

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Laudo Técnico Pericial
Processo 1007015-92.2017.8.26.0297
Procedimento Comum - Condomínio
Jales – SP

O documento a seguir foi anexado junto aos autos do processo de número 1007015-92.2017.8.26.0297 em 05/07/2020 e assinado por:

- RAYAN JAMAL AMORIM

Laudo Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Sumário

1. Objetivo	3
2. Considerações Iniciais.....	3
3. Vistoria e Exame	4
4. Metodologia Aplicada	4
5. Métodos e Critérios Levados em Consideração	5
5.1. Metodologia Básica	5
6. Localização e Descrição do Imóvel	6
6.1. Características do Imóvel	7
6.2. Pesquisa de Mercado Realizada	7
7. Relatório Fotográfico.....	8
8. Cálculo do Valor das Benfeitorias pelo Estudo do IBAPE-SP.....	8
8.1. Cálculo do Imóvel Padrão Simples	8
8.2. Cálculo do Salão Comercial (Galpão): Área construída: 50,00 m²	9
8.3. Valor Total das Benfeitorias	10
9. Cálculo do Valor da Terra Nua	10
10. Cálculo do Valor Final do Imóvel	12
10.1. Valor individual de cada imóvel	12
11. Do Valor do Aluguel.....	13
12. Conclusão.....	13
13. Encerramento	14

1. Objetivo

O presente laudo pericial tem como objetivo a obtenção do valor de mercado para o imóvel assim descrito:

Registrado na Matrícula nº 02.604, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Jales/SP a seguir transcrito: “Um imóvel urbano, designado por Lote nº 006 (seis) da quadra nº 010 (dez), do loteamento denominado Jardim São Jorge, nesta cidade, distrito, município e comarca de Jales, medindo 10,00 metros de frente e fundo, por 30 metros laterais, perfazendo uma área total de 300,00 (trezentos) metros quadrados, confrontando-se pela frente com o prolongamento da Rua Dois, por um lado com o lote nº 05, por outro lado com o lote nº 07, pelo fundo com o lote nº 09, e estando a 13,00 metros da Rua 04, sua esquina mais próxima”.

Além do valor de mercado, o presente laudo tem como objetivo a obtenção do valor justo do aluguel do objeto supracitado.

2. Considerações Iniciais

A presente avaliação foi executada sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho, Rayan Jamal Amorim, CREA SP-5069488632. Vale ressaltar que, uma vez que a Ré não autorizou o ingresso do Perito no imóvel, a perícia fora realizada de forma indireta, com o auxílio de ferramentas digitais, tais como: Google Earth, sites de imobiliárias, assim como pesquisa de valores de mercado.

É importante salientar que não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a: regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem do escopo do presente trabalho.

Segue abaixo as características do imóvel:

- Proprietário:
 - Na matrícula: Deraldino Marques e sua esposa (à época) Eliane Pereira de Carvalho Marques;
- Matrícula:
 - 02.604 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jales/SP;
- Área total do imóvel descrita na matrícula
 - 300,00 m² de terreno, com um imóvel de 109,38 m²
- Área aferida indiretamente:
 - 159,38 m² (109,38 m² + um anexo onde funciona o açougue de 50,00 m²);

3. Vistoria e Exame

O Reclamante e a Reclamada foram intimadas (informadas) por e-mails através de seus respectivos advogados, com antecedência a comparecerem na perícia.

Ao chegar no local, o Requerido não autorizou o acesso do Perito no imóvel. No dia da Perícia esteve presente o Sr. Aislan de Queiroga Trigo, advogado da Requerente.

4. Metodologia Aplicada

Em consonância com as Normas de Avaliações da ABTN – Associação Brasileira de Normas Técnicas, segue a **Definição de Avaliação:**

- É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel;
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem, contudo estar compelido a realizar a compra.

Definição de Valor:

Valor a ser determinado corresponde aquele que, num dado instante, único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor também equivale ao preço que se definiria em um mercado de perfeita concorrência, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Inexistência de influências externas;

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado;
- Segundo o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, define-se como valor de mercado aquele valor pelo qual se realizaria uma negociação entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas conhecedoras do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem;
- Segunda a ABNT, define-se como expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

5. Métodos e Critérios Levados em Consideração

Para a realização desta perícia foram utilizados critérios e métodos técnicos que consistem na busca do Valor, sendo orientada pelas diretrizes previstas na **NBR 14.653-2 – Avaliação de imóveis urbanos**, recomendada em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações. Observa-se que o texto dessa Norma é bastante claro quando informa que seu objetivo é fornecer diretrizes e estabelecer padrões para elaboração de laudos avaliatórios. Salvo excessos muito específicas, pode e deve receber adaptações necessárias e adequadas às condições do local de sua aplicação.

5.1. Metodologia Básica

São dois os métodos básicos para avaliação de imóveis rurais:

- 1) O método direto que é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados;
- 2) Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares.

Considerando as características particulares do imóvel objeto da avaliação e considerando as características da região onde ele está situado, o Perito entende que o método mais adequado para a obtenção do seu valor é o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na NBR-14653, onde o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos valores unitários (por ha ou m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra similar.

A mensuração dos valores amostrais fora feita utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet. A manipulação dos dados estatísticos fundamenta-se

Laudo Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

na Teoria Estatística das pequenas Amostras (<30) com a distribuição de *Student* com confiança de 80%, conforme descrito na NBR.

No método que foi utilizado, considerou-se os valores obtidos através de imobiliárias e corretores que fazem transações de compra e venda, além de pesquisa de demais imóveis que estejam à venda.

Caso, houver edificações na área de servidão, deve ser utilizada a seguinte formulação:

$$Vea = Vu * S * C$$

Onde:

Vea = Valor estimado atual da edificação/instalação;

Vu = Valor básico do custo de construção idêntica na região, por m²;

S = Área Construída;

C = Coeficiente de depreciação atribuído ao estado de conservação da edificação, conforme mostrado na figura abaixo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO
Muito bom	0,90
Bom	0,70
Regular	0,50
Mau	0,30
Péssimo	0,10

Figura 1: Coeficiente C de depreciação.

6. Localização e Descrição do Imóvel

A figura a seguir mostra a localização do imóvel, em relação ao Município de Jales/SP.



Figura 2: Localização do imóvel em relação ao município.

Lauda Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Observa-se que o imóvel está localizado em torno do centro da cidade de Jales – SP.

6.1. Características do Imóvel

- Zoneamento: O imóvel está localizado, conforme dito anteriormente em torno do centro da cidade;
- Fora considerado o estado de conservação como “BOM para REGULAR” do imóvel – padrão C da tabela do IBAPE-SP;
- O imóvel possui 01 suíte, 02 quartos, 02 banheiros, 01 sala, 01 copa, 01 cozinha e 01 garagem conforme certidão de matrícula. Além disso fora da certidão, há uma construção de 50,00 m² (5,00 x 10,00 m), no mesmo terreno, onde fica localizado o açougue da Réu.
- O Padrão do imóvel, segundo o livro “Valores de Edificações de imóveis urbanos” Ed. 2017, é Simples com algumas características de Médio.

6.2. Pesquisa de Mercado Realizada

A pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios” unitários básicos (por metro quadrado – m²), praticados e/ou propostos para com propriedades semelhantes e/ou comparáveis ao objeto de avaliação.

Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a fontes, as quais fornecessem subsídios à determinação dos valores procurados, sendo estes justos e imparciais. As investigações consistiram em: consultas a imobiliárias, sites de venda, anúncios de jornais e corretores de imóveis especializados neste segmento.

6.3. Situação Paradigma

Por terem sido obtidos dados de localização próxima e com características similares, optou-se por tratar os dados, levando em consideração os seguintes fatores:

- **Oferta** (valores anunciados tem superestimativa de 10%);
- **Considerou-se os imóveis com padrão Simples;**
- **Para o barracão considerou-se padrão econômico;**
- **Topografia Plana;**
- Valor de venda efetiva válido para Jun/2020.

Perito Judicial
 Rayan Jamal Amorim
 Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

7. Relatório Fotográfico

Seguem as fotografias realizadas do imóvel em questão durante a perícia:

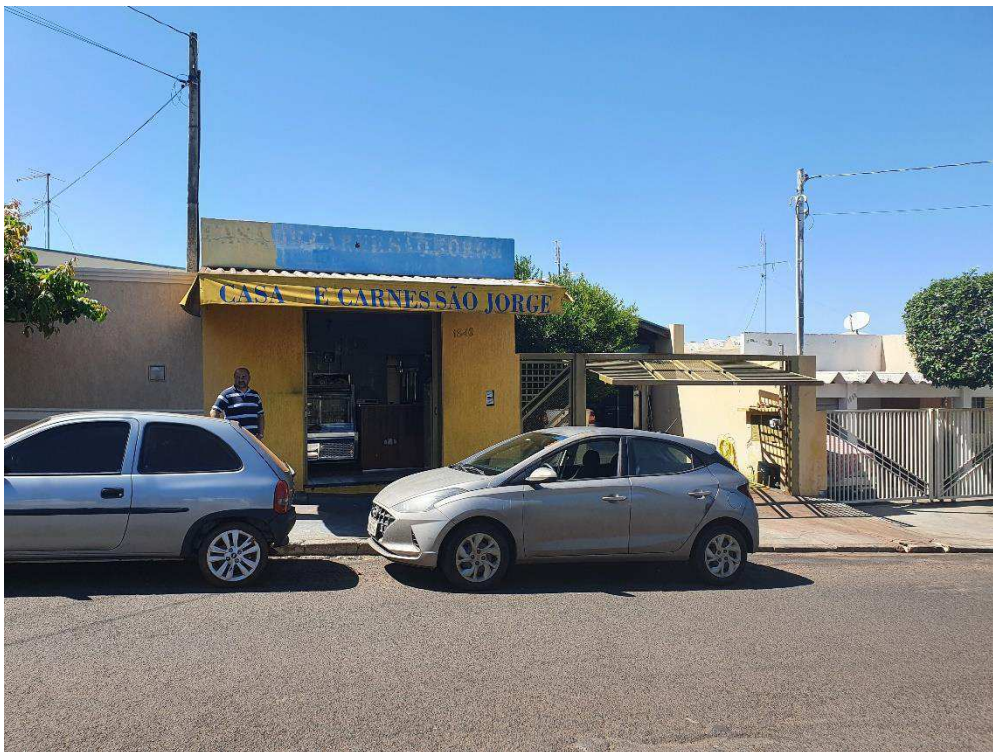


FOTO 1: Vista Frontal do Imóvel. Não foi possível tirar outras fotografias, tendo em vista à proibição de acesso ao imóvel.

8. Cálculo do Valor das Benfeitorias pelo Estudo do IBAPE-SP

Para o cálculo das benfeitorias serão considerados como se fossem dois imóveis independentes:

- Imóvel padrão simples p/ médio com 109,38 m²;
- Galpão comercial padrão econômico com 50,00 m²;

8.1. Cálculo do Imóvel Padrão Simples

A fórmula de cálculo do valor unitário médio (Vum) de um imóvel padrão simples é obtida a partir da seguinte fórmula:

$$Vum = 1,497 * R8N * Foc, \text{ com intervalo entre } 1,251 \text{ e } 1,743$$

R8N é o padrão construtivo do SINDUSCON/SP e equivale à **R\$ 1.454,44**, mês jun/2020;

Laudo Técnico Judicial
 e-mail: rayan9203@gmail.com
 Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Foc = $R + K * (1-R)$, é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R é o coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo e equivale a **20%**;

K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale a **0,7544**

Vida referencial é associada ao padrão construtivo e pela tabela do IBAPE equivale a 70 anos

Idade estimada da edificação = 20 anos

Estado de Conservação “D” – Entre regular e necessitando de reparos simples

$$Foc = 0,20 + 0,7544 * (1-0,2) = 0,803$$

Assim, calcula-se o Valor Médio:

$$Vum = 1,497 * 1.454,44 * 0,803 = R\$ 1.748,37$$

Considerando que a área construída é de 109,38 m², o valor médio da edificação resulta em R\$ 191.236,71 (Cento e noventa e um mil, duzentos e trinta e seis reais e setenta e um centavos. Dentro do valor de tolerância o valor pode variar entre: R\$ 159.810,97 e R\$ 222.662,28.

Adotou-se o valor de **R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa mil reais)**.

8.2. Cálculo do Salão Comercial (Galpão): Área construída: 50,00 m²

A fórmula de cálculo do valor unitário médio (Vum) de um imóvel padrão simples é obtida a partir da seguinte formula:

$$Vum = 0,609 * R8N * Foc, com intervalo entre 0,518 e 0,70$$

R8N é o padrão construtivo do SINDUSCON/SP e equivale à **R\$ 1.454,44**, mês jun/2020;

Foc = $R + K * (1-R)$, é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R é o coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo e equivale a **20%**;

K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale a **0,7527**

Vida referencial é associada ao padrão construtivo e pela tabela do IBAPE equivale a 60 anos

Idade estimada da edificação = 20 anos

Estado de Conservação “C” – Regular

$$Foc = 0,20 + 0,7527 * (1-0,2) = 0,802$$

Laudo Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
 Rayan Jamal Amorim
 Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Assim, calcula-se o Valor Médio:

$$V_{um} = 0,609 * 1.454,44 * 0,802 = R\$ 710,52$$

Considerando que a área construída é de 50,00 m², o valor médio da edificação resulta em R\$ 35.525,82 (Trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos). Dentro do valor de tolerância o valor pode variar entre: R\$ 30.211,34 e R\$ 40.826,13.

Adotou-se o valor de **R\$ 35.500,00 (Trinta e cinco mil e quinhentos reais).**

8.3. Valor Total das Benfeitorias

O valor total das benfeitorias feitas no imóvel em lide são:

R\$ 190.000,00 – Imóvel

R\$ 35.000,00 – Salão Comercial

Assim, as benfeitorias importam a quantia de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

9. Cálculo do Valor da Terra Nua

Realizando a pesquisa de mercado foram encontrados terrenos com localização, aspectos e dimensões (Frente x Profundidade) similares ao do imóvel em lide:

- (A) 286 m² (11x26m) - R\$ 130.000,00 – Corresponde ao valor médio de R\$ 454,54/m²
 Bairro: Jardim Pires de Andrade
 Fonte: Imobiliária Imperial - <https://www.imobimperial.com.br/3457-terreno-em-jales-bairro-jardim-pires-de-andrade.html>
- (B) 375 m² (12,5 x 30 m) – R\$ 200.000 - Corresponde ao valor médio de R\$ 533,33/m²
 Bairro: Jardim Paraíso
 Fonte: Imobiliária Imperial - <https://www.imobimperial.com.br/1393-terreno-em-jales-bairro-jardim-paraíso.html>
- (C) 360 m² (12 x 30 m) – R\$ 210.000 - Corresponde ao valor médio de R\$ 583,33/m²
 Bairro: Jardim Paraíso

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Fonte: Proprietário - CARLOS: (17) 99670-1253 -
<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-em-jales-12x30-758464545#>

- (D) 171,60 m² (11 x 15,60 m) – R\$ 70.000 - Corresponde ao valor médio de R\$ 407,93/m²

Bairro: Jardim Oiti

Fonte: Proprietário - Edinei: 17 997034005-
<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-747675072#>

- (E) 360,00 m² (12 x 30 m) – R\$ 250.000,00 - Corresponde ao valor médio de R\$ 694,44/m²

Bairro: Jardim Pegolo

Fonte: Imobiliária Imperial - <https://www.imobimperial.com.br/3457-terreno-em-jales-bairro-jardim-pires-de-andrade.html>

- (F) 504,00 m² (14 x 36 m) – R\$ 220.000,00 - Corresponde ao valor médio de R\$ 436,51/m²

Bairro: Centro

Fonte: Imobiliária Imperial - <https://www.imobimperial.com.br/2770-terreno-em-jales-bairro-centro.html>

Para se homogeneizar os diferentes elementos utilizou-se os seguintes parâmetros:

- Fator Oferta: Reduziu-se em 10% os valores da proposta devido a negociações e superestimativas;
- Fator Testada: homogeneizou as frentes dos diferentes terrenos, obtendo um coeficiente comum, conforme citado pela Norma do IBAPE-SP;
- Fator Profundidade: Homogeneizou as diferentes profundidades em um coeficiente comum, conforme citado pela Norma do IBAPE-SP.

Assim, tem-se a seguinte tabela:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Valor/m ²	Fator Oferta (-10%)	1° Homogeneização Fator Profundidade	2° Homogeneização Fator Testada	Valor Final
A	R\$ 454,54	R\$ 409,09	1	0,98	R\$ 400,90
B	R\$ 533,33	R\$ 480,00	1	0,96	R\$ 460,80
C	R\$ 583,33	R\$ 525,00	1	0,96	R\$ 504,00
D	R\$ 407,93	R\$ 367,14	1,27	0,98	R\$ 456,94
E	R\$ 694,44	R\$ 625,00	1	0,96	R\$ 600,00
F	R\$ 436,51	R\$ 392,86	1	0,93	R\$ 365,36
Média					R\$ 464,67

Laudo Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484

Perito Judicial
 Rayan Jamal Amorim
 Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

A média aritmética simples dos 06 elementos é de R\$ 464,67/m². O limite superior (+30%) preconizado pela Norma o resultado é de R\$ 604,06. E o limite inferior (-30%) preconizado pela Norma o resultado é de R\$ 325,27. Assim todos os valores amostrados são válidos para a análise.

Logo, após efetuados os cálculos, o valor unitário do lote padrão é de **R\$ 464,67/m² (quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado).**

Como o terreno possui área total equivalente a 300,00 m², o valor final adotado para o terreno é de:

V.T. = 464,67 * 300 = **R\$ 139.401,00 (Cento e trinta e nove mil, quatrocentos e um reais).**

10.Cálculo do Valor Final do Imóvel

O valor final do imóvel analisado é a soma de todas as benfeitorias existentes e do terreno, assim sendo:

- R\$139.401,00 – Valor do Terreno;
- R\$190.000,00 – Valor do Imóvel;
- R\$ 35.000,00 – Valor do Salão;
- **Total = R\$ 364.401,00.**

10.1. Valor individual de cada imóvel

Primeiramente, vale ressaltar que não há como realizar a venda somente do Açougue, uma vez que o mesmo se encontra irregular e o imóvel possui apenas uma matrícula no Cartório de Registro local, contudo, como um dos quesitos elencados é o valor do imóvel e do açougue, assim segue:

1) Açougue:

- Terreno: 50,00 m² -> R\$ 23.233,50
- Salão: 50,00 m² -> R\$ 35.000,00;
- **Total: R\$ 58.233,50 (Cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e três reais e cinquenta centavos);**

2) Imóvel:

- Terreno: 250,00 m² -> R\$ 116.167,50
- Residência: 109,38 m² -> R\$ 190.000,00;
- **Total: R\$ 306.167,50 (Trezentos e seis mil, cento e sessenta e sete reais e cinquenta centavos);**

11. Do Valor do Aluguel

Para se obter o valor justo do aluguel, o Perito optou por utilizar um valor (%) comum de mercado, que é 0,50% para o imóvel (Residência) e 0,8% para o Salão, tendo em vista que o Salão é menor e o valor de benfeitorias se adensa, além de ser para fins comerciais, assim:

- Valor do Aluguel do Imóvel:
 - $R\$ 306.167,50 * 0,005 = R\$ 1.530,84$
 - **Então valor do aluguel do imóvel seria de R\$ 1.500,00.**
- Valor do Aluguel do Salão:
 - $R\$ 58.233,50 * 0,008 = R\$ 465,87$
 - **Então valor do aluguel do salão seria de 460,00.**

12. Conclusão

Diante de todo o exposto no presente laudo pericial, conclui-se que um valor justo para o imóvel analisado, na presente data – Junho/2020 – utilizando como referência imóveis em áreas próximas, e sendo esses valores homogeneizados para se alcançar a maior justiça possível, é de:

- **Valor do Terreno total = R\$ 139.401,00;**
- **Valor do Salão (s/ Terreno) = R\$ 35.000,00;**
- **Valor da Residência (s/ Terreno) = R\$ 190.000;**
- **Valor Total = R\$ 364.401,00**
- Valor do Aluguel da residência = R\$ 1.500,00
- Valor do aluguel do salão = R\$ 460,00

Reitera-se que houve diversas dificuldades durante o trabalho pericial devido a impossibilidade de se vistoriar o local, associado à situação de saúde e higiene que assola a todos.

Por fim, vale ressaltar que para uma futura venda de alguma parte do imóvel, ou do mesmo como um todo, deve-se promover a regularização do Salão junto à Prefeitura Municipal e averbá-lo em cartório.

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

13. Encerramento

O presente laudo pericial é composto por 14 (catorze) laudas numeradas, com verso em branco e a última datada.

São José do Rio Preto, 05 de Julho de 2020.

Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho
CREA: 5069488632

Perito Judicial
Rayan Jamal Amorim
Engenheiro Civil e de Segurança no Trabalho – CREA – 5069488632

Laudo Técnico Judicial
e-mail: rayan9203@gmail.com
Telefone: (17) 98115-3484