

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR MÁRIO SÉRGIO LEITE, JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DE OASCO SP.

PROCESSO Nº 0009594-94.2017.8.26.0405

CLAUDIO CESAR SERA, honrado com à nomeação de Perito Judicial nos Autos de Modificação ou Alteração de Pedido, acima numerada, movida pela Exeqüente, Sra. Carla Alves Da Costa Rocha, em face do Executado, Sr. Natalino Maurício Rocha, depois de realizados os estudos que se fizeram necessários, passa agora, a apresentar os resultados de suas observações, conforme abaixo:

Laudo Pericial

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Luis Fernando Cirillo, Juiz da 1ª Vara Civil do Foro Regional do Ipiranga, em 04 de novembro de 2015, eu Claudio Cesar Sera, Perito Judicial de Engenharia nomeado, portador do CREA 18049-D - PR e CRECI 150.983-SP elaborou o laudo que segue abaixo.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- DOS AUTOS:

Trata-se de **Cumprimento de Sentença- Modificação ou Alteração de Pedido**, movida pela Exeqüente Senhora **Carla Alves Da Costa Rocha** em face do Executado o Senhor **Natalino Maurício Rocha**, devido à falta de acerto para a venda/compra do imóvel em questão por alguma das partes.

O valor da dívida estava em R\$ 4.249,96 (Quatro mil, duzentos e quarenta e nove reais e noventa e seis centavos) em 02 de fevereiro de 2016.

Em razão dos Fatos narrados no processo, a Exeqüente requer:

- **Cumprimento de sentença-Extinção de Condomínio C/C com Alienação Judicial dos Direitos Possessórios sobre o Imóvel;**
- **Avaliação dos Direitos Possessórios;**
- **Avaliação do valor do aluguel.**

ANÁLISE DE PERÍCIA

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos Autos, passo, a seguir a descrição das análises e conclusões desse trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e diagnósticos que julgo cabíveis e necessários para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho pericial. Esse laudo segue as normas da ABNT NBR 14.653-2: 2011.

- **Finalidade do laudo:**
Avaliação dos Direitos Possessórios sobre o Imóvel;
Avaliação da Locação.
- **Identificação e caracterização do imóvel**

A vistoria na residência foi realizada no dia 03 de junho de 2018 às 07h30min com autorização do proprietário e morador, o Senhor Natalino Maurício Rocha, portador do RG 24.253.512-4 e CPF 134.453.358-26, que mostrou a residência com os detalhamentos necessários. O telefone para contato do Senhor Natalino é 11- 9.4635-8889, e telefone comercial 11-4376-6046 do Auto Posto Vista Alegre Osasco nº 774, onde trabalha como frentista.

Imóvel de uso residencial, localizado na Rua Apóstolo Felipe nº 49, Jardim Dos Trabalhadores, Bairro Conceição, CEP: 06145-132- Osasco- SP.

O imóvel em questão é de propriedade da Exeqüente e do Executado, correspondendo a 50% para cada um.

Conforme Contrato de Cessão De Permissão De Uso Do Solo com Venda de Benfeitorias de 26 de dezembro de 2000, adquirido pelo Senhor Natalino Maurício Rocha, e sua esposa, nesta data, a Senhora Carla Alves Da Costa Rocha. Casados com regime de comunhão parcial de bens, em anexo nos autos (pgs. 67/72).

O estado geral da conservação do imóvel residencial é muito ruim, praticamente inabitável, necessitando de todos os acabamentos necessários para uma habitabilidade razoável. Execução da parte elétrica, hidráulica, esgoto, parte do reboco no pavimento superior, inferior e externo, colocação de algumas portas, janelas e escada, colocação de pisos e acabamento nas paredes e pintura e construção do banheiro superior.

O imóvel possui área de terreno de 64,00 m² aproximadamente, com 4,00m de frente para a Rua Apóstolo Felipe e 16,00m de fundo. Não existe alinhamento regular no fundo, pois as divisas das casas, muros e paredes são desalinhadas, conforme as fotos nº 09 e 10. A área construída é de aproximadamente 112,00m², divididos em dois pisos.

Para ilustrar a descrição acima, seguem algumas fotos:

FOTO 01: Fachada do Imóvel sem acabamento e sem cobertura.



FOTO 02: Detalhe do portão da entrada e da falta de acabamento de laje, pios e paredes e do número 49 da casa.



Obs. A numeração da Rua Apóstolo Felipe é bastante irregular, a indicação da sua posição na rua encontra-se no mapa anexo ao laudo.

FOTO 03: Detalhe da Rua Apóstolo Felipe

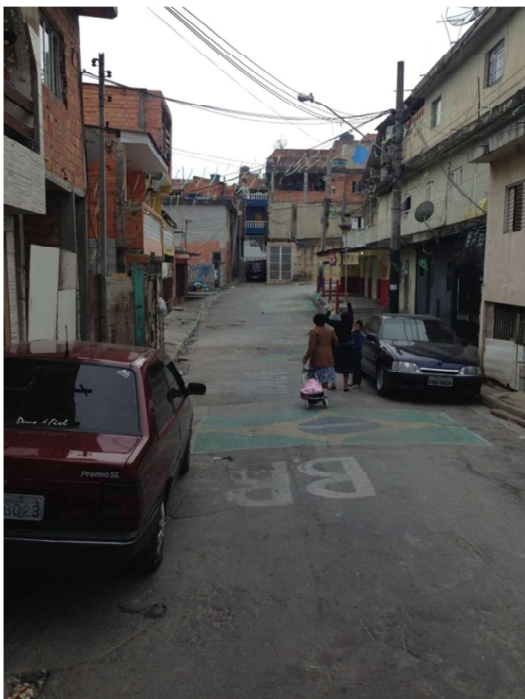


FOTO 04: Foto interna da garagem, mostrando a porta de entrada da cozinha e janela.



FOTO 05:Foto da cozinha, único ambiente com piso cerâmico e azulejos.



FOTO 06: Foto do banheiro do pavimento térreo, sem acabamento, mas em uso.

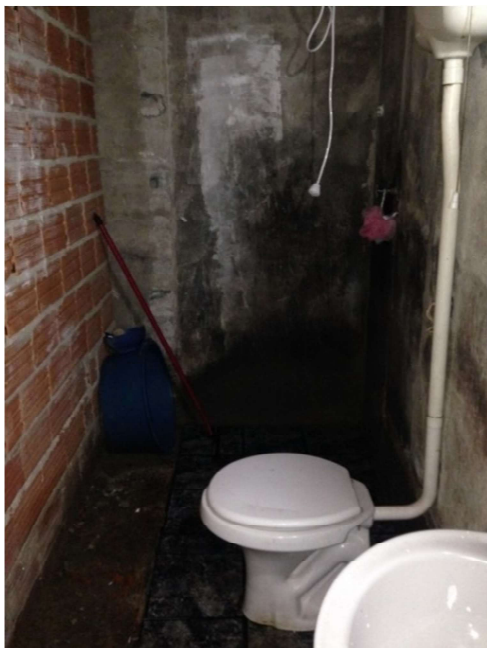


FOTO 07: Foto do dormitório do meio.



FOTO 08: Foto do dormitório do fundo, em uso.



FOTO 09: Detalhe do fundo do imóvel visto do pavimento superior, detalhe dos recuos irregulares dos imóveis.



FOTO 10: Detalhe do recuo de fundo e dos imóveis no entorno, no piso térreo.



FOTO 11: Detalhe da fachada de fundo do imóvel, com janela e sem porta do dormitório, sem cobertura e sem acabamento.



FOTO 12: Foto do futuro dormitório do meio do pavimento superior, sem acabamentos.



FOTO 13: Foto do futuro banheiro do pavimento superior, sem hidráulica, elétrica e acabamentos.



FOTO 14: Escada provisória em madeira da garagem para o dormitório da frente.



FOTO 15: Detalhe do corredor de circulação no pavimento superior.



FOTO 16: Foto do dormitório da frente, com sacada para a rua, com a caixa d'água para instalar.



- **Caracterização da região**

O entorno da residência possui infraestrutura modesta, ocupação mista e o padrão de acabamento das edificações no entorno é baixo.

A Rua é atendida por rede de água, luz, iluminação pública e coleta de lixo.

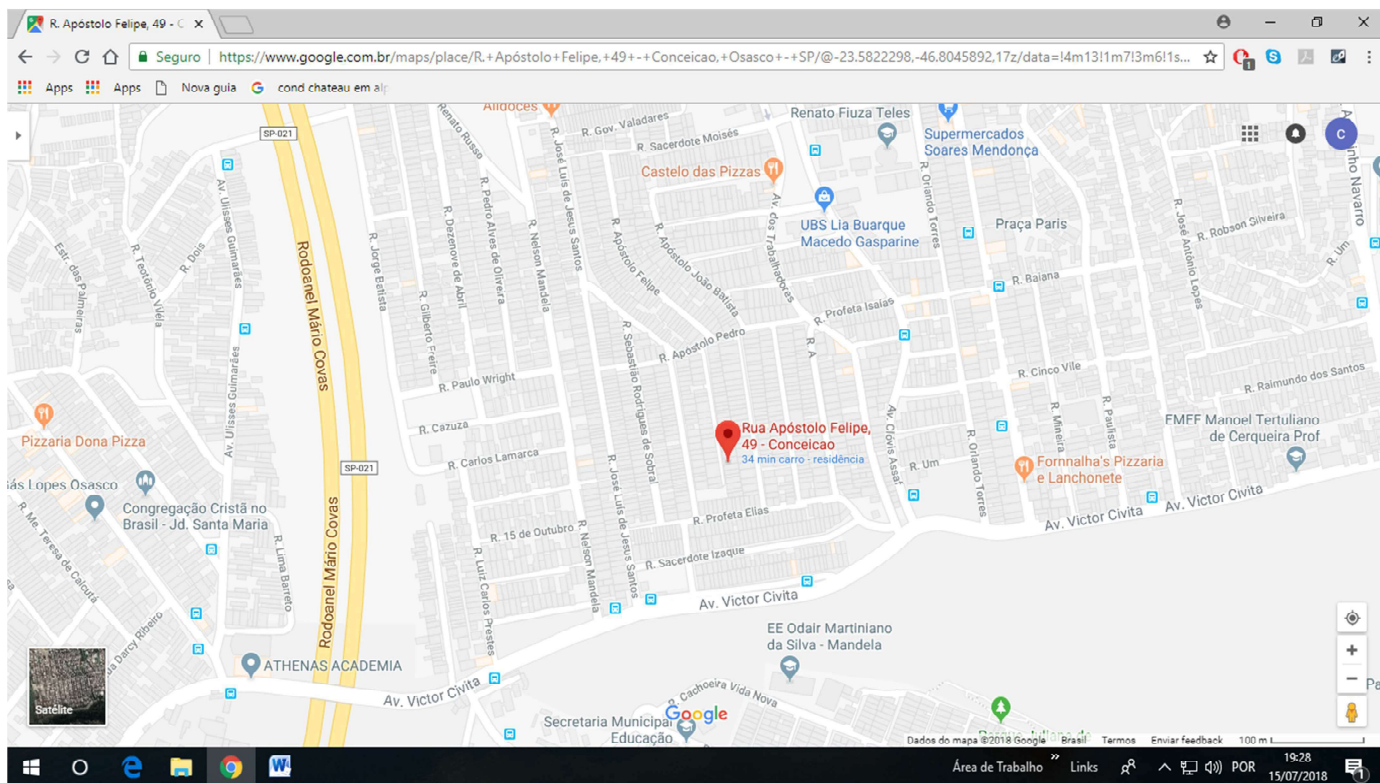
Existe um ramal de esgoto no fundo do terreno.

A residência possui facilidade de acesso à Rodovia Raposo Tavares e Rodoanel.

O mercado da região é estável com poucos lançamentos imobiliários e uma estrutura de serviços e comércio modesta.

O imóvel em questão, bem como os imóveis no entorno, não possuem documentação regularizada, apenas **Contrato de Cessão de Permissão do Solo com venda de Benfeitorias. Sem registro na Prefeitura de Osasco.**

Encontra-se a 350 metros da UBS Lia Buarque, 300metros do terminal rodoviário da Avenida Victor Civita, a 400m do CEU Das Artes e a 300m. Do campo de futebol, e a 1100m da Escola Estadual Odair Martiniano. Fonte: Google Maps.



O Senhor Natalino declarou que sua permanência na residência nestas condições precárias, como observar-se nas fotos acima, é pela sua total falta de recursos para a continuidade da construção e também pela segurança do imóvel, pois, caso o mesmo fique vazio, nas condições que se encontra, seria facilmente invadido. Senhor Natalino também declara que não possui outro local para morar.

Outra dificuldade encontrada pelo Senhor Natalino, para uma conciliação com relação à compra ou venda da casa, é pelo fato de que, como o imóvel não possui documentação compatível para um financiamento bancário, ele não tem condições de realizar a compra dos 50% dos direitos possessórios a que tem direito a Senhora Carla Alves Da Costa Rocha. Também possíveis interessados na compra da totalidade dos direitos sobre o imóvel, diante deste problema documental e do estado do imóvel, desistem da compra ou eventual proposta.

- **Levantamento de dados para cálculo do valor do imóvel**

Para cálculo do valor do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, sendo assim foi realizado uma pesquisa dos valores de casas à venda na região, considerando-se características semelhantes ao imóvel em questão: metragem, número de ambientes, padrão de acabamento e localização.

Os dados comparativos seguem na tabela abaixo:

Endereço	Data	Ref.	Fonte	Área Const ruída.	Valor (R\$) Valor/m ² construído	Observações
Bairro Conceição	10/07	CA1661	Casa Branca Imóveis	A=119,00m ²	250.000,00 2.100,00/m ²	Com acabamento Com Registro Prefeitura
Rua Agostinho Navarro	10/07	201815050	Imóveis Jânio 3227-5555	93,00 m ²	188.000,00 2.021,00/m ²	Condomínio Fechado Com Registro Prefeitura
Bairro Conceição	10/07	SO 0385	Imobiliária Cristal 3605-1955	104,00m ²	160.000,00 1538,00/m ²	Com acabamento pavimento. Térreo e sem no superior.
Bairro Conceição	10/07	SO0367	Imobiliária Cristal 3605-1955	100,00m ²	140.000,00 1400,00/m ²	Semi acabada, sem acabamento no Pav. Sup.

Bairro Conceição	10/07	CA1231	Imobiliária Cristal 3605-1955	150,00m ²	180.000,00 1200,00/m ²	Semi- térrea
Bairro Conceição	10/07	CA0761	Imobiliária Cristal 3605-1955	116,00m ²	190.000,00 1638,00/m ²	Semi acabada
Bairro Conceição	10/07	CA0745	Imobiliária Cristal 3605-1955	104,00m ²	190.000,00 1827,00/m ²	Sem escritura Semi - acabada.
Bairro Conceição	10/07	CA1364	Imobiliária Cristal 3605-1955	122,90m ²	270.000,00 2197,00/m ²	Com acabamento
Rua Apóstolo Felipe nº 12	11/07	---	Adilson Veiga 3694-7000	120,00m ²	180.000,00 1500,00/m ²	Semi-acabada
Bairro Conceição	11/07	----	Eduardo 97763-6639	116,00m ²	220.000,00 1897,00/m ²	Vizinho ao imóvel
Bairro Conceição	11/07	REF. 3256	Luar Negocios Imobiliários 3683-2194	112,00m ²	212.000,00 1893,00/m ²	Semi-acabada
Bairro Conceição Rua Monte Sinai	11/07	-----	Luar Negocios Imobiliários 3683-2194	144,00m ²	200.000,00 1389,00/m ²	Com acabamento
Bairro Conceição	11/07	REF.3143	Authêntica 3685-1715	128,00m ²	190.000,00 1484,00/m ²	Com acabamento
Bairro Conceição	11/07	COD. 14984	Exclusiva Imóveis 4311-4270	165,00m ²	170.000,00 1030,00/m ²	02 casas com acabamento
Rua Paraibana	11/07	COD. 2928607325	Willian 99695-3309	125,00m ²	159.000,00 1272,00/m ²	06 quartos, 03 wc, com acabamento
Bairro Conceição	11/07	Cod. 2243	Vida Serviços 3629-1644	90,00m ²	150.000,00 1666,00/m ²	Com acabamento
Rua Raimundo Dos Santos	11/07	COD. 9254	Jangada Imóveis 3609-1422	100,00m ²	180.000,00 1800,00/m ²	Com acabamento
Resumo Valor do m²					R\$1638,00/m ²	

Obs. As metragens dos imóveis descritos na tabela acima são aproximadas, pela ausência de documentação que as comprove e pelo desconhecimento dos proprietários/vendedores e imobiliárias dos dados técnicos dos imóveis.

Centavos arredondados.

Considerando-se a média aritmética simples do valor do metro quadrado de área construída, das 17 amostras pesquisadas no bairro, que resultou em R\$ 1638,00/m² e considerando a metragem da residência de 112,005m², aproximadamente, **o valor do imóvel em questão resulta em R\$ 183.456,00.**

CONSIDERAÇÕES

Os dados foram coletados para a pesquisa entre os dias 10 e 11 de junho de 2018, em imobiliárias na região, pela Internet, através de anúncios particulares e visita ao imóvel em questão.

Foram considerados os valores de venda das amostras, já inclusa a comissão do vendedor de 6%, baseado no percentual adotado pelo mercado imobiliário para intermediação de imóveis dentro do município da sede da Imobiliária.

Considerando-se as amostras existentes no entorno do imóvel em questão, e **considerando-se também uma média de descontos durante as negociações** para as transações imobiliárias, que varia entre 5% a 10%, em um mercado imobiliário com baixa liquidez e com muitas ofertas, chego a conclusão que o valor avaliado para o imóvel **deve sofrer um desconto de 7,5%.**

Com este desconto o valor parcial do imóvel passa para **R\$ 169.697,00.**

Ressalto ainda a necessidade **da continuidade da construção e realização dos acabamentos no imóvel**, na parte elétrica, hidráulica, esgoto, colocação de contra pisos e pisos, azulejos, conclusão do reboco interno e externo, cobertura, colocação das aberturas internas e externas restantes e pintura total, para que o imóvel em questão aproxime-se das amostras encontradas, dando o mínimo de habitabilidade ao imóvel. Estas obras **totalizam aproximadamente 30%** do valor do imóvel para adequá-lo as demais amostras e viabilizar uma possível comercialização do mesmo.

Considerando também a inexistência de registro do imóvel na Prefeitura de Osasco e nos Cartórios de Registro, que dificulta a sua comercialização.

Portanto o valor final da avaliação é de R\$ 118.788,00 (Cento e dezoito mil, setecentos e oitenta e oito reais) dos Direitos Possessórios sobre

o imóvel do Senhor Natalino Maurício Rocha e da Senhora Carla Alves Da Costa Rocha.

Com relação ao valor locativo do imóvel:

Considera-se para efeito de cálculo o valor do imóvel em R\$ 118.788,00 e o percentual de 0,4% sobre o valor do mesmo. Portanto temos o valor locativo total do imóvel em questão de R\$ 118.788,00x 0,4% = **R\$ 475,00 por mês (quatrocentos e setenta e cinco reais mensais).**

Para esclarecermos sobre este valor apresentado, **em caso de conclusão das obras necessárias no imóvel**, o valor da locação passa a ser de R\$ 169.697,00 x 0,4% = **R\$ 679,00 por mês** (seiscentos e setenta e nove reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel foi valorado com o critério de valor de mercado, que é o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em uma data definida, dentro das condições de mercado e do entorno onde se encontra. O valor também considera toda a infraestrutura da região, a falta de acabamento mínimo necessário ao imóvel, a falta dos registros junto a Prefeitura e Cartórios, e para a avaliação final, acrescido o fator de comercialização, pertinente em toda a negociação comercial.

Considero importante lembrar que sobre o valor do Imóvel acima avaliado, deverão ser descontados eventuais débitos pertinentes ao imóvel com água e luz.

Era o que cumpria informar.

São Paulo, 18 de julho de 2018.

Claudio Cesar Sera

Perito Judicial.

**CONTRATO DE CESSÃO DE PERMISSÃO DE
DO SOLO COM VENDA DE BENFEITORIAS**



Pelo presente instrumento e nos termos de direito, de um lado, como promitente(s): JOSÉ NETO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, -- maior, ajudante geral, RG. nº 34.201.681.7-SP, cíc 222.263.183-00 residente e domiciliado á Rua J nº 49 -Jd. Trabalhadores- Jd. -- Conceição- Osasco-Sp.-

e de outro lado, como na qualidade de promissario cessionário (s) comprador:

NATALINO MAURICIO ROCHA, - brasileiro, frentista, RG.24.253.512-4 SSpSp. cíc 134.453.358-26, casado com d. CARLA ALVES COSTA ROCHA, - bras.do lar, regime parc. de bens, na vig. da Lei 6.515/77, res.- dom.Rua Paulista nº 488- Jd. Conceição- Osasco-Sp.

os quais ajustam e contratam o seguinte, que aceitam a saber:

a) Que o (s) promitente cedente (s) são (é) legítimo possuidor (s) da permissão de uso do solo onde existe **UMA MORADIA POPULAR**, sob o nº 49 e sua fração do terreno que está situado no Loteamento Social Municipal á Rua J- J.dos Trabalhadores- Jardim Conceição Osasco-Sp. nesta cidade de Osasco-SP., o uso do solo, concedido pela Secretaria de Habitação do Municipio de Osasco.- S E H A B, sendo as benfeitorias executadas pelo promitente (s).-

b) Que assim possuindo o imóvel acima citado, por este instrumento, cede e transfere seus direitos de uso do solo e vende as benfeitorias existentes, mediante as seguintes condições:

Primeira) - O valor é de R\$. 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) quantia essa que o promitente declara haver recebido e dá quitação de pago e satisfeito.

+ José Neto Ferreira da Silva

+ Natalino Mauricio Rocha



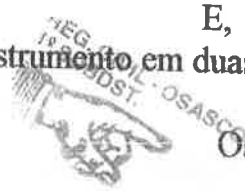
Segunda) - A moradia será entregue em 15.1.2001 com suas feições atuais, em dia perante o poder público, se não for entregue nesse dia pagará multa de R\$... em forma de aluguel, podendo o adquirente (s) tomar posse e executar melhorias no mesmo.

Terceira) - Poderá o (a) promissário (a) comprador-cessionário,(a) solicitar sua transferência definitiva perante a Secretaria da Habitação do Município de Osasco -SP., (SEHAB), assinando tudo que for preciso, conforme autorização dada neste ato pelos promitentes-cedentes-vendedor ou indicar alguém a fazê-lo.

Quarta) A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes, seus herdeiros e sucessores, vedado qualquer tipo de arrependimento, ficando eleito o foro desta comarca para dirimir quaisquer questão que vier oriunda do presente instrumento.

Obs:

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas (2) vias de igual teor, na forma da lei.



Osasco, 26 /Dezembro / 2.000.

Jose Neto Ferreira da Silva
José Neto Ferreira da Silva



Natalino Mauricio Rocha
Natalino Mauricio Rocha

Testemunhas

[Handwritten signatures]



GENILDA BARROBIA SILVA
ESCREVENTE AUTORIZADA
BA 946348

OFICIAL DE REG. CIVIL DAS PES. NAT. E DE INT. E TUT. DO 1º SUBD. DA SEDE - OSASCO - SP
Reconheço por semelhança a firma de Jose Neto Ferreira da Silva
do que dou fé
Osasco, 26 de Dezembro de 2000
Av. José ...
Valor cobrado por firma R\$

CUSTAS POR GUIA

[Handwritten signatures and notes]