

Eduardo de Oliveira Leme

Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE MAIRINQUE, SP.**

Processo: **1001786-26.2020.8.26.0337**

Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial**

Requerente: **Maria Custódia de Lima**

Requerido: **José Galdino do Nascimento**

Eduardo de Oliveira Leme, perito nomeado nesta ação de **Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial**, promovida por **Maria Custódia de Lima**, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria *in loco*, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar este **Laudo Técnico de Avaliação Pericial**.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da Comarca de Paranapanema, SP.

Processo: 1001786-26.2020.8.26.0337

Classe - Assunto: Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

Requerente: Maria Custódia de Lima

Requerido: José Galdino do Nascimento

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eduardo de Oliveira Leme

CRECI SP 216758-F

CREA SP 5061161743

Membro IBAPE SP 1557

Sumário

1. PRESSUPOSTO.....	3
2. OBJETIVO	3
3. VISTORIA.....	3
4. ENTREVISTAS.....	3
5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	4
6. FOTOS DO IMÓVEL	4
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
8. ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	20
9. VALOR LOCATIVO	23
10. QUESITOS PARTE REQUERENTE	24
11. QUESITOS PARTE REQUERIDA.....	25
12. CONCLUSÃO.....	25
13. ENCERRAMENTO.....	25

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

1. PRESSUPOSTO

A parte requerente solicita que seja auferido o valor locativo do imóvel situado à Rua João Carneiro de Campos, 340 – Jardim Vitória – Mairinque-SP, onde consta em seu interior edificações residenciais.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é auxiliar tecnicamente o Douto Juízo, atender a fl. 49

*... Para dirimir a controvérsia, defiro a produção de prova pericial, oral e documental.
Para perícia, nomeio como perito oficial Eduardo de Oliveira Leme como perito oficial.
Considerando que as partes são beneficiárias da justiça gratuita, oficie-se à Defensoria Pública para reserva dos honorários.*

3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada na data e horário previstos, 09/02/2021 ÀS 13 horas. E posteriormente foi solicitado o reagendamento da vistoria pericial, ocorrendo na data de 03/03/2022 às 09 horas, estando presentes este vistor e as partes. Os estudos periciais se desenvolveram no município de Mairinque, na Rua João Carneiro de Campos, nº 340, Jardim Vitória, Mairinque/SP.

4. ENTREVISTAS

— Sr. Jose Galdino do Nascimento, parte requerida, declarou que a casa possui 250 m², com duas vagas de garagem, sala, cozinha, dois quartos, banheiro, mais quatro casas/edícula de aluguel de 60 m² (R\$ 300,00 por mês).

— Sr^a Diva de Fátima, RG 29.045.876-6.

- Sr^a Maria José do Espírito Santo, RG 57.146.157-8, locatária da parte requerida.
- Sr^a Maria Custódia de Lima, parte requerente.

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A perícia buscou elementos comparativos para determinar o valor locativo do imóvel avaliando e não obteve dados consistentes, pois na localidade não existe imobiliária que trabalhe no ramo de locação de imóveis.

Para determinar o valor locatício, a perícia avaliou o imóvel e sobre o valor do imóvel, foram estimados os valores de locação conforme o rendimento esperado de um imóvel semelhante, usualmente utilizado no mercado imobiliário.

6. FOTOS DO IMÓVEL



Figura 1 - Frente do imóvel avaliando.

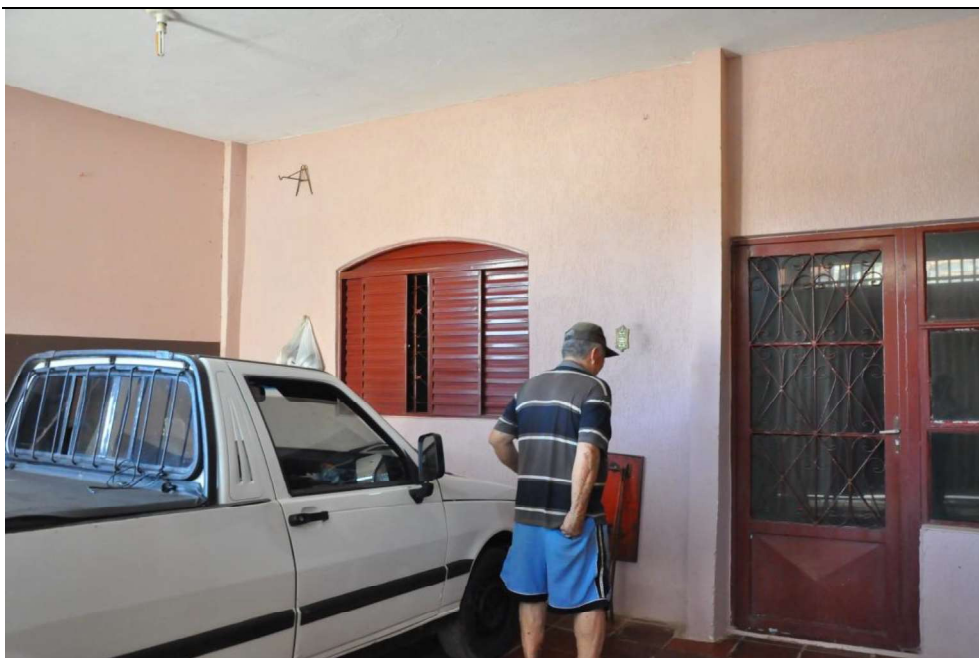


Figura 2 - Garagem do imóvel avaliando.



Figura 3 - Piso da sala do imóvel avaliando.

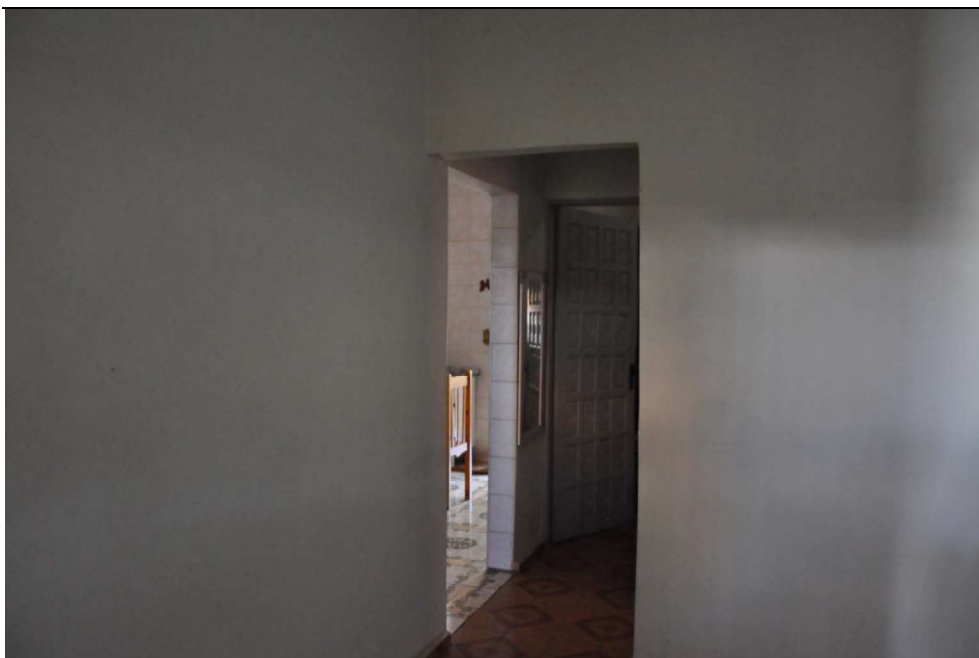


Figura 4 - Visão da sala para os demais cômodos.



Figura 5 - Banheiro do imóvel avaliando.



Figura 6 - Visão de um dos quartos do imóvel avaliando.

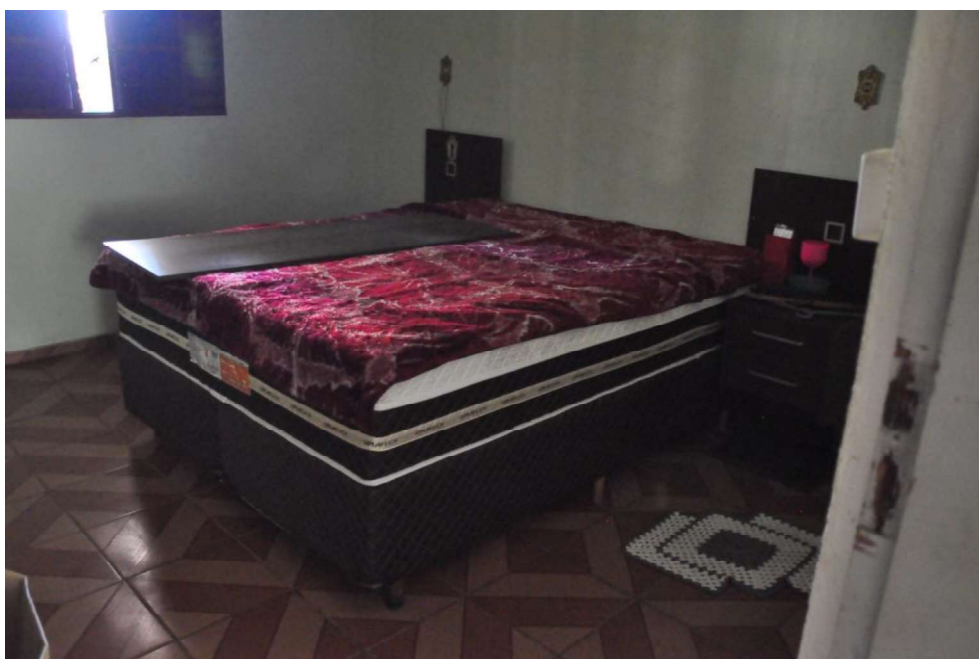


Figura 7 - Visão de um dos quartos do imóvel avaliando.

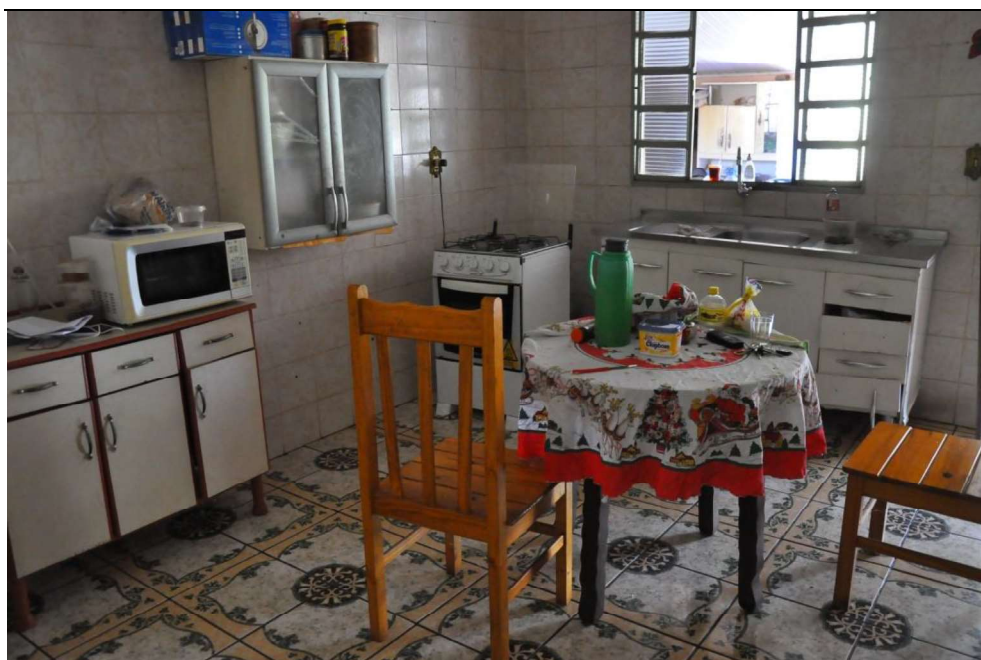


Figura 8 - Detalhe da cozinha do imóvel.



Figura 9 - Lavanderia do imóvel avaliando.

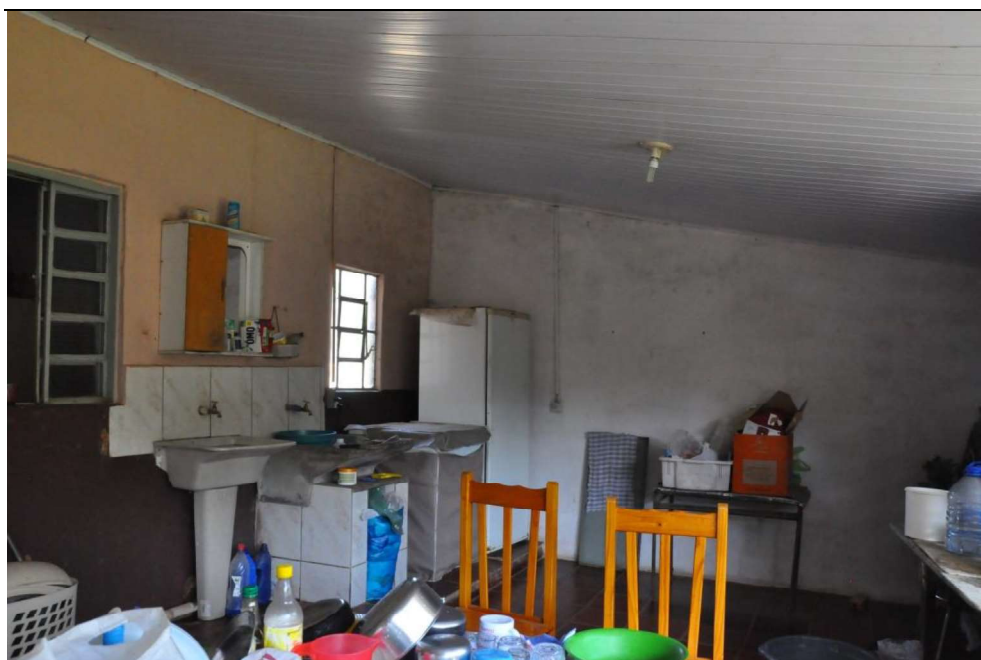


Figura 10 - Detalhe da lavanderia.



Figura 11 - Área de churrasqueira do imóvel.



Figura 12 - Visão para os fundos do imóvel.



Figura 13 - Visão para os fundos do imóvel.

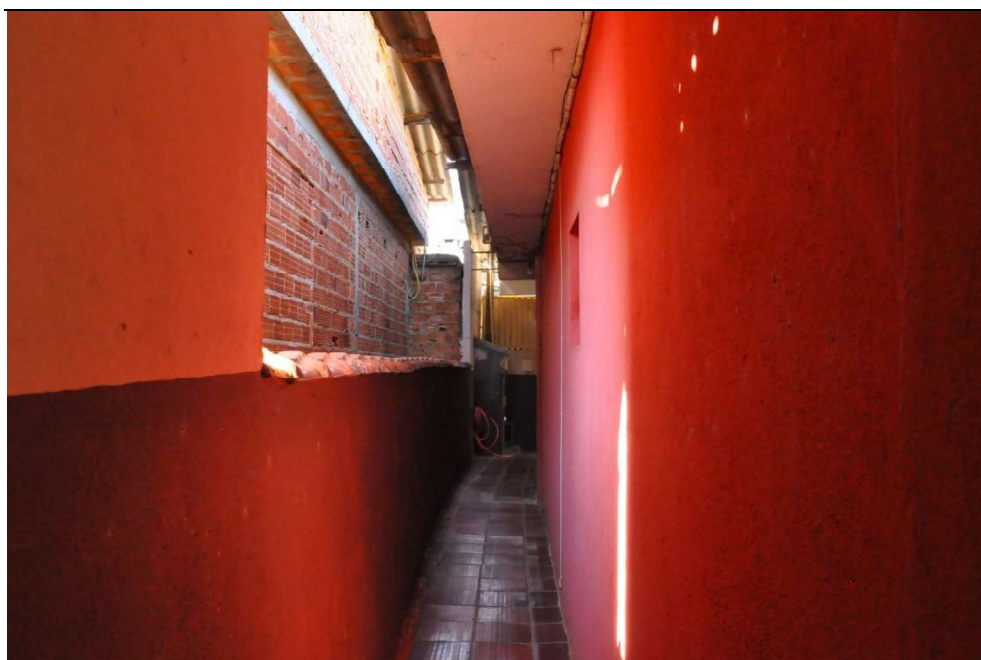


Figura 14 - Corredor lateral que permite o acesso para a garagem.

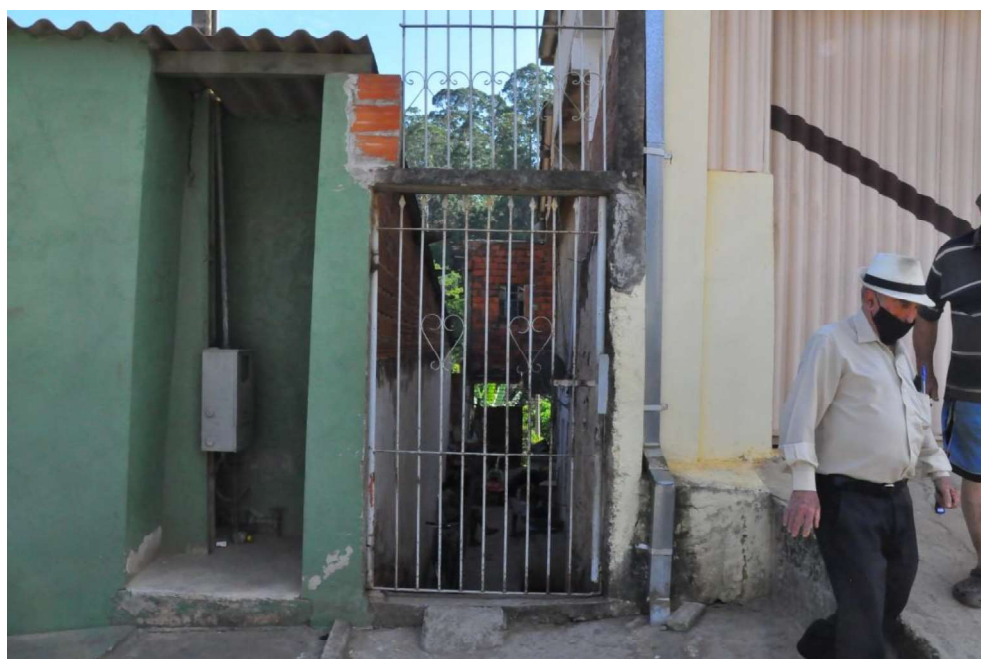


Figura 15 - Portão de acesso aos cômodos locativos.



Figura 16 - Corredor que permite acesso aos cômodos locativos.



Figura 17 - Visão de um dos cômodos sem ocupação de inquilinos.



Figura 18 - Detalhe da cozinha de um dos cômodos dispostos a locação.



Figura 19 - Visão do quarto e banheiro de um dos cômodos dispostos a locação.



Figura 20 - Visão de um dos cômodos locados.

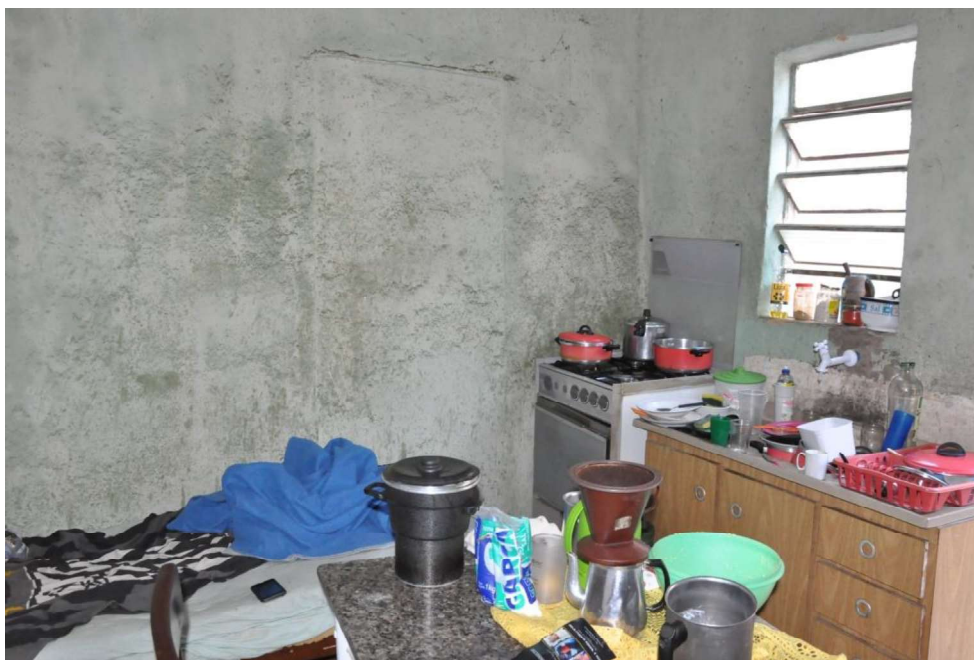


Figura 21 - Visão de um dos cômodos locados.



Figura 22 - Visão de outro cômodo locado.

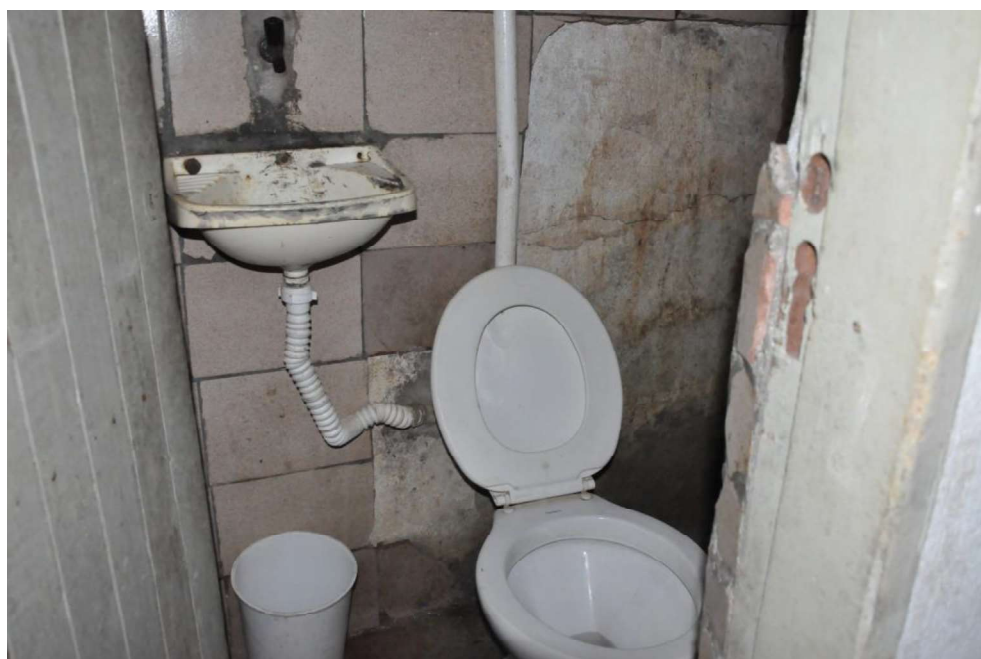


Figura 23 - Detalhe de banheiro de um dos cômodos locados.



Figura 24 - A parte requerida apresentando os cômodos dispostos a locação.



Figura 25 - A parte requerida apresentando os cômodos dispostos a locação.



Figura 26 - Visão da parte inferior do imóvel avaliando.



Figura 27 - Visão dos fundos do imóvel.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Modelo: Maria Custódio x José Galdino

Data de Referência: quinta-feira, 28 de julho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,6290263 / 0,7667426
Coefficiente de determinação:	0,3956741
Fisher - Snedecor:	5,24
Significância do modelo (%):	0,20

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	90%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	10,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,606	1	1,606	5,238
Não explicada	2,453	8	0,307	
Total	4,059	9		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,551864995 - 0,03518677728 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +1401,38445 * e^{(-0,03518677728 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck})}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +1904,290915 * e^{(-0,03518677728 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck})}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor unitário} = +2219,838074 * e^{(-0,03518677728 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck})}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de conservação - Hoss Heideck	x	-2,29	5,14
Valor unitário	ln(y)	25,04	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Estado de conservação - Hoss Heideck	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,63	0,63

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram pesquisados no mercado local, os imóveis dispostos à venda e em específico os que se encontram localizados no mesmo bairro e próximos do imóvel avaliando, conforme abaixo apresentado.

Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Estado de conservação - Hoss Heideck	Valor unitário
Rua João Carneiro, lote 20	Jardim Vitória	Adriana	11 998010933	18,1	322,03
Rua Francisco Caramente, 743	Jardim Vitória	Lúcia	11 998996468	2,52	2400
Rua Francisco Caramente, 1000	Jardim Vitória	Márcio	11 997677633	18,1	500
Rua Francisco Caramente, 794	Jardim Vitória	Vanderlei	11 43756750	18,1	1850
Rua Francisco Caramente, 773	Jardim Vitória	Pedro	85 99722638	33,2	800
Rua Luiz de Almeida, 450	Jardim Vitória	Pedro	11 975251099	33,2	760
Rua Jurandir Vernier, 105	Jardim Vitória	Célio	11 971082641	18,1	1080
Rua Ana Moraes, 117	Jardim Vitória	Zilda	11 939307012	18,1	1120
Rua Antonio Caramante,	Jardim Vitória	Tiago	11 995544695	0,32	2160
Rua Francisco Caramente, 1450	Jardim Vitória	Sônia	11 999678047	0	2000

Tabela de classificação do estado de conservação – Hoss Heideck

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Dados para a projeção de valores:

Estado de conservação - Hoss Heideck: 33,20

Endereço: Rua João Carneiro de Campos, 340

Bairro: Jardim Vitória

Informante: Autos

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Total

Mínimo (35,82%): R\$ 279,63/m²

Médio: R\$ 435,73/m²

Máximo (55,82%): R\$ 678,96/m²

A parte requerida declarou que a edificação residencial, onde reside, possui 250 m². Foi observado pela perícia, que o imóvel possui características de sobrado, ou seja, se na área onde reside a parte requerida, a parte de baixo, onde constam os quatro cômodos de aluguel, também possuem a área de 250 m². Desta forma, as edificações existentes no interior do imóvel avaliando, possuem 500,00 m².

Valor do imóvel:

Área edificada: 500,00 m²

Valor do m² considerado (valor médio): R\$ 435,73/m²

Valor do imóvel:

R\$ 435,73/m² x 500 m² = R\$ 217.865,00

9. VALOR LOCATIVO

A perícia considerou a metodologia aplicada e desenvolvida por José Fiker e o método de capitalização de renda.

Este método baseia-se na hipótese de que o imóvel é avaliado pela renda que pode proporcionar a seu proprietário, sendo este valor baseado na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista.

Usa-se na determinação da rentabilidade do aluguel de um imóvel, que pode ser considerado como investimento, a média da renda anual esperada de um imóvel, que deve estar em torno de 10% de seu valor de venda.

No caso de avaliação de aluguéis, o que se considera é uma taxa, geralmente de 10%, ao valor de venda do imóvel para determinar o seu aluguel anual; em seguida divide-se esse valor em 12 meses para identificar o valor do aluguel mensal.

Valor do imóvel: R\$ 217.865,00

Taxa de 10% sob o valor do imóvel: R\$ 21.786,50

Valor mensal: R\$ 21.786,50/ 12 meses

Valor mensal apurado: R\$ 1.815,54

Considerando que a edificação onde reside (parte de cima do imóvel) possui 250 m² de área edificada, a perícia estimou o valor locativo apurado em R\$ 1.815,54/mês.

Considerando as informações apresentadas pela parte requerida, declarando que os quatro cômodos existentes na parte de baixo do imóvel, são alugados cada um por R\$ 300,00/mês, a perícia entende que o valor apurado se encontra dentro da média esperada para o tipo construtivo, localização e dimensões observadas.

Considerando que nem todos os cômodos sempre permanecem locados durante todos os meses do ano, pode-se considerar o valor esperado pela locação de todos os cômodos (parte inferior da edificação) de R\$ 900,00/mês.

A perícia estimou o valor locativo da parte superior, onde a parte requerida reside, em R\$ 915,54/mês

10. QUESITOS PARTE REQUERENTE

1. Descreva o Sr. Perito o imóvel com todas suas edificações e benfeitorias.

R.: Segundo as declarações da parte requerida, a porção onde essa reside possui 250 m² de área construída e por projeção a parte inferior onde se encontram os cômodos disponibilizados para locação também possui 250 m², totalizando 500 m² de área edificada. Considerando o estado de conservação da edificação existente no imóvel avaliando, essa foi classificada como necessitando de reparos de simples a importante.

2. Informe o Sr. Perito, mediante consultas em imobiliárias, o valor do imóvel para fim de alienação, mediante venda.

R.: A perícia avaliou o imóvel com base nos imóveis dispostos no mercado imobiliário local e avaliou o imóvel em R\$ 217.865,00.

3. Informe o Sr. Perito quantas residências existem no imóvel, relacionando os nomes de seus respectivos ocupantes.

R.: Na parte inferior do imóvel constam quatro cômodos destinados a locação de terceiros. Entretanto, na ocasião da vistoria pericial, apenas dois se encontravam locados. Apenas um dos ocupantes forneceu seus dados pessoais, a Sr^a Maria José do Espírito Santo.

4. Esclareça o Sr. Perito se há locatários, qualificando-os e informando os valores do aluguel mensal de cada residência. Esclarecendo ainda o período da locação de cada uma delas, a partir de 22/04/2019.

R.: Impossível determinar. Entretanto, os dados locativos apurados na vistoria pericial se encontram discriminados no corpo deste laudo.

5. Arbitre o Sr. Perito o valor mensal do aluguel da residência maior, ou seja, a principal.

R.: Favor verificar os valores locativos estimados no corpo deste laudo.

6. Informe o Sr. Perito, após o divórcio do casal, em 22/04/2019, desde quando o Requerido reside na residência maior, ou seja, a principal, qualificando todos seus ocupantes atuais.

R.: Quesito prejudicado. Impossível determinar.

11. QUESITOS PARTE REQUERIDA

Não constam quesitos.

12. CONCLUSÃO

A perícia realizou a vistoria no local e realizou o estudo das edificações existentes no interior do imóvel sob tela e concluiu que os valores locativos das edificações existentes no interior do imóvel sob tela foram conforme o abaixo apresentado.

Valor estimado do imóvel: R\$ 217.865,00.

Valor locativo estimado (valor total): R\$ R\$ 1.815,54/mês.

13. ENCERRAMENTO

Este signatário *in animus narrandi veritas*, dá por encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação Pericial, possuindo 25 páginas, a última datada e assinada.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Sorocaba, 28 de julho de 2022.



Eduardo de Oliveira Leme

CRECI SP 216758-F

CREA SP 5061161743

Membro IBAPE SP 1557