

Luiz Antonio Sgarabotto

Laudos & Contratos

1ª edição

ISBN 978-85-913861-2-3

Balneário Camboriú - SC

Luiz Antonio Sgarabotto

2012

Laudos & Contratos

Índice

Modelos de Laudos para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Introdução	3
Planejamento Organizacional	6
Laudo de avaliação para terra nua	8
Laudo de avaliação com inventário florestal	17
Laudo de avaliação para áreas de servidões de passagem	26
Laudo de avaliação para áreas desapropriadas para reforma agrária	33
Laudo de avaliação para arbitramento de aluguel comercial	39
Laudo de avaliação para liquidação de sentença	48
Laudo de avaliação simplificada para imóvel urbano ou rural	54
Laudo de avaliação divergente para aluguéis de lojas	56
Laudo de avaliação divergente para aluguéis de escritórios e vagas de garagens	61
Laudo de avaliação parcialmente divergente para terreno urbano	71
Laudo de avaliação crítico para revisão de aluguel	77

Modelos de Contratos & Distratos

Contrato de comodato ⁽¹⁾ - “residencial”	84
Contrato de comodato ⁽²⁾ - “sítio, chácara”	86
Contrato de comodato ⁽³⁾ - “Termo aditivo”	89
Contrato de comodato ⁽⁴⁾ - “termo de rescisão de instrumento particular”	90
Contrato de servidão - “cessão de passagem”	91
Contrato de locação ⁽¹⁾ - “imóvel residencial I”	94
Contrato de locação ⁽²⁾ - “imóvel residencial II”	98
Contrato de locação ⁽³⁾ - “por temporada”	103
Contrato de locação ⁽⁴⁾ - “por estacion”	104
Contrato de compra e venda ⁽¹⁾ - “imóvel com área alodial e de marinha”	105
Contrato de compra e venda ⁽²⁾ - “imóvel residencial”	109
Contrato de compra e venda ⁽³⁾ - “terreno urbano ou rural”	111
Contrato de compra e venda ⁽⁴⁾ - “com exemplos de índices e documentos”	117
Contrato de licença - “para intermediação de direitos autorais”	122
Contrato de prestação de serviços ⁽¹⁾ - “laudos de vistorias em imóveis”	125
Contrato de prestação de serviços ⁽²⁾ - “avaliação de imóvel”	131
Contrato de prestação de serviços ⁽³⁾ - “para fornecimento de materiais/preço global”	137
Contrato de prestação de serviços ⁽⁴⁾ - “peritos avaliadores”	157
Contrato de prestação de serviços ⁽⁵⁾ - “software”	161
Contrato de prestação de serviços ⁽⁶⁾ - “empreitada de serviços gerais”	165
Contrato de prestação de serviços ⁽⁷⁾ - “caseiro”	166
Distrato ⁽¹⁾ - “simples”	167
Distrato ⁽²⁾ - “de contrato de serviços gerais”	168
Distrato ⁽³⁾ - “de parceria”	169
Distrato ⁽⁴⁾ - “social”	171
Distrato ⁽⁵⁾ - “de contrato de locação”	172
Tabelas	
Para depreciação de benfeitorias (Ross-Heideck)	174
Valores dos percentis da distribuição “t _p ” Student	175
Para determinar o fator gleba	177

Laudos & Contratos

Introdução

Considerando a formidável procura havida pela classe de avaliadores de imóveis em todos os estados da federação brasileira pelos livros que já estão sendo comercializados isoladamente pela editora alphagraphics através do Clube de Autores e Agbook, denominados: “Laudos para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Modelos” e “Contratos & Distratos - Modelos” é que resolvi juntá-los e formar um único compêndio para minorar a sua custa. A ideia foi de proporcionar ao usuário a possibilidade de num só espaço examinar informações vinculadas e que regem as duas matérias, utilizando-as de maneira prática, neste volume que denominei “*Laudos & Contratos*”. Enfim, a juntada destes modelos de laudos e de contratos, num só compêndio, tem o objetivo de oferecer aos profissionais sugestões alicerçadas em fundamentos valiosos que lhe auxiliarão na elaboração de seus trabalhos.

Cabe ressaltar, que grande parte das informações introduzidas, é fruto de trabalhos realizados ao longo de 39 anos atuando ao lado de profissionais das áreas de engenharia agrônômica, engenharia civil, direito e de técnicos em transações imobiliárias em empresas que atuei ao longo de minha carreira, tais quais: WJB Consultoria e Planejamento Ltda (Joaçaba-SC, 1974-1976); Bradesplan S/A (Gurupi-TO e Blumenau-SC, 1976-1978); Eletrosul S/A (Florianópolis-SC, 1978-1991); Supervisão Comércio de Imóveis Ltda, 1997-1999 e Imobiliária Metrôpolis Locadora de Imóveis Ltda (Florianópolis-SC, 2000-2001), bem como, nos tribunais de justiça estadual e federal de SC, desde 1991 até os dias de hoje, onde atuo especificamente como perito oficial do juízo.

No que se refere aos “modelos de laudos”, juntei uma coletânea de perícias que realizei atuando como perito oficial e que abrangeram avaliações de imóveis urbanos e rurais (terreno + benfeitorias + florestas) desapropriados pelos órgãos públicos municipais, estaduais e federais, servidões de passagem de linhas de transmissão e renovatórias de aluguéis nos estados do RS, PR, SC e MS. Tais avaliações serviram de base a juízes, advogados, engenheiros, corretores imobiliários e a proprietários de imóveis, que as utilizaram para a resolução de seus feitos, principalmente, no domínio da esfera judicial.

Provavelmente, no mercado livreiro a que se reporta a matéria sobre “contratos”, o usuário encontrará inúmeras obras que tratam do assunto,

Laudos & Contratos

todavia a ideia foi oferecer uma gama de “modelos” de fácil utilização para aplicá-los em casos análogos no dia-a-dia de qualquer profissional, pois segue o que preconizam as determinações contidas no Código Civil Brasileiro atualizado (janeiro 2011).

Em tese visa proporcionar praticidade não somente ao leigo, que pela sua lida normal não está afeto aos pormenores desta matéria, pois quando necessário, tem que recorrer a “especialistas” que nada mais são que copiadores da coisa feita e que inexoravelmente cobram uma nota preta para executá-la, como também e principalmente, para uma infinidade de profissionais autônomos que carecem destes conhecimentos quando solicitados a elaborar estes documentos para si próprios e para seus clientes.

Dentre os “modelos”, selecionei aqueles que se mostraram mais adequados às circunstâncias mercadológicas atuais, incluindo um contrato de locação por temporada traduzida para a língua espanhola, que dada a grande procura dos sul americano, notadamente dos argentinos, chilenos, uruguaios e paraguaios por praias no nosso litoral, é muito útil e prático usá-lo para a consagração daqueles negócios.

Os modelos aqui apresentados darão um suporte fundamental para aqueles que estão a iniciar nesta área, contudo deverá o profissional ter o cuidado para adequá-los as condições específicas de cada caso.

Um forte abraço,



Luiz Antonio Sgarabotto

Laudos e Contratos

Modelos de Laudos
para
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

No que diz respeito a laudos avaliatórios, deve o perito antes de tudo preencher os escopos contratados, a fim de que possa organizar as etapas requeridas pela perícia, realizando previamente os procedimentos preliminares, e, que estão elencados a seguir:

Procedimentos preliminares

- Contato e consulta de intenção da contratante junto à contratada.
- Apresentação de proposta preliminar para efetuar vistoria prévia no imóvel objeto com custas da contratante.
- Aprovação da vistoria preliminar e programação da data.
- Execução da vistoria preliminar
- Apresentação do resultado da vistoria preliminar.
- Elaboração de proposta para execução dos trabalhos globais.
- Análise da proposta.
- Aprovação da contratante.
- Montagem da equipe de apoio de acordo com sua complexidade incluindo: engenheiro agrônomo, engenheiro florestal, engenheiro cartógrafo, biólogo, botânico, técnico agrícola, técnico em edificações, pessoal de apoio (peões, mateiros e foiceiros).
- Projeção da data para o início dos trabalhos de campo.
- Disponibilização de aerofoto na escala 1: (...) visando identificar e classificar o imóvel de forma ampla.
- Pré-classificação da fotografia aérea das áreas destinadas a:
 - a) divisa;
 - b) amostragem do maciço florestal passível de manejo sustentado;
 - c) preservação permanente ao longo dos arroios, riachos e córregos existentes no imóvel;
 - d) reserva legal e
 - e) outros.
- Início dos trabalhos de campo.
- Se o destino do laudo for um inventário florestal:

Laudos e Contratos

- a) efetuar amostragem da floresta em áreas de (...) m² (...m x ...m) escolhidos aleatoriamente com DAP \geq a 15,00 cm e marcadas com tinta brilhante na cor (...);
 - b) produzir material pictórico (mapa), com a indicação dos pontos amostrados e suas coordenadas geográficas com apoio de GPS e indicação do marco do IBGE Datum nº (...) localizado à (...) km da Rodovia (...) em frente à (...);
 - c) produção de fotografias digitais das amostras;
 - d) geração de informações quantitativas e qualitativas e,
 - e) visitas a madeireiras de influência na região de abrangência para obtenção de informações mercadológicas no comércio de essências florestais (ANEXO).
- Para a obtenção de informações relativas aos valores das terras praticados na região de abrangência realizar visitas a:
- a) prefeituras municipais em seu departamento urbano;
 - b) sindicatos rurais;
 - c) imobiliárias;
 - d) corretores imobiliários;
 - e) proprietários rurais;
 - f) agropecuaristas;
 - g) comerciantes em geral e
 - h) cidadãos comuns que laboram no setor.
- Trabalhos de escritório para a elaboração do laudo/inventário contendo informações atualizadas acerca da realidade oferecida pelo imóvel.
- Apresentação e entrega do laudo/inventário e seus anexos.
- Complementação de dados porventura solicitados pela contratante.
- Entrega dos trabalhos contratados.
- Recebimento dos valores acordados / contratados.

Observação

Valorize-se. Evada-se de trabalhos solicitados pelos seus “amigos” do tipo: “**é só para dar uma olhadinha**”. Isso poderá vir a ser a maior roubada.

Laudos e Contratos

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A TERRA NUA

Objeto

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra nua na região de abrangência do imóvel avaliando, inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos das essências florestais nele existentes.

Proprietário(a)

É proprietário (a) do imóvel a empresa (...) inscrita no CGC/MF (...), representada por (...), brasileiro, (estado civil), Carteira de Identidade (CI (...), CPF (...), residente na rua (...), CEP (...), no município de (...) (UF).

Registro

Conforme Certidão de Registro de Imóveis da Comarca de (...), exarada pelo Oficial (...) em (dd/mm/aaaa), fls. (...) dos Autos, o imóvel objeto está transcrito sob nº (...), fls. (...), do livro (...).

Denominação

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por (...).

Localização

Está localizado no município de (...), distando por cerca de (...) km de sua sede municipal e de (...) km de (...) → sentido → (...), município vizinho e mais próximo da propriedade, sendo que destes, (...) km pela Rodovia (...), asfaltada e (...) km por estrada (...), transitável com qualquer tempo.

(indicar a localização com a imagem de satélite)

Área Global

Conforme levantamento topográfico efetuado pelo (a) Autor (a) às fls. (...) dos autos, o imóvel objeto possui área global de (...) ha

Laudos & Contratos

predominantemente constituídas por floresta de característica (...), conforme distribuição assim especificada:

Distribuição Física	Área (ha)	%
maciço florestal		
mata de preservação permanente		
reserva legal projetada		
pastagem permanente		
pastagem nativa		
lavouras		
instalações		
outras		
TOTAL		100,00

Conforme preceitua a Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em seu artigo 2º (ANEXO), foram consideradas: “*áreas de preservação permanente no imóvel objeto, as florestas e demais formas de vegetação natural que estão nela situadas ao longo dos cursos d’água dos Arroios, do Rio (...), seus efluentes e outros sem denominação, cuja largura mínima apresentou-se inferior a (...) metros, bem como, em nascentes, olhos d’água dispersos, nas encostas com declividade superior a (graus)*”, indicados no mapa (ANEXO).

A área de reserva legal prevista no código florestal, designada a constituir uma reserva de recursos florestais (Ex.: madeira, frutos, sementes, folhas, resinas e etc.), passível de manejo para garantir sua sustentabilidade com objetivos de conservação dos recursos naturais e econômicos, que ainda não foi averbada à margem da matrícula do Registro de Imóveis, foi projetada neste trabalho em (...) ha o que representa (...) % do imóvel como um todo. Para fins de ilustração, a área de reserva legal está sugerida e indicada em planta (ANEXO), mas poderá ser revista, pois carece de aprovação do órgão ambiental.

Confrontações

As confrontações atuais do imóvel estão assim caracterizadas:

- Norte: Com terras pertencentes a (...) e (...);
- Sul: Com o Arroio, o Rio (...) e terras de (...);
- Leste: Com terras de (...), (...) e (...) e (...)
- Oeste: Com terras de (...), Fazenda (...) e sucessores de (...).

Laudos & Contratos

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

a) Solos

Conforme classificação da (...), efetuada em (mm/aaaa), trata-se de solo com característica de (...), com horizonte (...), com textura (...), fase floresta (...), com relevo (...), com excelente fertilidade natural, devido a uma precipitação média anual, que se situa entre (...) mm e (...) mm.

b) Relevo

Como se pode verificar na aerofoto estampada no (ANEXO), o imóvel, de maneira geral, apresenta topografia (...) em todas suas encostas, característica esta predominante na região, situando-se entre (...) e (...) m de altitude, segundo classificação da (...). A distribuição da área está assim constituída:

Topografia	Área (ha)	%
plana		
levemente ondulada		
ondulada		
fortemente ondulada		
outra		
TOTAIS		

c) Vegetação

O maciço florestal do imóvel objeto é revestido em quase toda a sua totalidade por mata densa de difícil acesso. Conforme a Resolução nº 261, de 30 de junho de 1999, do CONAMA, a floresta inventariada é definida como (...) em estágio (...) (Ex.: avançado de regeneração).

O referido maciço foi vistoriado e amostrado aleatoriamente, conforme indicado no ANEXO (...), classificado por espécie e por código individual, para facilitar os trabalhos de coleta com base nas essências mais ocorrentes na mata atlântica da região. As espécies que se destacaram na amostragem estão indicadas pela cor (...).

Código	Nome Vulgar	Nome Científico
01		
n↓		

Gracias por visitar este Libro Electrónico

Puedes leer la versión completa de este libro electrónico en diferentes formatos:

- HTML(Gratis / Disponible a todos los usuarios)
- PDF / TXT(Disponible a miembros V.I.P. Los miembros con una membresía básica pueden acceder hasta 5 libros electrónicos en formato PDF/TXT durante el mes.)
- Epub y Mobipocket (Exclusivos para miembros V.I.P.)

Para descargar este libro completo, tan solo seleccione el formato deseado, abajo:

