

235
NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

LAUDO PERICIAL

TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

LOJAS A, B, C E MAIS A INCORPORAÇÃO DAS

UNIDADES 201 E 301 DA R. VINICIUS DE MORAES 130

IPANEMA-RJ



[Handwritten signature]

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

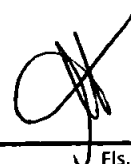
236

1. HISTÓRICO PROCESSUAL (Revisional):

Trata-se da avaliação do justo valor locativo de mercado do **conjunto incorporado** de imóveis denominados como: Lojas A, B, C, e os apartamentos 201 e 301 da Rua Vinicius de Moraes nº 130-Ipanema-RJ. Os imóveis sob contrato único, que funcionam na atividade de comércio de bebidas, bar e restaurante, são objeto do contrato de locação iniciado em 16/05/2009, com um aluguel primitivo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), reajustáveis anualmente pelo IGPM da FGV.

O Autor pretende um aluguel de R\$ 61.000,00, pautado no Pré Laudo do seu ilustre AT de fls. 19/62, embasado somente no critério de fórmulas matemáticas. **A data da citação dos Réus é de 13 de maio de 2013 (fls. 72).**

Às fls. 140/155, observa-se o Pré Laudo elaborado pelo ilustre AT dos Réus, pautado no Critério Comparativo da NBR 14.653-2, por tratamento de fatores, tendo sido obtido um valor locativo de R\$ 28.880,00 (em números inteiros), valor este oferecido pelos Réus na presente Revisional.



Fls. 2

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

237

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

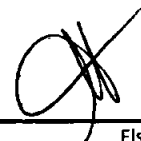
Nota Técnica: Encontra-se apensado à Revisional objeto do Laudo Técnico de Avaliação a Ação Renovatória de Aluguel, cuja referência dos cálculos se dá para a data de 16 de maio de 2014. Como não verificamos nenhuma alteração substancial no curto lapso de tempo entre ambas as datas de interesse, trabalharemos ao final o justo valor locativo transformado na simples equivalência oficial da moeda, de modo a que possamos operar com as vigências de ambas as datas de interesse, sem prejuízo da confiabilidade dos elementos amostrais por nós obtidos.

Verifica-se nos autos da Renovatória, a oferta do Locatário Autor no valor de R\$ 31.636,00.

2. RELATÓRIO DA PERÍCIA:

A perícia determinada nos autos envolve matéria não somente do âmbito contábil financeiro, como também do âmbito da engenharia de avaliação, desta forma a Perita nomeada pelo Emérito Magistrado, realizou o trabalho em questão em conjunto com a Perita de Engenharia desta Vara a **Dra. Ériel de Velasco**, que assina o presente laudo com esta Perita.

O presente processo, traz com fartura fotos, plantas e documentos da Prefeitura relativo aos imóveis, além de cálculos minuciosos de ambos os Assistentes Técnicos, que expõe a sociedade a postura técnica adotada por cada uma das partes.



Fls. 3

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

938

Na diligência ao local, esta Perita se ateve a questão da divergência entre as partes quanto a área edificada e equivalente, quando ambos os Assistentes que estavam presente, tiveram a chance de retirar as dúvidas relativas as divergências, com a medição no local, passando assim a haver um consenso entre todos quando a área edificada e equivalente que será utilizada neste trabalho pericial.

3. DA DESCRIÇÃO:

Trata-se de conjunto hoje adaptado exclusivamente como de uso comercial (Lojas A, B, C e antigos aptos. 201 e 301-idade de cerca de 50 anos reformado), localizados na Rua Vinicius de Moraes 130-Ipanema, bem próximo a esquina com a Rua Barão da Torre.

A circunvizinhança é composta por unidades de uso residencial, todos os serviços públicos, diversificadas opções comerciais e transporte coletivo, destacando-se a Estação General Osório do Metrô.

O conjunto de imóveis já relacionados compõem uma incorporação comercial na atividade de adegas, degustação de vinhos e restaurante. Não há direito a vaga de garagem.

O imóvel hoje é composto por 3 pavimentos, assim dispostos:

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

239

- TÉRREO:

Varanda coberta mais salão, salão de refeições e de exposição, adega, sanitário unissex, estoque, recinto do elevador de carga, caixas de escadas principal e de serviço independentes para acesso ao 2º pavimento, e área de serviço.

- 2º PAVIMENTO.:

Salão de refeições, área de circulação, sanitário masculino e outro feminino, recinto de estoque, duas copas (apoio a cozinha do salão) e mais escada de acesso ao terceiro pavimento.

- 3º PAVIMENTO.:

Cozinha, recinto do estoque, vestiários e dois sanitários para funcionários, mais um escritório e depósito.

- DOS ACABAMENTOS:

A construção é em concreto armado e paredes em alvenaria de lajotas, fachadas em argamassa pintada, cobertura em telhas francesas com estrutura em madeira, presumindo-se a troca das instalações prediais, para plena adaptação a atividade.

O pavimento térreo possui piso do salão em frisos de madeira, paredes parcialmente guarnecidas por vitrines e prateleiras, sendo

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

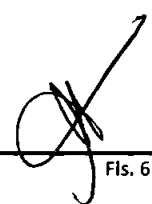
Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

240

que a parede dos fundos em argamassa pintada na tonalidade madeira, sendo o teto em rebaixo de gesso para abarcar as instalações de sistema de condicionamento de ar, com o sistema de iluminação em spots. O sanitário único no pavimento tem o piso cerâmico, paredes em textura pintada, tetos em rebaixo de gesso, bancada de madeira, lavatório e cuba em louça branca com metais cromados.

A escada de acesso ao 2º pavimento dá para a circulação de distribuição e salão de refeições, com o revestimento do piso em frisos de madeira, as paredes revestidas em tijolos cerâmicos, o teto em rebaixo de gesso pintado. As copas de apoio a cozinha e ao salão possuem piso e paredes em cerâmica do tipo porcelanato, bancadas e cubas em inox, observando-se 01 elevador de carga. A escada para o 3º pavimento tem o revestimento em marmorite. Os sanitários têm o piso cerâmico, as paredes em porcelanato no masculino e pastilha no feminino, as bancadas em granito, louça sanitária branca e metais cromados.

O 3º pavimento tem o piso e paredes em cerâmica, teto em rebaixo de gesso pintado, armários, prateleiras e bancadas em inox, na cozinha. Os vestiários e sanitários possuem o piso e paredes em cerâmica, tetos em rebaixo de gesso pintado, louça sanitária branca e metais cromados. Já o depósito segue o acabamento dos



Fls. 6

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

241

vestiários, e ma um recinto de escritório. O estado de conservação pode ser classificado como de Reparos Simples.

4. DAS ÁREAS DE INTERESSE:

Conforme levantamento local conjunto com ambos os Ilustres Assistentes Técnicos das Partes, a Área Total Construída foi apurada em 297,66m².

Já para a Área Total Equivalente de 223,95m², objeto dos cálculos avaliatórios, ficaram sendo assim distribuídos os pesos equivalentes /pavimentos por consenso técnico:

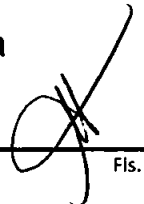
TÉRREO: 130,91m² (100%)

2º pavimento: 96,78m² (60%)

3º pavimento: 69,97m² (50%)

5. DA AVALIAÇÃO:

Adotando o Critério Comparativo/ Tratamento de Fatores da NBR 14.653-2 da ABNT, elaboramos a planilha de cálculos referenciado para maio de 2014 (Ação Renovatória) – constante do ANEXO 1, a



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

242

ser transformada em UFIR-RJ, de modo a retrocedermos para maio de 2013, data da Revisional, ora apensada aos autos.

5.1. DO VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

Tendo em vista os característicos já descritos do imóvel em avaliação, o JUSTO VALOR LOCATIVO referenciado para maio de 2014, é de R\$ 46.041,95 (quarenta e seis mil e quarenta e hum reais e noventa e cinco centavos).

Assim, no presente caso, teremos o abaixo disposto, para as respectivas datas da renovação e revisão:

- Ação Renovatória (início do novo período – 16/05/2014)

UFIR-RJ = 2,5473

A = R\$ 46.041,95 = 18.074,8047 UFIR-RJ

(quarenta e seis mil, quarenta e hum reais e noventa e cinco centavos)

- Ação Revisional (citação em 13 de maio de 2013)

UFIR-RJ = 2,4066

A = R\$ 43.498,82

(quarenta e três mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e dois centavos)

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

243

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

6. DOS QUESITOS:

6.1. DOS RÉUS (FLS. 121):

- 1) Se a área edificada corresponde aos metros quadrados indicados pelo autor;**

Resposta:

Difere do constante dos autos. Encontramos em consenso por levantamento local uma área construída total de 297,66 m² para o imóvel referenciado no contrato de locação. Há uma discussão entre as Partes com relação a área lançada na guia do IPTU, sendo que os Assistentes Técnicos das Partes por ocasião da vistoria conjunta, superaram a discussão e entraram em consenso das áreas pertinentes, observando que somente a área equivalente locada é a que interessa para os cálculos, conforme as Normas NBR 12721 e NBR 14.653-2 da ABNT.

A área equivalente por nós adotada nos cálculos é justamente aquela que foi consenso, quando da vistoria (consultar descrição e nossos cálculos). A referida área equivalente total é de 223,95 m².

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

244

- 2) Se os valores de locação para as lojas e os apartamentos, tem valores idênticos;**

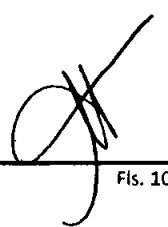
Resposta:

Não, sendo que no cálculo das áreas equivalentes, conforme as premissas das Normas Técnicas da ABNT, os pesos comerciais proporcionais já estão considerados na Área Equivalente do consenso entre os Assistentes Técnicos, devidamente acompanhados pela Perita.

- 3) Qual o valor médio de locação comercial na área para as lojas e para as partes superiores (apartamentos)?**

Resposta:

Queira consultar a nossa planilha de elementos amostrais PESQUISADOS E DETALHADOS no ANEXO 1, em se tratando da adoção da Área Equivalente.



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

245

6.2. DO AUTOR (FLS. 164/165):

- 1) Queira a Ilustre perita proceder a descrição do imóvel objeto da lide, com todas as suas particularidades.

Resposta:

Atendido no item 3 deste laudo pericial.

- 2) Queira dizer se o ponto em que se localiza o imóvel é, ou não, de grande fluxo de pedestres e bem situado para a finalidade da locação, justificando a resposta.

Resposta:

Já descrevemos o ponto em questão no item 3 do laudo, bem como o consideramos ao arbitrar o limite superior do intervalo, nos cálculos avaliatórios.

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro
Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ
Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

246

- 3) Queiram esclarecer mediante pesquisa, os valores locativos de imóveis próximos, segundo a lei da oferta e procura.**

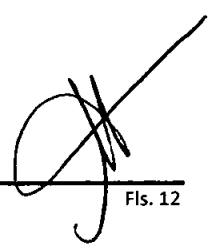
Resposta:

Já atendido nas pesquisas apresentadas nos cálculos avaliatórios.

- 4) Queiram informar o valor venal do imóvel (terreno e construções) segundo a lei da oferta e da procura, e em consequência, arbitrar o valor do aluguel pelo método da rentabilidade, considerando a data da citação.**

Resposta:

O adequado critério de Norma Técnica da NBR-14.653-2 da ABNT-Comparativo de Mercado por Tratamento de Fatores segundo a confiabilidade da quantidade de pesquisas possíveis, foi atendido. Quanto ao critério da Rentabilidade, por ser de fácil manipulação, não reflete nem a confiabilidade ou tampouco a realidade do comportamento de mercado, para o presente caso de uso comercial.



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

247

- 5) Queira a Ilustre Perita informar se o imóvel objeto da lide encontra-se em área de alta valorização comercial.**

Resposta:

O ponto comercial para a atividade é bem cotado. Já consideramos a sua potencialidade nos cálculos avaliatórios.

- 6) Queira a Sra. Perita informar a variação imobiliária nos últimos cinco anos, referente à lojas comerciais em Ipanema.**

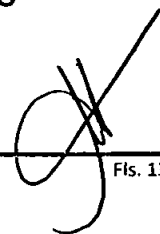
Resposta:

Tal variação já foi explicitada na planilha de pesquisas de imóveis para 2014.

- 7) Queira a Ilustre Perita informar o que mais julgar em resposta aos quesitos formulados, protestando por oferecimento de provas suplementares, se necessário.**

Resposta:

Outras informações serão prestadas nas respostas aos quesitos que seguem.



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

248

8) Queira a Dra. Perita aduzir outros adminículos necessários ao deslinde da questão.

Resposta:

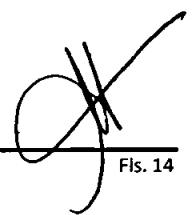
Reportamo-nos a resposta ao quesito precedente.

6.3. DOS RÉUS (FLS. 168/169):

1) Queira o i. Perito identificar o objeto do contrato de locação alvo dos seus estudos na presente demanda.

Resposta:

Já atendido na Introdução.



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

249

- 2) Queira o I. Perito identificar a data de celebração e o prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, relativamente à unidade imobiliária objeto da presente demanda.**

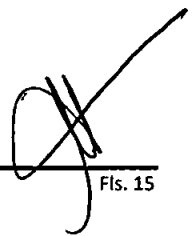
Resposta:

O referido contrato de fls. 06/15, pactua um prazo determinado de 60 meses (05 anos), a contar de 16/05/2009, com um aluguel inicial de R\$ 25.000,00, reajustáveis anualmente pelo IGPM da FGV.

- 3) Ainda no tocante ao prazo avençado, queira o I. Perito confirmar se havia previsão contratual de prorrogação do mesmo, indicando e transcrevendo os termos do eventual dispositivo contratual de prorrogação do mesmo, indicando e transcrevendo os termos do eventual dispositivo contratual que fez tal previsão.**

Resposta:

Não compete a perícia técnica fazer interpretação do direito da prorrogação, cumpre apenas informar que na cláusula 7ª. Contrato há alusão a tal possibilidade de prazo indeterminado.



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

250

- 4) Queira o I. Perito descrever a forma de atualização do valor do aluguel do imóvel em comento, indicando o índice estabelecido como referência para tal procedimento, bem como a periodicidade de sua aplicação?

Resposta:

Já atendido na resposta ao quesito 2 desta série.

- 5) Com base nas informações indicadas na resposta dada ao quesito anterior, queira o I. Perito indicar o valor atualizado do aluguel em debate, na data de realização da perícia?

Resposta:

Ressaltando que no presente caso, as datas de referências dos cálculos são para - Ação Renovatória (início do novo período – 16/05/2014), e - Ação Revisional (citação em 13 de maio de 2013), apenas para atender ao quesito, caso fôssemos fazer uma atualização do aluguel pactuado pelo índice contratual (aplicada a defasagem de 1 mês para a aplicação do índice), teríamos:

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

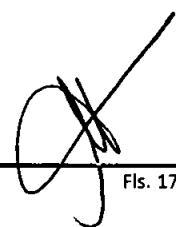
Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

25d

MÊS/ANO	IGPM	VALOR DO ALUGUEL
mai/09	-0,07	25.000,00
jun/09	-0,10	24.982,50
jul/09	-0,43	24.957,52
ago/09	-0,36	24.850,20
set/09	0,42	24.760,74
out/09	0,05	24.864,73
nov/09	0,10	24.877,17
dez/09	-0,26	24.902,04
jan/10	0,63	24.837,30
fev/10	1,18	24.993,77
mar/10	0,94	25.288,70
abr/10	0,77	25.526,41
mai/10	1,19	25.722,97
jun/10	0,85	26.029,07
jul/10	0,15	26.250,32
ago/10	0,77	26.289,69
set/10	1,15	26.492,12
out/10	1,01	26.796,78
nov/10	1,45	27.067,43
dez/10	0,69	27.459,91
jan/11	0,79	27.649,38
fev/11	1,00	27.867,81
mar/11	0,62	28.146,49
abr/11	0,45	28.321,00
mai/11	0,43	28.448,44
jun/11	-0,18	28.570,77
jul/11	-0,12	28.519,34
ago/11	0,44	28.485,12
set/11	0,65	28.610,46
out/11	0,53	28.796,42
nov/11	0,50	28.949,04
dez/11	-0,12	29.093,79
jan/12	0,25	29.058,88
fev/12	-0,06	29.131,52
mar/12	0,43	29.114,05
abr/12	0,85	29.239,24



NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

252

MÊS/ANO	IGPM	VALOR DO ALUGUEL
mai/12	1,02	29.487,77
jun/12	0,66	29.788,54
jul/12	1,34	29.985,15
ago/12	1,43	30.386,95
set/12	0,97	30.821,48
out/12	0,02	31.120,45
nov/12	-0,03	31.126,68
dez/12	0,68	31.117,34
jan/13	0,34	31.328,94
fev/13	0,29	31.435,45
mar/13	0,21	31.526,62
abr/13	0,15	31.592,82
mai/13	0,00	31.640,21
jun/13	0,75	31.640,21
jul/13	0,26	31.877,51
ago/13	0,15	31.960,39
set/13	1,50	32.008,34
out/13	0,86	32.488,46
nov/13	0,29	32.767,86
dez/13	0,60	32.862,89
jan/14	0,48	33.060,07
fev/14	0,38	33.218,75
mar/14	1,67	33.344,99
abr/14	0,78	33.901,85
mai/14	-0,13	34.166,28
jun/14		34.121,86

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

253

- 6) **Através de projeções realizadas com base na média da série histórica do índice de atualização avençado entre as partes, qual seria o valor atualizado do aluguel no primeiro mês após o término da vigência do contrato em comento?**

Resposta:

Atendido na demonstração do quesito precedente.

- 7) **Queira o I. Perito indicar se o Método de Inferência estatística se confirma como uma metodologia de ampla aceitação de mercado, e se a mesma é reconhecida pela Engenharia de Avaliações como modelo avaliatório de elevado rigor técnico.**

Resposta:

Sim, em face no caso de elementos amostrais de alta confiabilidade e em número suficiente, adotamos o critério previsto e preconizado na citada NT. Os demais critérios de simples fórmulas matemáticas podem se tornar manipuláveis e sem nenhuma precisão técnica, para o uso comercial em pauta.

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

254

8) O Método de Inferência Estatística se confirma como técnica de avaliação prevista pela NBR-14653-2:2011 da ABNT – associação Brasileira de Normas Técnicas?

Resposta:

Já atendido no item anterior, observando-se que o Ilustre Assistente Técnico do Locatário também se utilizou da nossa metodologia avaliatória.

9) Com base na coleta de uma amostra representativa de mercado, dentro dos moldes estabelecidos pela norma e pelo método retrocitado, queira o I. Perito indicar o valor justo do aluguel relativo ao imóvel objeto da demanda, na data da perícia.

Resposta:

Encontramos os seguintes valores locativos:

- Ação Renovatória (início do novo período – 16/05/2014)

UFIR-RJ = 2,5473

A = R\$ 46.041,95 = 18.074,8047 UFIR-RJ

(quarenta e seis mil, quarenta e hum reais e noventa e cinco centavos)

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro

Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ

Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

255

- Ação Revisional (citação em 13 de maio de 2013)

UFIR-RJ = 2,4066

A = R\$ 43.498,82

(quarenta e três mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e dois centavos)

10) Queira o Senhor Perito registrar tudo mais que possa contribuir para o deslinde da controvérsia.

Resposta:

Nada mais há a esclarecer.

7. CONCLUSÃO:

Diante de todo o exposto no laudo pericial, elaborado com o objetivo de proceder a avaliação técnica dos imóveis em questão, em conjunto, considerando as descrições constantes do item 3 do laudo, o JUSTO VALOR LOCATIVO referenciado para maio de 2014, é de **R\$ 46.041,95**.

Assim, no presente caso, teremos o abaixo disposto, para as respectivas datas da renovação e revisão:

NINA VERÔNICA SANTOS DO CANTO

Contadora - CRC-RJ N.º 52.240

Membro da Associação de Peritos Judiciais do Estado do Rio de Janeiro
Membro Convidado da Comissão de Perícias do CRC-RJ
Pós Graduação em Perícias Contábeis e Práticas Atuariais

256

- Ação Renovatória (início do novo período – 16/05/2014)

UFIR-RJ = 2,5473

A = R\$ 46.041,95 = 18.074,8047 UFIR-RJ

(quarenta e seis mil, quarenta e hum reais e noventa e cinco centavos)

- Ação Revisional (citação em 13 de maio de 2013)

UFIR-RJ = 2,4066

A = R\$ 43.498,82


(quarenta e três mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e dois centavos)

8. ENCERRAMENTO:

E assim encerramos o presente laudo, com 22 (vinte e duas) laudas e 1 (um) anexo, permanecendo a disposição do Emérito Magistrado, bem como das partes, para os esclarecimentos que se tornem necessários.

Rio de Janeiro, 14 de julho de 2014.


Nina Verônica Santos do Canto
Perita do Juízo


Ériel de Velasco
Engenheira Civil - CREA 27.567/D