

JUDICIÁRIO

3º Ofício Cível
187
Ourinhos/SP

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OURINHOS – SP.**

PROCESSO Nº 0012667-75.2011.8.26.0408

ORDEM: 1666/11

Requerente: MILTONNELLES BARREIRO GOMES

Requerida: FABIOLA DA SILVA PEREIRA

LAUDO AVALIATÓRIO

1 - INTRODUÇÃO

1.1- O presente trabalho objetiva apurar o valor avaliatório do aluguel de uma residência, localizada à rua Luiz Francisco de Castro, nº 215, Jardim Brilhante, na cidade de Ourinhos/SP, de propriedade de MILTONNELLES BARREIRO GOMES e FABIOLA DA SILVA PEREIRA, conforme descrito na inicial em fls. 02 a 29.

1.2.- Foi apresentado a descrição do imóvel em fls. 20/21 – LAUDO DE AVALIAÇÃO e VALOR do ALUGUEL.

1.3- Conforme despacho de fls. 134, é determinado pelo MM. Juízo a produção da prova pericial, sendo nomeado como Perito Oficial o subscritor deste.

[Assinatura]

1.4.- O requerente não apresentou quesitos.

1.5.- A requerida apresentou quesitos em fls. 137/138.

1.6- O Perito dirigiu-se à propriedade referida na data marcada antecipadamente, quando foram realizados os levantamentos físicos necessários de dados pertinentes ao caso em tela.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando situa-se na rua Luiz Francisco de Castro nº 215, Jardim Brilhante, na cidade de Ourinhos/SP, de propriedade de MILTONNELLES BARREIRO GOMES e FABIOLA DA SILVA PEREIRA, conforme descrito na inicial em fls. 02 a 14, Comarca de Ourinhos, Estado de São Paulo.

2.2.- Características Gerais da Região:

O local, um Loteamento denominado Jardim Brilhante, apresenta características de uso predominantemente residencial caracterizada basicamente por residências térreas unifamiliares de padrão construtivo popular, sendo construções simples populares.

yh

2.3.- Características Gerais da Região

A região é servida dos seguintes melhoramentos públicos: ruas pavimentadas, rede de iluminação pública, rede de luz domiciliar, rede de água, rede telefônica, coleta de lixo, dentre outros.

2.4.- DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigido 01 (uma) edificação residencial padrão POPULAR.

Trata-se de um IMÓVEL apresentada em fls. 17/18 o qual existe uma edificação de uma casa padrão popular medindo.

A ÁREA CONSTRUTIVA TOTAL é de 40,15 m² e a ÁREA do TERRENO é de 200 m². Existe pequena cobertura simples, com base de madeira com telha fibrocimento medindo 4,00 x 3,00 metros.

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - A edificação principal, atualmente habitada, com medidas irregulares e está acabada, em bom estado de manutenção.

Não consta nos autos quaisquer planta/projeto da construção das benfeitorias.

A edificação principal possui 2 pequenos quartos, uma cozinha, sala e despensa e pequeno banheiro.

A alvenaria foi construída com blocos de 8 (oito) furos, aparentemente sobre fundação simples, possui cobertura

zjh.

de telha de barro sobre esta estrutura de madeira, com laje, existe uma caixa d'água de polietileno de capacidade de armazenamento de 250 litros e todos os encanamentos necessários à distribuição de água por toda a casa, bem como torneiras, registros, etc.

Parte do imóvel – interna e externa nos fundos e na frente está rebocada e pintado em bom estado de conservação;

A parte elétrica está adequada e funcionando adequadamente.

As venezianas são de ferro e algumas são de ferro com vidro. As portas são de metal e algumas portas de madeira.

Para tanto, como não existem IMÓVEIS desse padrão naquela região, pesquisamos imóveis similares – 2 quartos, sala cozinha, banheiro, pequena despensa SIMILARES ao IMÓVEL OBJETO para efeitos de avaliação comparativa de valores.

3.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1.- PESQUISA DE MERCADO.

Para cálculo do valor JUSTO do imóvel retro descrito, fizemos uma refinada pesquisa de mercado em praticamente todos os classificados da cidade.

y...

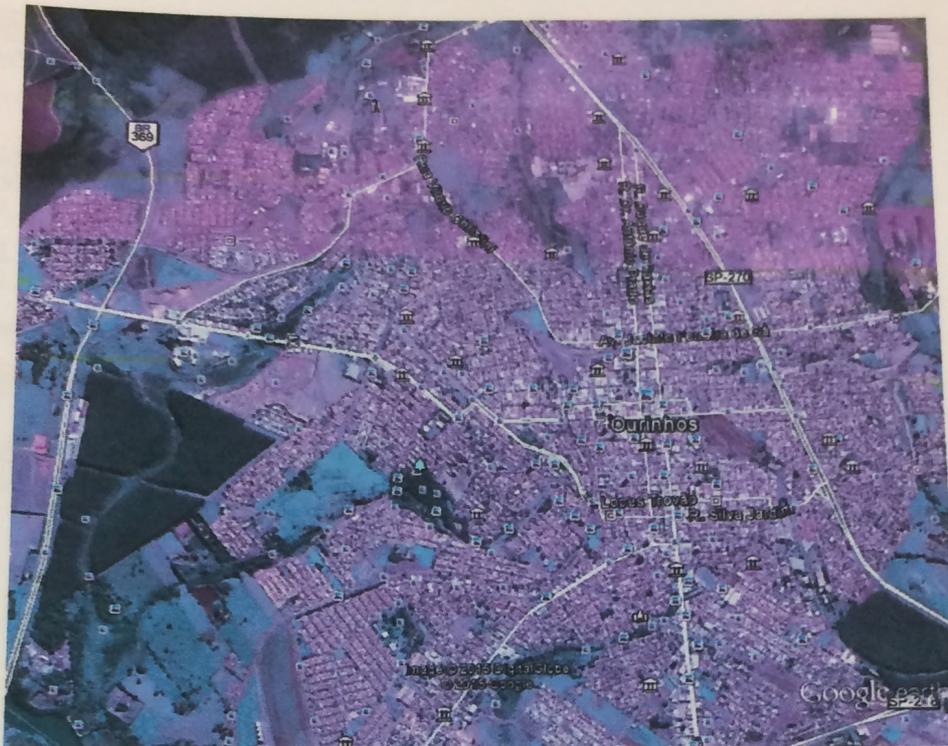


FIGURA 1 – BAIRROS DA PESQUISA.

RELATÓRIO DA PESQUISA.

As pesquisas foram feitas em campo e em imobiliárias da REGIÃO de Ourinhos;

Foi considerado ainda um FATOR de OFERTA, cujo valor considerado foi de 10%(dez) por cento, pois as ofertas de aluguéis podem sofrer variações dos valores originalmente pedidos.

Para tanto chegamos aos VALORES apresentados na TABELA 1 a seguir.

Handwritten signature

DESCRIÇÃO	Valor	LOCALIZAÇÃO	CODIGO	CODIGO
2Q/S/C/AS/G	R\$ 135.000,00	Anchieta	Negociação Creci: 127147-F	(14) 99607-2224
2Q/2S/C/AS	R\$ 100.000,00	B. Esperança	Negociação Creci: 72087	Chistoni Imóveis - (14) 3325-3001
2Q/S/C	R\$ 130.000,00	BRILHANTE	Negociação Creci: 63.493	(14) 99651-9898
2Q/S/C/AS/G	R\$ 130.000,00	CDHU	Negociação Creci: 127147-F	(14) 3026-6751
3Q/S/C/AS/G	R\$ 120.000,00	ITAMARATY	Negociação Creci: 76.116	(14) 3325-3001
2Q/S/C/AS	R\$ 110.000,00	ITAMARATY	Negociação Creci: 6870	(14) 98182-6870
2Q/S/C/AS	R\$ 120.000,00	MORADAS OURS	Negociação Creci: 72087	(14) 99796-7880
2Q/S/C/AS	R\$ 150.000,00	FLORIDA	Negociação Creci: 115129	(14) 334-1913
	R\$ 124.375,00			
FATOR OFERTA 10%	R\$ 111.937,50			
VALOR VENDA	R\$ 111.937,50			

TABELA 1

LEGENDA- Q:Quarto; S:Sala; C:Cozinha;G:Garagem;AS:Área de serviços; SU: Suíte

TABELA 1 – PONDERAÇÕES DE AVALIAÇÃO.

4.- VALOR DO IMÓVEL.

O valor do aluguel do imóvel descrito na inicial, após cálculos da MÉDIA PONDERADA dos IMÓVEIS OFERTADOS – PADRÃO POPULAR, com 2 quartos, sala cozinha, banheiro e pequena despensa é de:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 111.937,50 (cento e onze mil novecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), válido para agosto de 2015.

5.- RESPOSTA AOS QUESITOS

**5.-RESPOSTA AOS QUESITOS DO
 REQUERENTE – fls. 137.**

Handwritten signature

5.1.- Queira o Senhor perito informar qual o padrão de edificação do imóvel periciado (baixo, médio ou alto) descrevendo as suas características e especificidades?

R.- Trata-se de imóvel urbano padrão popular – loteamento Jardim Brilhante.

5.2.- Quais as metragens envolvidas no imóvel periciado (terreno e edificação)? O imóvel periciado comporta ampliações em sua área edificada?

R.- O terreno possui 200 m² e o imóvel 45 m² com pequena cobertura simples de 12 m².

5.3.- Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora periciado sofreu alguns melhoramentos, em virtude de obras (benfeitorias) em relação ao seu padrão original?

R.- Sim. O imóvel possui apenas uma pequena cobertura em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.

5.4.- Qual estado geral de conservação do imóvel periciado?

R.- O estado de conservação é bom.

5.5.- Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever)

R.- Sim, por se tratar de loteamento Jardim Brilhante, existe pontos de ônibus e outros melhoramentos próximos ao imóvel.

Handwritten signature

5.6.- Queira o Senhor perito informar a distancia media do imóvel para o centro da cidade.

R.- A distância em linha reta do imóvel até o centro da cidade é de 2,3 quilômetros.

5.7.- Queira o Senhor perito descrever a presença de serviços públicos (escolas, creches, postos de saúde etc) nos arredores do imóvel periciado, e se tais dispositivos contribuem para a valorização do mesmo.

R.- Sim existem melhoramentos próximos ao imóvel o que contribui para a valorização do mesmo..

5.8.- Queira o Senhor Perito informar os demais elementos de infraestrutura do bairro de localização do imóvel periciado e, se tais elementos contribuem para a valorização do mesmo.

R.- Existem escolas, pontos de ônibus e outros melhoramentos próximos ao imóvel.

5.9.- Queira o Senhor Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes e que estejam à venda. Em caso afirmativo, qual o valor de venda destes imóveis?

R.- Existem imóveis próximos ao imóvel avaliado, mas o imóvel avaliado possui poucos melhoramentos e ampliação, não podendo ser feito pelo método comparativo direto.

Handwritten signature

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível;
fs. 195
Ourinhos/SP

5.10.- Em caso de resposta negativa ao quesito anterior, queira o Senhor Perito informar qual o valor médio do metro quadrado do terreno na região de localização do imóvel.

R.- Não existem terrenos à venda próximo ao imóvel objeto por se tratar de loteamento já formado - loteamento Jardim Brilhante.

5.11.- Queira o Senhor Perito informar qual o valor médio da edificação existente no imóvel periciado.

R.- O imóvel foi avaliado como um todo, pois não temos como avaliar o terreno por se tratar de loteamento e os terrenos já estão ocupados com construções.

5.12.- Queira o Senhor Perito informar se na região de localização do imóvel periciado existe algum tipo de postura pública que limite a utilização do imóvel no que tange ao tipo de edificação e destinação atribuída pelo proprietário (residência ou comércio).

R.- Trata-se de conjunto habitacional com casas popular e pequenos comércios populares - Jardim Brilhante.

5.13.- O imóvel periciado é afetado por algum tipo de servidão constituída que lhe limite a utilização?

R.- Não. O imóvel é regularizado conforme apontado na matrícula de fls. 17/18.

uf...

5.14.- Em sendo positiva a resposta do quesito acima, queira o Senhor Perito informar se tal(is) postura(s) impactam no valor de mercado do imóvel periciado de forma positiva ou negativa. De que natureza seriam os impactos gerados por posturas públicas exigíveis dos proprietários de imóveis da região? Qual tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

R.- Trata-se de loteamento regularizado - Jardim Brilhante.

5.15.- Ante os apontamentos e considerações envolvendo o imóvel periciado, qual é o valor de mercado deste?

R.- VALOR DO IMÓVEL é de R\$ 111.937,50 (cento e onze mil novecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), válido para agosto de 2015.

5.16.- Queira o Senhor Perito esclarecer o que entender necessário à atribuição do preço final de mercado ao imóvel periciado.

R.- Reportar-se ao LAUDO PERICIAL.

Assin, 20 de Agosto de 2015.

6.- CONCLUSÃO

Diante dos fatos até então apresentados, conclui este signatário que o valor do imóvel residencial situado na rua Luiz Francisco de Castro, nº 215, Jardim Brilhante, na cidade de Ourinhos/SP, de propriedade de MILTONNELLES BARREIRO GOMES e FABIOLA DA SILVA PEREIRA, conforme descrito na

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível

197/

inicial em fls. 02 a 15, Comarca de Ourinhos, Estado de São Paulo, VALE, para .

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 111.937,50 (cento e onze mil novecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), válido para agosto de 2015.

7 - ENCERRAMENTO:

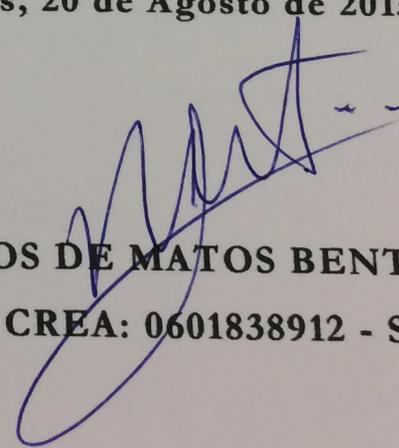
Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo Pericial, impressos em 01 (via), que se compõe por 13 (treze) folhas escritas somente no anverso, todas rubricadas e carimbadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham o presente Laudo os seguintes anexos:

ANEXO II - MATERIAL FOTOGRAFICO

ANEXO I - Material fotográfico.

Assis, 20 de Agosto de 2015.


ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
CREA: 0601838912 - SP.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível

fls. 198

Quilômetros

ANEXO 01- MATERIAL FOTOGRÁFICO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível

199



Foto 1: Vista da fachada do imóvel



Foto 02: Vista dos fundos do imóvel.

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível
fis. 200
Ourinhos/SP

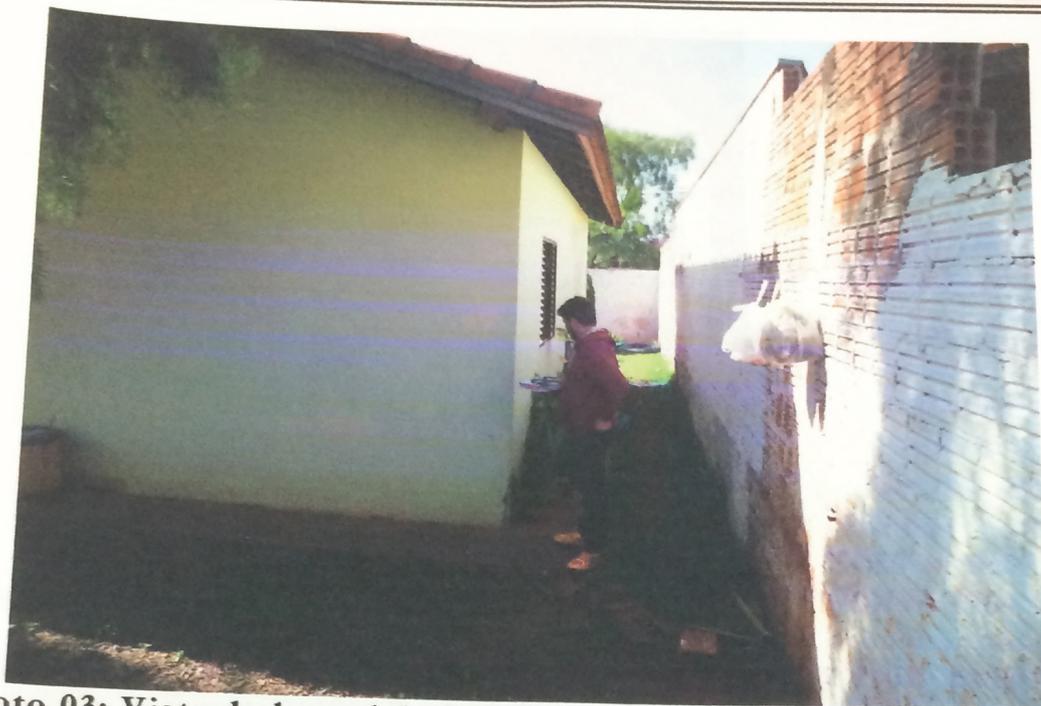


Foto 03: Vista da lateral do imóvel



Foto 04: Vista geral do imóvel.

mf

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível

fls. 201

Quinze - SP



Foto 05: Vista geral da cozinha



Foto 06: Vista da cobertura – ampliação simples

Handwritten signature

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

3º Ofício Cível
nº 202



Foto 07: Vista geral do banheiro.
Foto 08: Vista geral do quarto.

Handwritten signature in blue ink.