



Hamilton Azevedo Rebello Filho e Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA DE ORFÃOS E SUCESSÕES DE VITORIA – ES

Processo nº: 0007784-89.2002.8.08.0024

03/02/2022 15:17h
VITORIA - 2a VARA DE OR
202200086122
RACAMPANA

HAMILTON AZEVEDO REBELLO FILHO, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE INVENTARIO requerida LUCIA HELENA SIQUEIRA MIRANDA e OUTROS tendo como Inventariado LUIZ RODRIGUES MIRANDA, vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte LAUDO DE AVALIAÇÃO, aproveitando a oportunidade para requerer a este mm juízo a liberação dos honorários depositados em conta judicial.

ÍNDICE

- 1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS
- 2- PESQUISA DE MERCADO / VISTORIA / REGISTRO FOTOGRÁFICO
- 3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
- 4- CONCLUSÃO
- 5- ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I – PLANTA DE SITUAÇÃO COM A ÁREA DO TERRENO
- II – CLACULOS AVALIATÓRIOS



1- Considerações Iniciais -

- 1.1- Consta da Certidão do RGI juntada às fls. 1274 a seguinte descrição do imóvel matrícula nº 16.684 objeto desta avaliação:

“Uma gleba de terra medindo 2.377,00m² (dois mil trezentos e setenta e sete mil metros quadrados) situada em Goiabeiras, desta capital, desmembrada de maior porção limitando-se pela frente com a atual Av. Fernando Ferrari onde mede 7,50 m pelos fundos com quem de direito onde mede 24,00m e pelo lado direito uma linha quebrada com quatro seguimentos retos, medindo respectivamente 25,00m 15,00m 31,00m e 35,00m os dois seguimentos em limite com Acelino Carrerato e os dois últimos com o Sr. Aécio Miguel, e pelo lado esquerdo por uma linha quebrada com cinco seguimentos retos, medindo respectivamente 15,94m 1,55m 17,00m 42,50m e 18,50m com os outorgantes doadores...”

- 1.2- Determinou o MM Juízo a Avaliação Judicial conforme termos das petições de fls. 1255/1256, qual seja, receber os valor de R\$ 8.000,00 a título de honorários pela trabalho prestado neste Avaliação Judicial.



2- Vistoria e Registro Fotográfico

2.1- Vistoria

Foi realizada no dia 16/12/2021 a vistoria pericial conjunta, estando presente o Inventariante as Partes devidamente representadas.

Constatou este Perito que existia dúvida em relação ao número do imóvel a ser avaliado, e desta forma os trabalhos foram suspensos para que o Inventariante apresentasse nos autos o endereço correto do imóvel, bem como, uma planta do levantamento topográfico da área objeto da avaliação.

Tendo este Perito sido informado de que a Planta e o endereço do imóvel já estava regularizados nos autos, foi marcado a continuação dos trabalhos periciais, para o dia 01/02/2022 às 14:00h, estando presente o Inventariante e as Partes representadas pelos seus Patronos.

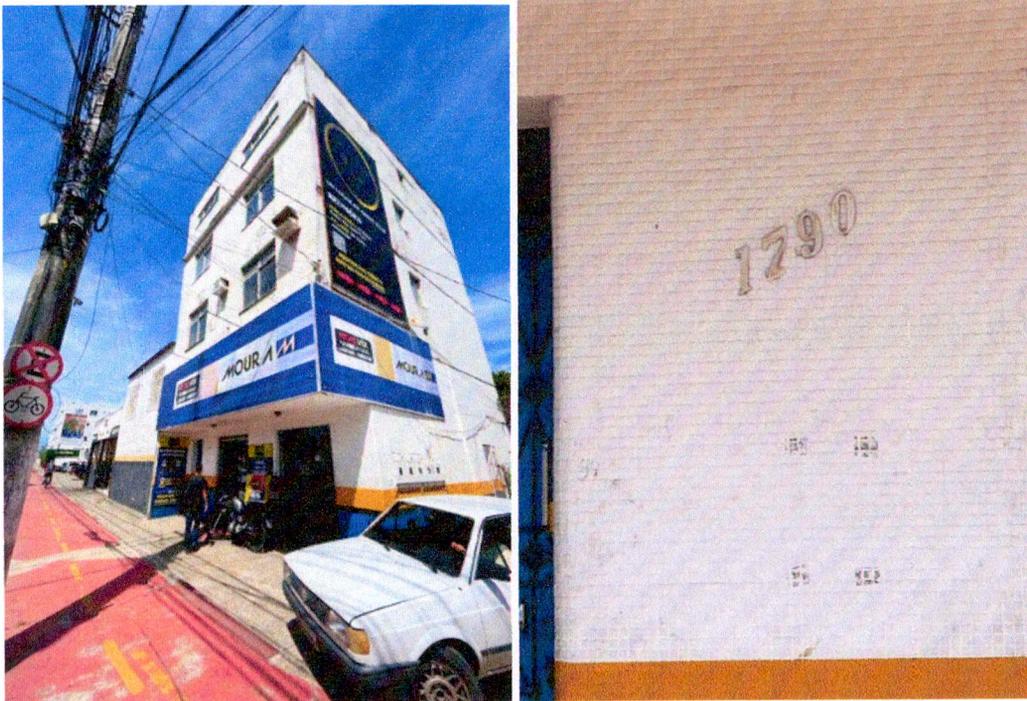


Foram realizadas a medições das áreas das benfeitorias classificadas como valoradas comercialmente, bem como vistorias internas da residência, galão (igreja), pavimento tipo do 1º pavimento do prédio e loja no térreo.

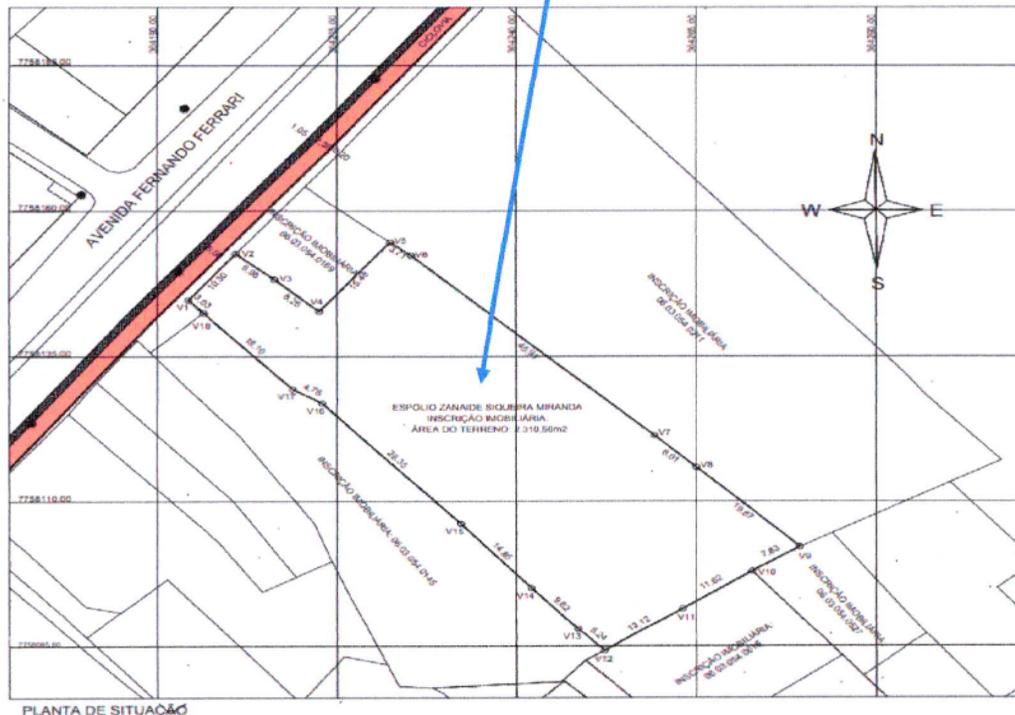


2.2- Registro fotográfico

Fotos 01 – Avenida Fernando Ferrari nº 1790, Goiabeiras, Vitória/ES.

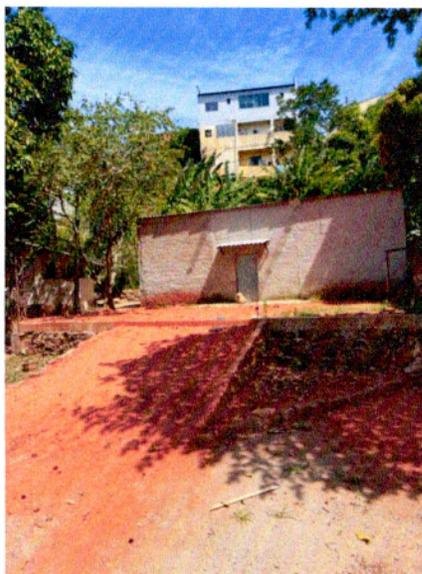


Fotos 03 – Imóvel Avaliando – Área do Terreno

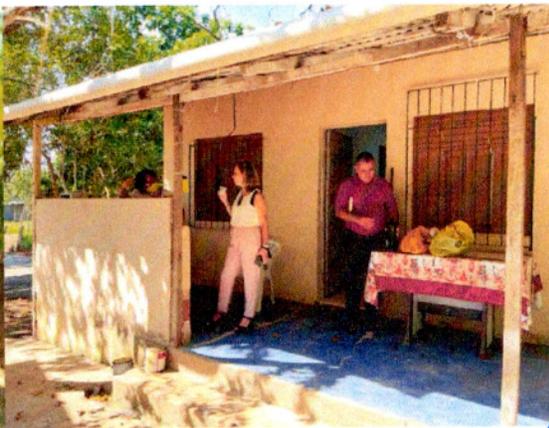
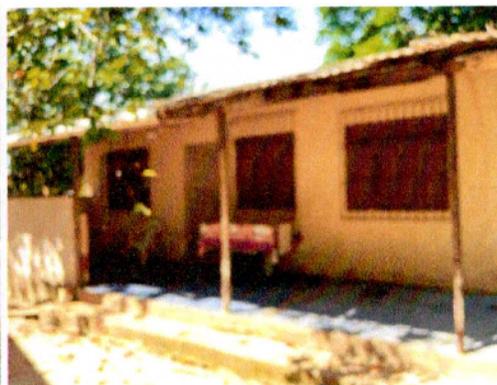


7
1302
R

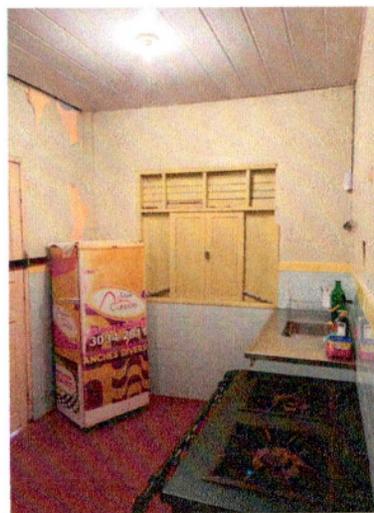
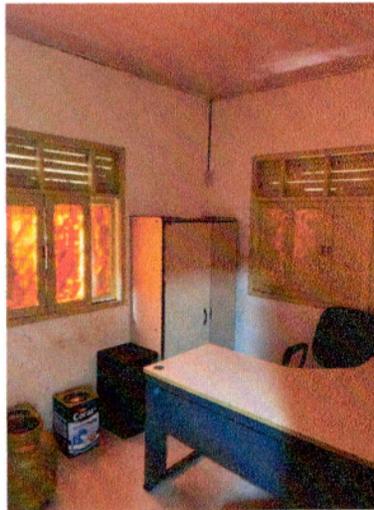
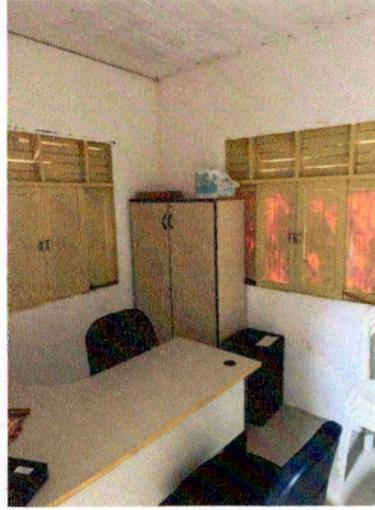
Fotos 04 – Galpão (Igreja)



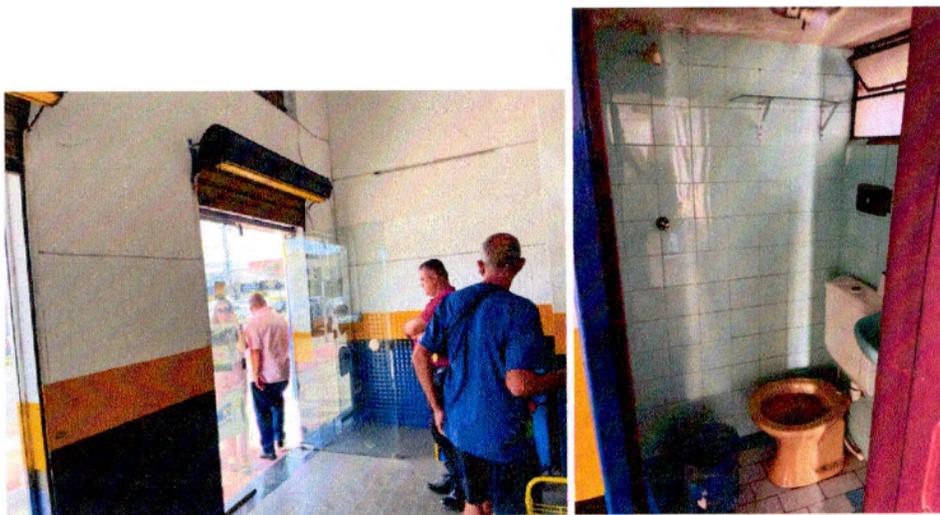
Fotos 05 - Residência



Fotos 06 – Interior da Residência



Fotos 07 – Fachadas do Prédio e Interior da loja LojaTérreo



1305 R

Fotos 08 – Apartamento Tipo



L306
R

Fotos 08 – Apartamento Tipo



3- Avaliação

3.1- Metodologia:

Foi utilizado o Método Evolutivo, com base na NBR 14.653-2:2011, item 8.2.4; onde o valor do imóvel avaliando é determinado pela conjugação de métodos, que no caso será:

Terreno: Foi utilizado o método comparativo direto de mercado, com uso de regressão linear, com base na NBR 14.653-2, item 8.2.1. Os dados de mercado (pesquisa de mercado) que subsidiaram os cálculos avaliatórios encontra-se em planilha no Anexo I deste laudo.

Benfeitoria: O valor da benfeitoria foi calculado pelo método da quantificação de custo, utilizando o custo unitário básico para projeto semelhante ao padrão, com base na NBR 14.653-2, item 8.2.4- b.

3.2- Terreno

Fundamentação:

Com base na tabela 1 (item 9.2.1 - página 22 da norma), e tabela 2 (item 9.2.1.6.1) de enquadramento do laudo, quanto à fundamentação é **Grau II**.

Precisão:

Com base na tabela 5 (9.2.3) de enquadramento do laudo quanto à precisão, e por ser a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central > 30%, a precisão do laudo é **Grau III**.



13000

Hamilton Azevedo Rebello Filho e Associados

Características das Áreas Avaliando – Atributos de Entrada:

- Área Total = 2.310,56
- IF x CA = 884,27
- Voc Com = 2
- Topografia / Frente = 1
- Data do Evento = 3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio = R\$ 4.728.453,02
Valor Mínimo = R\$ 4.061.356,00
Valor Máximo = R\$ 5.395.550,04

*** O Valor Médio Calculado para a área de terreno com 2.310,56m² é de R\$ 4.728.453,02 (quatro milhões setecentos e vinte oito mil quatrocentos e cinquenta e três reais e dois centavos).

3.3- Benfeitorias -

Valores das Benfeitorias

Na avaliação foi feita com no CUB – custo unitário básico foi utilizado o índice publicado pelo SINDICON-ES, referência oujaneiro/2022;

S – áreas equivalentes de construção, medidas no local;

Depreciação – Utilizado os Métodos de Ross-Heideck (edificações) e Linha Reta.

Fator Comercialização (FC) - arbitrado em 0,9

** Conforme as 03 Planilhas juntada no Anexo I, as edificações com valor comercial devidamente depreciadas possuem o valor total calculado de R\$ 436.760,60 (quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e sessenta reais e sessenta centavos).



3.4.3- Valor total do Imóvel:

Terreno	R\$ 4.728.453,02
Residência "Antiga"	R\$ 13.182,05
Galpão (Igreja)	R\$ 192.326,24
Prédio Comercial / Residencial	R\$ 231.252,31
Total	R\$ 5.165.213,62

O imóvel avaliando possui valor total calculado de R\$.

4- Conclusão –

Concluindo, este Perito Avaliador consigna que em função dos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação que o imóvel situado na Avenida Fernando Ferrari, nº 1790 Bairro Goiabeiras, Vitória/ES está avaliado em **R\$ 5.165.000,00 (cinco milhões cento e sessenta e cinco mil reais)**.

(*) Arredondamento em + -1%.conforme subitem 7.7.1.a da NBR 14.653-1:2001

** A data de referência do laudo de avaliação é fevereiro de 2022.



2310
R**5- Encerramento-**

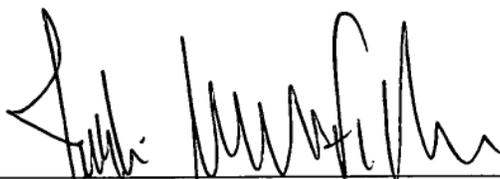
Este Perito teve como auxiliar técnico o Engenheiro Civil Allan Denys da Silva Lima CREA-MG nº 28472/D, que forneceu as pesquisas de mercado e os modelos estatísticos para avaliação dos imóveis.

O Perito Avaliador responsável pelo presente Laudo de Avaliação coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos que este MM Juízo determinar.

O presente Laudo é composto de 15 (quinze) páginas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada e 02 (dois) anexos.

Pede Deferimento.

Vitória, 03 de fevereiro de 2022.



HR – Perícias de Engenharia e Avaliações
CNPJ nº 39.361.522/0001-54
Hamilton Azevedo Rebello Filho
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações
CREA-ES nº2167/D

