Zuleika Maia ARQUITETA

727 A

10ª

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS. 213

562 FSTS 16.00160287-7 160816 1532 69

- Processo n.º: 0017914-75.2002.8.26.0562

- Ordem n.º: 1138/2002

- AÇÃO DE EXECUÇÃO

- Luciano Pirocchi.

- Rafer Empreendimentos de Mao de Obra Ltda e outros.

Z U L E I K A M A I A,

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

728
A

214

ÍNDICE

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - Requerente.

2 - Requerido.

3 - Objetivo do trabalho.

4 - Objeto da avaliação.

4.1 - Individualização.

4.2 - Informações complementares.

5 - Metodologia.

5.1 - Prescrições normativas.

5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

1 - Caracterização da região.

1.1 - Aspectos físicos.

1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.

1.3 - Equipamentos comunitários.

2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.

2.1 - Aspectos físicos.

2.2 - Infra-estrutura urbana.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.

2.4 - Classificação do imóvel.

2.5 - Utilização atual, legal e econômica.

3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.

3.1 - Aspectos funcionais.

3.2 - Aspectos Ambientais.

4 - Vistoria.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

1 - Valor do Imóvel.

2 – Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente**:- Luciano Pirocchi.

2 - **Requerido**:- Rafer Empreendimentos de Mao de Obra Ltda e outros.

3 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de dois imóveis urbanos, assim entendendo-se:

> **"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."**

4 - **Objeto da Avaliação**:

4.1 - Individualização.

Trata-se de avaliar 2 (duass) unidades duplex do Condomínio Edifício Mirante da Barra, situado à Rua Monteiro Lobato, nº03, bairro José Menino, Município de Santos/SP.

Os imóveis estão devidamente registrados no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matricula sobre o nº32.588. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura seguinte.

Figura 01:- A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuados investigações específicas relativas, a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

2ª PARTE : -GENEREALIDADES

Tendo em vista a individualização dos bens a serem avaliados, a signatária procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

Sendo assim, serão apresentados individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor de mercado de cada unidade na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Processo da Inferência Estatística, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

1 – VALOR DO IMÓVEL

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

> ***"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."***
>
> ***"No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado***

do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

"3.32 modelo de regressão:
Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciantes".

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

X1) ÁREA TOTAL: *Área total edificada medida em metros quadrado.*

X2) PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): *Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsoletismo e do estado de conservação) das amostras utilizadas.*

X3) ELEVADOR: *Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:*

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

X5) ANO: *Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente da seguinte forma: 1=2009/2010, 2=2011/2012, 3=2013, 4=2014, 5=2015, 6=2016.*

X6) Índice de Fiscal (IF): *Valores extraídos da ultima edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R$/m².*

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.06.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01.01/01.06), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

Valor Total = e^(+10,22709044 +0,1317697868 * Área Total½ -0,2523871788 / Padrão Dp² +0,06441235009 * Elevador +0,4926007967 * ln (ANO) +0,01038350276 * IF½)

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9516823 isto é, 95,16% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 3,96, para o regressor "Ano" foi de 0,01% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa:- Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 6 (seis) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6ª Etapa:- Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.03.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

1.4 - Especificação da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III.** Vide ANEXO 03.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III.**

3ª PARTE : -LEVANTAMENTODE DADOS
V I S T O R I A

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo :- plano.
Solo, subsolo :- não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.
Localização : esquina.

Matricula nº32.588 do 3º C.R.I de Santos cada imóvel possui uma fração ideal de 6,8521893% no terreno, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente os imóveis estão sendo utilizados para fim residencial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na "ZO – Zona da Orla".

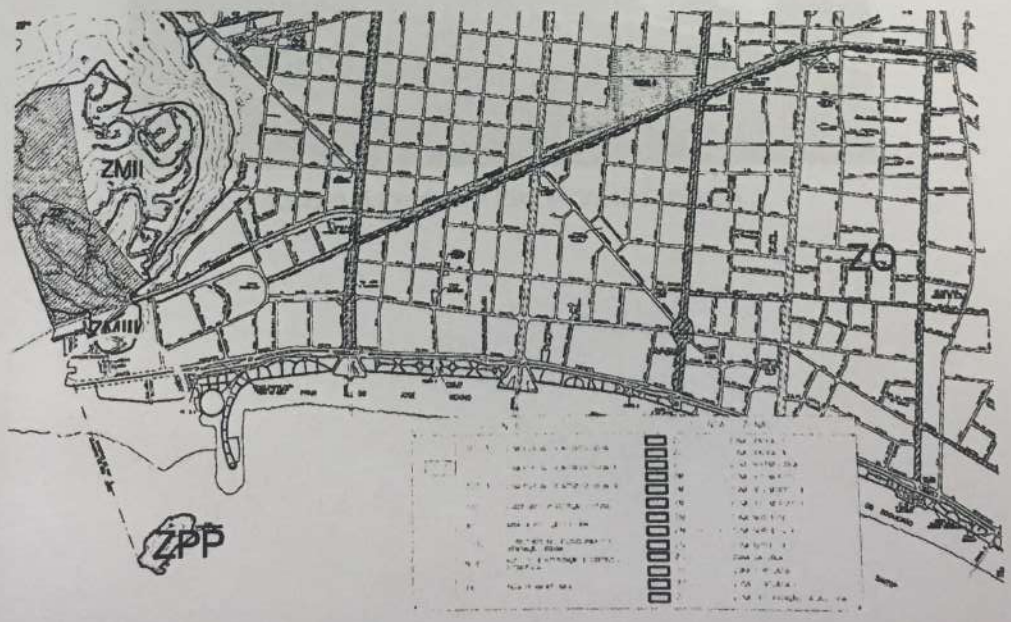

Figura 02:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

3 – VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do prédio onde estão localizados os imóveis em questão, já da unidade serão apresentadas individualmente.

FOTO 1 : Vista do logradouro do imóvel – Rua Monteiro Lobato.

FOTO 2: Vista da fachada do prédio.

FOTO 3: Detalhe do nome do prédio.

Valeika Maia ARQUITETA

Unidade N.º111

Rua Monteiro Lobato, nº 03, Bairro José Menino - Santos/SP.

4.1 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.1.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º111 está localizado no 11º e 12º andar do Edifício Mirante da Barra e possui a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com varanda, 4 (quatro) dormitório sendo todos suítes, sala, copa, cozinha e área de serviço com dependências de empregada. Apartamento cabe direito de uso de quatro vagas localizadas no subsolo do edifício.

Conforme consta na Matricula nº32.588 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 219,87m², área de garagem de 12,50m², área comum de 61,54m², totalizando uma área de 293,91m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

Imóvel não finalizado. No interior do apartamento possui contrapiso na sala, dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e quarto de empregada e piso cerâmico incompleto nos banheiros. Nas paredes sem pintura nas áreas secas, cozinha sem pastilhas, falta gesso no teto, cerâmica nas paredes do banheiros incompletos, tubulação aparente. Sem rodapé, molduras, portas, soleira, caixa dos interruptores, louças, metais. Sem finalização na área do terraço, escada e piscina no pavimento superior. Imóvel com bastante entulho. Esquadrias de alumínio.

O presente trabalho trata-se da avaliação de um apartamento inacabado. Será utilizado a situação paradigma de imóvel novo, com idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Novo", em um prédio de padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador", tendo como referência os acabamentos e padrão do residencial para a fixação do justo valor de mercado. Posteriormente será depreciado conforme as necessidades de acabamento do imóvel.

Diante de todo o exposto no presente trabalho será avaliado o edifício como se pronto estivessem (100% de etapas de obra) e ao final consideraremos apenas o percentual existente (80,00%: Executado)

4.1.1.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

4.1.1.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

5.1. VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.

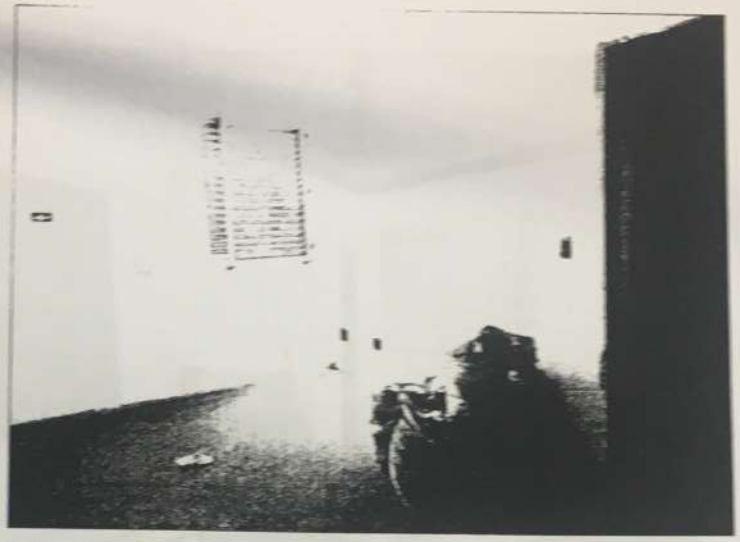

FOTO 01:- Vista da suíte 2 do imóvel.

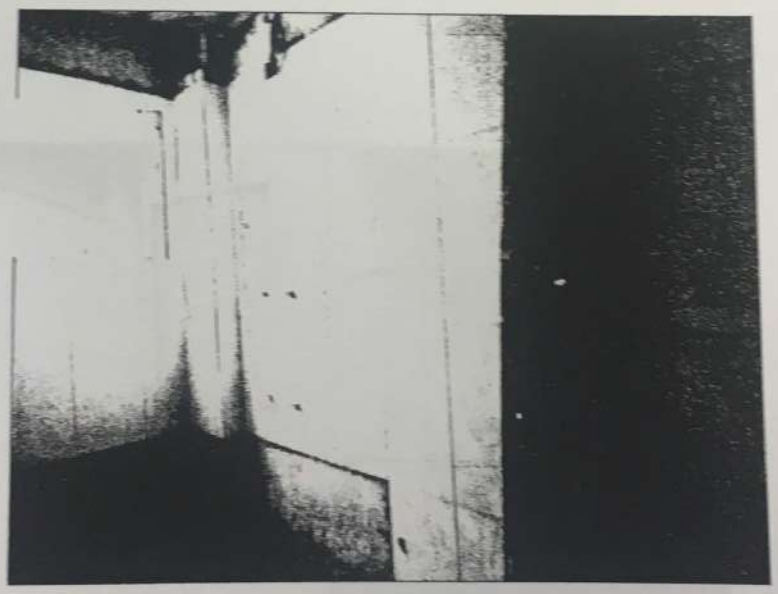

FOTO 02:- Vista do banheiro da suíte 2 do imóvel.

FOTO 03:- Vista da suíte 3 do imóvel.

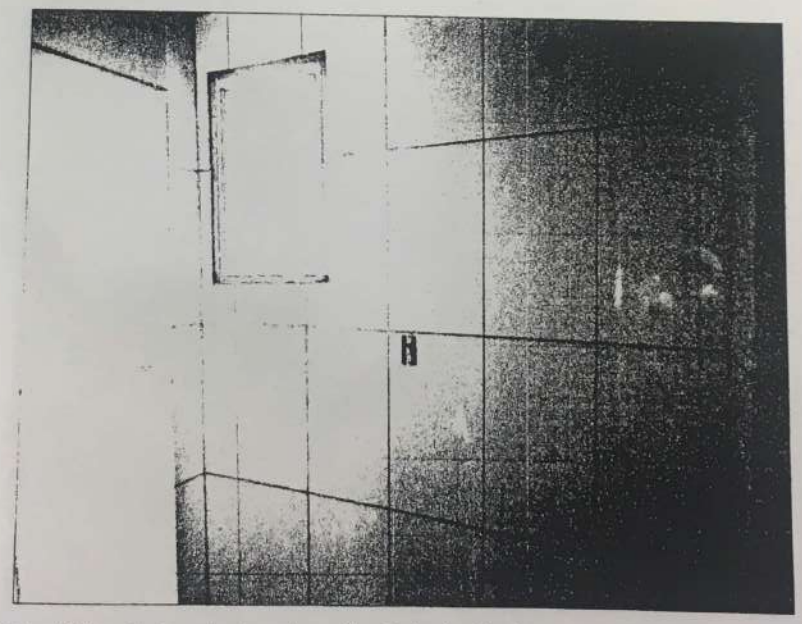

FOTO 04:- Vista do banheiro da suíte 3 do imóvel.

FOTO 05:- Vista do dormitório da suíte 4 do imóvel.

FOTO 06:- Vista da suíte 4 do imóvel.

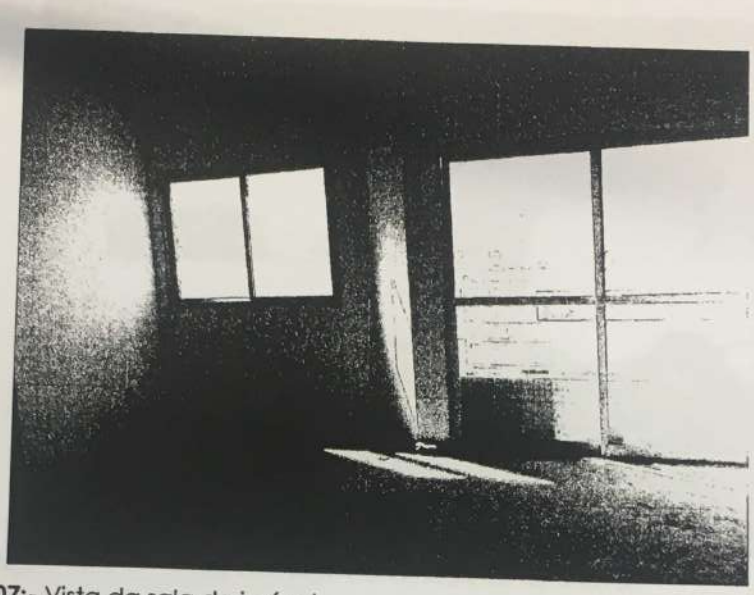

FOTO 07:- Vista da sala do imóvel.

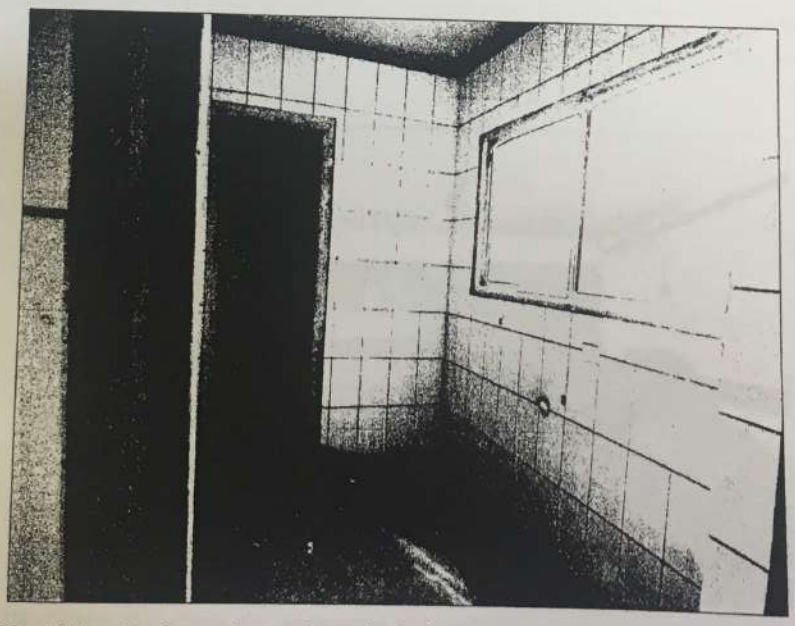

FOTO 08:- Vista da área de serviço do imóvel.

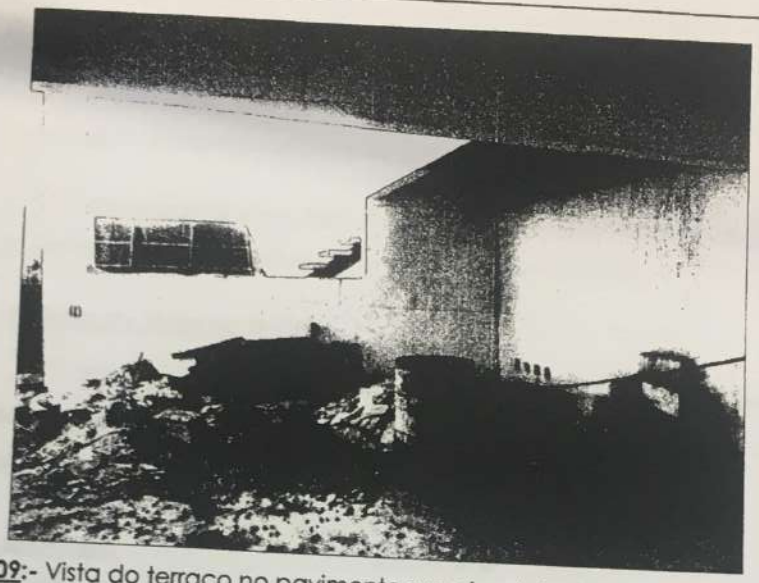

FOTO 09:- Vista do terraço no pavimento superior do imóvel.

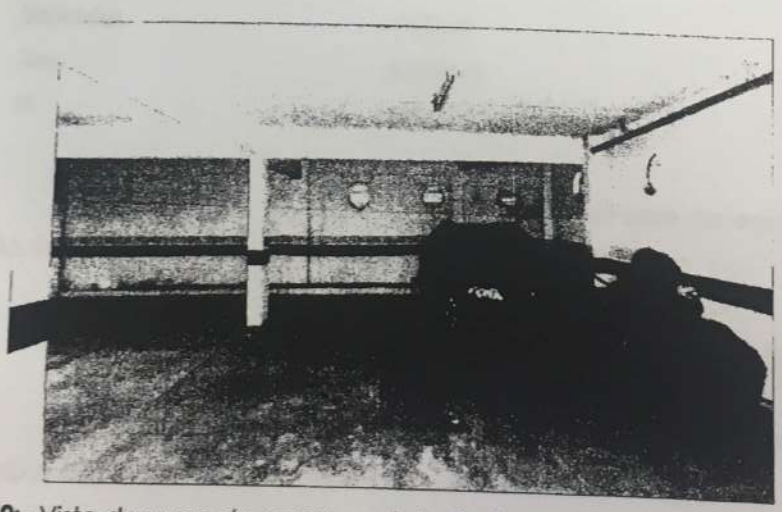

FOTO 10:- Vista da vaga de garagem do imóvel.

749

6.1 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **AGOSTO/2016.**

No presente caso será utilizado o método avaliatório Comparativo Direto por Tratamento Científico descrito no item generalidades.

6.1.1 - Cálculo do Valor do Imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- **Área total** : **293,9186m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,42**

  Variável Pdp foi obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel e a Depreciação do imóvel. O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador; Coef. = 1,89". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Regular - Requer reparações simples" e Foc = 0,7528.
- **Elevador** : **1 (Sim)**
- **Ano** : **5 (2016)**
- **IF** : **R$1.732,00/m²**

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor de mercado do imóvel, é de:

R$ 956.333,98. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Conforme exposto no item 4.1.1, o imóvel encontra-se apenas 80,00% das etapas concluídas, logo se tem:

V_B = R$956.333,98x 0,80

V_B = R$765.067,18

Ou arredondando-se ao limite de ± 1% segundo a Norma, teremos:

VI ~ R$765.000,00.

750

236

Unidade N.º112

Rua Monteiro Lobato, nº 03, Bairro José Menino - Santos/SP.

4.2 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.2.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º112 está localizado no 11º e 12º andar do Edifício Mirante da Barra e possui a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com varanda, 4 (quatro) dormitório sendo todos suítes, sala, copa, cozinha e área de serviço com dependências de empregada. Apartamento cabe direito de uso de quatro vagas localizadas no subsolo do edifício.

Conforme consta na Matricula nº32.588 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 219,87m², área de garagem de 12.50m², área comum de 61,54m², totalizando uma área de 293,91m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

Imóvel não finalizado. No interior do apartamento possui contrapiso na sala, dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e quarto de empregada e piso cerâmico incompleto nos banheiros. Nas paredes sem pintura nas áreas secas, cozinha sem pastilhas, falta gesso no teto, cerâmica nas paredes do banheiros incompletos, tubulação aparente. Sem rodapé, molduras, portas, soleira, caixa dos interruptores, louças, metais. Sem finalização na área do terraço, escada e piscina no pavimento superior. Imóvel com bastante entulho. Esquadrias de alumínio.

A presente perícia trata da avaliação de um apartamento inacabado. Será utilizado a situação paradigma de imóvel novo, com idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Novo", em um prédio de padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador", tendo como referência os acabamentos e padrão do residencial para a fixação do justo valor de mercado. Posteriormente será depreciado conforme as necessidades de acabamento do imóvel.

4.2.1.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

4.2.1.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

5.2. VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.

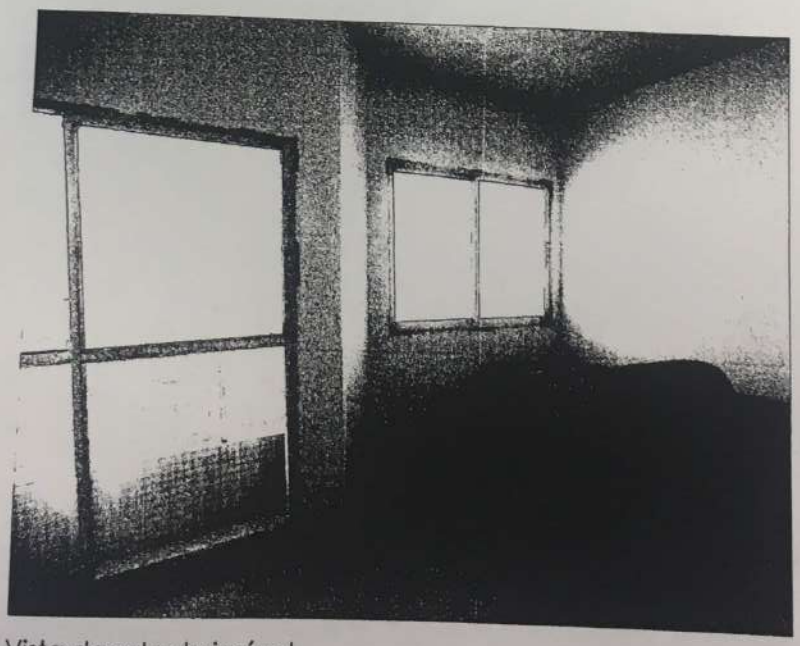

FOTO 01:- Vista da sala do imóvel.

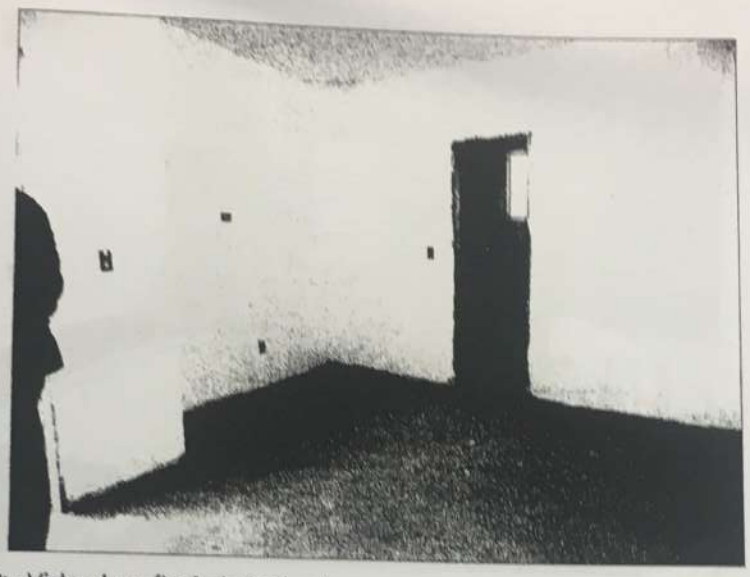

FOTO 02:- Vista da suíte 1 do imóvel.

FOTO 03:- Vista do banheiro da suíte 1 do imóvel.

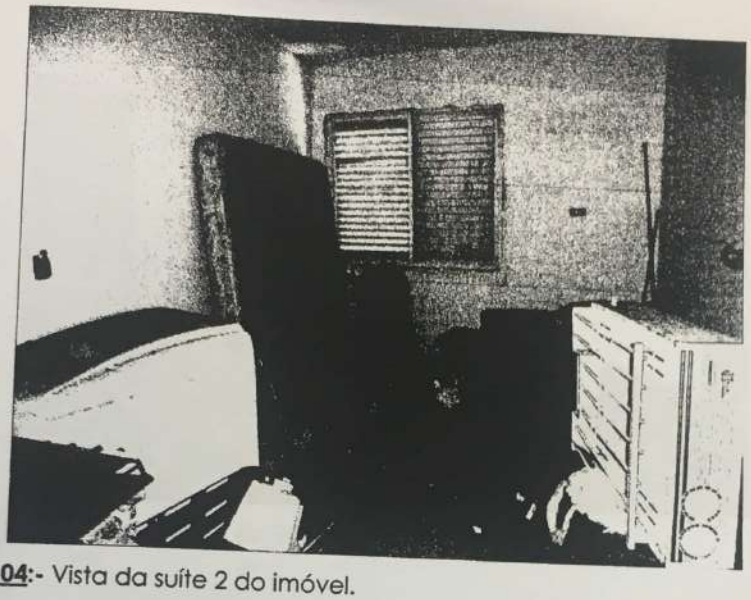

FOTO 04:- Vista da suíte 2 do imóvel.

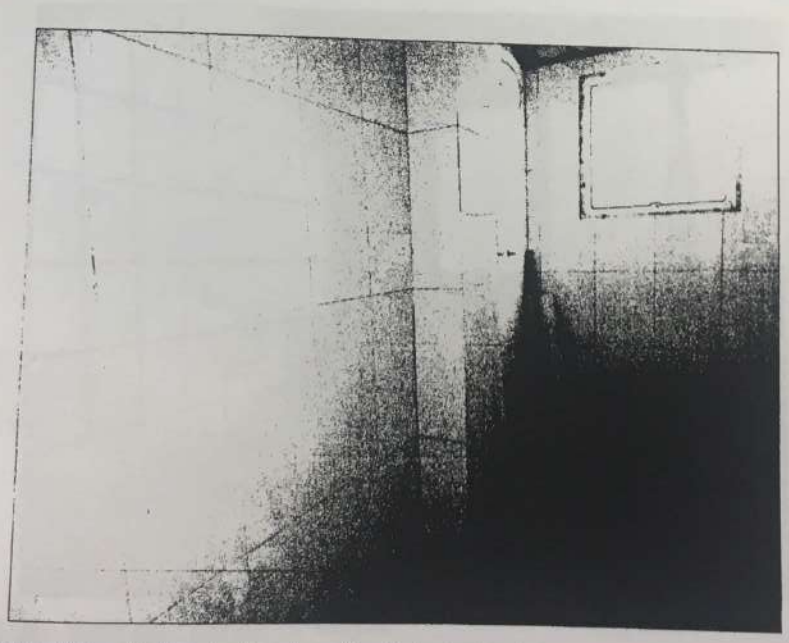

FOTO 05:- Vista do banheiro da suíte 2 do imóvel.

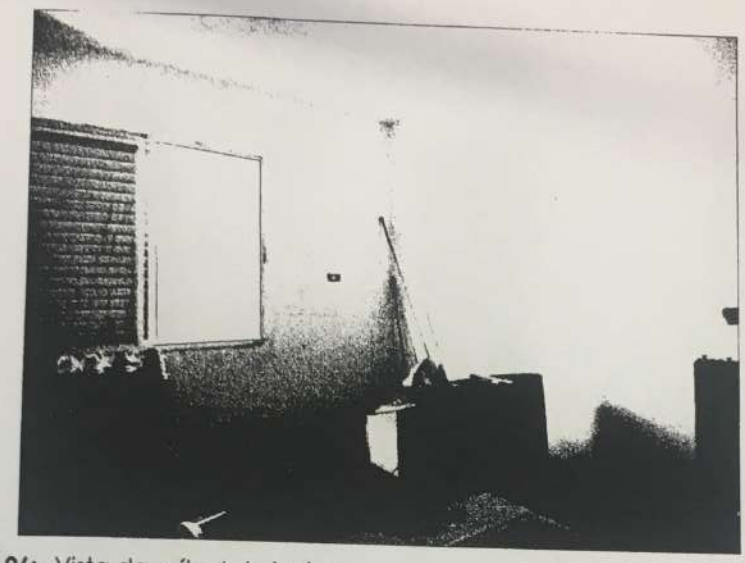

FOTO 06:- Vista da suíte 4 do imóvel.

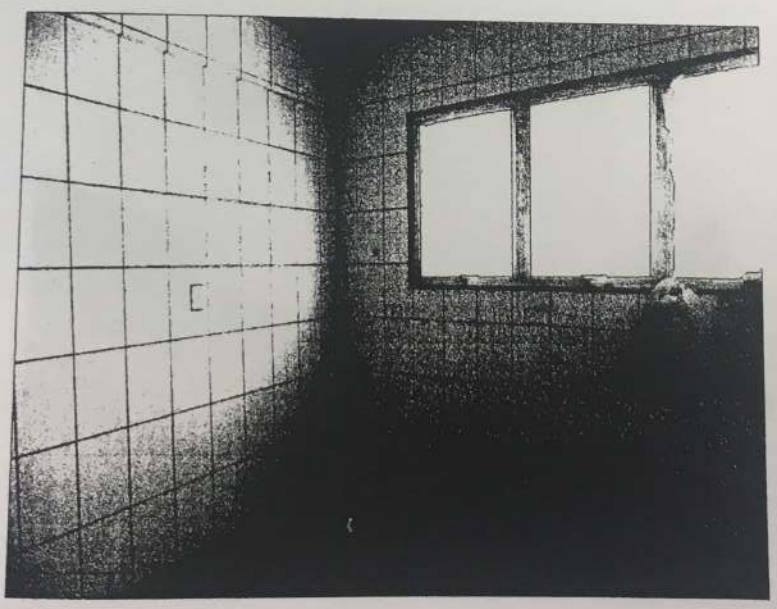

FOTO 07:- Vista da cozinha do imóvel.