

CARTÓRIO DE FALÊNCIAS
RECEBIDO EM 31/10/04

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

[Handwritten signature]

Exmo. Sr.(a) Dr.(a) Juiz de Direito da Vara de Falências e
Concordatas de Porto Alegre/RS.

Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda.

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, inscrita no CREA-RS sob o nº 87.090- D, nomeada avaliadora nos autos do processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, vem respeitosamente entregar os laudos de avaliação judicial dos imóveis abaixo listados, para a finalidade de inclusão dos citados imóveis em leilão público, e solicitar a intimação de quem de direito para a expedição de competente alvará judicial, ora arbitrados no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

IMÓVEL 1: uma loja sob o nº 64 e seis boxes de estacionamento localizados à Rua Florêncio Ygartua nº 60, Bairro Moinhos de Vento, no Município de Porto Alegre.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

[Handwritten signature]
377

IMÓVEL 2: os boxes sob nº 07, 08 e 10 localizados à Rua Florêncio Ygartua nº 60, Bairro Moinhos de Vento, no Município de Porto Alegre.

IMÓVEL 3: as casas sob nº 05, 06, 09, 10 e 11 do Condomínio Residencial Pedra Redonda, localizadas a Rua Coronel Marcos nº 483, no Município de Porto Alegre.

IMÓVEL 4: os boxes nº 01, 02, 03, 04, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 37 e 38; os conjuntos sob nº 402, 403, 410, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e as unidades residenciais sob nº 603, 604, 704, 801, 802, 804, 903, 904, 1001 e 1004 do Edifício Velho Armazém, localizados a Rua Dr. Timóteo nº 390, esquina Rua Cristóvão Colombo, no Município de Porto Alegre.

Termos em que pede deferimento.

[Handwritten signature]
CRISTINA DUARTE AZEVEDO
Arquiteta - CREA-RS 87090-D

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONJUNTOS COMERCIAIS
Rua Doutor Timóteo, nº 390

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. O PRÉDIO	04
4.3. DESCRIÇÃO DOS CONJUNTOS COMERCIAIS	05
4.4. ACESSIBILIDADE	06
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	06
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	06
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	08
6.2. CÁLCULO DO VALOR	09
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	12
8. ENCERRAMENTO	13
9. ANEXOS	14

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

[Handwritten signature]

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 11 (onze) conjuntos comerciais no Edifício Velho Armazém, localizados na Rua Doutor Timóteo, nº 390, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas Cristóvão Colombo, Marquês do Pombal e Quintino Bocaiúva, no bairro Floresta em Porto Alegre-RS. Os conjuntos avaliandos estão sob os números 402, 403, 410, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, e 509 do referido imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assenta-se o imóvel, dispõe de topografia plana, possuindo formato regular. O imóvel está registrado sob matrícula nº 4764 do RI da 1ª Zona de Porto Alegre – RS.

4.2. O PRÉDIO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construída uma edificação mista, formada por unidades residenciais e comerciais, denominada "EDIFÍCIO VELHO ARMAZÉM".

A construção não está individualizada e nem averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O prédio onde se encontram os conjuntos trata-se de uma edificação com características arquitetônicas adequadas no que tange a sua funcionalidade, bem como conforto e estética.

Está implantado em zona com ótimo potencial comercial. A região dispõe de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública, pavimentação asfáltica nas vias de acesso, passeios públicos, guias e sargetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

A edificação eleva-se em um bloco disposto em 11 pavimentos, apresentando no térreo lojas, nos 2º e 3º pavimentos estacionamento, no 4º e 5º salas comerciais e do 6º ao 11º as unidades residenciais, objeto desta avaliação.

A circulação vertical dispõe escada e elevador.

Os conjuntos comerciais estão compostos em 10 por pavimento, conforme layout esquemático apresentado anexo a este laudo.

O prédio onde se encontram os imóveis avaliandos foi edificado em estrutura de concreto armado, com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos, fachadas revestidas com textura e esquadrias em alumínio anodizado, nos conjuntos comerciais. Seu padrão construtivo é Normal.

4.3. DESCRIÇÃO DOS CONJUNTOS COMERCIAIS

Os conjuntos comerciais avaliandos, localizados no quarto e quinto pavimentos da edificação, compõem-se, cada um, de uma sala e um banheiro.

Os conjuntos 402, 403, 502, 503, 504 fazem frente para a Rua Doutor Timóteo; o conjunto 505 situa-se na esquina das ruas Doutor Timóteo e Cristóvão Colombo; o conjunto 506 faz frente para a Rua Cristóvão Colombo e os conjuntos 410, 507, 508, e 509 se localizam na lateral.

As áreas privativas correspondentes aos conjuntos avaliandos, acima descritos, são:

- Conjuntos 402 e 502: 29,01 m²
- Conjuntos 403, 503 e 504: 26,82 m²
- Conjunto 410: 28,06 m²
- Conjunto 505: 39,83 m²
- Conjunto 506: 47,47 m²
- Conjuntos 507 e 508: 40,28 m²
- Conjunto 509: 36,17 m²

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
283

4.4. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localiza o prédio onde se encontram os imóveis avaliados é dotada de uma malha viária completa sendo feita através de avenidas de grande porte e ruas de acesso com bom gabarito viário estando todas elas asfaltadas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias.

Tal fato age também sobre os conjuntos avaliados, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos, uma vez que o setor terciário (principal alvo desses imóveis) encontra-se em certo declínio de poder aquisitivo.

Vale ressaltar que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação, e os valores encontrados para os imóveis avaliados, carregam toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes, tanto quanto às suas localizações, quanto ao momento econômico atual, onde entende-se que os conjuntos em estudo, caso lançados ao livre mercado, tendem a ser absorvidos em médio prazo.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir 22 (vinte e duas) evidências de mercado que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de conjuntos comerciais afins ao imóvel, expressos em Reais por metro quadrado de área total (R\$/m²), é interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

- **ÁREA (AT):** Medida quantitativa que identifica a área real total de cada elemento coletado, sendo expressa em metros quadrados;

- **ATRATIVIDADE (ATR):** Variável gerada a partir do produto de duas outras sub-variáveis, a saber: Pos: variável que interrelaciona os posicionamentos relativos dos imóveis pesquisados, variando de 6 a 9 e Padrão construtivo (pc), variável independente que quantifica o quanto um conjunto é melhor (ou pior) do que os demais elementos pesquisados. Para a determinação dessa escala, trabalhamos, no presente caso, em ordem crescente, com algarismos de 6 a 9, sempre de um imóvel em relação aos demais elementos da amostra colhida, incluindo-se na mesma, o imóvel avaliando.

Esta variável, "aparentemente subjetiva", é passível de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetada no modelo e sujeita aos testes de hipóteses, caso ofereça confiabilidade aos níveis de significância máxima exigidos pela Norma através da análise de seus regressores, não mais passa a ser a "opinião" do avaliador. Simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação das atratividades com a sua devida influência no valor procurado.

Cabe ressaltar, ainda, que este procedimento é plenamente aprovado em congressos e Ciclos de Estudos, onde são inúmeros os trabalhos apresentados e publicados com base neste procedimento.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 07080-D

Assinatura 386

- **DATA:** Variável quantitativa que identifica a época que cada elemento foi coletado, sendo identificada pelo algarismo "1" se o elemento foi coletado ao longo do ano de 2000, e unitariamente até "5", para dados coletados ao longo do ano de 2004.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário de conjuntos (VU), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$VU = e^{(6,778385 - 19,30569 * 1/ATR + 0,1139891 * DATA)}$$

Coeficiente de correlação: 0,8010

T (ATR): < 1%

T (DATA): < 1%

Significância do modelo: < 1%

6.2. CÁLCULO DO VALOR

A determinação do valor unitário dos conjuntos é efetuada através da inserção dos atributos dos mesmos no modelo ajustado, ou seja:

ATR: 49 (Pos=7 x pc=7)

DATA: 5 (avaliado em 2004)

Para a determinação do valor dos imóveis avaliandos será considerado o valor do *limite inferior* visto que os mesmos não apresentam box e a região onde encontram-se está com uma boa oferta de imóveis.

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

VU = R\$ 1.047,068/m² (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 972,167/m² (inferior)

VU = R\$ 1.123,19/m² (superior)

Como a construção não está individualizada, conforme mencionado anteriormente, e os dados relativos à área dos conjuntos avaliandos referem-se a área útil dos mesmos e os dados utilizados na pesquisa apresentam área total, será estabelecido um índice multiplicador de 1,64 para conseguirmos a equivalência de áreas entre os avaliandos e o banco de dados. Este índice utilizado já foi comprovado em vários estudos de avaliação de imóveis para relacionar-se a área útil com a área total.

A determinação do valor total dos conjuntos é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa e pelo índice multiplicador, mencionado anteriormente, ou seja:

• Conjuntos 402 e 502:

$$VT = R\$ 972,167 \times 29,01 \text{ m}^2 \times 1,64$$

$$VT = R\$ 46.252,20$$

• Conjuntos 403, 503 e 504:

$$VT = R\$ 972,167 \times 26,82 \text{ m}^2 \times 1,64$$

$$VT = R\$ 42.760,57$$

• Conjunto 410:

$$VT = R\$ 972,167 \times 28,06 \text{ m}^2 \times 1,64$$

$$VT = R\$ 44.737,57$$

• Conjunto 505:

$$VT = R\$ 972,167 \times 39,83 \text{ m}^2 \times 1,64$$

$$VT = R\$ 63.503,11$$

- Conjunto 506:

VT = R\$ 972,167 x 47,47 m² x 1,64

VT= R\$ 75.683,97

- Conjuntos 507 e 508:

VT = R\$ 972,167 x 40,28 m² x 1,64

VT= R\$ 64.220,57

- Conjunto 509:

VT = R\$ 972,167 x 36,17 m² x 1,64

VT= R\$ 57.667,78

Tendo em vista que, atualmente, o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, conforme descrito anteriormente; que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas a negociação em uma provável comercialização e que os imóveis, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho foi adotado o limite inferior, indicado pelo modelo, sendo aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final dos imóveis avaliandos, com arredondamento é:

- Conjuntos 402 e 502:

VT= R\$ 27.100,00

- Conjuntos 403, 503 e 504:

VT= R\$ 25.100,00

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

• **Conjunto 410:**
VT= R\$ 26.100,00

• **Conjunto 505:**
VT= R\$ 37.100,00

• **Conjunto 506:**
VT= R\$ 44.200,00

• **Conjuntos 507 e 508:**
VT= R\$ 37.600,00

• **Conjunto 509:**
VT= R\$ 33.600,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que os valores de mercado dos imóveis avaliados, com arredondamento são:

Conjuntos 402 e 502
VT= R\$ 27.100,00

Conjuntos 403, 503 e 504
VT= R\$ 25.100,00

Conjunto 410
VT= R\$ 26.100,00

Conjunto 505
VT= R\$ 37.100,00

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
390

Conjunto 506 VT= R\$ 44.200,00
Conjuntos 507 e 508 VT= R\$ 37.600,00
Conjuntos 509 VT= R\$ 33.600,00

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 17 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.


Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

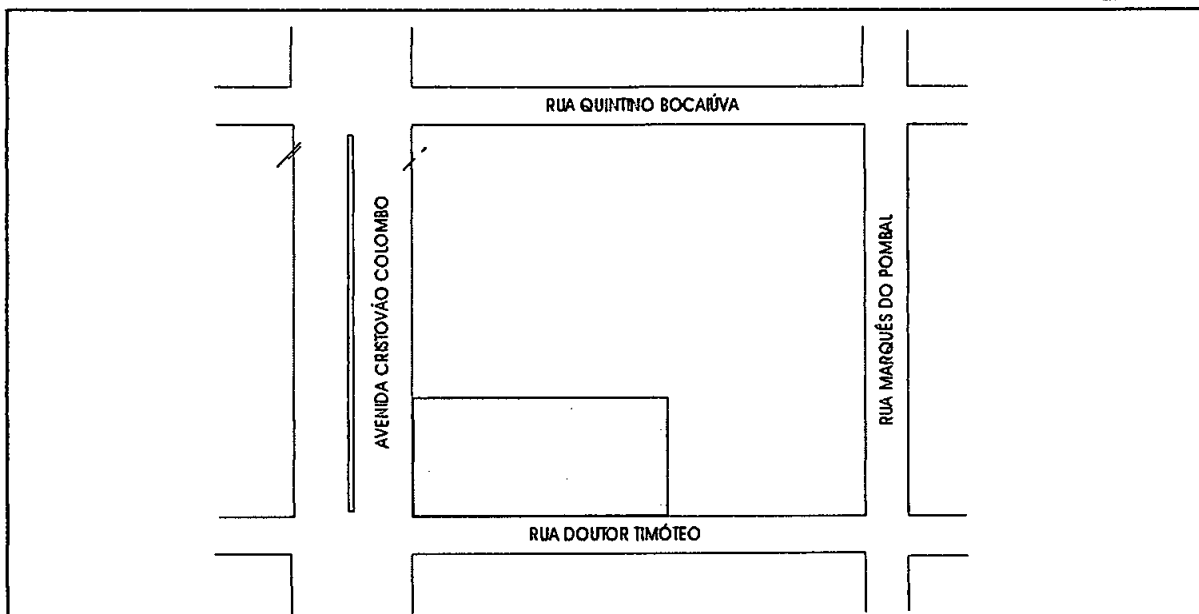
Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
391

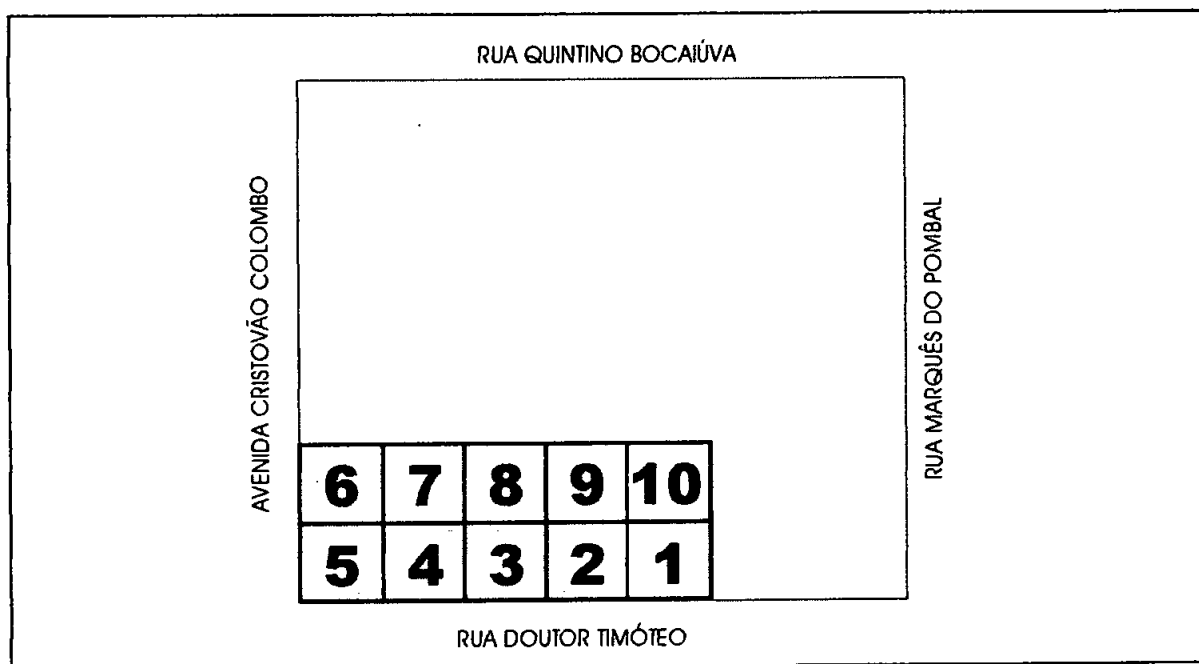
Foram anexados ao presente laudo:

- Mapa de localização do imóvel;
- Layout esquemático do posicionamento dos conjuntos comerciais;
- Registro fotográfico da fachada do prédio;
- Planilha de elementos pesquisados;

cl.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LAYOUT ESQUEMÁTICO DO POSICIONAMENTO DOS CONJUNTOS COMERCIAIS



5º pav. - conjuntos
comerciais

4º pav. - conjuntos
comerciais



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA
Fachada do Prédio – Rua Doutor Timóteo

BANCO DE DADOS - CONJUNTOS

	endereço	POS	PC	ATR	área (m2)	DATA	VU	contato
1	Rua Freire Alemão, 523	6	6	36	228,00	1	482,80	Guarida
2	Rua carlos Gomes, 815	9	7	64	148,00	1	736,48	3337-8965
3	Rua Comendador Rheing, 35	7	7	49	72,00	1	673,61	Guarida
4	Rua Fabricio Pilar, 740	8	9	72	69,00	1	826,08	3227-9002
5	Rua Carlos Gomes, 126	9	8	72	64,00	1	812,50	9348-1600
6	Rua Carlos Gomes, 53	9	6	54	54,00	4	1.018,52	3328-5757
7	Rua Carlos Gomes, 126	9	8	72	62,00	4	725,81	9348-1600
8	Rua Carlos Gomes, 126	9	8	72	84,00	4	928,57	3337-8965
9	Rua Carlos Gomes, 1230	9	7	64	45,00	4	1.000,00	3337-8965
10	Rua M. Luiz Gonzaga esq. Carlos Gomes	9	7	64	90,00	4	1.000,00	3337-8965
11	Rua Plínio Brasil Milano esq. Carlos Gomes	9	7	64	73,00	4	958,90	3337-8965
12	Rua Fabrício Pilar, 770	8	8	64	101,50	4	1.152,71	3227-9002
13	Rua Carlos Gomes, 1200	9	8	72	123,64	4	1.132,32	proprietário
14	Rua Fabrício Pilar	8	7	56	101,50	5	1.330,04	Guarida
15	Rua Coronel Bordini, 792	7	6	42	56,00	5	1.000,00	Malen imob.
16	Rau F. Azevedo, 1455	7	8	56	70,00	5	1.142,85	3343-7363
17	Rua Silva jardim, 157	9	7	64	62,00	5	1.064,51	Solar Imob.
18	Rua Cristovão Colombo, 2162	6	6	36	48,83	3	613,12	Guarida
19	Rua Cristovão Colombo, 2185	6	6	36	51,74	3	773,10	Auxiliadora
20	Rua Cristovão Colombo, 3084	6	7	42	191,24	3	1034,98	3381-7853
21	Rua Doutor Timóteo, 727	7	7	49	112,00	3	714,28	3342-2499
22	Rua fernando Gomes, 128	7	8	56	121,00	3	1066,11	Guarida

cub/out - R\$ 814,39

ARQUITETA
Cristina Azevedo
CREA 07080-0

17

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Azevedo
395

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BOXES DE ESTACIONAMENTO

Rua Doutor Timóteo, 390

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. O PRÉDIO	04
4.3. DESCRIÇÃO DOS BOXES.....	05
4.4. ACESSIBILIDADE.....	05
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	05
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	06
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	07
6.2. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES.....	08
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	09
8. ENCERRAMENTO	10
9. ANEXOS	11

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

[Handwritten signature]
207

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 26 (vinte e seis) boxes de estacionamento, sob nº 01, 02, 03, 04, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 37 e 38, no Edifício Velho Armazém, localizados na Rua Doutor Timóteo, nº 390, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas Cristóvão Colombo, Marquês do Pombal e Quintino Bocaiúva, no bairro Floresta em Porto Alegre-RS. Os boxes avaliandos localizam-se no 2º e 3º pavimentos da edificação.

Os boxes sob nº 09 e 28 possuem a dimensão de 2,30 m x 8,60 m, proporcionando o estacionamento de dois veículos. Os demais comportam apenas um veículo.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assenta-se o imóvel, dispõe de topografia plana, possuindo formato regular. O imóvel está registrado sob matrícula nº 4764 do RI da 1ª Zona de Porto Alegre – RS.

4.2. O PRÉDIO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construída uma edificação mista, formada por unidades residenciais e comerciais, denominada "EDIFÍCIO VELHO ARMAZÉM".

A construção não está individualizada e nem averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O prédio onde se encontram os boxes trata-se de uma edificação com características arquitetônicas adequadas no que tange a sua funcionalidade, bem como conforto e estética.

Está implantado em zona com ótimo potencial comercial. A região dispõe de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública, pavimentação asfáltica nas vias de acesso, passeios públicos, guias e sargetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

A edificação eleva-se em um bloco disposto em 11 pavimentos, apresentando no térreo lojas, nos 2º e 3º pavimentos estacionamento, no 4º e 5º salas comerciais e do 6º ao 11º unidades residenciais.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]

O prédio onde se encontram os boxes avaliados foi edificado em estrutura de concreto armado, com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos, fachadas revestidas com textura e esquadrias em alumínio anodizado, nos conjuntos comerciais, e madeira, nas unidades residenciais. Seu padrão construtivo é Normal.

4.3. DESCRIÇÃO DOS BOXES

Os boxes estão localizados nos 2º e 3º pavimentos da edificação. Possuem piso em concreto armado e forro em concreto. São eles acessados através de portão com comando eletrônico.

4.4. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localiza o prédio onde se encontram os boxes avaliados é dotada de uma malha viária completa sendo feita através de avenidas de grande porte e ruas de acesso com bom gabarito viário estando todas elas asfaltadas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias.

Tal fato age também sobre os imóveis avaliados, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
4/00

Vale ressaltar que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação, e os valores encontrados para os imóveis avaliandos, carregam toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes, tanto quanto às suas localizações, quanto ao momento econômico atual, onde entende-se que os conjuntos em estudo, caso lançados ao livre mercado, tendem a ser absorvidos em médio prazo.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
4/01

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir 12 (doze) evidências de mercado que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores (VALOR) de boxes afins ao imóvel, expressos em Reais (R\$), é interpretada pela seguinte variável independente:

- **DESEJABILIDADE (DES):** variável independente quantitativa que indica o quanto um box de estacionamento apresenta maior atratividade à compra com relação a outro, adotando-se o algarismo "4" para os de menor interesse até o algarismo "10" para os de maior desejabilidade. Esta variável leva em consideração também a quantidade de ofertas existentes na região.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o valor dos boxes (VALOR), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$\text{VALOR} = e^{(7,871284 + 0,819603 * \ln (\text{DES}))}$$

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
4/02

Coefficiente de correlação: 0,95

Significância do modelo: inferior a 5%

6.2. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES DE ESTACIONAMENTO

A determinação do valor unitário do box é efetuada através da inserção dos atributos do mesmo no modelo ajustado, ou seja:

DES: 7

Inserindo-se o atributo acima apresentado no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor:

VALOR = R\$ 12.915,17 (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 12.545,58 (inferior)

VU = R\$ 13.284,76 (superior)

Considerando-se que a construção não está individualizada, conforme mencionado anteriormente, o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas à negociação em uma provável comercialização e que os boxes, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho será aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final de cada box avaliando, com arredondamento é:

VT= 5.000,00

Os boxes sob nº 09 e 28, por apresentarem a características de abrigar dois veículos, obterão o valor de:

VT= 9.200,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que o valor de mercado para os boxes de estacionamento avaliados, com arredondamento é:

**BOXES nº 01, 02, 03, 04, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,
22, 25, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 37 e 38**
R\$ 5.000,00
(cinco mil reais)

BOXES nº 09 E 28
R\$ 9.200,00
(nove mil e duzentos reais)

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Perito
4/04

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 14 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.

Cristina Duarte Azevedo
Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

9. ANEXOS:

Foram anexados ao presente laudo:

- Mapa de localização do imóvel;
- Registro fotográfico do imóvel;
- Planilhas de elementos pesquisados;

Cristina Aguiar
ARQUITETA
CREA 87080-D
406



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Rua Costa, 368 Bairro Menino Deus Porto Alegre/RS CEP 90110-270 F/ Fax: (51) 3231.1599
E-mail: crisazevedo@cpovo.net

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Handwritten signature
407



Vista do imóvel – Rua Florêncio Ygartua

3º pav. - estacionamento
2º pav. - estacionamento



Cristina Aguiar
ARQUITETA
CREA 87080-0

Aguiar
2708

BANCO DE DADOS - BOXES

	endereço	área (m2)	DES	valor (R\$)	contato
1	Av. Independência, 330	12,00	9,00	14.000,00	Credito Real
2	Av. Independência, 501	15,00	9,00	16.000,00	Credito Real
3	Rua Lavras	17,00	7,00	11.200,00	ZH Classif.
4	Rua Florêncio Ygartua	15,00	10,00	18.000,00	33.955.815
5	Rua Américo Vespúcio, 1087	10,58	7,00	13.000,00	3286-5659
6	Rua Antônio Parreira, 370	10,58	9,00	17.000,00	3388-1818
7	Rua Coronel bordini, 324	12,00	8,00	14.000,00	3214-8043
8	Rua Veador Porto, 175	11,73	6,00	12.000,00	9915-6356
9	Rua Cipó, 705	12,00	5,00	10.000,00	9848-2543
10	Rua Piauí, 298	12,80	4,00	8.000,00	9963-3106
11	Rua Otávio Dutra, 174	20,23	8,00	15.000,00	proprietário
12	Rua Bagé, 954	10,58	7,00	14.000,00	3311-8222

cub/out - R\$ 814,39

D.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Rodrigues
409

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTOS
Rua Doutor Timóteo, nº 390

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. EDIFICAÇÃO	04
4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS	04
4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS	05
4.2.3. DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	05
4.3. ACESSIBILIDADE	06
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	06
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	07
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	08
6.2. CÁLCULO DO VALOR	11
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	14
8. ENCERRAMENTO	15
9. ANEXOS	16

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
4/11

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 10 (dez) apartamentos residenciais, no Edifício Velho Armazém, localizados na Rua Doutor Timóteo, nº 390, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas Cristóvão Colombo, Marquês do Pombal e Quintino Bocaiúva, no bairro Floresta em Porto Alegre-RS. As unidades avaliandas estão sob os números 603, 604, 704, 801, 802, 804, 903, 904, 1001 e 1004.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Azevedo
4/12

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assenta-se o imóvel, dispõe de topografia plana, possuindo formato regular. O imóvel está registrado sob matrícula nº 4764 do RI da 1ª Zona de Porto Alegre – RS.

4.2. EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construída uma edificação mista, composta por apartamentos e conjuntos comerciais, denominada "EDIFÍCIO VELHO ARMAZÉM".

A construção não está individualizada e nem averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O prédio em questão está implantado em zona composta por incorporações verticalizadas residenciais e comerciais, assim como de casas antigas, outrora destinadas a residências e atualmente abrigam sedes de empresas, dispondo de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública; pavimentação das vias de acesso e artérias, passeios públicos, guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS

A edificação eleva-se em um bloco disposto em 11 pavimentos, apresentando no térreo lojas, nos 2º e 3º pavimentos boxes de estacionamento, no 4º e 5º conjuntos comerciais e do 6º ao 11º as unidades residenciais, objeto desta avaliação.

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

A circulação vertical dispõe escada e de 02 elevadores.

Azevedo
2113

As unidades residenciais estão distribuídas em 4 por pavimento, conforme layout esquemático apresentado anexo a este laudo.

4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS

O prédio onde se encontram os imóveis avaliados foi edificado em estrutura de concreto armado, com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos, fachadas revestidas com textura e esquadrias em madeira, pintadas na cor branca.

O empreendimento não possui salão de festas e/ou equipamentos comunitários.

4.2.3. DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

Os apartamentos avaliados compõem-se de hall de entrada, sala de estar-jantar, sacada, 02 (dois) dormitórios, sendo um com sacada, sanitário social, circulação, cozinha, lavanderia, área de serviço e WC auxiliar.

As áreas privativas correspondentes aos ambientes acima descritos são:

- hall de entrada: 2,15 m²
- sala de estar-jantar: 12,24 m²
- sacada: 6,86 m²
- dormitório: 9,74 m²
- dormitório: 9,045 m²
- sacada dormitório: 2,45 m²
- circulação: 1,80 m²
- banheiro social: 2,97 m²
- cozinha: 4,95 m²
- lavanderia: 2,34 m²
- área de serviço: 1,80 m²
- WC auxiliar: 2,113 m² (unidades residenciais com numeração final 1 e 2)

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

4/14

- WC auxiliar: 1,57 m² (unidades residenciais com numeração final 3 e 4)

As unidades residenciais do 10º pavimento são coberturas, apresentando no andar superior (11º pavimento da edificação) um ambiente de estar, sanitário e terraço aberto. Com as respectivas áreas privativas:

- estar: 21,89 m²
- sanitário: 1,98 m² (unidades residenciais com numeração final 1 e 4)
- terraço: 28,34 m²

Com o somatório das áreas de todos os ambientes temos as seguintes áreas privativas totais, conforme cada unidade residencial:

- Unidades residenciais 801 e 802: **56,66 m²**
- Unidades residenciais 603, 604, 704, 804, 903, 904: **56,12 m²**
- Unidades residenciais 1001 e 1004: **108,33 m²**

4.3. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localizam os imóveis avaliados é dotada de uma malha viária completa sendo feita através de ruas de acesso com bom gabarito viário.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias. Tal fato age também sobre as unidades avaliadas, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

413

Vale ressaltar que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação, e os valores encontrados para os imóveis avaliandos, carregam toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes, tanto quanto às suas localizações, quanto ao momento econômico atual, onde entende-se que os conjuntos em estudo, caso lançados ao livre mercado, tendem a ser absorvidos em médio prazo.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Adriano
4/16

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se

formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir 18 (dezoito) evidências de mercado, que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, todas oriundas de transação efetivamente ocorrida na geo-região de influência, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de áreas privativas de apartamentos nas imediações, expressos em Reais por metro quadrado (R\$/m²), é interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

ÁREA PRIVATIVA (APR): Variável independente que identifica a área privativa de cada elemento pesquisado, expressa em m²;

GARAGEM (GAR): Variável independente qualitativa que identifica se o dado pesquisado possui box de estacionamento (GAR = 1), ou se o imóvel não dispõe de box de estacionamento (GAR = 2);

PADRÃO CONSTRUTIVO (PC): Variável independente que quantifica o quanto um imóvel pesquisado é melhor (ou pior) do que os demais elementos pesquisados. Para a determinação dessa escala, trabalhamos, no presente caso, em

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

*Adm
417*

ordem crescente, com Algarismos de 5 a 7, sempre de um imóvel em relação aos demais elementos da amostra colhida, incluindo-se na mesma, o imóvel avaliando.

Para a determinação deste padrão é analisada a qualidade dos materiais empregados na construção, a concepção de projeto, os beneficiamentos adicionais, etc., de modo que seja possível mensurar o padrão construtivo de cada imóvel injetado na pesquisa;

POSIÇÃO (POS): Medida qualitativa, que interpreta os diferentes posicionamentos entre os imóveis pesquisados (incluindo-se nessa escala o posicionamento do imóvel avaliando), no que tange à sua atratividade para fins residenciais na região de influência, tendo sido atribuído o posicionamento 4 para o pior posicionamento, e 10 para o melhor posicionamento, com Algarismos intermediários entre estes intervalos.

Estas variáveis, "aparentemente subjetivas", são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetada no modelo e sujeita aos testes de hipóteses, caso ofereça confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressores, não mais passa a ser a "opinião" do avaliador. Simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões e dos posicionamentos com as suas devidas influências no valor procurado.

Cabe ressaltar, ainda, que este procedimento é plenamente aprovado em congressos e Ciclos de Estudos, onde são inúmeros os trabalhos apresentados e publicados com base neste procedimento.

IDADE APARENTE (I.A): Medida qualitativa, que identifica a idade aparente de cada um dos dados coletados, sendo expressa em anos.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/1/8

DATA: Variável independente que identifica a época em que cada um dos imóveis foi transacionado. Esta variável permite utilização de banco de dados, conferindo,

conseqüentemente, maior consistência à amostra, além de permitir conclusões acerca de (des)valorizações imobiliárias.

Para a classificação das mesmas, assim foram elas selecionadas:

Data = 1, se a venda ocorreu no 1º semestre do ano de 2000;

Data = 2, se a venda ocorreu no 2º semestre do ano de 2000;

Data = 3, se a venda ocorreu no 1º semestre do ano de 2001;

Data = 4, se a venda ocorreu no 2º semestre do ano de 2001;

Data = 5, se a venda ocorreu no 1º semestre do ano de 2002;

Data = 6, se a venda ocorreu no 2º semestre do ano de 2002;

Data = 10, se a venda ocorreu no 2º semestre do ano de 2004;

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário de apartamentos (VU), possui a seguinte configuração matemático/ estatística:

$$VU = 1/ (-2,913274 \cdot 10^{-4} + 1,62263 \cdot 10^{-6} \cdot (APR) + 2,596643 \cdot 10^{-4} \cdot GAR + 2,192016 \cdot 10^{-3} \cdot (1/ PC) + 1,741916 \cdot 10^{-3} \cdot (1/ POS) + 2,986844 \cdot 10^{-6} \cdot (I.A.) - 4,265642 \cdot 10^{-6} \cdot (DATA))$$

Coeficiente de correlação: 0,955

T (APR e DATA): superior a 5%

T (GAR, PC e POS): inferior a 5%

Significância do modelo: inferior a 5%

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assin
4/19

A análise das significâncias, tanto do modelo, quanto dos regressores permite, de acordo com o item 7.5 da NB-502/89, enquadrar o presente modelo ao nível "Avaliação Expedita".

6.2. CÁLCULO DO VALOR

A determinação do valor unitário das unidades residenciais é efetuada através da inserção dos atributos dos mesmos no modelo ajustado.

Para a determinação do valor dos imóveis avaliados será considerado o valor do *limite inferior* visto que os mesmos não apresentam box e a região onde encontram-se está com uma boa oferta de imóveis.

- Unidades residenciais **801 e 802: 56,66 m²**

APR: 56,66 m² (área privativa do apartamento);

GAR: 2 (o imóvel não dispõe de box de estacionamento);

PC: 7 (padrão construtivo da edificação)

POS: 6 (posicionamento relativo do imóvel)

IA: 1 anos (idade aparente do imóvel, considerando que nunca foi ocupado)

DATA: 10 (avaliado no segundo semestre de 2004)

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

VU = R\$ 1.131,56/m² (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 953,017/m² (inferior)

VU = R\$ 1.310,103/m² (superior)

Q.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Handwritten signature and date 4/20

A determinação do valor total dos apartamentos é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa, ou seja:

$$VT = R\$ 953,017 \times 56,66 \text{ m}^2$$

$$VT = \textbf{R\$ 53.997,94}$$
 (unidades residenciais 801 e 802)

• Unidades residenciais **603, 604, 704, 804, 903, 904:**

APR: 56,12 m² (área privativa do apartamento);

GAR: 2 (o imóvel não dispõe de box de estacionamento);

PC: 7 (padrão construtivo da edificação)

POS: 6 (posicionamento relativo do imóvel)

IA: 1 anos (idade aparente do imóvel, considerando que nunca foi ocupado)

DATA: 10 (avaliado no segundo semestre de 2004)

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

$$VU = R\$ 1.132,18/\text{m}^2 \text{ (médio)}$$

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

$$VU = \textbf{R\$ 953,72/m}^2 \text{ (inferior)}$$

$$VU = R\$ 1.311,64/\text{m}^2 \text{ (superior)}$$

A determinação do valor total dos apartamentos é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa, ou seja:

$$VT = R\$ 953,72 \times 56,12 \text{ m}^2$$

$$VT = \textbf{R\$ 53.522,77}$$
 (unidades residenciais 603, 604, 704, 804, 903, 904)

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/21

- Unidades residenciais **1001 e 1004:**

APR: 108,33 m² (área privativa do apartamento);

GAR: 2 (o imóvel não dispõe de box de estacionamento);

PC: 7 (padrão construtivo da edificação)

POS: 6 (posicionamento relativo do imóvel)

IA: 1 anos (idade aparente do imóvel, considerando que nunca foi ocupado)

DATA: 10 (avaliado no segundo semestre de 2004)

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

VU = R\$ 1033,511/m² (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 846,72/m² (inferior)

VU = R\$ 1.220,30/m² (superior)

A determinação do valor total dos apartamentos é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa, ou seja:

VT = R\$ 846,72 x 108,33 m²

VT = R\$ 91.725,18 (unidades residenciais 1001 e 1004)

Tendo em vista que, atualmente, o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, conforme descrito anteriormente e que os imóveis, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho foi adotado o limite inferior, indicado pelo modelo, sendo aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
422

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final dos imóveis avaliandos, com arredondamento é:

- Unidades residenciais 801 e 802:
VT = R\$ 37.700,00
- Unidades residenciais 603, 604, 704, 804, 903, 904:
VT = R\$ 37.400,00
- Unidades residenciais 1001 e 1004:
VT = R\$ 64.200,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que os valores de mercado dos imóveis avaliandos, com arredondamento são:

Unidades residenciais 801 e 802

VT = R\$ 37.700,00

Unidades residenciais 603, 604, 704, 804, 903, 904

VT = R\$ 37.400,00

Unidades residenciais 1001 e 1004

VT = R\$ 64.200,00

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Azevedo
4/23

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 19 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.

Azevedo
Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

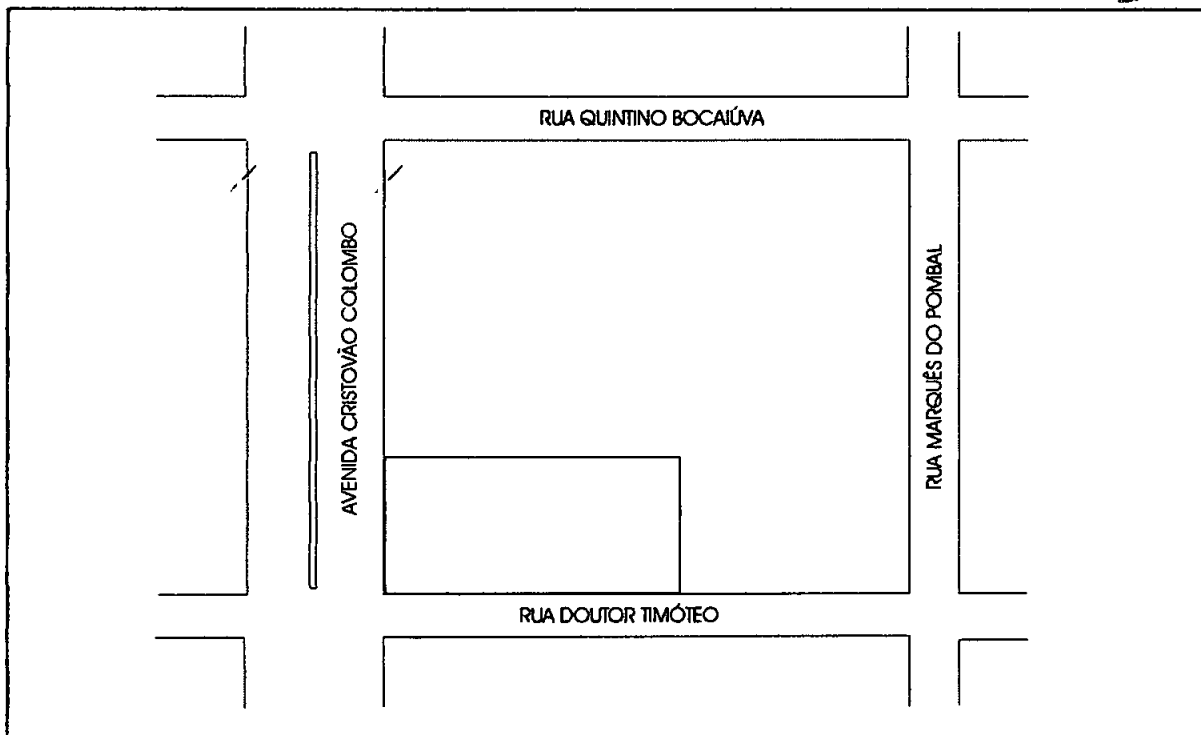
Handwritten signature/initials

9. ANEXOS:

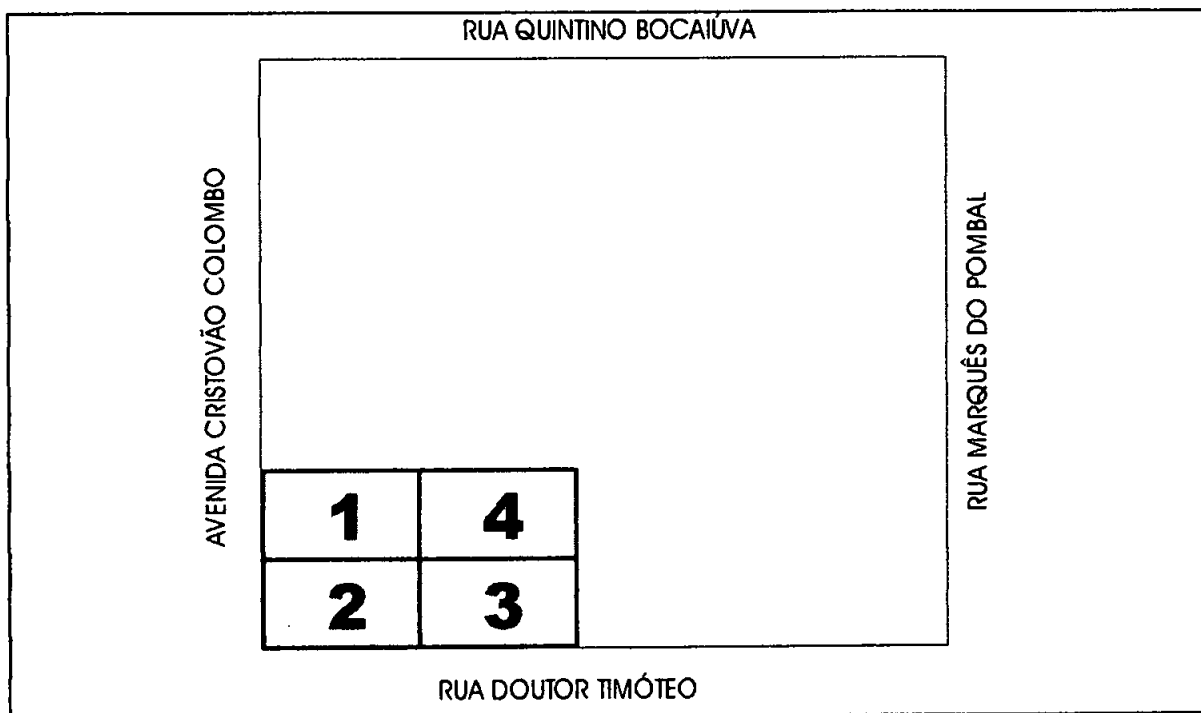
Foram anexados ao presente laudo:

- Mapa de localização do imóvel;
- Layout esquemático do posicionamento das unidades residenciais;
- Registro fotográfico da fachada do prédio;
- Planilha de elementos pesquisados;

Handwritten signature/initials



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LAYOUT ESQUEMÁTICO DO POSICIONAMENTO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA
Fachada do Prédio – Rua Doutor Timóteo

BANCO DE DADOS - APARTAMENTOS

	endereço	APR	GAR	I.A	POS	PC	DATA	VU (R/ M2)	contato
1	Rua Mostardeiro, 227	99,90	1	30	8	7	6	1.271,27	CEF
2	Travessa Meteoro, 48	64,88	2	18	5	5	1	863,13	Banrisul
3	Rua Carlos Von Koseritz, 1327	67,46	1	3	8	7	2	1704,71	Banrisul
4	Rua Eduardo Chartier, 59	42,60	2	20	4	5	2	774,64	Banrisul
5	Rua Freire Alemão, 793	72,58	2	18	8	6	2	1005,78	Banrisul
6	Rua Coronel Feijó, 1007	37,62	1	15	7	6	2	1408,82	Banrisul
7	Av. Goethe, 54	52,13	1	12	9	7	2	1534,62	Banrisul
8	Avenida Cristovão Colombo, 1350	64,07	2	25	5	6	3	983,29	Banrisul
9	Rua Quintino Bocaiuva, 811	48,21	2	15	7	6	3	1140,84	Banrisul
10	Rua Dom Pedro II, 673	73,27	2	30	8	6	4	955,50	Banrisul
11	Rua Barão de Santo Angelo, 355	61,62	1	21	10	6	6	1947,42	Banrisul
12	Rua Visconde do Rio Branco, 413	47,67	1	2	6	6	6	1585,60	Banrisul
13	Rua Felipe Nery, 253	72,25	2	25	7	6	6	1038,06	Banrisul
14	Rua Portugal, 1160	97,86	1	25	7	5	6	1175,14	CEF
15	Rua Anita Garibaldi, 2360	45,30	2	25	8	5	10	926,53	Banrisul
16	Rua Coronel Bordini, 324	69,25	1	40	8	6	10	1371,84	Banrisul
17	Rua André Belo, 476	71,30	1	5	7	7	5	1402,52	Banrisul
18	Rua Barão do Amazonas, 2098	71,67	1	10	5	6	10	1339,47	Banrisul

cub/out - R\$ 814,39

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 07080-0

19/07

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/28

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CASAS DO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL PEDRA REDONDA
Rua Coronel Marcos, 483

Assinatura
1

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. EDIFICAÇÃO	04
4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS	04
4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS	05
4.2.3. DESCRIÇÃO DAS UNID. RESIDENCIAIS	05
4.3. ACESSIBILIDADE	06
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	06
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	07
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	08
6.2. CÁLCULO DO VALOR	10
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	12
8. ENCERRAMENTO	13
9. ANEXOS	14

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 05 (cinco) casas residenciais, no Condomínio Residencial Pedra Redonda, localizados na Rua Coronel Marcos, nº 483, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas Evaristo Amaral, Borges de Medeiros e o Rio Guaíba, na Pedra Redonda em Porto Alegre-RS.

As unidades avaliandas estão sob os números 05, 06, 09, 10 e 11.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
4/3/1

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assentam-se os imóveis, dispõe de topografia em declive, da frente em direção aos fundos, apresentando assim esta declividade em direção ao Rio Guaíba.

O terreno está registrado sob a matrícula nº 77049 do RI da 3ª Zona de Porto Alegre/ RS.

4.2. EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construído o Condomínio Residencial Pedra Redonda, que é composto por 16 casas de alvenaria.

O Condomínio Residencial Pedra Redonda não possui as casas individualizadas nem averbadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O condomínio em questão, com idade aparente de 5 anos, está implantado em zona composta por incorporações horizontais residenciais, dispondo de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública; pavimentação das vias de acesso e artérias, passeios públicos, guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS

A edificação dispõe-se em 16 casas geminadas, distribuídas em 8 do lado direito e 8 do lado esquerdo, conforme layout esquemático e foto apresentada anexa a este laudo.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
432

4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS

O condomínio onde se encontra o imóvel avaliando foi edificado em estrutura de concreto armado, com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos, fachadas com fechamento em reboco e pintura. As esquadrias são de madeira pintadas na cor branca.

O empreendimento possui salão de festas e piscina.

4.2.3. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

As unidades avaliadas compõem-se de pavimento térreo e segundo pavimento, possuindo garagem para dois automóveis, dependência de empregada e wc auxiliar, lavanderia, cozinha, churrasqueira, varanda, lavabo, dois dormitórios, uma suíte e um sanitário social.

Suas principais características de acabamento são: piso da área social revestido com tabuão, forros de concreto rebocados e pintados; banheiros e cozinhas revestidos com pisos cerâmicos e azulejados e forro com rebaixamento de gesso; os dormitórios não apresentam piso de acabamento estando apenas a laje de concreto aparente.

A garagem, localizada na frente de cada casa, possui piso revestido em cerâmica.

Com o somatório das áreas de todos os ambientes, considerando as computáveis, não computáveis e as excluídas, conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, obtém-se as seguintes áreas privativas totais para cada unidade residencial:

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/23

- Unidades residenciais 05, 06, 10 e 11: **177,39 m²**
- Unidade residencial 09: **183,00 m²**

Conforme já mencionado o condomínio existe há 5 anos, e os imóveis avaliados nunca foram habitados. Desta forma observou-se na vistoria que serão necessários vários reparos nas edificações. Atualmente os avaliados apresentam problemas de entupimento das redes pluviais, infiltração, destelhamento, e demais problemas provenientes de umidade e falta de conservação, como por exemplo pintura. Em algumas unidades os piso da área social, que é em tabuão, está com a madeira “estufada”, necessitando a reposição de várias peças.

4.3. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localizam os imóveis avaliados é dotada de uma malha viária completa sendo feita através de ruas de acesso com bom gabarito viário.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias. Tal fato age também sobre as unidades avaliadas, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos.

Vale ressaltar, que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação e, o valor encontrado para o imóvel avaliando, que apresenta perspectiva de absorção para utilização residencial, carrega toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes tanto no que tange à sua localização, quanto ao momento econômico atual.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
434

Cumpra esclarecer, ainda, que em períodos de inatividade do mercado imobiliário, não raro se observam ofertas de imóveis sem qualquer balizamento e/ou comportamento, sendo usual serem oferecidos os imóveis a valores *a priori* elevados, porém seus proprietários aceitam automóveis, outros imóveis, parcelamentos e somente uma pequena parte em moeda. Disto decorre que para pagamentos à vista, é freqüente a observação da relação entre o valor ofertado e o efetivamente vendido oscilar em montantes de 15% a 25% de deságio.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se

formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir 16 (dezesesseis) evidências de mercado, todas com padrão construtivo semelhantes, que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de áreas privativas de casas localizadas em condomínios nas imediações, expressos em Reais por metro quadrado ($R\$/m^2$), é interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

ÁREA PRIVATIVA (APR): Variável independente que identifica a área privativa de cada elemento pesquisado, expressa em m^2 ;

POSIÇÃO (POS): Medida qualitativa, que interpreta os diferentes posicionamentos entre os imóveis pesquisados (incluindo-se nessa escala o posicionamento do imóvel avaliando), no que tange à sua atratividade para fins residenciais na região de influência, tendo sido atribuído o posicionamento 6 para o pior posicionamento, e 9 para o melhor posicionamento, com Algarismos Intermediários entre estes intervalos.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
2/36

Estas variáveis, "aparentemente subjetivas", são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetada no modelo e sujeita aos testes de hipóteses, caso ofereça confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressores, não mais passa a ser a "opinião" do avaliador. Simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões e dos posicionamentos com as suas devidas influências no valor procurado.

Cabe ressaltar, ainda, que este procedimento é plenamente aprovado em congressos e Ciclos de Estudos, onde são inúmeros os trabalhos apresentados e publicados com base neste procedimento.

DATA: Variável independente que identifica a data em que foi realizada a pesquisa, considerando o algarismo "1" para pesquisa realizada em novembro de 2003; e o algarismo "2" para pesquisa realizada em outubro de 2004.

OBS: A variável "Padrão Construtivo" identificando eventuais diferenças de padrão, não foi importante na formação do modelo. Tal fato se deve à grande semelhança de padrão entre os imóveis pesquisados.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário de relativo à área privativa (VU), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$VU = e^{(8,286924 - 1,252092 * 10^{-3} * (APR) - 10,49107 * (1/ POS) + 0,1419419 (DATA)}$$

Coeficiente de correlação: 0,807

T (APR): < 5%

T (POS): < 1%

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/37

T (DATA): < 10%

Significância do modelo: inferior a 1%

6.2. CÁLCULO DO VALOR

A determinação do valor unitário das unidades residenciais é efetuada através da inserção dos atributos dos mesmos no modelo ajustado.

- Unidades residenciais **05, 06, 10 e 11:**

APR: 177,39 m²

POS: 9

DATA: 2

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

VU = R\$ 1.316,886/m² (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 1.170,817/m² (inferior)

VU = R\$ 1.462,95/m² (superior)

A determinação do valor total das casas é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa, ou seja:

VT = R\$ 1.170,817 x 177,39 m²

VT = R\$ 207.691,22 (unidades residenciais 05, 06, 10 e 11)

- Unidade residencial **09:**

APR: 183,00 m²

POS: 9

DATA: 2

Assinatura

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
438

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

$$VU = R\$ 1.307,669/m^2 \text{ (médio)}$$

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

$$VU = R\$ 1.165,88/m^2 \text{ (inferior)}$$

$$VU = R\$ 1.449,45/m^2 \text{ (superior)}$$

A determinação do valor total das casas é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área privativa, ou seja:

$$VT = R\$ 1.165,88 \times 183,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 213.356,04 \text{ (unidade residencial 09)}$$

Conforme mencionado anteriormente as unidades residenciais estão em mal estado de conservação, necessitando muitos reparos, exigindo assim um investimento médio para o futuro proprietário, além do valor a ser pago pelo imóvel; e tendo em vista que, atualmente, o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, conforme descrito anteriormente e que os imóveis, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho foi adotado o limite inferior, indicado pelo modelo, sendo aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

a.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]

Assim o valor final dos imóveis avaliandos, com arredondamento é:

- Unidades residenciais **05, 06, 10 e 11:**

VT = R\$ 124.000,00

- Unidades residenciais **09:**

VT = R\$ 128.000,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que os valores de mercado dos imóveis avaliandos, com arredondamento são:

Unidades residenciais 05, 06, 10 e 11

VT = R\$ 124.000,00

Unidade residencial 09

VT = R\$ 128.000,00

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

4/40

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 20 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.


Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

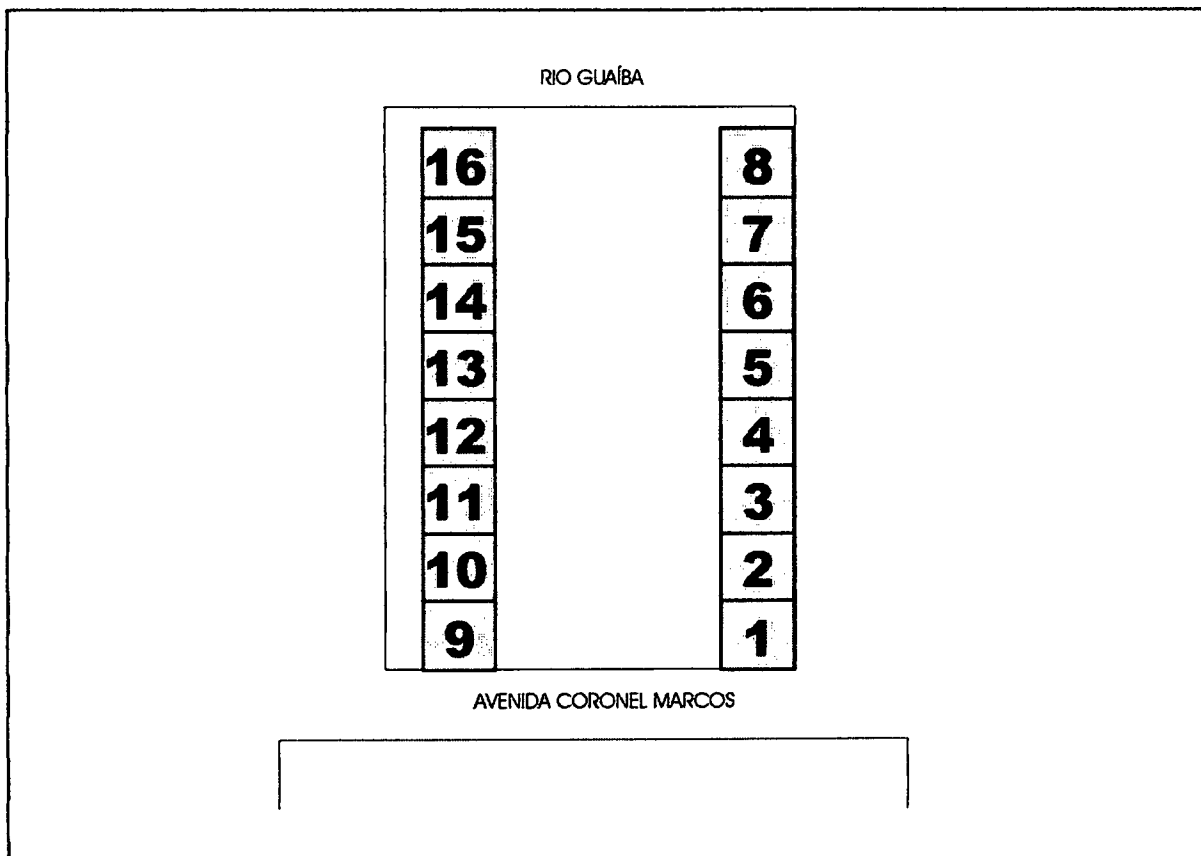
Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

2/4/1

9. ANEXOS:

Foram anexados ao presente laudo:

- Layout esquemático do posicionamento das unidades residenciais;
- Registro fotográfico dos imóveis;
- Planilha de elementos pesquisados;



**LAYOUT ESQUEMÁTICO DO POSICIONAMENTO DAS UNIDADES
RESIDENCIAIS**

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Azevedo
443

REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA



VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA REDONDA



UNIDADE RESIDENCIAL 05



UNIDADE RESIDENCIAL 06



UNIDADE RESIDENCIAL 09

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Arquiteta
443



UNIDADE RESIDENCIAL 10



UNIDADE RESIDENCIAL 11

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

*Arquiteta
446*



UNIDADES RESIDENCIAIS 09, 10 E 11

BANCO DE DADOS - CASAS

	endereço	DATA	POS	APR (M2)	VU (CUB/ M2)	contato
1	Rua Santa Vitória, 387	1	7	144,81	918,44	CEF
2	Rua Ieme, 154	1	6	197,80	556,11	CEF
3	Rua João B. Reus, 983	1	8	171,55	1.136,69	CEF
4	Rua Cons. Xavier da Costa, 2006	1	8	181,99	879,16	Banrisul
5	Estrada E. Pires de Castro, 1286	1	7	72,37	967,25	Banrisul
6	Eduardo Prado, 695	1	8	129,58	1.157,58	Banrisul
7	Rua Juca Batista, 1458	1	8	114,40	1.005,24	Banrisul
8	Rua Jacuí, 1248	1	9	179,83	1.028,74	Banrisul
9	Rua Gen. Rondon, 1259	1	9	178,05	1.033,41	Banrisul
10	Rua Conselheiro Xavier da Costa, 1985	1	8	230,00	1.021,73	3248-5566
11	Rua Arlindo Pasqualini, 500	1	9	284,86	1.044,37	proprietário
12	Av. Guaíba, 4400	2	9	420,00	835,71	3248-5566
13	Av. Guaíba, 4000	2	9	256,86	1.366,50	3333-4233
14	Cond. Dos Montes	2	8	320,00	1.186,8700	3311-9990
15	Rua Almirante Câmara, 185	2	9	217,40	1.103,9500	3210-2038
16	Rua Coelho Pereira, 608	2	7	175,00	874,2800	3248-1636

cub/out - R\$ 814,39

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

João
4/4/8

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOJA E BOXES DE ESTACIONAMENTO
Rua Florêncio Ygartua, 64

de.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. O PRÉDIO	04
4.3. DESCRIÇÃO DA LOJA.....	04
4.4. DESCRIÇÃO DOS BOXES.....	05
4.5. ACESSIBILIDADE.....	05
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	05
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	06
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	07
6.1.1. LOJA.....	07
6.1.2. CÁLCULO DO VALOR DA LOJA.....	08
6.1.3. BOXES DE ESTACIONAMENTO.....	10
6.1.4. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES.....	10
6.1.5. CÁLC. DO VALOR DA LOJA C/ OS BOXES... ..	11
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	12
8. ENCERRAMENTO	12
9. ANEXOS	13

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
450

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação uma loja comercial e 6 (seis) boxes de estacionamento, localizados na Rua Florêncio Ygartua nº 64, no denominado Edifício Residencial e Comercial Moinhos de Vento, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas 24 de Outubro, Mostardeiro e Comendador Caminha, no bairro Moinhos de Vento em Porto Alegre-RS. A loja situa-se no pavimento térreo da edificação, com frente para rua, e os boxes localizam-se no 1º subsolo da mesma.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assenta-se o imóvel, dispõe de topografia em declive, da frente em direção aos fundos, apresentando vagas para estacionamento nos subsolos.

4.2. O PRÉDIO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construída uma edificação residencial, apresentando apenas o imóvel avaliando como comercial.

O prédio onde se encontra os avaliandos trata-se de uma edificação com características arquitetônicas adequadas no que tange a sua funcionalidade, bem como conforto e estética.

Está implantado em zona com ótimo potencial comercial. A região dispõe de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública, pavimentação asfáltica nas vias de acesso, passeios públicos, guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

O prédio foi edificado em estrutura de concreto armado, com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos, fachadas revestidas com plaquetas cerâmicas e esquadrias em madeira. Seu padrão construtivo é Normal.

4.3. DESCRIÇÃO DA LOJA

A loja é composta pelo pavimento onde se dá o acesso e mais dois pavimentos superiores, sendo um denominado mezanino e outro sobreloja. Todos os pavimentos possuem sanitário.

Os pavimentos apresentam as seguintes áreas:

- Térreo: 145,40 m²
- Mezanino: 56,37 m²
- Sobreloja: 186,81 m²

Atualmente o imóvel está locado para uma academia de ginástica, denominada Pró Gyn, portando todas as instalações e revestimentos estão adaptados para tal finalidade, como pisos vinílicos, iluminação, vestiários,...

4.4. DESCRIÇÃO DOS BOXES

 Os boxes, pertencentes à loja, estão localizados no 1º subsolo, não apresentando demarcação das vagas, conforme observa-se na foto anexa a este laudo. Possuem piso em concreto armado e forro em concreto. São eles acessados através de portão com comando eletrônico.

4.5. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localiza o prédio onde se encontram os imóveis avaliados é dotada de uma malha viária completa sendo feita através de avenidas de grande porte e ruas de acesso com bom gabarito viário estando todas elas asfaltadas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/53

Tal fato age também sobre os imóveis avaliandos, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos.

Vale ressaltar que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação, e os valores encontrados para os imóveis avaliandos, carregam toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes, tanto quanto às suas localizações, quanto ao momento econômico atual, onde entende-se que os conjuntos em estudo, caso lançados ao livre mercado, tendem a ser absorvidos em médio prazo.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
25/11

exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

6.1.1. LOJA

As informações colhidas permitiram reunir 11 (onze) evidências de mercado que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de lojas afins ao imóvel, expressos em Reais por metro quadrado de área total ($R\$/m^2$), é interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

- **ÁREA (AT):** Medida quantitativa que identifica a área real total de cada elemento coletado, sendo expressa em metros quadrados;
- **DATA:** Variável quantitativa que identifica a época que cada elemento foi coletado, sendo identificada pelo algarismo "1" se o elemento foi coletado em novembro de 2003 e pelo "2" se o elemento foi coletado em outubro de 2004.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário de conjuntos (VU), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$VU = e^{(6,576593 - 1,449212 * 10 - 4 * (ÁREA) + 0,1827067 * (DATA))}$$

Coeficiente de correlação: 0,457

T (DATA): < 15%

Significância do modelo: < 15%

6.1.2. CÁLCULO DO VALOR DA LOJA

A determinação do valor unitário da loja é efetuada através da inserção dos atributos da mesma no modelo ajustado, ou seja:

ÁREA: 388,58 m²

DATA: 2 (outubro 2004)

Inserindo-se os atributos acima apresentados no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor unitário relativamente à área privativa:

VU = R\$ 978,1799/m² (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 824,3049/m² (inferior)

VU = R\$ 1.132,055/m² (superior)

Para o imóvel em questão será adotado o valor médio encontrado através do modelo estatístico visto que o mesmo possui boxes de estacionamento e localiza-se em uma região de grande atratividade.

Cabe ressaltar que a variável LOC (localização) foi inserida no cálculo estatístico e não apresentou um grau de significância, portanto não está sendo considerada no banco de dados.

A determinação do valor total da loja é efetuada através do produto do valor unitário assumido pela sua área, ou seja:

$$VT = R\$ 978,1799/ m^2 \times 388,58 m^2$$

$$VT = R\$ 380.101,14$$

Tendo em vista que, atualmente, o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, conforme descrito anteriormente; que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas a negociação em uma provável comercialização e que o imóvel, em questão, será negociado com forma de pagamento à vista, sujeito à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho foi adotado o valor médio, indicado pelo modelo, sendo aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor da loja avalianda, com arredondamento é:

$$VT = R\$ 228.000,00$$

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
457

6.1.3 BOXES DE ESTACIONAMENTO

As informações colhidas permitiram reunir 12 (doze) evidências de mercado que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores (VALOR) de boxes afins ao imóvel, expressos em Reais (R\$), é interpretada pela seguinte variável independente:

- **DESEJABILIDADE (DES):** variável independente quantitativa que indica o quanto um box de estacionamento apresenta maior atratividade à compra com relação a outro, adotando-se o algarismo "4" para os de menor interesse até o algarismo "10" para os de maior desejabilidade. Esta variável leva em consideração também a quantidade de ofertas existentes na região.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o valor dos boxes (VALOR), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$\text{VALOR} = e^{(7,871284 + 0,819603 \ln (\text{DES}))}$$

Coefficiente de correlação: 0,95

Significância do modelo: inferior a 5%

6.1.4. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES DE ESTACIONAMENTO

A determinação do valor unitário do box é efetuada através da inserção dos atributos do mesmo no modelo ajustado, ou seja:

DES: 10

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

[Handwritten signature]
4/3/2

Inserindo-se o atributo acima apresentado no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor:

VALOR = R\$ 17.300,50 (médio)

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 16.507,54 (inferior)

VU = R\$ 18.093,46 (superior)

Considerando-se que os boxes avaliandos não poderão ser vendidos individualmente, fazendo parte do conjunto com a loja anteriormente descrita; que o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas à negociação em uma provável comercialização e que os boxes, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho será aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final dos seis boxes avaliandos, com arredondamento é:

VT= 45.000,00

6.1.5. CÁLCULO DO VALOR DA LOJA COM OS BOXES

O valor final do imóvel avaliando, composto pela loja e 6 (seis) boxes de estacionamento é obtido pelo somatório dos valores encontrados anteriormente, ou seja:

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Perito
459

VT= valor loja + valor boxes

VT= 273.000,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que o valor de mercado do imóvel avaliando, com arredondamento é:

R\$ 273.000,00

(duzentos e setenta e três mil reais)

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 18 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.

Cristina Duarte Azevedo
Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

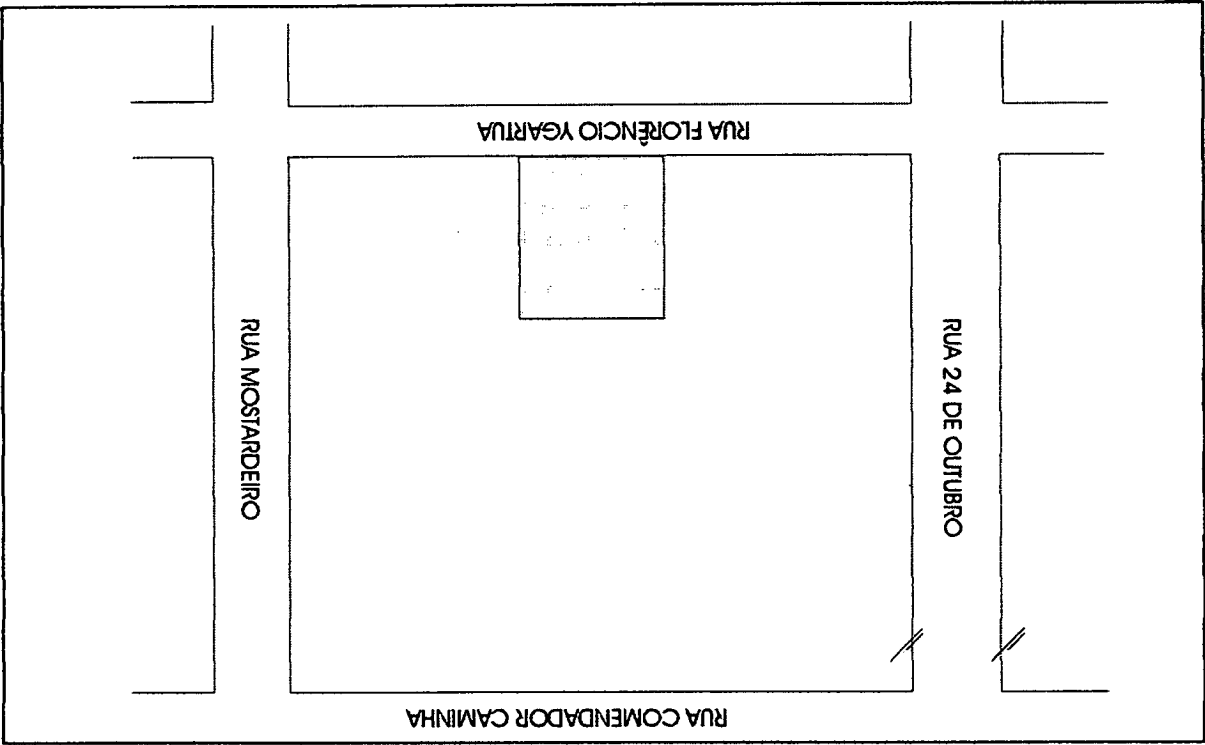
9. ANEXOS:

Foram anexados ao presente laudo:

- Mapa de localização do imóvel;
- Registro fotográfico da fachada da loja;
- Registro fotográfico dos boxes;
- Planilhas de elementos pesquisados;

14

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



CRISTINA AZEVEDO
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
27/01

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
2/6/2.



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA
Fachada da loja - Rua Florêncio Ygartua



Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

*Arquiteta
2/63.*



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA
Boxes de estacionamento



BANCO DE DADOS - LOJAS

	endereço	área (m2)	DATA	valor (R\$)	contato
1	Plínio Brasil Milano, 427	240,00	2	250.000,00	9983-3223
2	Rua Mostardeiro	54,47	2	59.000,00	Noblese
3	Rua 24 de outubro	119,00	2	119.800,00	3287-6920
4	Av. Independência	260,00	2	400.000,00	Chaves
5	Av. Benjamin Constant	117,00	2	120.000,00	Noblese
6	Av. Benjamin Constant, 280	150,00	1	90.000,00	2222-2582
7	Rua Cristovão Colombo, 75	110,00	1	145.000,00	3343-6161
8	Av. Benjamin Constant, 130	164,00	1	130.000,00	2228-9588
9	Rua Conde de Porto Alegre, 532	1100,00	1	800.000,00	3332-5888
10	Rua Barros Cassal, 372	165,00	1	120.000,00	3217-5748
11	Rua Cristovão Colombo, 2178	52,00	1	50.000,00	2216-6122

cub/out - R\$ 814,39

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
11/09

Cristina Aguiar
 ARQUITETA
 CREA 67080-D

BANCO DE DADOS - BOXES

	endereço	área (m2)	DES	valor (R\$)	contato
1	Av. Independência, 330	12,00	9,00	14.000,00	Credito Real
2	Av. Independência, 501	15,00	9,00	16.000,00	Credito Real
3	Rua Lavras	17,00	7,00	11.200,00	ZH Classif.
4	Rua Florêncio Ygartua	15,00	10,00	18.000,00	33.955.815
5	Rua Américo Vespúcio, 1087	10,58	7,00	13.000,00	3286-5659
6	Rua Antônio Parreira, 370	10,58	9,00	17.000,00	3388-1818
7	Rua Coronel bordini, 324	12,00	8,00	14.000,00	3214-8043
8	Rua Veador Porto, 175	11,73	6,00	12.000,00	9915-6356
9	Rua Cipó, 705	12,00	5,00	10.000,00	9848-2543
10	Rua Piauí, 298	12,80	4,00	8.000,00	9963-3106
11	Rua Otávio Dutra, 174	20,23	8,00	15.000,00	proprietário
12	Rua Bagé, 954	10,58	7,00	14.000,00	3311-8222

cub/out - R\$ 814,39

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Azevedo
4/6/06

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BOXES DE ESTACIONAMENTO

Rua Florêncio Ygartua, 60

A.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS	03
2. SOLICITANTE E FINALIDADE	03
3. IMÓVEL AVALIANDO	03
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
4.1. TERRENO	04
4.2. O PRÉDIO	04
4.3. DESCRIÇÃO DOS BOXES.....	04
4.4. ACESSIBILIDADE.....	04
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	05
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	05
6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO	06
6.2. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES.....	07
7. RESUMO DA AVALIAÇÃO	08
8. ENCERRAMENTO	09
9. ANEXOS	10

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
Y68.

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CRISTINA DUARTE AZEVEDO, Arquiteta, registrada no CREA/RS nº 87090-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo da Massa Falida de Silva Chaves Projetos e Construções Ltda, da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Porto Alegre – RS, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 03 (três) boxes de estacionamento, sob nº 07, 08 e 10, localizados na Rua Florêncio Ygartua nº 60, no denominado Edifício Residencial e Comercial Moinhos de Vento, posicionando-se no quarteirão formado pela aludida rua e pelas ruas 24 de Outubro, Mostardeiro e Comendador Caminha, no bairro Moinhos de Vento em Porto Alegre-RS. Os boxes localizam-se no 2º subsolo do referido imóvel.

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/69

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. TERRENO

O terreno onde assenta-se o imóvel, dispõe de topografia em declive, da frente em direção aos fundos, apresentando vagas para estacionamento nos subsolos.

4.2. O PRÉDIO

Sobre o terreno anteriormente descrito, foi construída uma edificação residencial, apresentando apenas um imóvel comercial no pavimento térreo.

O prédio onde se encontra os avaliandos trata-se de uma edificação com características arquitetônicas adequadas no que tange a sua funcionalidade, bem como conforto e estética.

Está implantado em zona com ótimo potencial comercial. A região dispõe de todos os serviços públicos oferecidos à comunidade, quais sejam: redes de água, energia de alta e baixa tensão, esgotos, telefone e iluminação pública, pavimentação asfáltica nas vias de acesso, passeios públicos, guias e sargetas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e correio domiciliar.

4.3. DESCRIÇÃO DOS BOXES

Os boxes estão localizados no 2º subsolo da edificação. Possuem piso em concreto armado e forro em concreto. São eles acessados através de portão com comando eletrônico.

4.4. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, a região onde se localiza o prédio onde se encontram os boxes avaliandos é dotada de uma malha viária completa sendo feita

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

João
4740

através de avenidas de grande porte e ruas de acesso com bom gabarito viário estando todas elas asfaltadas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando, conseqüentemente, instabilidade às transações imobiliárias.

Tal fato age também sobre os imóveis avaliandos, eis que existe considerável oferta de imóveis similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção dos mesmos.

Vale ressaltar que as considerações ora apresentadas são uma mera constatação, e os valores encontrados para os imóveis avaliandos, carregam toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes, tanto quanto às suas localizações, quanto ao momento econômico atual, onde entende-se que os conjuntos em estudo, caso lançados ao livre mercado, tendem a ser absorvidos em médio prazo.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado sendo definido da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO : "Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Assinatura
47L

regressão linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diversos vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NBR 14653 ("Norma Mater") fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(is) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é geralmente o valor unitário à vista.

Através deste estudo, passa a ser possível, determinar, com menor grau de subjetividade, a forma matemática de como o valor em determinada região está se formando, podendo configurar-se, segundo inúmeras curvas representativas (retas, exponenciais, potenciais, logarítmicas, etc..), de modo a obter àquela que, dentre todas as hipóteses testadas, melhor reflita aos elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6.1. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir 12 (doze) evidências de mercado que estão apresentadas em planilha anexa ao laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores (VALOR) de boxes afins ao imóvel, expressos em Reais (R\$), é interpretada pela seguinte variável independente:

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
442

- **DESEJABILIDADE (DES):** variável independente quantitativa que indica o quanto um box de estacionamento apresenta maior atratividade à compra com relação a outro, adotando-se o algarismo "4" para os de menor interesse até o algarismo "10" para os de maior desejabilidade. Esta variável leva em consideração também a quantidade de ofertas existentes na região.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o valor dos boxes (VALOR), possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$\text{VALOR} = e^{(7,871284 + 0,819603 * \ln (\text{DES}))}$$

Coefficiente de correlação: 0,95

Significância do modelo: inferior a 5%

6.2. CÁLCULO DO VALOR DOS BOXES DE ESTACIONAMENTO

A determinação do valor unitário do box é efetuada através da inserção dos atributos do mesmo no modelo ajustado, ou seja:

DES: 10

Inserindo-se o atributo acima apresentado no modelo ajustado, obtém-se o seguinte valor:

VALOR = R\$ 17.300,50 (médio)

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
4/13

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

VU = R\$ 16.507,54 (inferior)

VU = R\$ 18.093,46 (superior)

Considerando-se que o mercado imobiliário apresenta retração na área de transações, que as evidências de mercado utilizadas no banco de dados são informações de oferta, sujeitas à negociação em uma provável comercialização e que os boxes, em questão, serão negociados com forma de pagamento à vista, sujeitos à prazos de entrega, dependendo dos tramites legais, no presente trabalho será aplicada uma redução para torná-los mais atrativos à venda na modalidade de leilão público.

Vale dizer que este procedimento é previsto em Norma como o campo de arbítrio do Avaliador, em nada alterando o nível de rigor atingido.

Assim o valor final de cada box avaliando, com arredondamento é:

VT= 8.000,00

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que o valor de mercado para cada box de estacionamento avaliado, com arredondamento é:

R\$ 8.000,00
(oito mil reais)

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87090-D

Perito
4/44

8. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 14 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo Perito.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2004.


Cristina Duarte Azevedo
Arquiteta
CREA 87090-D
Perita Nomeada pelo Juízo

Cristina Azevedo
ARQUITETA
CREA 87080-D

Assinatura
27/5

9. ANEXOS:

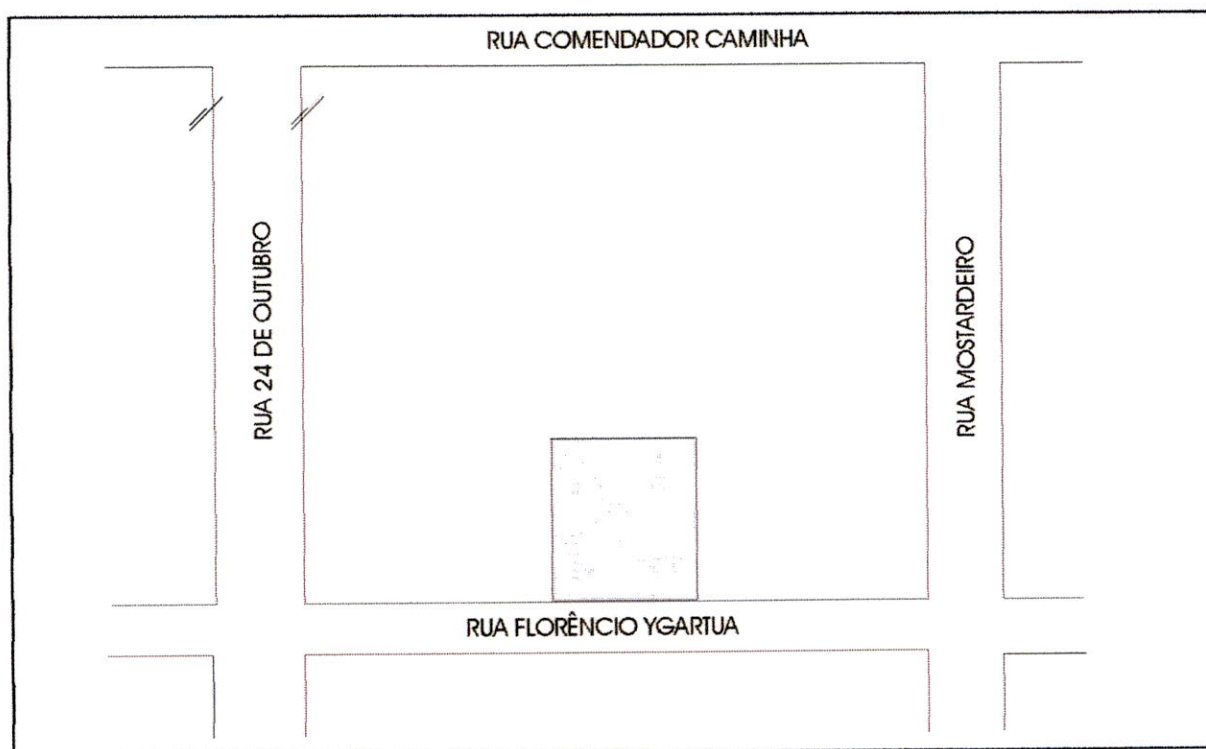
Foram anexados ao presente laudo:

- Mapa de localização do imóvel;
- Registro fotográfico do imóvel;
- Registro fotográfico dos boxes;
- Planilhas de elementos pesquisados;

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

476.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Handwritten signature and initials



Vista do imóvel – Rua Florêncio Ygartua



Vista do box de estacionamento nº 10

Handwritten signature

Cristina Azevedo

ARQUITETA
CREA 87080-D

Azevedo
478.



Vista do box de estacionamento nº 08



Vista do box de estacionamento nº 07

BANCO DE DADOS - BOXES

	endereço	área (m2)	DES	valor (R\$)	contato
1	Av. Independência, 330	12,00	9,00	14.000,00	Credito Real
2	Av. Independência, 501	15,00	9,00	16.000,00	Credito Real
3	Rua Lavras	17,00	7,00	11.200,00	ZH Classif.
4	Rua Florêncio Ygartua	15,00	10,00	18.000,00	33.955.815
5	Rua Américo Vespúcio, 1087	10,58	7,00	13.000,00	3286-5659
6	Rua Antônio Parreira, 370	10,58	9,00	17.000,00	3388-1818
7	Rua Coronel bordini, 324	12,00	8,00	14.000,00	3214-8043
8	Rua Veador Porto, 175	11,73	6,00	12.000,00	9915-6356
9	Rua Cipó, 705	12,00	5,00	10.000,00	9848-2543
10	Rua Piauí, 298	12,80	4,00	8.000,00	9963-3106
11	Rua Otávio Dutra, 174	20,23	8,00	15.000,00	proprietário
12	Rua Bagé, 954	10,58	7,00	14.000,00	3311-8222

cub/out - R\$ 814,39

ARQUITETA
CREA 07080-0

Cristina Aguiar