

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- PROCESSO N.º: 1006239-78.2014.8.26.0562

- AÇÃO DE EXECUÇÃO

- Mauro Marques Batista e outros.

- Artur Vicente Abbad e outro.

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

## 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: - GENERALIDADES.**

- 1 - Generalidades.
- 2 - Metodologia.

### **3ª 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 - Utilização atual, legal e econômica.
  - 2.5 - Classificação do imóvel.
- 3 - Caracterização da benfeitoria do imóvel avaliando.
- 4 - Vistoria.
- 5 - Valor do Imóvel

### **4ª PARTE : CONCLUSÃO.**

### **TERMO DE ENCERRAMENTO.**

**APÊNDICE.** Documentos de comprovação anexados ao laudo.



**1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.**



1 - **Requerente:**- Mauro Marques Batista e outros.

2 - **Requerido:**- Artur Vicente Abbad e outro.

3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, 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 - **Objetos da Avaliação:**

4.1 - Individualização.

Trata-se de avaliar os seguintes bens:

- Loja nº06 e seu respectivo terreno, situado à Rua Elvira Cruz Leal, nº810, bairro Vila Antártica, Município de Praia Grande /SP.

- Loja nº05 e seu respectivo terreno, situado à Rua Celso Ramos de Oliveira, nº272, bairro Vila Antártica, Município de Praia Grande /SP.

Os imóveis estão devidamente registrados no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande, Matrículas sob o nº103.333 e nº103.334, respectivamente. A localização dos imóveis encontra-se assinalado na figura adiante.





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

*Handwritten signature*

#### 4.2 - Informações complementares.

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

4.2.2 - O signatário 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 integraram 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, itens 9.2.3 e 9.2.4, pois satisfaz a todas as exigências.



## 2ª PARTE : -GENERALIDADES



## 1 - GENERALIDADES

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, será apresentado individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel. No caso presente, para determinação do valor unitário de terrenos na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Processo da Inferência Estatística, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

## 2 - VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

No presente caso será utilizado o Método Evolutivo, ou seja, neste Método a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplicando-se na somatória o produto do fator de comercialização (Fc) representada pela formula (1), considerado o custo de reedição à época da avaliação, sendo exigido que:

- O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado (Adotando a formula 2).
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reedição (Adotando a formula 3).

Assim, o valor do imóvel será aferido pela seguinte expressão matemática:

$$VI = (VT + VB) \times FC \text{ (1), Onde:}$$

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno:  $VT = At \times Vut \text{ (2)}$ ;

VB - Valor da Benfeitoria:  $VB = Ac \times C \times Foc \text{ (3)}$ ;

FC - Fator de Comercialização (Fator de comercialização será adotado a unidade, ou seja,  $Fc = 1,00$ ).





## 2.1 – VALOR DO TERRENO 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, afins 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 intervêm 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-14653-1:2001.

### **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 do imóvel, 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 terreno do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

**X1) ÁREA TOTAL:** *Variável independente quantitativa, que informa a área total territorial de cada elemento.*

*Amplitude da amostra: 140,00m<sup>2</sup> a 8.500,00m<sup>2</sup>.*

**X2) SETOR:** *variável independente de forma seqüencial, que indica a localização dos elementos expressando as zonas geoeconômicas do Município, da seguinte forma:*

- 1 – Boqueirão e Canto do forte
- 2 - Guilhermina
- 3 – Tupi, Ocian e Mirim
- 4 – Caiçara, Jardim Imperador, Jd Real, Flórida e Solemar
- 5 – Lado morro: Jd Real II, Jd Trevo, Vila Antartica, Vila Sonia



**X3) INCORPORAÇÃO:** Variável dicotômica, que indica se o imóvel é susceptível a incorporação demonstrada da seguinte forma:

0 - Não e 1 - Sim (Incorporável).

**X4) ORLA:** Variável dicotômica, que indica se o imóvel situa na quadra da praia, da seguinte forma:

0 - Não e 1 - Sim (Na quadra da praia).

**X5) DATA:** Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente como segue:

1=2013, 2=2014, 3=2015, 4=2016/2017.

**(Y) VALOR TOTAL (R\$):** variável dependente, representando o valor total de cada amostra, que foi aplicado em cada valor da amostra em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já em cada valor da amostra em transação, não foi aplicado o deságio de 10%.

### **2.1.1 - Elementos Coletados**

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.02.

### **2.1.2 - Análise Estatística**

**1ª Etapa** - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 02.01/02.03), 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, Setor, Incorporação, Orla e Data, 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:

$$\text{Valor} = e^{\Lambda (+6,948074624 + 1,206993712 * \ln (\text{Área}) - 0,8815707088 * \text{SETOR}^{1/2} + 0,4027351849 * \text{Incorporação} + 0,5521910653 * \text{Orla} - 0,6534058668 / \text{Data do Evento}^2)}$$

**3ª Etapa:-** O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9598087 isto é 95,98% da variação do valor de mercado do terreno em relação aos atributos considerados é 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 do terreno.



No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, o regressor "Setor" foi de 0,01%, para o regressor "Incorporação" foi de 1,33%, para o regressor "Orla" foi de 0,01% e para o regressor "Data" foi de 0,09%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado de terreno.

**5ª Etapa:**- Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 5 (cinco) 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 objeto 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 de mercado para o valor de mercado do terreno na região do imóvel avaliando.

Os valores serão calculados para **FEVEREIRO/2017**.



### 2.1.3 - Cálculo do Valor de mercado do terreno total

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 do terreno** : 362,85m<sup>2</sup>
- **Setor** : 5 (Vila Antártica)
- **Incorporação** : 0 (não)
- **Orla** : 0 (não situa na quadra da praia)
- **Data do Evento** : 4 (2017)

Tem-se estimado o valor de mercado do imóvel é de R\$153.281,74. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Sendo o valor unitário de R\$422,43/m<sup>2</sup>, o qual será utilizado para calcular os terrenos dos presentes imóveis.

### 2.1.4 - 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 17 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.



**3ª PARTE:- LEVANTAMENTO DE DADOS**

**V I S T O R I A**  
**A V A L I A Ç Ã O**



## LOJA N°06

Rua Elvira Cruz Leal, nº810, Vila Antártica – Praia Grande/SP.



## 1.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 1.1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

### 1.1.2 - 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.

### 1.1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, equipamentos de lazer, etc.

## 1.2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 1.2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Situação : esquina

Formato : irregular

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.



**Matrícula nº103.333 do 1º C.R.I de Praia Grande:** um terreno constituído de parte do lote 01, da quadra R, do loteamento denominado Vila Antártica – III Gleba, nesta cidade, medindo 5,70 metros de frente para a Rua Elvira Cruz Leal, 5,70 metros nos fundos, onde confronta com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a loja 04 da planta, atual número 276 da Rua Celso Ramos de Oliveira, 10,35 metros pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a loja 05 da planta, atual número 272 da Rua Celso Ramos de Oliveira, 10,35 metros pelo lado direito, confrontando com parte do lote 02, encerrando a área de 57,00m<sup>2</sup>. No entanto, conforme Inscrição Cadastral nº 2.04.12.018.001.9006-6 (ANEXO 05.01), a área do terreno é de 27,42m<sup>2</sup>, a qual será utilizada para fins de cálculo.



**Figura 02:** Croqui sem escala do terreno assinalado pelo perímetro em vermelho. Inscrição municipal nº2.04.12.018.001.9006-6.



1.2.2 - Infra-estrutura urbana

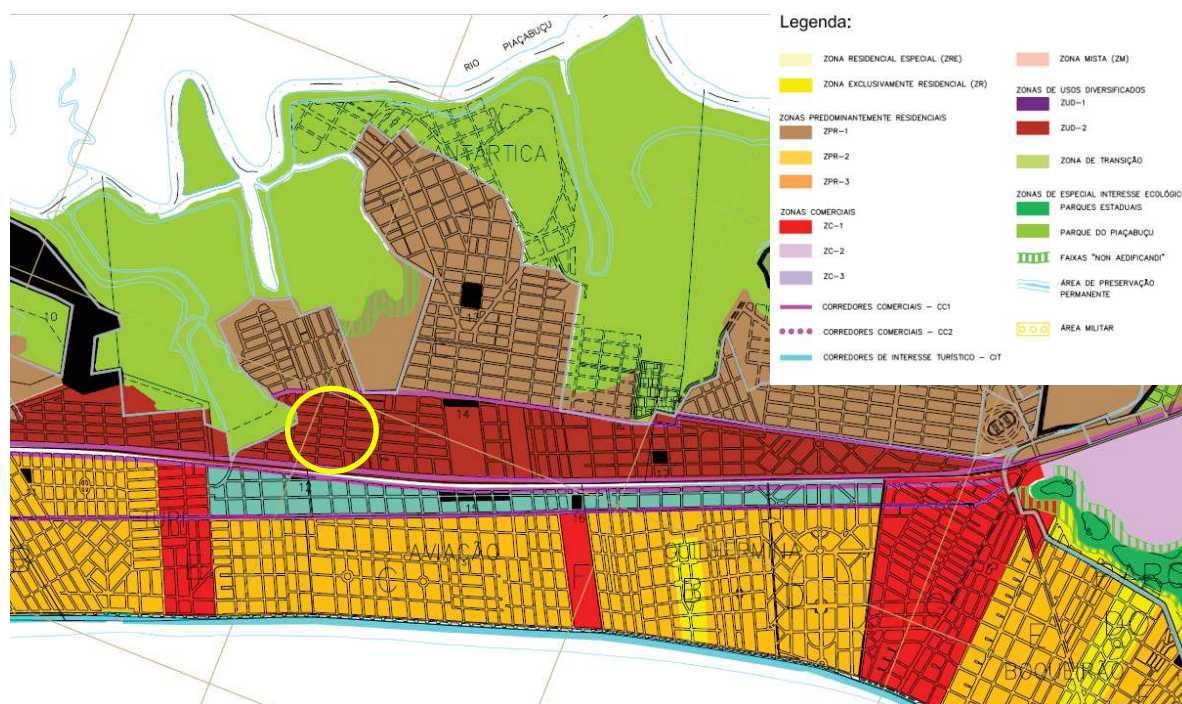
O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

1.2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

1.2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel para fins residenciais de veraneio. No entanto o imóvel está de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 499 de 26 de Dezembro de 2007 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na “ZUD-2 – Zonas de Usos Diversificados”.



**Figura 04:-** Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

*[Handwritten signature]* 19

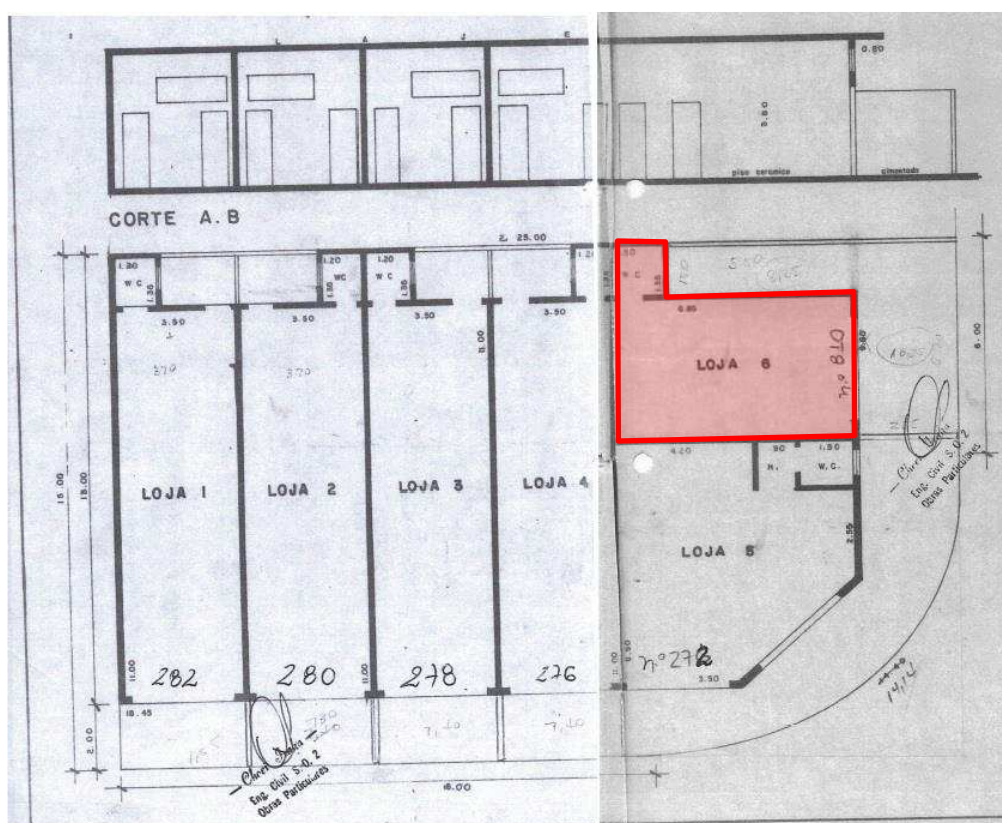
1.2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins comerciais.

**1.3 - CARACTERIZAÇÃO DA BENFEITORIA DO IMÓVEL**

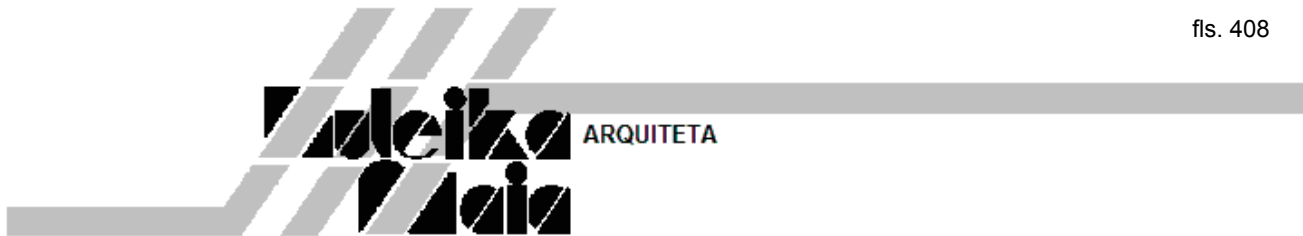
1.3.1 - Aspectos físicos

Sobre o terreno encontrava-se edificado uma loja com banheiro com área de 34,33m<sup>2</sup> conforme Matrícula nº103.333 e Projeto Arquitetônico aprovado na Prefeitura de Praia Grande com a seguinte planta:



**Figura 05:-** Cópia parcial do Projeto Arquitetônico aprovado na prefeitura no lote 01 da Quadra R do loteamento Vila Antártica – III Gleba. Loja 06 está assinalada em destaque vermelho.

*[Handwritten signature]* 20



Na ocasião da vistoria, foi possível verificar que houve alterações nas lojas 05 e 06, sendo estas unificadas para o funcionamento de uma igreja. No entanto não foi possível adentrar ao imóvel por estar fechado. Assim, para evitar delonga processual, a presente vistoria foi efetuada externamente, verificando o estado de conservação do edifício, as características construtivas e ainda tirando fotografias.

Para efeitos de cálculo do valor de mercado do imóvel, será considerado o imóvel com planta original, sem unificação à loja 05; com área de terreno de 27,42m<sup>2</sup> e área construída de 34,33m<sup>2</sup>.

O padrão construtivo do imóvel será classificado, segundo, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “**Comercial Simples**”; possuindo uma idade física aparente de aproximadamente “10 (dez) anos” e o estado de conservação da edificação “Intermediário – entre regular e reparos simples”.

#### **1.4 – VISTORIA – REPORTAGEM FOTOGRAFICA.**

Na ocasião da vistoria, não foi possível adentrar no imóvel avaliando e obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



**FOTO 01:-** Vista do logradouro Rua Elvira Cruz Leal e fachada do imóvel.

*Zuleika*  
22



**FOTO 02:-** Vista da loja 06 unificada com loja 05.

*Zuleika* 23

### 1.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **FEVEREIRO/2017.**

No presente caso será utilizado o Método Evolutivo já exposto na **2ª Parte – Generalidade** desta série. Ou seja neste método a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplicando-se na somatória o produto do fator de comercialização (Fc) representada pela formula (1), considerado o custo de reedição à época da avaliação, sendo exigido que:

- O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado (Adotando a formula 2).
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reedição (Adotando a formula 3).

#### 1.5.1 – VALOR DO TERRENO

Substituindo-se na expressão 3, retro os dados na 2ª parte do laudo, teremos:

$$VT = At \times Vut \text{ (2)}$$

$$VT = 27,42m^2 \times R\$ 422,43/m^2$$

$$VT = R\$ 11.583,03$$





## **1.5.2 – VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIA DO IMÓVEL**

### **- MÉTODO CUSTO DE REEDIÇÃO**

Conforme exposto anteriormente os valores das benfeitorias será considerado o custo de reedição à época da avaliação. Assim, para determinar os valores das benfeitorias do móvel será aferido pela seguinte expressão matemática abaixo:

**VB = Ac x C x Foc** (3), Onde:

VB – valor da benfeitoria;

Ac – área de construção em m<sup>2</sup>;

C – custo unitário de reprodução da construção em R\$/m<sup>2</sup>;

Foc – depreciação da edificação.

#### **1.5.2.1 – Custo unitário de reprodução**

De acordo com o estudo, tendo em vista a constituição física e suas características arquitetônicas dos mesmos, o imóvel objeto de avaliação classifica-se “Comercial Padrão Simples - Limite superior”, onde: Valor unitário = 1,238 x R8N

Da última edição da revista “Construção – Mercado” da editora PINI na edição extraiu-se que o custo unitário básico é de: R\$1.295,95/m<sup>2</sup>.

Valor do custo unitário de reedição sem BDI, tem-se:

$$C = 1,238 \times R\$1.295,95/m^2$$

$$C = R\$1.604,38/m^2$$

 25

### **1.5.2.2 – Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação**

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo no item anterior, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação –  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{oc}$  é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal em %.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Com base no estudo da referida comissão, considerando-se neste trabalho, extraído-se os seguintes coeficientes considerando-se que a edificação possui uma idade aparente de 10 anos e o estado da edificação como “Intermediário – entre regular e reparos simples”, logo se tem:  $F_{oc} = 0,8753$ .

 26

### 1.5.2.3 – Valor da Benfeitoria

Substituindo-se na expressão 3, retro os dados acima, teremos:

$$VB = A_c \times C \times FOC$$

$$VB = 34,33\text{m}^2 \times \text{R}\$1.604,38/\text{m}^2 \times 0,8753$$

$$VB = \text{R}\$48.210,28$$

### 1.5.3 – Valor do imóvel

O valor do imóvel será dado pela soma:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R}\$11.583,03 + \text{R}\$48.210,28$$

$$VI = \text{R}\$59.793,31$$

Ou em números redondos,

$$VI = \text{R}\$60.000,00$$

(Continua às fls. 28)

## LOJA N°05

Rua Celso Ramos de Oliveira, nº272, Vila Antártica – Praia Grande/SP.



28

## **2.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

### 2.1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

### 2.1.2 - 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.

### 2.1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, equipamentos de lazer, etc.

## **2.2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO**


### 2.2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Situação : esquina

Formato : irregular

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.



**Matrícula nº103.334 do 1º C.R.I de Praia Grande:** um terreno constituído de parte do lote 01, da quadra R, do loteamento denominado Vila Antártica – III Gleba, nesta cidade, medindo 1,35 metro de frente para a Rua Celso Ramos de Oliveira, 14,14 metros em curva na confluência da Rua Celso Ramos de Oliveira com a Rua Elvira Cruz Leal, 10,35 metros nos fundos, onde confronta com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a loja 06 , atual número 810 da Rua Elvira Cruz Leal, 9,30 metros pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a loja 04 da planta, atual número 276 da Rua Celso Ramos de Oliveira, 0,30 metros pelo lado direito, confrontando com a Rua Elvira Cruz Leal, encerrando a área de 80,85m<sup>2</sup>. No entanto, conforme Inscrição Cadastral nº 2.04.12.018.001.9005-8 (ANEXO 05.02), a área do terreno é de 35,68m<sup>2</sup>, a qual será utilizada para fins de cálculo.



**Figura 02:** Croqui sem escala do terreno assinalado pelo perímetro em vermelho. Inscrição municipal nº2.04.12.018.001.9005-8.

2.2.2 - Infra-estrutura urbana

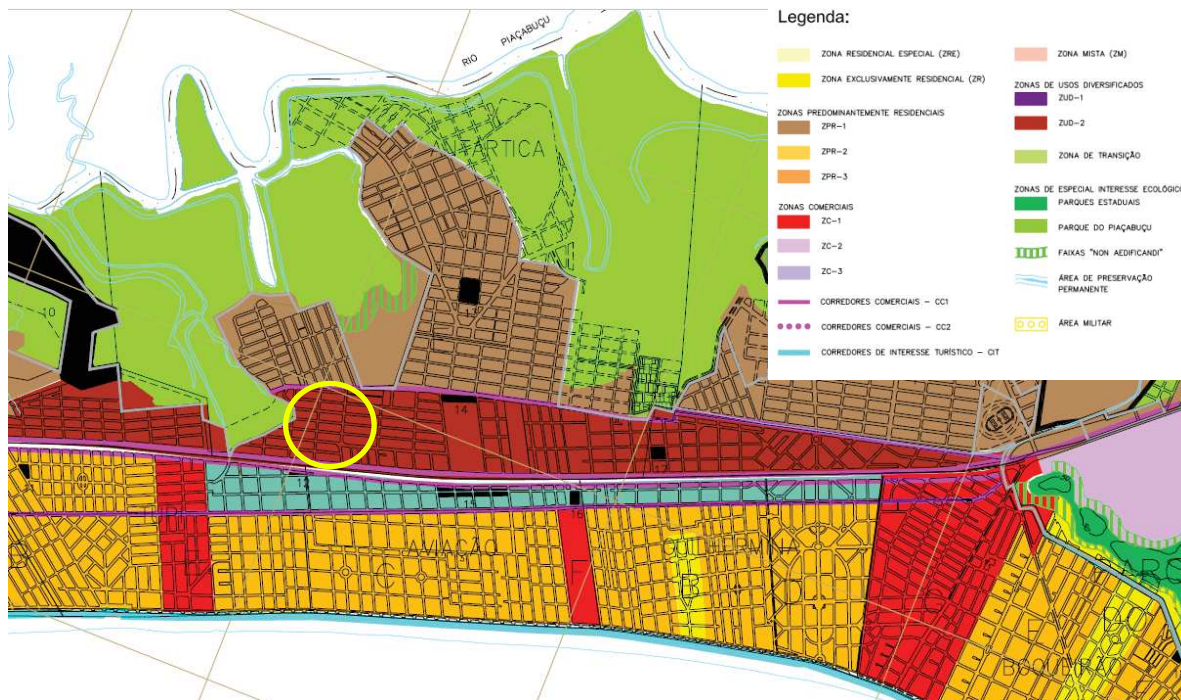
O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

2.2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

2.2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel para fins residenciais de veraneio. No entanto o imóvel está de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 499 de 26 de Dezembro de 2007 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na "ZUD-2 – Zonas de Usos Diversificados".



**Figura 04:-** Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

*[Handwritten signature]* 31

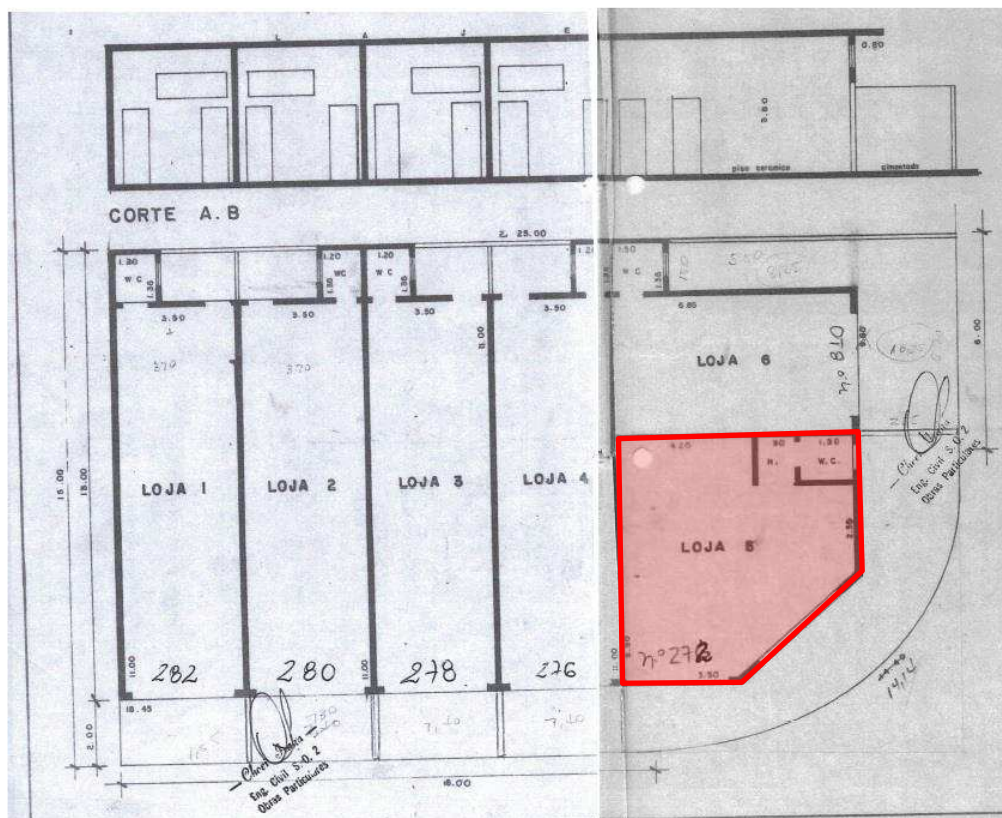
2.2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins comerciais.

2.3 - CARACTERIZAÇÃO DA BENFEITORIA DO IMÓVEL

2.3.1 - Aspectos físicos

Sobre o terreno encontrava-se edificado uma loja com banheiro com área de 44,65m<sup>2</sup> conforme Matrícula nº103.334 e Projeto Arquitetônico aprovado na Prefeitura de Praia Grande com a seguinte planta:



**Figura 05:-** Cópia parcial do Projeto Arquitetônico aprovado na prefeitura no lote 01 da Quadra R do loteamento Vila Antártica – III Gleba. Loja 05 está assinalada em destaque vermelho.

*[Handwritten signature]* 32



Na ocasião da vistoria, foi possível verificar que houve alterações nas lojas 05 e 06, sendo estas unificadas para o funcionamento de uma igreja. No entanto não foi possível adentrar ao imóvel por estar fechado. Assim, para evitar delonga processual, a presente vistoria foi efetuada externamente, verificando o estado de conservação do edifício, as características construtivas e ainda tirando fotografias.

Para efeitos de cálculo do valor de mercado do imóvel, será considerado o imóvel com planta original, sem unificação à loja 05; com área de terreno de 35,68m<sup>2</sup> e área construída de 44,65m<sup>2</sup>.

O padrão construtivo do imóvel será classificado, segundo, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “**Comercial Simples**”; possuindo uma idade física aparente de aproximadamente “10 (dez) anos” e o estado de conservação da edificação “Intermediário – entre regular e reparos simples”.

#### **2.4 – VISTORIA – REPORTAGEM FOTOGRAFICA.**

Na ocasião da vistoria, não foi possível adentrar no imóvel avaliando e obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.





**FOTO 01:-** Vista das lojas na Rua Celso Ramos de Oliveira.

*Zuleika Maia* 34



**FOTO 02:-** Vista da loja 05 pela Rua Celso Ramos de Oliveira.

*Zuleika* 35



**FOTO 03:-** Vista da loja 05 unificada a loja 06.



**FOTO 04:-** Vista do logradouro Rua Celso Ramos de Oliveira.

*Zuleika* 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL ABRAO CHEIDA BILESKI, liberado nos autos em 14/02/2017 às 15:33 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006239-78.2014.8.26.0562 e código 1067B9F.

## 2.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **FEVEREIRO/2017.**

No presente caso será utilizado o Método Evolutivo já exposto na **2ª Parte – Generalidade** desta série. Ou seja neste método a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplicando-se na somatória o produto do fator de comercialização (Fc) representada pela formula (1), considerado o custo de reedição à época da avaliação, sendo exigido que:

- O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado (Adotando a formula 2).
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reedição (Adotando a formula 3).

### 2.5.1 – VALOR DO TERRENO

Substituindo-se na expressão 3, retro os dados na 2ª parte do laudo, teremos:

$$VT = At \times Vut \quad (2)$$

$$VT = 35,68m^2 \times R\$ 422,43/m^2$$

$$VT = R\$ 15.072,30$$


 38

## **2.5.2 – VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIA DO IMÓVEL**

### **- MÉTODO CUSTO DE REEDIÇÃO**

Conforme exposto anteriormente os valores das benfeitorias será considerado o custo de reedição à época da avaliação. Assim, para determinar os valores das benfeitorias do móvel será aferido pela seguinte expressão matemática abaixo:

**VB = Ac x C x Foc** (3), Onde:

VB – valor da benfeitoria;

Ac – área de construção em m<sup>2</sup>;

C – custo unitário de reprodução da construção em R\$/m<sup>2</sup>;

Foc – depreciação da edificação.

### **2.5.2.1 – Custo unitário de reprodução**

De acordo com o estudo, tendo em vista a constituição física e suas características arquitetônicas dos mesmos, o imóvel objeto de avaliação classifica-se “Comercial Padrão Simples – Limite superior”, onde: Valor unitário = 1,238 x R8N

Da última edição da revista “Construção – Mercado” da editora PINI na edição extraiu-se que o custo unitário básico é de: R\$1.295,95/m<sup>2</sup>.

Valor do custo unitário de reedição sem BDI, tem-se:

$$C = 1,238 \times R\$1.295,95/m^2$$

$$C = R\$1.604,38/m^2$$

 39

### **2.5.2.2 – Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação**

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo no item anterior, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação –  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{oc}$  é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal em %.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Com base no estudo da referida comissão, considerando-se neste trabalho, extraído-se os seguintes coeficientes considerando-se que a edificação possui uma idade aparente de 10 anos e o estado da edificação como “Intermediário – entre regular e reparos simples”, logo se tem:  $F_{oc} = 0,8753$ .

 40



### **2.5.2.3 – Valor da Benfeitoria**

Substituindo-se na expressão 3, retro os dados acima, teremos:

$$VB = Ac \times C \times FOC$$

$$VB = 44,65m^2 \times R\$1.604,38/m^2 \times 0,8753$$

$$VB = R\$62.702,61$$

### **2.5.3 – Valor do imóvel**

O valor do imóvel será dado pela soma:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$15.072,30 + R\$62.702,61$$

$$VI = R\$77.774,91$$

Ou em números redondos,

$$VI = R\$78.000,00$$

(Continua às fls. 42)



**4ª PARTE : - CONCLUSÃO.**



## 1 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o **valor de cada imóvel (Loja 06 e Loja 05)**, objeto de Avaliação, cabe ressaltar, que aparentemente as lojas estão unificadas fisicamente, ou seja, sem a divisão interna por alvenaria. Os Imóveis estão situados no bairro Vila Antártica, Município de Praia Grande/SP, logo o valor de cada loja é de:

**a) Loja 06 – Rua Elvira Cruz Leal, nº810:**

**R\$60.000,00 (Sessenta Mil Reais)**

Data de referência: FEVEREIRO/2017

**b) Loja 05 – Rua Celso Ramos de Oliveira, nº272:**

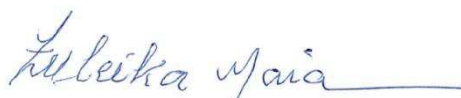
**R\$78.000,00 (Setenta e Oito Mil Reais)**

Data de referência: FEVEREIRO/2017

## TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.<sup>o</sup> e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 03 de Fevereiro de 2017.



ZULEIKA MAIA  
ARQUITETA  
CAU-SP N.º16.796-7/D

## APÊNDICE

### RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.02 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 02.01/02.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação.
- 05.01/05.02 - IPTU



44