

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da
Terceira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

1021350-62.2022.8.26.0032

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL EXTINÇÃO

REQUERENTE

ANNE CAROLYNE DOS SANTOS

REQUERIDOS

FABIANO BARBOSA DOS SANTOS

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel e Apuração de Valor de Locação em onze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia que seja comunicada a Defensoria Pública da realização do trabalho visando a liberação dos honorários periciais já empenhados conforme fls. 190.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 27 de novembro de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E APURAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1021350-62.2022.8.26.0032

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL EXTINÇÃO

REQUERENTE

ANNE CAROLYNE DOS SANTOS

REQUERIDOS

FABIANO BARBOSA DOS SANTOS

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 23 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização do Imóvel constituído na **Matrícula 77.301** e definido no endereço **Rua Alcides Fernandes, 218**, Monte Líbano, Birigui/SP, visando avaliação e determinação de valor locatício mensal. Ainda, dar respostas aos quesitos apresentados.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Birigui/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra.

observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência novembro/23)

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSI) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das edificações como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

(c) apuração de valor de locação

Para a determinação de valor de locação para imóveis residenciais, após as vistorias e diligências no imóvel em questão, será utilizado o Método Comparativo Direto de dados do mercado, que permite que o valor do aluguel seja apurado e identificado a partir do exame escoreito dos dados constantes de contratos ou de ofertas de locação de imóveis similares, com a consideração da situação, do uso, da forma, do grau de aproveitamento, das características físicas e da adequação ao meio. Ressaltamos que o Método Comparativo é o critério ideal quando aplicado a unidades de uma mesma região.

Para tanto, foi realizada consulta na cidade de Birigui, Estado de São Paulo, especificamente para a região onde se situa o imóvel diligenciando, Bairro Monte Líbano, visando conhecer a tendência de valor médio de mercado para o aluguel em imóveis que mantenham similaridade com o imóvel objeto, levando-se em conta todas as suas características e estado atual de conservação e manutenção.

Após a consulta para a determinação do valor médio de locação aplicado em imóveis similares (em área e localização), será feita a interface deste preço médio com a situação caracterizada no imóvel diligenciando, chegando-se ao valor final de locação deste.

3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

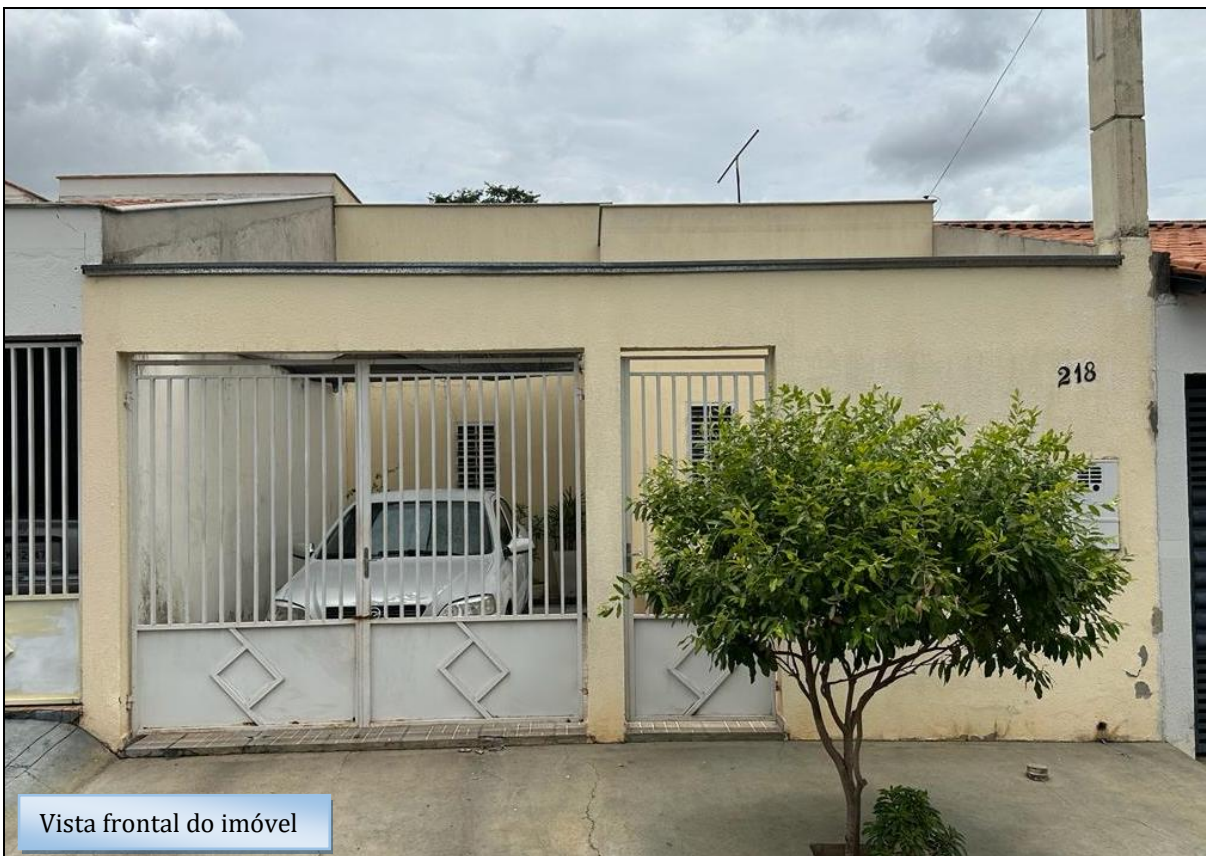
RESULTADO, data e horário publicados, presença da Requerida

1

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO E DETALHE)



2 VISTAS FRONTAL/INTERNAS DO IMÓVEL



Vista frontal do imóvel



Vista de fundos do imóvel

3

TERRENO E EDIFICAÇÕES - IMÓVEL AVALIANDO

Inscrição	01-09-114-0010	IdFísico 28615	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 221.***.***-80 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16202-115 - R ALCIDES FERNANDES, 218		
Bairro/Loteamento	RES MONTE LIBANO	Quadra: A-05	Lote: 08 PT A
Endereço Entrega	16202-115 - R ALCIDES FERNANDES, 218		
Bairro Entrega	RES MONTE LIBANO	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Exercício de Lançamento	2023		
Área Terreno	158.25		
Área Edificada	65.27		
Quadra Imóvel	A-05		
Lote Imóvel	08 PT A		

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário de parte do Lote 08 da Quadra A-05 do Bairro Residencial Monte Líbano, com número cadastral 01-09-114-0010, localizando-se com frente para o lado par da Rua Alcides Fernandes, em meio de quadra entre as Ruas Francisco Valéria e Tiradentes.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade, na interface com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato quase retangular, perfazendo uma área total de **158,25 m²**. As diligências mostraram que o lote é plano.

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação térrea com característica residencial, que assim pode ser descrita:

Construção padrão simples, em alvenaria, com área total de **65,27 m²**, constituída por: ambientes de Sala de Estar, Cozinha e Copa conjugadas num mesmo ambiente, dois Dormitórios, um Banheiro comum e Área de Serviços externa coberta e aberta. Forro em laje. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento. Edificação com idade estimada entre 15 e 20 anos com situação geral podendo ser considerada boa no que se refere à conservação e manutenção, com necessidade de pequenos reparos na pintura. O Imóvel possui portão frontal de ferro para entrada de autos e social, com corredores externos em cimentado e quintal em terra.

4 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde se situa pode ser considerada residencial e possui média taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARÂMETROS E RESULTADO

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado, levando-se em consideração a situação atual do imóvel, temos:

AVALIAÇÃO

Imóvel constituído na Matrícula 77.301 e definido no endereço Rua Alcides Fernandes, 218, Monte Líbano, Birigui/SP.

(A) TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 158,25 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 280,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 280,00/m^2 \times 158,25 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 44.000,00$$

por extenso: Quarenta e quatro mil reais

(B) EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 65,27 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m²
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R8N setembro de 2.023)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

obsolescência física 20%

obsolescência funcional: 20%

obsolescência econômica: 0%

Então:

$V_{\text{edificação}} = (65,27 \text{ m}^2 \times 1.650,00/\text{m}^2 - D=40\%)$

$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 65.000,00,$

por extenso: Sessenta e cinco mil reais

(C) VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 109.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e nove mil reais

(D) VALOR APURADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO NA REGIÃO

Para imóveis em bom estado similares ao Imóvel diligenciando no que se refere as características físicas (área) e de localização.

Imobiliária Lider	400,00
Haddad Imóveis	500,00
Imobiliária Fenix	400,00
Imobiliária Eldorado	500,00
Imobiliária Gajardoni	400,00

Assim, conforme consulta na região (imóveis similares em bom estado):

Valor médio > R\$ 440,00 / mês de aluguel

Levando-se em conta o estado atual do Imóvel diligenciando, ou seja, estado entre bom e regular (vide fotos no Laudo) de conservação e manutenção, com necessidade de pequenos reparos, temos que o valor pesquisado não se enquadra na situação paradigma, devendo ter a aplicação de um índice de retração igual a 0,9.

Portanto:

VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DILIGENCIANDO

Levando-se em conta seu estado atual de conservação e manutenção.

Imóvel da **Rua Alcides Fernandes, 218**,
Bairro Monte Líbano, Birigui/SP

R\$ 440,00 (situação paradigma) x 0,9 (reductor de 10%)

Portanto:

R\$ 400,00 / mês de locação

por extenso: Quatrocentos reais por mês de aluguel

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:



RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel constituído na **Matrícula 77.301** e definido no endereço **Rua Alcides Fernandes, 218**, Monte Líbano, Birigui/SP

VALOR AVALIADO - R\$ 109.000,00

Valor por extenso: Cento e novemil reais



RESULTADO DA APURAÇÃO DE LOCAÇÃO MENSAL

Imóvel constituído na **Matrícula 77.301** e definido no endereço **Rua Alcides Fernandes, 218**, Monte Líbano, Birigui/SP

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL - R\$ 400,00

Valor por extenso: Quatrocentos reais

6

REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 27 de novembro de 2.023


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial