

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP

PROCESSO: 1021543-04.2015.8.26.0071

Antônio Roberto Leal, engenheiro civil e de segurança do trabalho, **perito** nomeado e compromissado nos autos da **Ação de Procedimento Comum - Condomínio** que **Eni Mondoni de Souza** promove em relação a **Edvaldo Benicio de Souza**, tendo procedido a vistorias, pesquisas e análise, vem, mui respeitosamente, solicitar de V. Exa. mandar que seja juntado aos autos o resultado do seu trabalho contido no seguinte:

L A U D O P E R I C I A L

I – Finalidade

O presente **Laudo Pericial** tem por objetivo avaliar “... uma *chácara, situada na Fazenda Córrego Fundo, em Arealva, com 1,6217478 hectares - ..., a qual vem sendo ocupada com exclusividade pelo Requerido, já que reside no local, sem que haja indenização pela ocupação da parte que cabe à Requerente.*”, de conformidade com a decisão do **R. Juízo**.

Extrai-se da certidão do oficial de justiça de fls.62 dos autos, o que se segue:

“CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 071.2016/005018-8 dirigi-me ao endereço indicado e rua João Marchi casa13, nos dias 04/02 e nesta data onde CITEI pessoalmente EDVALDOBENICIO DE SOUZA, que bem ciente ficou de todo o teor do referido mandado, que assinou e recebeu as cópias que lhe ofereci.

O referido é verdade e dou fé.

Bauru, 08 de fevereiro de 2016.”

Extrai-se da decisão de fls. 81/84 dos autos, o que se segue:

“*Pelo exposto, julgo procedente a ação e determino a alienação judicial do imóvel descrito na inicial, após avaliação, bem como condeno a ré a pagar ao autor 50% do valor do aluguel, a contar da citação, o qual será apurado também por perícia, podendo o réu compensar esse valor com a cota da autora na manutenção do imóvel - desde que devidamente comprovada -, também a partir da citação.*”

Extrai-se da decisão de fls. 177 dos autos, o que se segue:

“*Diante dos esclarecimentos prestados pelo Perito judicial às fls. 169/176, autorizo a perícia indireta do bem imóvel objeto da lide, devendo o laudo ser confeccionado com os elementos então obtidos.*”

II – Vistoria

Imóvel urbano, Chácara Danúbio Azul, Arealva - SP, situada no Acesso Agostinho Pereira de Oliveira, Km 11 (imediações da olaria localizada antes do portal da cidade de Arealva, nº 1.500, Bairro Distrito Industrial (ou Soturna).

✓ Data: 25/08/2018

✓ Horário: 10:00 às 12:00 hs

✓ Área de lazer: composta de prédio residencial térreo e piscina (corpo principal); varanda coberta com telhas cerâmicas, área anexa ao corpo principal (corpo secundário); área coberta com telhas de fibrocimento do tipo canaleta, também anexa ao corpo principal, lado externo (corpo secundário).

✓ Corpo principal: padrão médio, de acordo com o estudo Valores de Edificações, IBAPE/SP:2017.

- ✓ Corpo secundário: entre 30% e 50%, no máximo, do corpo principal.
- ✓ Terreno: formato retangular.
- ✓ Topografia: declive (caído para os fundos – de 5 a 10%).
- ✓ Área da chácara = 1,6217478 hectares.



Foto 01: Chácara Danúbio Azul, setas indicativas do acesso de terra passando nos fundos da Olaria. (fonte: Google maps)



Foto 02: Trecho pavimentado, ligação da SP – 321, Rodovia Cezário José de Castilho, com a cidade de Arealva.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ANTONIO ROBERTO LEAL, Professor de Engenharia de Segurança do Trabalho, sob o número WBRU19703246400. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029042-08.2019.8.26.0071 e código 62000072.



Foto 03: Olaria, observador transitando pelo acesso de terra que passa pelos fundos da Olaria.



Foto 04: Porteira de acesso ao imóvel objeto desta lide.



Foto 05: imóvel objeto desta lide ao fundo da foto, observador localizado nas proximidades da porteira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROBERTO LEAL, Brando Junior e Ar. 2019.8.26.0071 e código 61000072. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029042-08.2019.8.26.0071 e código 61000072.



Foto 06: imóvel objeto desta lide, destacando a parte dos fundos da área de lazer.



Foto 07: corpo secundário, área anexa ao corpo principal, cobertura de telhas de fibrocimento tipo canaleta.



Foto 08: idem anterior.



Foto 09: corpo secundário, identificado pelas setas na cor amarelo.



Foto 10: corpo principal, destacando a piscina, e a área de varanda, equivalente a, no máximo, 50% do corpo principal.



Foto 11: corpo principal, destacando o revestimento de material cerâmico do piso e das paredes internas, bem como do armário embutido e geladeira duplex.

III – Avaliação

A presente avaliação atende aos requisitos da **Norma Brasileira**, atual NBR 14563-2:2011, Avaliação de bens, Parte 2 – Imóveis urbanos, tais como:

- **Método evolutivo**

A aferição dos valores praticados pelo mercado será realizada pela aplicação do método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C$$

Onde:

V_I é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_C é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

- **Método comparativo direto de dados de mercado**

Tendo sido realizado uma pesquisa junto a diversas imobiliárias locais e/ou ofertas publicadas nos jornais locais, com a finalidade de se compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliandos, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, usando-se toda a evidência disponível, em especial os valores praticados pelo mercado para imóveis que, sem dúvidas, apresentem características semelhantes às do avaliando.

Sendo que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- ➔ Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- ➔ Isenção e identificação das fontes de informação;
- ➔ Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

→ Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

3.1 – Valor do imóvel

3.1.1 -Valor do terreno

- ✓ **Formato:** retangular.
- ✓ **Topografia:** declive (caído para os fundos – de 5 a 10%).
- ✓ **Área:** 1,6217478 hectares

Efetivada a pesquisa, obtivemos opiniões e ofertas sobre o valor praticado pelo comércio local para um terreno com as características físicas do imóvel objeto desta ação.

Segundo o mercado imobiliário o preço do terreno com benfeitorias, a exemplo de cercas delimitadoras, pastagens plantadas, pomar, energia elétrica, etc., na região de Bauru/Arealva-SP, apresenta um valor médio de R\$ 60.000,00/alq. pta., para pagamento à vista.

Substituindo-se, temos que:

$$V_T = 1,6217478 \text{ ha} \times \text{R\$ } 24.793,00/\text{ha} = \text{R\$ } 40.207,99.$$

$V_T = \text{R\$ } 40.250,00$ – valor arredondado.

3.1.2 – Valor das benfeitorias

Com base na vistoria “*in loco*”, de conformidade com os elementos encontrados na unidade em estudo, entendemos que apenas o corpo principal do imóvel deve ser enquadrado no padrão médio, o que implica no cálculo da área equivalente de construção, de conformidade com o item 8.3.1.1.2 da NBR 14653-2:2011, em consonância com o previsto na NBR 12721, a saber:

- Corpo principal = 190,00 m²;
- Corpo Secundário (50%) = 210,00 m²;
- Área construída total = 400,00 m²;
- Área equivalente construída total = 295,00 m²;
- Natureza e ocupação: residência unifamiliar/área de lazer.

• Cálculo do Valor de Venda da Edificação

O emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com o Método evolutivo e com a NBR 14.653-2:2011 e será dado pela expressão:

$$V_B = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$

Onde:

V_B é o valor de venda da edificação;

CUB-SP é o custo unitário básico da construção civil no estado de SP;

Pc é o índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

A_c é a área equivalente construída total da edificação em apreço; e,

Foc é o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação referente à edificação em apreço.

Substituindo-se, temos que:

Tomando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações do Sinduscon-SP, divulgado através do Boletim Econômico – agosto de 2018, válido para setembro/2018, em consonância com a Lei 4.591/64 e conforme disposto na NBR 12.721, temos que:

$$\text{CUB-SP} = \text{R8-N} = \text{R\$ } 1.266,50 / \text{m}^2 \text{ (desonerado)}$$

Pc = padrão médio [**Pc** = variando entre 1,903 (mínimo), 2,154 (médio) e 2,355 (máximo)], neste caso, 1,903;

$$A_c = \text{área construída equivalente total} = 295,00 \text{ m}^2;$$

$$\text{Foc} = 0,9093 \text{ (Ross-Heidecke), c) Regular;}$$

$$V_B = \text{R\$ } 1.266,50 / \text{m}^2 \times 1,903 \times 295,00 \text{ m}^2 \times 0,9093 = \text{R\$ } 646.506,93$$

$$V_B = \text{R\$ } 646.500,00 \text{ – valor arredondado}$$

3.1.3 – Valor do Imóvel

Assim, de acordo com o método evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C$$

Substituindo-se, temos que:

$$V_I = (\text{R\$ } 40.250,00 + \text{R\$ } 646.500,00) \times 1 = \text{R\$ } 686.750,00$$

$$V_I = \text{R\$ } 686.750,00 \text{ – valor arredondado}$$

Esclarecimento – PJ: o item 8.2.4 da NBR 14653-2, letra “c” determina que “o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”, neste caso, igual a unidade ou 1, dentro dos parâmetros do Anexo B (normativo) – Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores: “B.4 O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado à 10% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.”

3.1.4 – Valor do aluguel

Portanto, o valor locativo deve corresponder aos seguintes valores, no caso de imóvel residencial, de conformidade com o mercado imobiliário local:

$V_I = \text{R\$ } 686.750,00$ – valor arredondado

Taxa de renda = 0,3% a.m. (mínimo)

$A_{\text{renda}} = V_I \times 0,3\% \text{ a.m.} = \text{R\$ } 686.750,00 \times 0,003/\text{mês} = \text{R\$ } 2.060,25/\text{mês}$

Taxa de renda = 0,4% a.m. (médio)

$A_{\text{renda}} = V_I \times 0,4\% \text{ a.m.} = \text{R\$ } 686.750,00 \times 0,004/\text{mês} = \text{R\$ } 2.747,00/\text{mês}$

Taxa de renda = 0,5% a.m. (máximo)

$A_{\text{renda}} = V_I \times 0,5\% \text{ a.m.} = \text{R\$ } 686.750,00 \times 0,005 = \text{R\$ } 3.433,75/\text{mês}$

Assim, temos o que se segue:

Valor mínimo = R\$ 2.050,00/mês – valor arredondado.

Valor máximo = R\$ 3.450,00/mês – valor arredondado.

IV – Conclusão

Portanto, o valor encontrado através do **Método Evolutivo**, ou seja, aquele no qual o valor total do imóvel avaliando é obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme demonstrado no item avaliação, enquanto o valor locativo deve corresponder a taxa de renda líquida mensal sobre esse valor, a seguir:

✓ $V_I = \text{R\$ } 686.750,00$ – valor arredondado.

✓ **Aluguel mensal mínimo = R\$ 2.050,00** – valor arredondado.

✓ **Aluguel equivalente a 50%, desde a data da citação, 08/02/2016, acumulado até a data deste trabalho, 26/09/2018 = R\$ 32.390,00** – valor arredondado.

✓ **Data de referência: setembro / 2018**

✓ **Condição de pagamento: à vista**

V – Encerramento

Consta do presente laudo pericial 11 (onze) folhas digitadas de um só lado, as anteriores e esta última assinadas digitalmente.

Bauru, 26 de setembro de 2018

Antônio Roberto Leal
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Crea 06005470.1
Perito Judicial