
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OLIMPIA/SP**

Processo n. ° 1005632-95.2016.8.26.0400

Ação de Alienação Judicial de Coisa Comum Indivisível

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro,
Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393,
Avaliador Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM INDIVISÍVEL**, que **ROSANGELA
MARIA FERREIRA DE SOUZA**, move em relação a **SONIA APARECIDA
STELLARI E OUTRO(S)**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM INDIVISÍVEL**, que **ROSANGELA MARIA FERREIRA DE SOUZA** move em relação a **SONIA APARECIDA STELLARI E OUTRO(S)**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o aluguel e o imóvel objeto deste processo.

3.0. IMÓVEIS OBJETO

Conforme fls. 25/32, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: Rua Alexandre Munhoz, lote nº 7, da quadra nº 2, no prolongamento da Vila Santa Rita, nesta cidade.= Um lote de terreno, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: 11, 00 metros de frente para a Rua Alexandre Munhoz; 26,10 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº8; 26,30 metros do lado direito confrontando com o lote nº 6 e 10,00 metros nos fundos confrontando com partes dos lotes nº s, 2 e 3; totalizando 275,10 ms.2; situado do lado ímpar de referida Rua Alexandre Munhoz.

***AV.4.M.7.453.-PROT.148.955 DE 15/10/2013. – Reap. Em 21/10/2.013.-
DATA: 23/10/2.013-***

Conforme escritura de 24 de agosto de 1.989, do 2º Tabelião de Notas, desta Comarca, liv.350, fls.139, instruída com instrumento particular datado de 18 de outubro de 2.013, os proprietários autorizaram a presente, para ficar constando que, foi edificado no terreno objeto desta matrícula, um imóvel residencial, com frente para a Rua Alexandre Munhoz, nº 209, com 75,21 metros quadrados de área construída, conforme prova certidão expedida em 21/08/1.989, pela Prefeitura Municipal local; sendo declarado por Maria Helena Stellari Vicente que, a construção é de padrão normal.”

Matrícula nº 7.453, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi realizada no dia 04 de outubro de 2017, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

A Sra. Sonia Aparecida Stellari, que se identificou verbalmente, acompanhou a vistoria e forneceu dados das benfeitorias.

Foram efetuadas consulta às imobiliárias e corretores de imóveis para coleta de valores de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos.	
Área terreno	275,10 m ²
Bairro	Jardim Santa Rita
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Aplainado, anteriormente caído frente
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto

Construções e benfeitorias	
Área construída	135,00 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	3 quartos, cozinha, 2 banheiro, sala Área de serviço, depósito e garagem
Cobertura	Telha cerâmica
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmico e Cimentado
Revestimento	Azulejo na cozinha e banheiro
Forro	Forro gesso e PVC
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, esmalte, verniz e parte sem
Fechamento	Alvenaria de tijolos rebocados
Conservação	Boa
Localização	Rua Alexandre Munhoz, 209

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto, elabora-se a avaliação pelo método evolutivo, com a separação do valor do terreno acrescido dos valores das áreas construídas e aplica-se um fator de comercialização.

Avaliação do terreno: pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias ou profissionais liberais, devido à situação paradigma e às características do imóvel.

Avaliação da construção: pelo valor decrescente e variável de aproximação *Proxy*, devido às características do imóvel.

Avaliação do aluguel: por índice incidente sobre o valor do imóvel.

6.1. Avaliação do Terreno – V_T

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/m ²
1	IMOBILIÁRIA APOIO R. David de Oliveira, 1258 Olímpia - SP	350,00
2	IMOBILIÁRIA ALPHA Rua Américo Brasiliense, 1274 Olímpia - SP	360,00
3	IMOBILIÁRIA MALUFI R. David de Oliveira, 1425 Olímpia - SP	320,00

Soma dos valores: 1.030,00

Média aritmética: 343,33

30% Acima (desvio padrão): 446,32

30% Abaixo (desvio padrão): 240,33

Q = Valor Saneado: 343,33 R\$/m²

$$V_T = S \times Q$$

Onde:

V_T = Valor do terreno

S = Área do terreno

Q = Valor Saneado em R\$/m²

$$V_T = 275,10 \times 343,33$$

$$V_T = \mathbf{R\$ 94.450,08}$$

6.2. Avaliação da área construída

Devido à idade estimada/aparente do imóvel, aplica-se a depreciação conforme segue:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = numero de anos

$$Kd = (1 - 0,03)^{18}$$

$$Kd = 0,5779$$

Devido às características da construção, aplica-se a variável Proxy - aproximação:

$$Vcu = \text{proxy} \times \text{CUB/SP}$$

$$Vcu = 0,80 \times 1322,57$$

$$Vcu = \text{R\$ } 1.058,05/ \text{ M}^2$$

O valor da construção será:

$$Vc = \text{Suc} \times Vcu \times Kd$$

$$Vc = 135,00 \times 1.058,05 \times 0,5779$$

$$Vc = \text{R\$ } 82.545,35$$

6.3. Valor final do imóvel - V_i

$$V_i = (V_T + V_c) = F_c$$

Onde:

V_i : Valor do imóvel

V_T : Valor do terreno

V_c : Valor da área construída

F_c : fator de comercialização

$$V_i = (94.450,08 + 82.545,35) 0,95$$

$$V_i = 168.145,65$$

Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1

$$V_i = \mathbf{R\$ 170.000,00}$$

6.4. Valor do aluguel do imóvel

$$V_A = V_i \times I_L$$

Onde:

V_A : Valor do aluguel

V_i : Valor do imóvel

I_L : Índice locativo

$$V_A = 170.000,00 \times 0,50\%$$

$$V_A = \mathbf{R\$ 850,00}$$

7.0. QUESITOS

7.1. Quesitos Maria Helena Stellari Vicente

1. Queira o Senhor perito informar qual o valor atual de aluguel do imóvel da ora requerida?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

2. Queira o Senhor perito informar se o imóvel sofreu alguns melhoramentos, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

Resposta:

Não sofreu nenhum melhoramento significativo, sob o ponto de vista comercial.

3. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta:

Os imóveis na região são predominantemente imóveis residenciais.

4. Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta:

Não.

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

Resposta:

O imóvel está numa localização razoável. O bairro é bom, porém, a rua em que se encontra é pouco movimentada.

6. Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação residencial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do metro quadrado (m²) destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do metro quadrado (m²) dos imóveis comerciais da região?

Resposta:

Na região existem imóveis predominantemente residenciais, porém locadores e locatários não fornecem o contrato de locação para comprovar. O método de avaliação do valor do aluguel não foi este, mas a avaliação feita se baseia nos imóveis da região e as benfeitorias feita no imóvel.

7. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

8. Queira o Senhor perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

9. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso

Resposta:

Ver corpo do laudo.

7.2. Quesitos Rosangela Maria Ferreira De Souza

1. Descrever detalhadamente as características do imóvel;

Resposta:

Ver corpo do laudo.

2. Dizer qual é o valor atual de mercado do imóvel;

Resposta:

Ver corpo do laudo.

3. Informar qual o valor atual de aluguel do imóvel;

Resposta:

Ver corpo do laudo.

4. Informar qual o tipo de área em que se situa o imóvel;

Resposta:

Residencial.

5. Informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão;

Resposta:

Não.

6. Informar se existem comércios e edificações na proximidade do imóvel que o valoriza (Descrever);

Resposta:

Região predominantemente residencial.

7. Informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso;

Resposta:

Ver corpo do laudo.

8. Informar se o imóvel sofreu valorização, sob o ponto de vista para venda, em virtude de desenvolvimento da região?

Resposta:

Prejudicado, uma vez que este profissional não possui dados anteriores para analisar.

9. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

7.3. Quesitos Sonia Aparecida Stellari

1. Qual o método a ser utilizado para estabelecer o valor do imóvel em questão?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

2. Qual o método a ser utilizado para estabelecer o valor do aluguel do imóvel em questão?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

3. Qual o justo valor locatício do imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

4. Foram levados em consideração para definição do valor locatício o estado de conservação e a localização do imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

5. O valor locatício encontrado por Vossa Senhoria reflete o preço real, levando-se em consideração a oferta e procura?

Resposta:

Sim.

6. Se, existentes mais imóveis na região com características semelhantes para venda ou locação, informar os valores e a quanto tempo a amostra está em oferta, o que é fundamental para que se possa aferir se os valores a serem pedidos estão ou não de acordo com as expectativas do mercado.

Resposta:

Na região existem imóveis predominantemente residenciais, porém locadores e locatários não fornecem o contrato de locação para comprovar. O método de avaliação do valor do aluguel não foi este, mas a avaliação feita se baseia nos imóveis da região e as benfeitorias feita no imóvel.

8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

“IMÓVEL: Rua Alexandre Munhoz, lote nº 7, da quadra nº 2, no prolongamento da Vila Santa Rita, nesta cidade.= Um lote de terreno, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: 11, 00 metros de frente para a Rua Alexandre Munhoz; 26,10 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº8; 26,30 metros do lado direito confrontando com o lote nº 6 e 10,00 metros nos fundos confrontando com partes dos lotes nº s, 2 e 3; totalizando 275,10 ms.2; situado do lado ímpar de referida Rua Alexandre Munhoz.

***AV.4.M.7.453.-PROT.148.955 DE 15/10/2013. – Reap. Em 21/10/2.013.-
DATA: 23/10/2.013-***

Conforme escritura de 24 de agosto de 1.989, do 2º Tabelião de Notas, desta Comarca, liv.350, fls.139, instruída com instrumento particular datado de 18 de outubro de 2.013, os proprietários autorizaram a presente, para ficar constando que, foi edificado no terreno objeto desta matrícula, um imóvel residencial, com frente para a Rua Alexandre Munhoz, nº 209, com 75,21 metros quadrados de área construída, conforme prova certidão expedida em 21/08/1.989, pela Prefeitura Municipal local; sendo declarado por Maria Helena Stellari Vicente que, a construção é de padrão normal.”

Matrícula nº 7.453, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

Em:

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

E o valor locativo mensal em:

R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais)

9.0. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 26 páginas.

Olímpia, 11 de outubro de 2017.

Fabio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil

Localização e fotos:

Imóvel Objeto















