

MARIA L.G. PINTO

ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33a. VARA CÍVEL DA CAPITAL.

J. Diga(m),  
Em 1<sup>o</sup> de SET 1998

Juiz de Direito

AUTOS No. 110/98

06 OUT 1998

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CREA No. 88.191/D, nomeada nos Autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA DE NETINHO MEIAS E FIOS LTDA**, após realizar diligências e vistorias vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho, bem como solicitar o arbitramento de seus honorários, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme regulamento de honorários em vigor.

16 SET 1998  
PROTOCOLADO

33º OFÍCIO CÍVEL  
535037

LAUDO

### I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo e real valor de um imóvel, de propriedade da falida NETINHO - MEIAS E FIOS S/A.

### II. VISTORIA

#### 1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se a Rua Cipriano Barata No. 1760 a No. 1730 e Rua Costa Aguiar No.1261, bairro do Ipiranga - São Paulo.

#### 2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a P.G.V. do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 040, Quadra 067, possuindo um Índice Fiscal de 118,50 para a Rua Cipriano Barata e 118,39 para a Rua Costa Aguiar.

#### 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 4a. zona de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos (1995) o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade entre 25,00 e 50,00m.

#### 4. DIMENSÕES DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel objeto da presente avaliação, possui 34,85 m de frente para a Rua Cipriano Barata e 13,80 m de frente para a Rua Costa Aguiar, encerrando uma área de 2.656,60 m<sup>2</sup>, apresentando-se de formato irregular, encontrando-se conforme Lei de Zoneamento em vigor em Z-3 - zona de uso predominantemente residencial com densidade demográfica média.

262  
8

**5. ACESSO**

Fácil e direto, através da Av. Dr. Ricardo Jafet e Av. do Estado distando a aproximadamente 5,00 km em linha reta do centro da cidade.

**6. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno acima descrito estão erigidas 02 (duas) edificações de padrão e idade aparente distintas, com os seguintes acabamentos básicos dos compartimentos:

EDIFICAÇÃO No. 1 : Com acesso através da Rua Cipriano Barata, é composta na maior parte pela unificação de sobrados residenciais

PADRÃO : Armazém Industrial Modesto

FACHADA : Pintura látex

PISOS : Cimentado liso, caco cerâmico, cerâmica, carpete e piso vinílico (na área dos escritórios)

PAREDES : Pintura látex, azulejos

TETOS : Forro tipo Eucatex, estuque e telha vã sobre tesouras de madeira

CONSERVAÇÃO : Ruim

IDADE APARENTE : 60 anos

ÁREA CONSTRUÍDA : 2.411,55 m<sup>2</sup>

EDIFICAÇÃO No. 2 : Com acesso através da Rua Costa Aguiar, composta por 04 (quatro) pavimentos

PADRÃO : Armazém Industrial Médio

FACHADA : Blocos de concreto sem revestimento

PISOS : Cimentado liso

PAREDES : Blocos de concreto sem revestimento

TETOS : Laje em concreto sem revestimento e telha vã no ultimo pavimento

CONSERVAÇÃO : Regular

IDADE APARENTE : 30 anos

ÁREA CONSTRUÍDA : 1.000,00 m<sup>2</sup>

### III. AVALIAÇÃO

#### 1. CRITÉRIO ADOTADO

##### 1.1. Método comparativo direto de terrenos

Um dos métodos a ser utilizado é o Método comparativo direto de terrenos. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma Brasileira NB-502 e as Normas para Avaliação de Terrenos da Capital (1995).

Para a avaliação da benfeitoria, será utilizado o Estudo -"Edificações-Valores de Venda 1987", procedida pelo Provimento No.02/86 dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

##### 1.2. Método comparativo direto

O Método Comparativo Direto, consiste na apuração do valor unitário básico de construção, na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

No presente trabalho, não será utilizado o método comparativo direto, pela insuficiência de elementos em oferta na região que atendessem os requisitos de semelhança físico- funcionais exigíveis.

## 2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE TERRENOS

### 2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 2.1.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Conforme cálculos efetuados, a Média Aritmética Saneada, para o local onde se encontra o imóvel avaliando é de R\$ 208,57/m<sup>2</sup>, referente ao mês de agosto de 1998.

2.2. Homogeneização

a) Fator Testada (FT)

$$FT = (A/ar)^{0,25}$$

$$FT = (20,00/10,00)^{0,25}$$

$$FT = 1,1893$$

b) Fator Profundidade (FP)

$$P = \frac{\text{Área}}{\text{TEST.}} = \frac{2.656,60 \text{ m}^2}{34,58 \text{ m}} = 76,23 \text{ m}$$

$$FP = (50,00/76,23)^{0,50}$$

$$FP = 0,8099$$

c) Fator Frentes Múltiplas (FE)

$$FE = 1,1000$$

2.3. Valor do Terreno

$$VT = VUB \times \text{Área} \times FT \times FP \times FE$$

$$VT = R\$ 208,57/\text{m}^2 \times 2.656,60 \text{ m}^2 \times 1,1892 \times 0,8099 \times 1,1000$$

VT = **R\$ 587.025,54** para agosto de 1998  
(quinhentos e oitenta e sete mil e vinte e cinco reais e cinquenta e quatro centavos)

2.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

2.4.1. Valor Unitário das Benfeitorias

As características descritas permitem enquadrar o imóvel no padrão Armazém Industrial Modesto para as edificações No. 1 e Armazém Industrial Médio para edificação No. 2, segundo Estudo "Edificações - Valores de Venda - 1987", teremos:

EDIFICAÇÃO No. 1  
VU1 = 0,70 x H82QN (agosto/98)  
VU1 = 0,70 x R\$ 516,54/m<sup>2</sup>  
VU1 = R\$ 361,58/m<sup>2</sup>

EDIFICAÇÃO No. 2  
VU2 = 1,20 x H82QN (abril)  
VU2 = 1,20 x R\$ 516,54/m<sup>2</sup>  
VU2 = R\$ 619,85/m<sup>2</sup>

#### 2.4.2. Fator Obsolescência

O coeficiente de depreciação do valor da edificação No. 1 será FO = 0,4038, considerando-se uma idade aparente de 60 (sessenta) anos e o coeficiente de depreciação do valor da edificação No. 2 será FO = 0,6355, considerando-se uma idade aparente de 30 (trinta) anos.

#### 2.4.3. Valor das Benfeitorias (VB)

EDIFICAÇÃO No. 1

$$VB1 = VU \times \text{Área construída} \times FO$$

$$VB1 = R\$ 361,58/m^2 \times 2.411,55 \text{ m}^2 \times 0,4038$$

VB1 = **R\$ 352.100,78** para agosto de 1998  
(trezentos e cinquenta e dois mil e cem reais e setenta e oito centavos)

EDIFICAÇÃO No. 2

$$VB2 = VU \times \text{Área construída} \times FO$$

$$VB2 = R\$ 619,85/m^2 \times 1.000,00 \text{ m}^2 \times 0,6355$$

VB2 = **R\$ 393.914,68** para agosto de 1998  
(trezentos e noventa e três mil novecentos e quatorze reais e sessenta e oito centavos)

#### 2.5. VALOR DO IMÓVEL (VI)

O valor do imóvel será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitorias.

$$VI = VT + VB1 + VB2$$

$$VI = R\$ 587.025,54 + R\$ 352.100,78 + 393.914,68$$

VI = **R\$ 1.333.041,00** para agosto de 1998  
(um milhão e trezentos e trinta e três mil e quarenta e um reais)

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

265

**IV - ENCERRAMENTO**

Tendo sido concluída sua missão, mandou a signatária imprimir o presente laudo em 06 (seis) folhas, todas elas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) ANEXOS que integram o presente trabalho.

São Paulo, 15 de setembro de 1998.

MARIA LUCIA GARROBO PINTO

268

ANEXOS

ANEXO I - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II - FOTOS ILUSTRATIVAS

ANEXO III - TRATAMENTOS UTILIZADOS

ANEXO IV - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO V - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

*[Handwritten signature]*



MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

267  
J

*[Handwritten signature]*

ANEXO I - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

268



MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

269

ANEXO II - FOTOS ILUSTRATIVAS

RUA DR. JOÃO BATISTA DE LACERDA, 645 - CEP 03177 - FONE 291-8672 - SÃO PAULO

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



FOTO No. 01 - Vista da fachada da edificação No. 1, do imóvel avaliando a Rua Cipriano Barata



FOTO No. 02 - Vista da área de escritórios da edificação No. 1 do imóvel avaliando.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.181/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

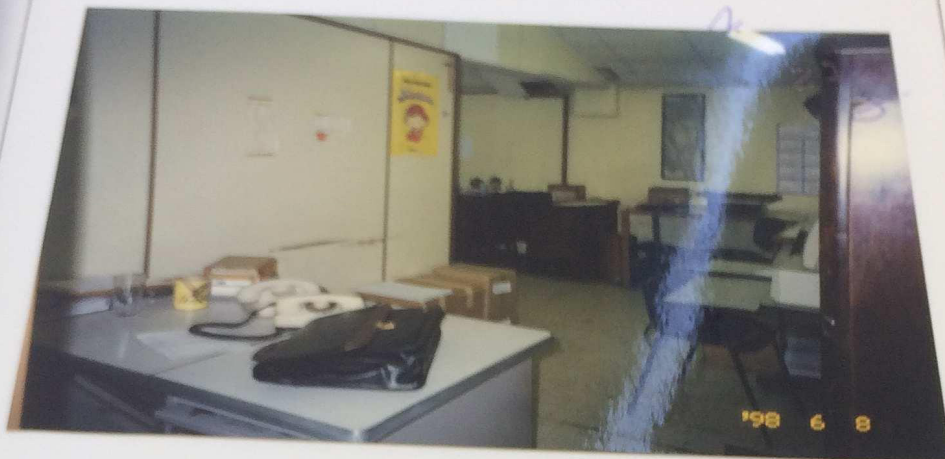


FOTO No. 03 - Vista da área de escritórios da edificação No. 1, do imóvel objeto da presente avaliação



FOTO No. 04 - Vista da área de vestiários de funcionários da edificação No. 1 do imóvel avaliando.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.181/0  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



FOTO No. 05 - Vista parcial de um dos compartimentos da edificação No. 1, do imóvel avaliando



FOTO No. 06 - Vista parcial da copa da edificação No. 1 do imóvel objeto do presente laudo.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 58.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

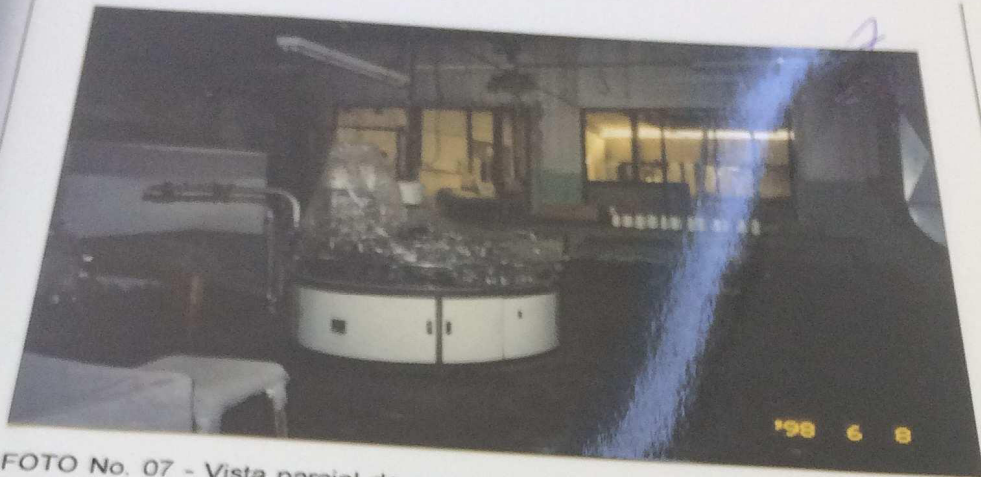


FOTO No. 07 - Vista parcial de um dos compartimentos da edificação No. 1, do imóvel avaliando

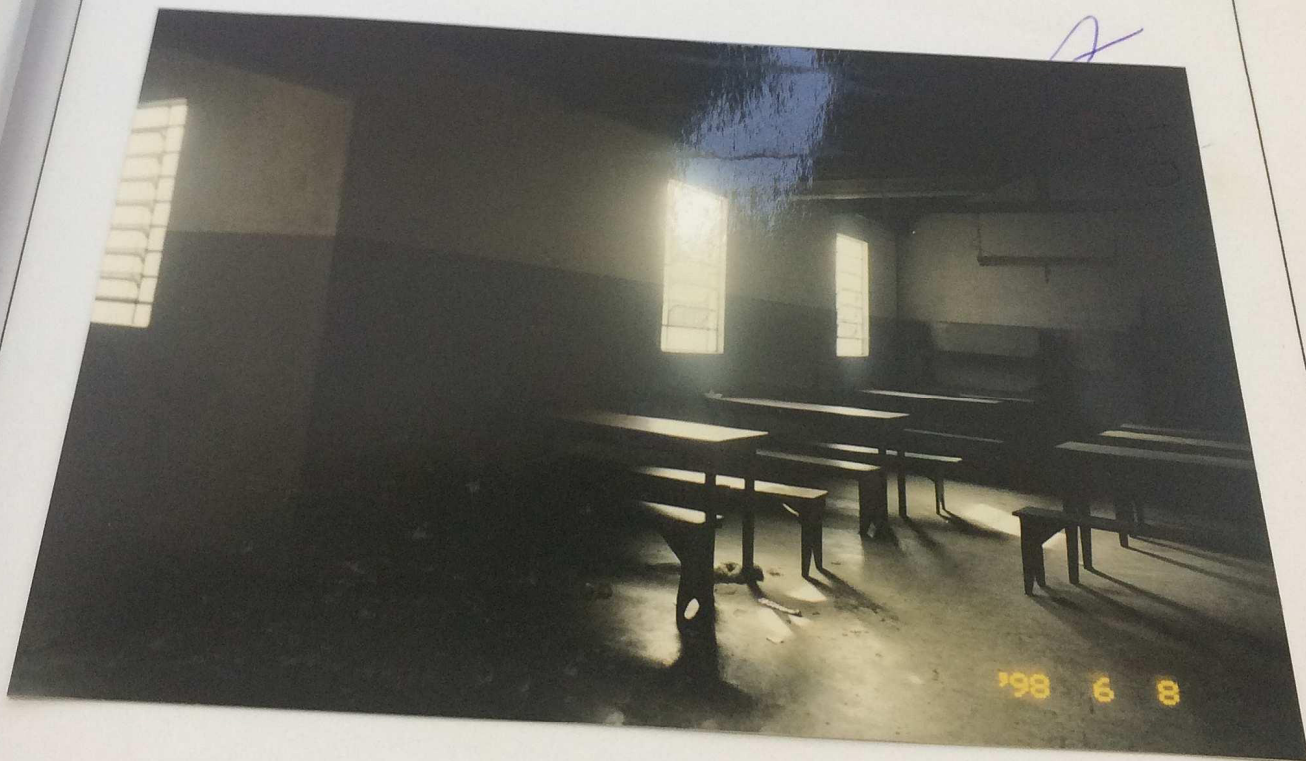


FOTO No. 08 - Vista parcial do refeitório da edificação No. 1 do imóvel objeto do presente laudo.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



FOTO No. 09 - Vista parcial de um dos compartimentos da edificação No. 1, do imóvel objeto do presente laudo.

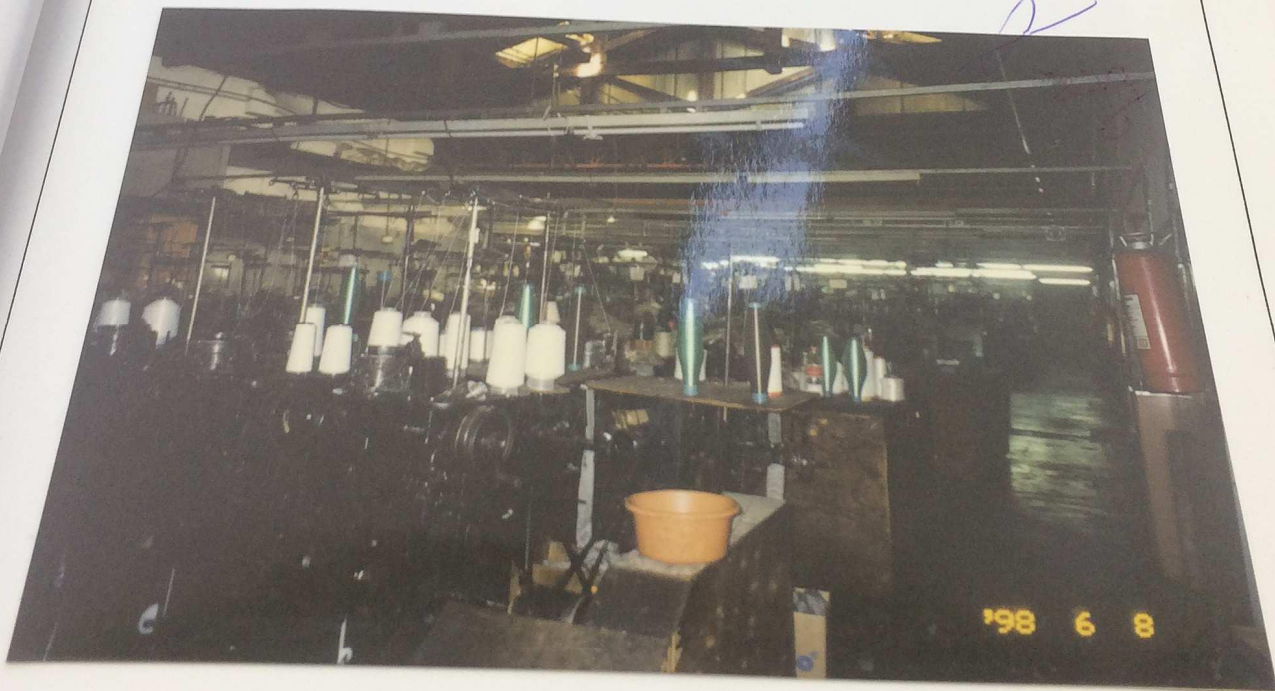


FOTO No. 10 - Vista parcial das áreas da edificação No. 1 do imóvel avaliando.



MARIA L. G. PINTO  
ENGENHEIRA DE PROJETOS  
AVALIADORA - PERÍCIAS



FOTO No. 11 - Vista parcial de um dos compartimentos da edificação No. 1, do imóvel objeto da presente avaliação.

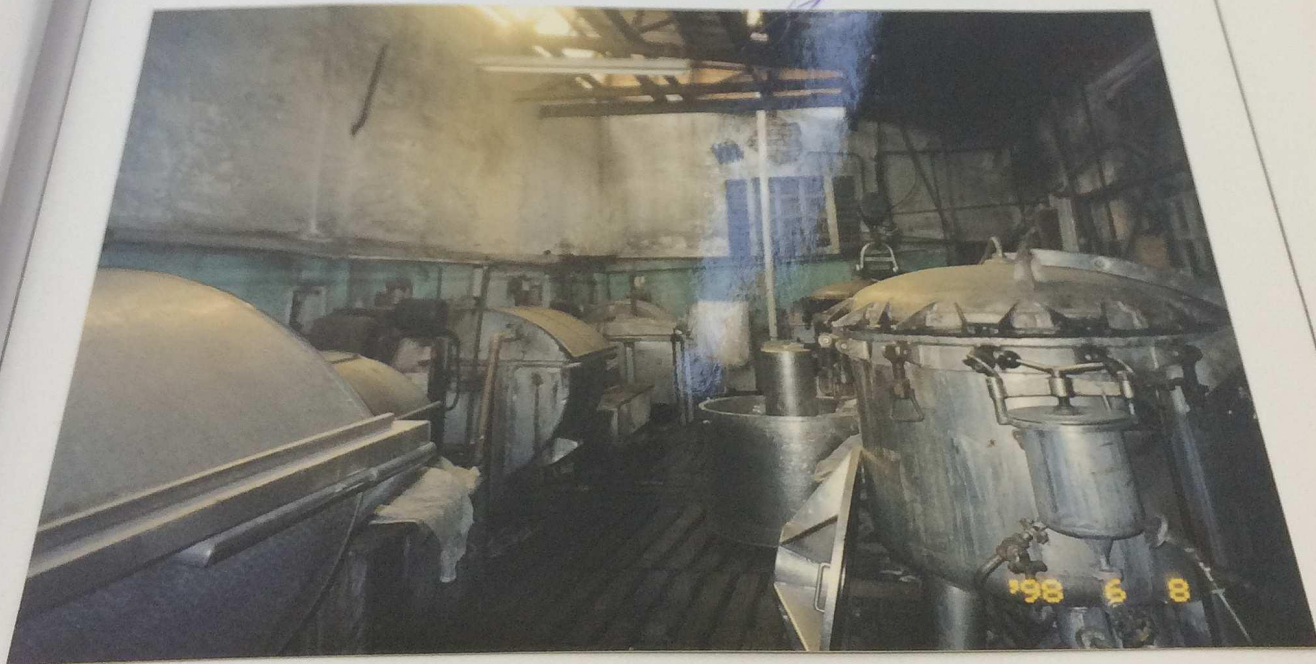


FOTO No. 12 - Vista parcial das áreas da edificação No. 1 do imóvel avaliando.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



FOTO No. 13 - Vista parcial de um dos banheiros da área de escritórios da edificação do imóvel avaliando

MARIA L. G. PINTO  
ARQUITETA - CREA SP 68 10170  
AVALIADORAS - PERICIAS



FOTO No. 14 - Vista da fachada da edificação No. 2 do imóvel avaliando a Rua Costa Aguiar

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

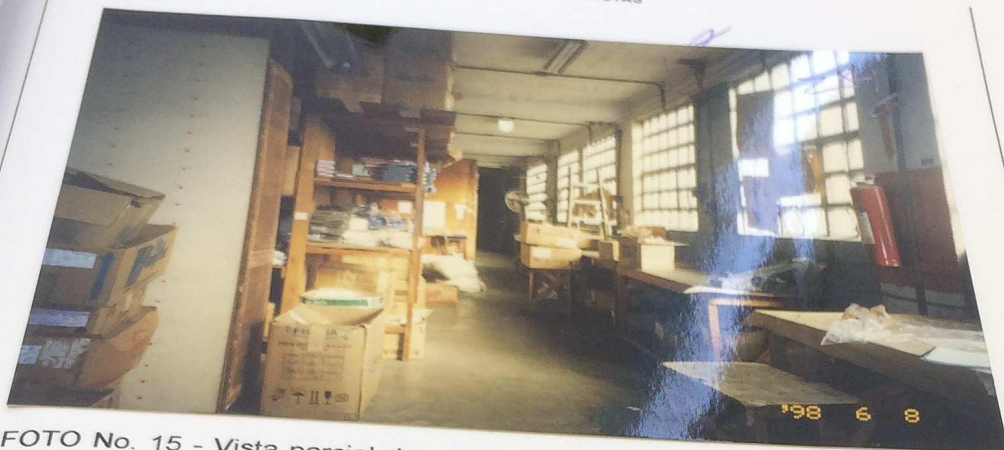


FOTO No. 15 - Vista parcial das áreas da edificação No. 2, do imóvel objeto da presente avaliação.

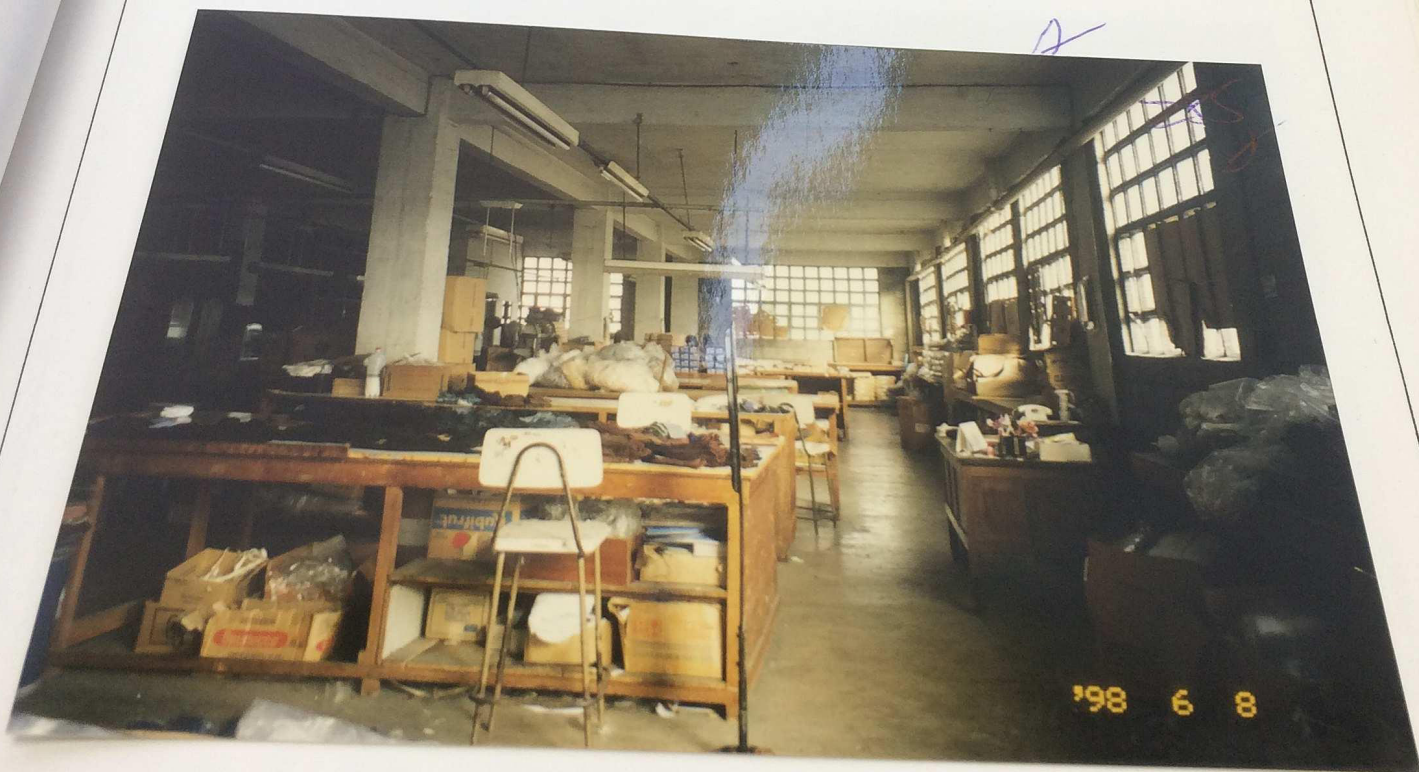


FOTO No. 16 - Vista parcial das áreas da edificação No. 2 do imóvel avaliando.

MARIA L. G. PINTO  
PROFESSORA - 1964 - 10 - 10 - 1912  
AV. LACERDA - 645 - SÃO PAULO - SP



FOTO No. 17 - Vista parcial das áreas da edificação No. 2, do imóvel avaliando.

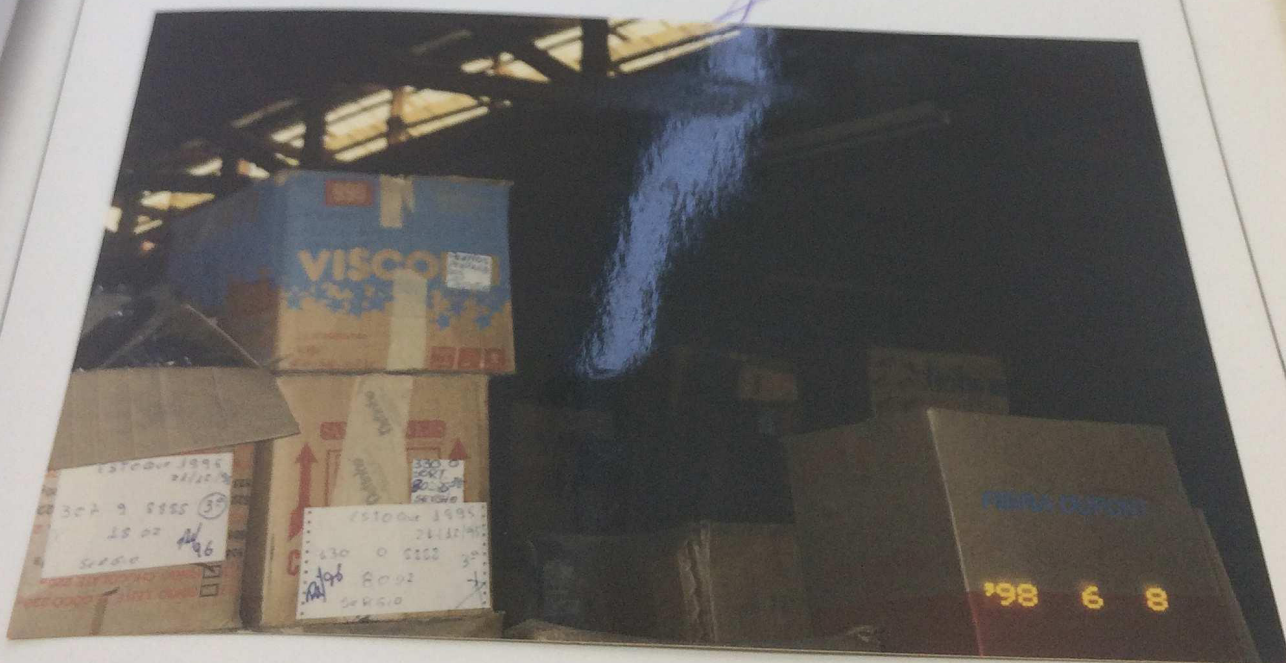


FOTO No. 18 - Vista parcial das áreas da edificação No. 2 do imóvel avaliando.

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



FOTO No. 19 - Vista parcial de um dos banheiros da edificação No. 2 do imóvel avaliando

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 22.191/O  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

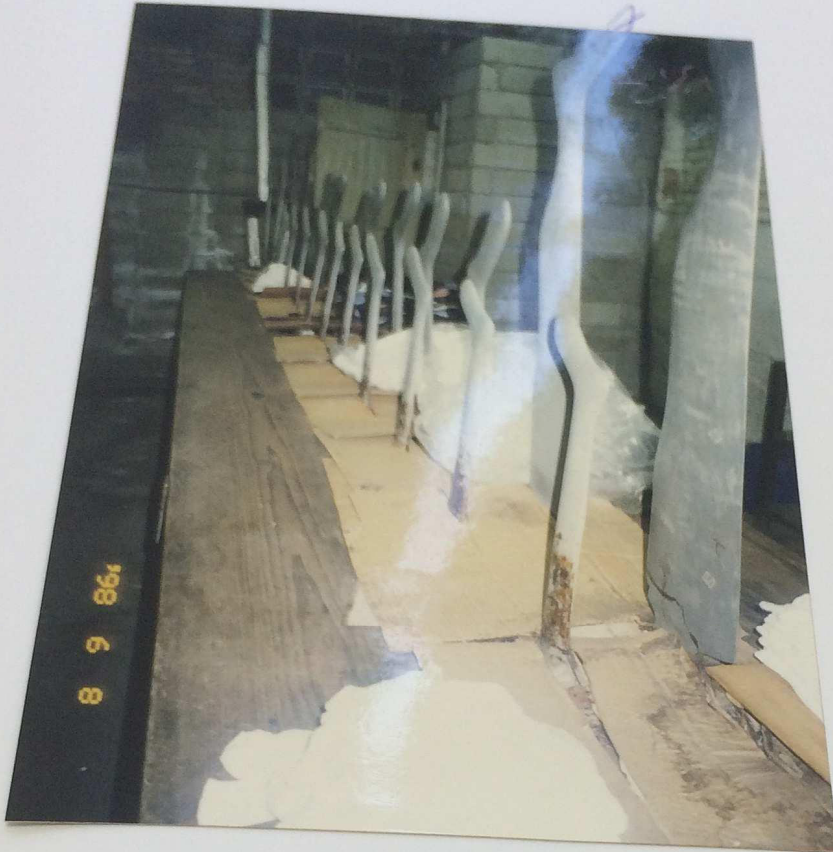


FOTO No. 20 - Vista parcial das áreas da edificação No. 2 do imóvel avaliando

MARIA L.G. PINTO  
ARQUITETA - CREA Nº 88.191/D  
AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

290

ANEXO III - TRATAMENTOS UTILIZADOS

*[Handwritten signature]*



TRATAMENTOS UTILIZADOS

1. No tratamento dos elementos comparativos serão obedecidas as recomendações das "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS - 1995".
2. Transporte dos elementos utilizados, através da Planta Genérica de Valores, que consignia para o local Índice Fiscal de 118,50 para a Rua Cipriano Barata e 118,39 para a Rua Costa Aguiar.
3. Desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.
4. As profundidades consideradas ótimas para o local, estão entre  $M_i = 25,00m$  e  $M_a = 50,00m$ .
5. A testada de referência será de 10,00m.
6. As construções no local terão seu valor calculado conforme o Estudo "Edificações - Valores de Venda - 1987".
7. Atualização dos elementos através do Índice FIPE