

HJ

Juliana Almeida
Arquitetura

LAUDO PERICIAL

I. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

3^a Vara Cível de Campinas - S.P.

Processo: 3428/95

Ação: Execução

Reqte.: Nossa Caixa Nossa Banco

Reqdo.: Júlio César Gonçalves

Ia. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo a indenização ao autor, do valor apontado no pedido inciso.

Ib. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo a vistoria do imóvel para comprovação e apuração de seu valor, tendo como referência o mês de setembro de 2000.

II. HISTÓRICO

O autor, em sua petição inicial, propôs a presente ação, objetivando, em síntese, indenização do valor apontado.

Nomeada Perita do Juízo, e compromissada legalmente, dando inicio a vistoria, a subscritora compareceu ao local, onde obteve os elementos necessários, para

122

a elaboração do presente Laudo Pericial.

Trouxe ao processo o que pode constatar e analisar para esclarecimento do feito, oferecendo os indispensáveis subsídios para uma avaliação imparcial, pois normalmente há a necessidade de "filtrar" as informações dos envolvidos, que muitas vezes são contraditórias e quase sempre tendenciosas, mesmo que sem má fé.

III. PARECER DE VALOR

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa estimar o atual valor de mercado, que é a tendência central de valor indicada por transações similares no mercado imobiliário, para um banca comercial situado no prédio à Av Francisco de Paula Oliveira Nazaré, nº859, no Bairro São Bernardo, em Campinas, Estado de São Paulo, no mês de setembro 2000.

Esclareça-se que "valor de mercado" é a representação monetária do imóvel em análise na data de referência, indicado pela tendência central de valor por transações similares do mercado, de mesmo segmento ou assemelhado, quanto às características dos imóveis em questão.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A presente avaliação é referente a uma "banca comercial" situado à Av. Francisco de Paula Oliveira Nazaré, nº859 do Bairro São Bernardo.

O Bairro São Bernardo é atendido pelos diversos serviços públicos usuais. As ruas e avenidas encontram-se pavimentadas. A testada do referido prédio volta-se para a Av. Francisco de Paula Oliveira Nazaré, via importante, pavimentada apresentando

175

um alto fluxo de pedestres e de veículos.

O local é caracterizado como zona 14 área urbana de atividade comercial.

Esta banca comercial está bem localizada no Ed. Mercado Parque Industrial nº859

esquina com a Rua Benedito Ferreira Marques, sendo que a banca comercial que está sendo avaliada, tem sua frente voltada para a Rua Benedito F. Marques com área útil de 18,41m², competindo-lhe uma fração ideal de 33,33m².

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel do presente trabalho e elaborou este estudo cujas análises, opiniões e conclusões expressas são baseadas em pesquisas, dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos. O presente trabalho foi elaborado com a perfeita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal Engenharia, Arquitetura e profissional e na prática do mercado de imóveis de mesmo segmento.

Foi tido como pressuposto básico que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis, bem como os elementos constantes da documentação estão corretos.

4. VALOR FINAL ENCONTRADO

O valor final estimado para compra/venda do imóvel em questão, consideradas as características acima apontadas, encontrado através do desenvolvimento da metodologia utilizada na presente avaliação, que recebe a classificação de "Laudo

175

"Expedito", de acordo com a definição da NBR - 8676 da ABNT, em setembro de 2000 é de R\$ 8147,00 (Oito mil Cento e Quarenta e Sete Reais).

5. ENCERRAMENTO

O objetivo como ressaltado foi estimar o valor de mercado do imóvel, através de pesquisa desenvolvida na região e identificação do comportamento do mercado local. Assim, os valores e considerações refletem perfeitamente a tendência do mercado para o imóvel em tela em setembro de 2000.

O trabalho do avaliador teve por finalidade a estimação do valor de mercado para o imóvel em questão, através de todos os elementos ao seu alcance: levantamento de dados, pesquisas, constatações e comparação com todos os elementos possíveis, fundamentado em pesquisas e técnicas de avaliações. Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente Parecer de Valor, coloco-me a disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que venham a ser úteis.

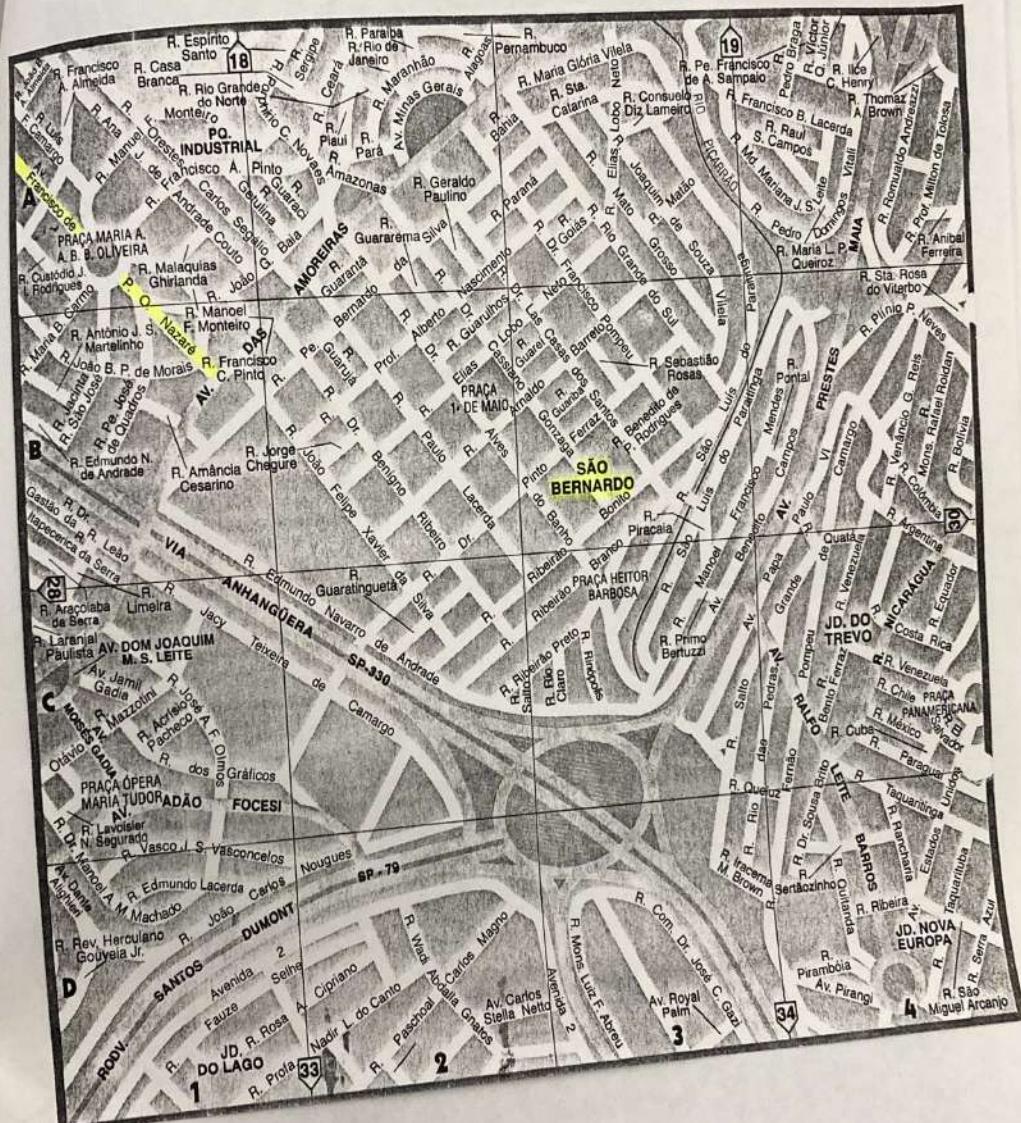
Juliana Almeida
Arqt^a Juliana Almeida
crea nº 5060448573

R.: Antonio Galizia, nº 181 - 3^º andar - sl. 34 - Cambui - Campinas - S.P. - Fone: (19) 2550855.

Juliana Almeida
Arquitetura

176

Localização do bairro São Bernardo (mapa ilustrativo s/ escala)



BB

Juliana Almeida
Arquitetura

Fotos do imóvel



118

Juliana Almeida
Arquitetura

Fotos do imóvel



129

Juliana Almeida
Arquitetura

Av. Francisco de Paula Oliveira Nazaré



183

Determinação do valor do terreno

1º. Pesquisas de valores de mercado e homogeneização

Pesquisa nº1

Fonte: Helena - f: 32271122

Local: Av.: Francisco de Paula O Nazaré, 112

Terreno: 327,00m²

Frente: 16,50m

Topografia: plana

Valor da oferta: R\$ 90000,00

Condições de pagamento: facilitado

Homogeneização

a) fator fonte: 0,90

b) fator frente: $(10,00/16,50)^{0,25} = 0,88$

c) fator profundidade: $(25,00/19,82)^{0,50} = 1,12$

d) topografia = 1,00

e) fator de contemporaneidade = 1,00

f) cond. Pagamento = 1,00

g) índice fiscal = $79,5962/103,0069 = 0,77$

Valor unitário homogeneizado

$$Vu = (R\$ 90000,00/327,00m^2) \times 0,90 \times 0,88 \times 1,12 \times 0,95 \times 0,77$$

$$Vu = R\$ 178,59/m^2$$

181

Pesquisa nº 2

Fonte: Lourdes - f: 32722403

Local: Av.: Francisco de Paula O. Nazaré, 392

Terreno: 230,00m²

Frente: 17,00m

Topografia: plana

Valor da oferta: R\$160000,00

Condições de pagamento: facilitado

Homogeneização

a) fator fonte: 0,90

0,25

b) fator frente: $(10,00/17,00) = 0,88$

0,50

c) fator profundidade: $(25,00/13,53) = 1,36$

d) topografia: 1,0

e) fator de contemporaneidade: 1,00

f) cond. de pagamento: 0,95

g) índice fiscal: $79,5962/79,5962 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = (R\$106998,30/230,00m^2) \times 0,90 \times 0,88 \times 1,36 \times 0,95$$

$$V_u = R\$476,03/m^2$$

Pesquisa nº 3

189

Topografia: plana

Valor da oferta: R\$33000,00

Condições de pagamento: facilitado

Homogeneização

a) fator fonte: 0,90

b) fator frente: $(10,00/10,00) = 1,00$

c) fator profundidade: $(25,00/23,00) = 1,04$

d) fator contemporaneidade: 1,0

e) cond. de pagamento: 0,95

f) índice fiscal: $79,5962/74,9141 = 1,06$

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = (19152,72/230,00m^2) \times 0,90 \times 1,04 \times 0,95 \times 1,06$$

$$V_u = R\$78,27/m^2$$

Pesquisa nº 5

Fonte: Marcos - f: 32784170

Local: R. Matão (em frente nº 17)

Terreno: 300,00m²

Topografia : plana

Valor da oferta: R\$30000,00

Condições de pagamento: facilitado

Homogeneização

107

184
1

a) fator fonte: 0,90

b) fator frete: $(10,00/10,00)^{0,25} = 1,00$

c) fator profundidade: $(25,00/30,00)^{0,50} = 0,90$

d) fator contemporaneidade: 1,00

e) cond. pagamento: 0,95

f) índice fiscal: $79,5962/74,9141 = 1,06$

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = (\text{R\$}35000,00/300,00\text{m}^2) \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,06$$

$$V_u = \text{R\$}95,16/\text{m}^2$$

Resumo e cálculo da média

Pesquisa nº 1: R\$178,59/m²

Pesquisa nº 2 : R\$476,03/m²

Pesquisa nº 3: R\$87,58/m²

Pesquisa nº 4: R\$78,27/m²

Pesquisa nº 5: R\$95,16/m²

Valor unitário/média: R\$183,126/m²

Límite inferior: R\$128,18/m² (-30%)

Límite superior: R\$238,06/m² (+30%)

Valor do terreno: R\$183,126 x 33,33 = R\$6103,58

2º Determinação do Valor da Benfeitoria

Custo Básico Unitário

O valor da construção será apurado em base nos "Custos Unitários PINI de

185

"Edificações", a partir do custo referente ao padrão médio, com o mês de referência de setembro de 2000, levando-se em conta os serviços e materiais utilizados na construção da benfeitoria.

A tabela respectiva a este custo, não inclui gastos com serviços de projetos, cópias, benefícios de despesas indiretas e emolumentos, os quais devem, portanto, ser adicionados ao valor básico, de acordo com o tipo e padrão de acabamento da edificação.

Desta forma, para a benfeitoria em questão teremos:

a) projetos, cópias, taxas: 2%

b) BDI: 8%

Total: 10%

Cn: custo do novo

$$Cn = R\$232,23 + 10\%$$

$$Cn = R\$ 255,45/m^2$$

Coeficiente de Depreciação

Este deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dada pelo método de "Ross-Heidecke".

$$I = \text{idade} = 30 \text{ anos}$$

$$V = \text{vida útil} = 50 \text{ anos}$$

$$I/V = 30/50 = 0,60 = 60\%$$

K = estado de conservação: "d" (entre regular e reparos simples)

$$K = 52,2$$

186
1

$$d = 100 - K/100$$

$$d = 0,478$$

Custo depreciado da construção

$$Cc = R\$ 232,23 \times 18,41m^2 \times 0,478$$

$$Cc = R\$ 2043,62$$

Valor total do imóvel

$$Vt = \text{valor do terreno} + \text{benfeitoria}$$

$$Vt = R\$ 6103,58 + R\$ 2043,62$$

$$Vt = R\$ 8147,20 (\text{Oito mil, Cento e Quarenta e Sete Reais e Vinte Centavos})$$