

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OLÍMPIA – SP.**

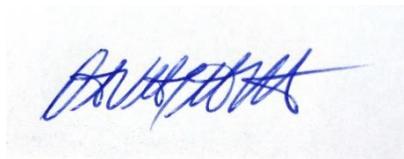
Proc. nº 1003623-63.2016.8.26.0400

Assunto: Encaminhamento de Laudo Pericial

Prof. Dr. OTAVIO VILLAR DA SILVA NETO, nomeado nos autos da
AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE ALUGUÉIS (**Ordem nº 1196/16**), ajuizada por EDNA REGINA
DOURADO CESARINO E OUTROS em face de REGINA DE FÁTIMA DOURADO E
OUTRO, vem, encaminhar o Laudo Pericial por ele elaborado à Vossa Excelência.

Sem mais, atendendo à Vossa Excelência.

De São José do Rio Preto para Olímpia, 01 de outubro de 2019.



Prof. Dr. Otavio Villar da Silva Neto
Perito Judicial / Engenheiro Mecânico
CREA nº 5060902815/D - IBAPE nº 1454 - APEJESP nº 1392

LAUDO PERICIAL

AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE ALUGUEIS

Processo nº1003623-63.2016.8.26.0400
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE OLÍMPIA

Perito Judicial

Eng. Prof. Dr. Otávio Villar da Silva Neto
CREA nº 5060902815/D - IBAPE nº 1454 - APEJESP nº 1392
Tel.: (17) 3215-7932; (17) 99123-5333; (17) 99111-7590 – e-mail: osvillar@bol.com.br

São José do Rio Preto, 01 de outubro de 2019.

SUMÁRIO

Tópicos	página
SUMÁRIO.....	2
1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
1.1. Das Partes.....	3
1.2. Da Diligência Pericial.....	4
2. MÉTODOS E CRITÉRIOS	4
2.1. Da Fundamentação Técnica.....	4
3. CONCLUSÕES.....	16
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	16

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo Pericial refere-se à ação consignatória de alugueis (**Proc. nº 1003623-63.2016.8.26.0400**), ajuizada por EDNA REGINA DOURADO CESARINO E OUTROS em face de REGINA DE FÁTIMA DOURADO E OUTRO, na qual as partes, na qualidade de coproprietárias requereram, em comum acordo, seja nomeado Perito Oficial para realizar a avaliação do bem imóvel urbano - situado na Rua Antônio Fernandes, nº18, Quadra A, lote 4, Centro, no município de Cajobi/SP e inscrito na matrícula nº 5.409, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca Olímpia/SP, livro 2 (fls. 49/51) – tendo em vista não concordarem com a avaliação no valor de R\$ 120.000,00 realizada pelo Oficial de Justiça (fls. 175).

Mediante tal cenário, devido à existência de controvérsia entre as partes, o I. Juízo designou a realização desse trabalho pericial com o intuito de avaliar o imóvel urbano em demanda.

As informações do corrente Laudo Pericial foram obtidas a partir dos documentos e dados contidos nos autos, bem como pela diligência pericial realizada no dia 04 de setembro de 2019, às 14 h 30 min (encerrada às 15 h 15 min), com a presença das partes, as quais contribuíram com informações e esclarecimentos à perícia.

1.1. Das Partes

As partes foram intimadas via DJE (Diário da Justiça Eletrônico), em 01/08/19 (fls. 313) para se encontrarem com o Perito Oficial na Rua Antônio Fernandes, nº 18, Centro, no município de Cajobi/SP, afim de procederem à diligência pericial. Estiveram presentes e prestaram esclarecimentos à perícia:

- Dra Elaine Cristina, advogada dos requerentes; e,
- Sr^a Regina de Fátima Dourado, representando as requeridas.

1.2. Da Diligência Pericial

As partes se reuniram com o Perito Oficial na Rua Antônio Fernandes, nº 18, Centro, no município de Cajobi/SP – endereço do imóvel urbano a ser avaliado - para realizar reunião de discussão técnica e esclarecimentos sobre o imóvel a ser periciado.

Durante a reunião pericial foram discutidas as questões técnicas alegadas em demanda. Ao término dessa reunião, a perícia solicitou às partes que apresentassem eventuais documentos técnicos que pudessem ajudar no deslinde do trabalho investigativo. Essa etapa da diligência pericial encerrou-se às 14 h 40 min.

Dando sequência aos trabalhos, na etapa final da diligência, o imóvel em demanda foi examinado (visualmente) e fotografado pelo perito, acompanhado das partes – vide registros fotográficos anexados ao corrente laudo. Os trabalhos periciais, na fase de diligência, foram encerrados às 15 h 15 min.

2. MÉTODOS E CRITÉRIOS

Esse trabalho pericial teve por escopo precípuo examinar o imóvel descrito no Auto de Avaliação juntado às fls.175 – Matrícula nº 5.409 - avaliando seu estado de conservação, afim de chegar em seu valor atual de comércio. A presente avaliação será baseada no valor médio de mercado em função do estado de conservação do imóvel periciado.

Objetivando-se melhor elucidar os fatos, a seguir serão ilustradas as considerações utilizadas para avaliação de imóveis urbanos.

2.1. Da Fundamentação Técnica

O presente trabalho será realizado com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, a qual atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Objetivando-se melhor elucidar os fatos, ilustramos a seguir as considerações utilizadas para avaliação de imóveis urbanos.

A norma brasileira ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, complementando os procedimentos gerais estipulados na ABNT NBR 14653-1:2019, fixando as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Entretanto a única regra real de mercado é a da oferta e procura, pois fenômenos como raridade ou dificuldade de aquisição, abundância ou excesso de ofertas afetam diretamente o valor do bem analisado, fazendo com que o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” seja o mais indicado pela NBR 14653-2 para avaliação de Imóveis Urbanos.

O objetivo da avaliação, para a maioria dos casos, é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, isto é, a obtenção do valor de mercado de determinada mercadoria no estado em que a mesma se encontra. Este método será usado para a avaliação tratada neste trabalho.

1.4. Da Vistoria do Imóvel

DO LOCAL

Cajobi é um município brasileiro do estado de São Paulo localizado na microrregião de Catanduva, na mesorregião de São José do Rio Preto. Esse município é localizado na região noroeste do estado, a aproximadamente 430 quilômetros da capital estadual. Devido à sua localização geográfica, a uma altitude de 565 metros, seu clima é subtropical. *(fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Cajobi>)*

A cidade de Cajobi, que está localizada a 430 km de São Paulo, faz divisa com Severínia, Monte Azul Paulista, Embaúba e Tabapuã. O município é formado pela sede e pelo distrito de Monte Verde Paulista.

O imóvel ora avaliado está localizado na zona urbana do município de Cajobi, na Rua Antônio Fernandes – também denominada Avenida Saturnina Rosa Fernandes – nº 18, no bairro central da cidade. A Figura 1 mostra a localização do imóvel.

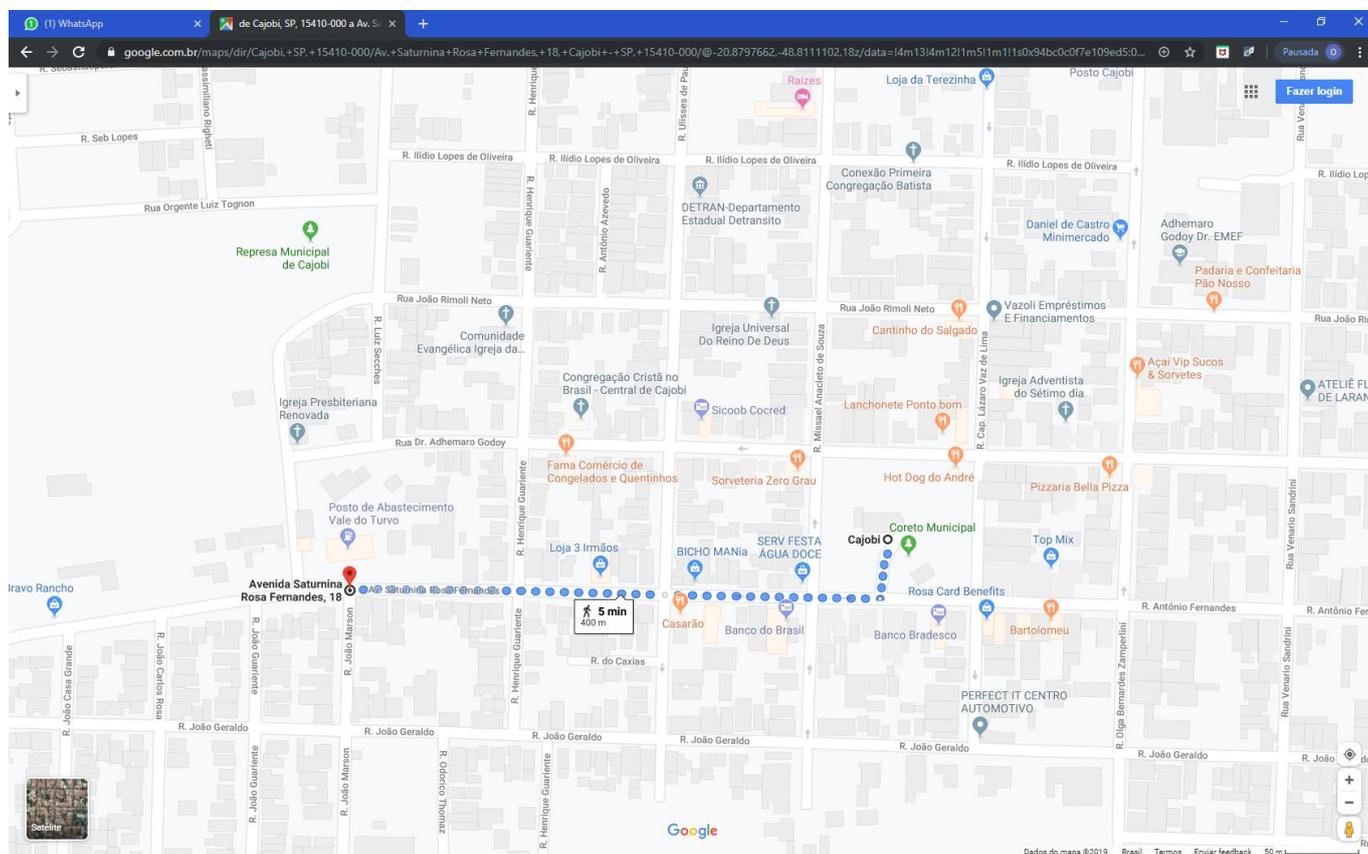
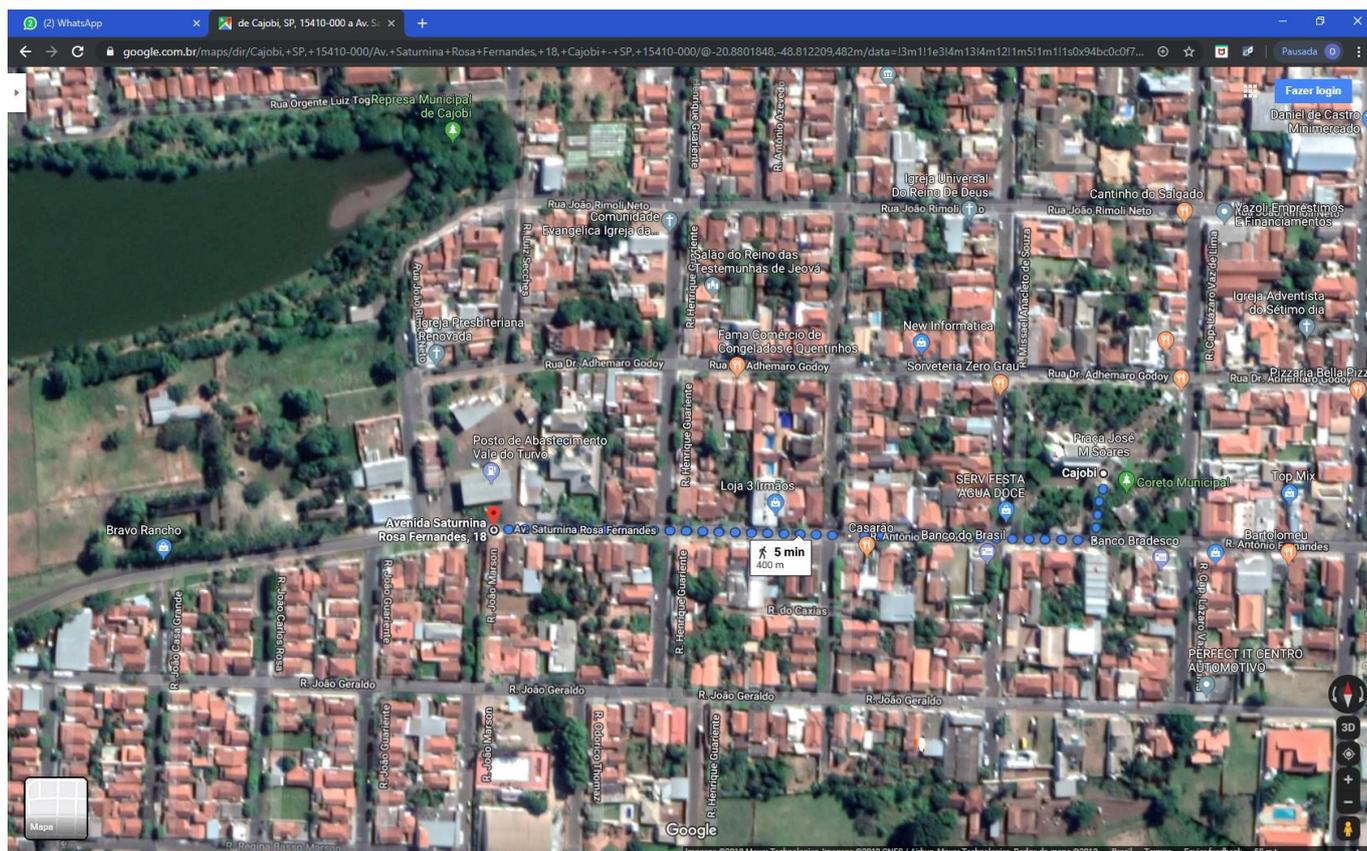


Figura 1 - Mapa de Cajobi mostrando a localização do imóvel em demanda (destacado em vermelho), o qual fica localizado na região central da cidade. *Imagem do site maps.google.com.br*

DO IMÓVEL

Em diligência levada a efeito no dia 04 de setembro de 2019, até o local demonstrado acima, foi examinado o imóvel registrado no Cartório de Registros de Imóveis de Olímpia/SP, no Livro n.º 2 (Registro Geral), matrícula n.º 5.409 – ficha 001, em 14/04/1980 – esse documento encontra-se anexado aos autos às fls. 49/51.

À época do seu registro o imóvel avaliado era apenas um terreno do “loteamento Chapadão”, sem qualquer tipo de bem feitoria, medindo 11,76 m (frente) x 29,00 m (lateral esquerda) x 30,50 m (lateral direita) x 11,66 m (fundos), perfazendo uma área de 346,88 m², conforme descrito no documento de fls. 49. O imóvel em tela está localizado na Avenida Saturnina Rosa Fernandes (também conhecida como Rua Antônio Fernandes), nº 18, esquina com a Rua João Marson, conforme demonstrado na Figura 2.



(a)



(b)

Figura 2 – Imagens de satélite - *site maps.google.com.br* - identificando e ilustrando o imóvel em demanda.

Atualmente o referido imóvel é composto por uma casa de alvenaria, a qual teve seus cômodos construídos na seguinte disposição:

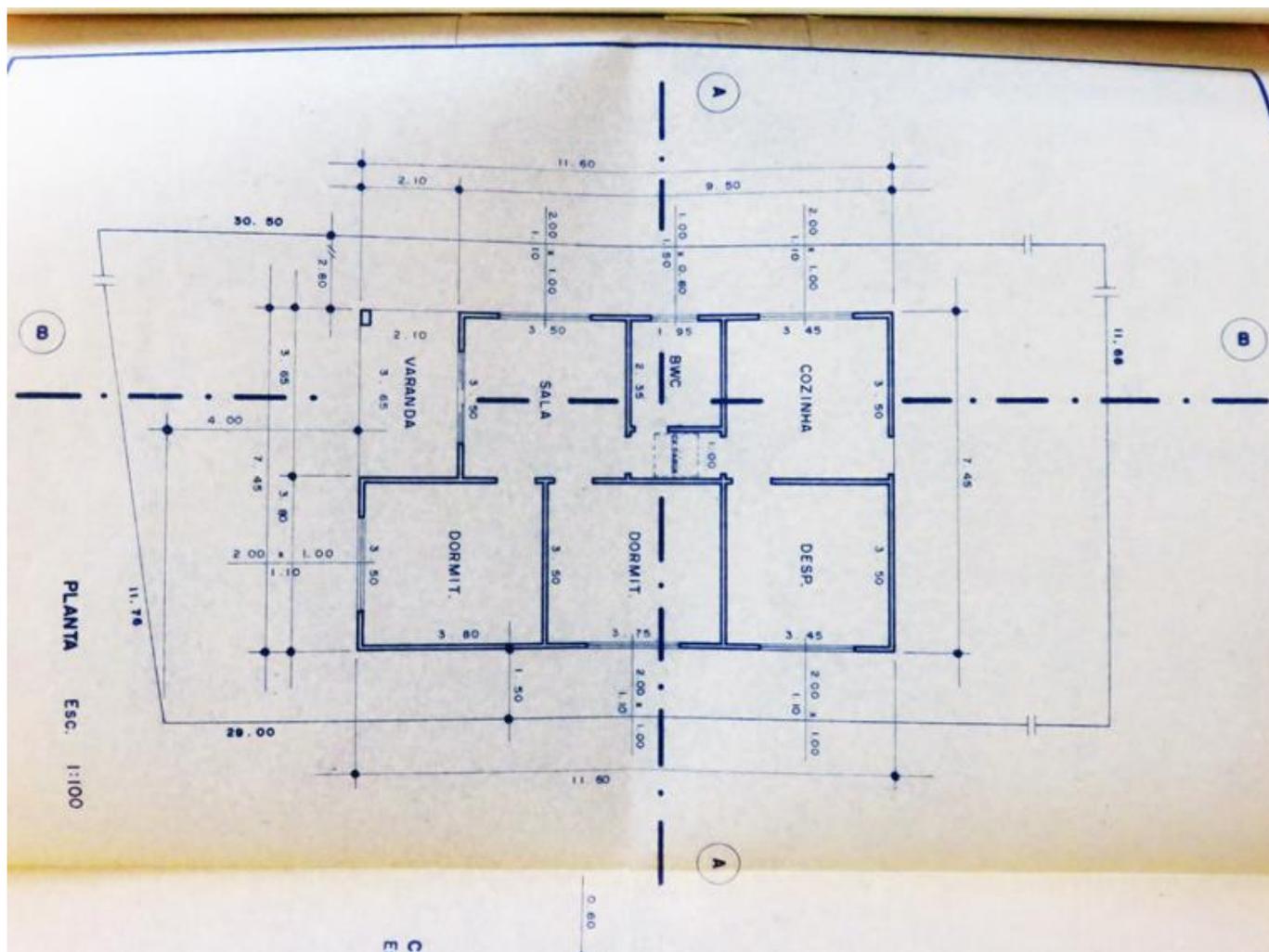


Figura 3 - Documento fornecido pela requerida - planta da casa que deveria ser construída no imóvel em demanda – suas dimensões não foram seguidas. Na casa em tela não possui a parede que daria origem à despensa, conforme nota-se na planta, a cozinha ocupa toda essa área (cozinha + despensa). Também, deve-se ressaltar que a varanda, o banheiro e garagem dos fundos, assim como a garagem da frente e a edícula, foram construídas “posteriormente” e, portanto, é provável que estas modificações não tenham sido regularizadas junto aos órgãos competentes (há consenso entre as partes quanto a essa questão). Portanto, essa casa foi construída em alvenaria, tendo como cômodos 2 (dois) dormitórios, uma sala social, um banheiro e cozinha.

Atualmente o imóvel periciado se encontra em estado de conservação razoável, porém vários elementos necessitam passar por manutenção. Suas principais características (estado de conservação), as quais podem ser observadas nas imagens da Figura 4, são:

- ✓ Piso interno → do tipo azulejado, com aspecto original em bom estado de conservação;
- ✓ Piso externo → de concreto sem acabamento, com aspecto original e

sem manutenção;

- ✓ Paredes internas → de forma geral a pintura encontra-se em bom estado de conservação;
- ✓ Paredes externas → de forma geral a pintura encontra-se degradada, com presença de umidade e bolor, logo necessita de manutenção;
- ✓ Esquadrias, batentes e portas → as esquadrias das janelas, as portas, assim como os batentes das portas, fabricados em aço se encontram sem manutenção (com sinais de oxidação e danos aparentes). As portas e batentes de madeira estão em estados regular de manutenção, porém necessitando de reparos;
- ✓ Forro → forro de madeira em bom estado de conservação; e,
- ✓ Telhado → estrutura de madeira e telhas de cerâmica, aparentemente em bom estado de manutenção.



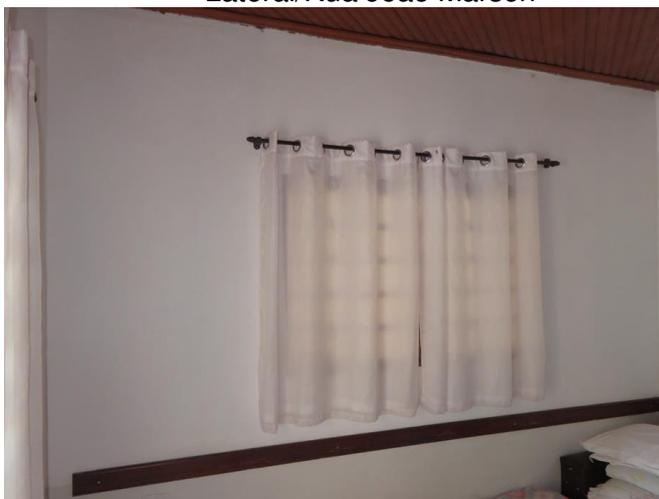
Frente/Rua Antônio Fernandes



Lateral/Rua João Marson



Sala



Sala



Banheiro



Corredor de acesso aos quartos



Dormitório



Dormitório



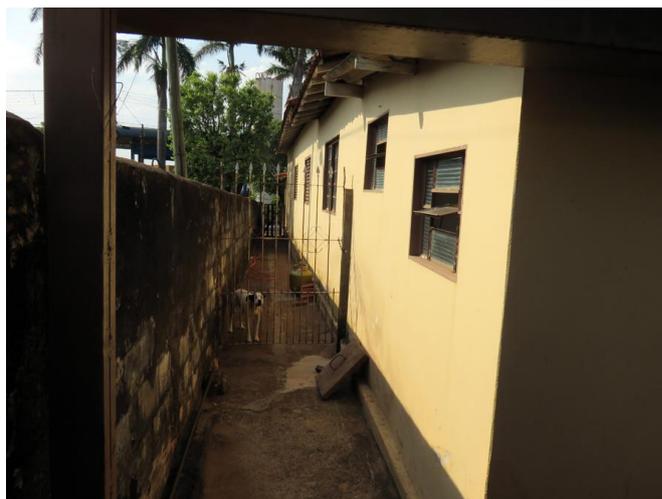
Cozinha



Cozinha



Corredor/Lado direito



Corredor/Lado esquerdo



Parte dos fundos

Figura 4 – Registros fotográficos do imóvel em demanda obtidos durante a diligência pericial.

A Figura 5 traz imagens das portas, batentes e esquadrias do imóvel vistoriado. Nota-se a necessidade de realizar reparos para restabelecer o bom estado dessas peças.



(a) Porta da sala



(b) Janela da sala



(c) Porta de um dormitório



(d) Porta da cozinha

Figura 5 – Registros fotográficos do imóvel em demanda obtidos durante a diligência pericial. Em (a) e (b) nota-se a presença de corrosão na parte inferior do batente e na esquadria da janela e, em (c) e (d) portas e batentes de madeira em estado regular de conservação, porém necessitando passar por manutenção.

As imagens da Figura 6 ilustram a varanda, o banheiro e garagem dos fundos, assim como a garagem da frente e a edícula. Todas essas construções se encontram irregulares e/ou em condições precárias de conservação. Portanto, não agregam qualquer valor ao imóvel vistoriado.



(a) Garagem da frente



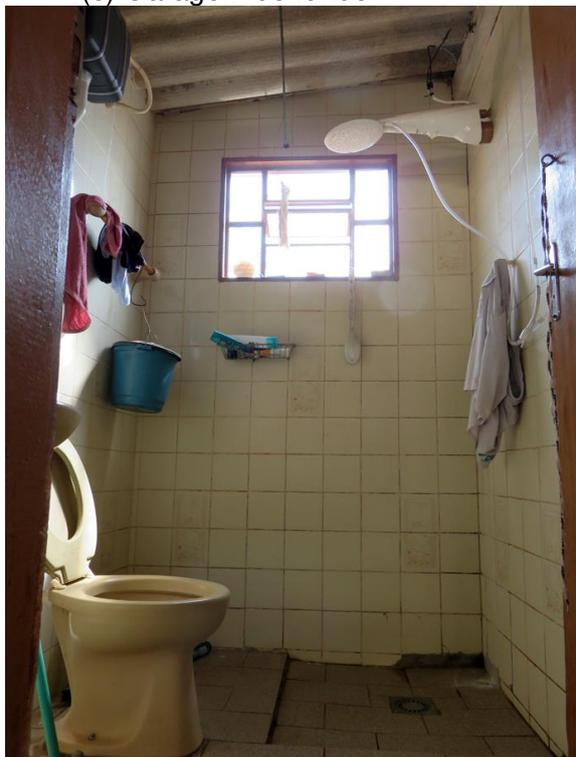
(b) Parede da garagem da frente



(c) Garagem do fundo



(d) Banheiro construído na varanda do fundo



(e) Banheiro da varanda



(f) Parade externa do banheiro da varanda



(g) Edícula



(h) Interior da edícula

Figura 6 – Registros fotográficos do imóvel em demanda obtidos durante a diligência pericial. As construções destacadas nessas imagens encontram-se irregulares e em péssimo estado de conservação.

1.5. Arbitramento do Valor Atual do Imóvel

Pesquisando no mercado de imóveis na região de Cajobi, foi possível obter uma quantidade de ofertas suficientes, servindo de parâmetro confiável para uma avaliação pelo “Preço de Mercado”. A seguir estão descritas algumas das várias fontes de pesquisa utilizadas pela perícia:

- ✓ Site de classificados OLX
 - <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vendo-casa-localizada-em-cajobi-sp-655623817>;
 - <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vende-se-esse-imovel-cajobi-bairro-piscina-18-661978288>;
 - <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/imovel-em-cajobi-sp-659426833?last=1>;
 - <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-a-venda-em-cajobi-sp-localizado-no-bairro-viverde-cod-162-667723239>;
- ✓ Site da Imobiliária Malufi
 - <http://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Monte-Verde-Paulista-Cajobi/Casas/Padrao/Centro/7352>

A perícia entrou em contato com os anunciantes de todos os anúncios pesquisados.

Tabela 1 – Fontes de consulta e lista de contatos.

Imobiliária - Corretor	Telefone
OLX – Inácio/Weverton	(17) 981974011
OLX – Maurício	(18) 981599363
OLX – Rosemeire	(17) 992760048
OLX – Cláudio	(17) 981488000
Malufi - Leonardo	(17) 3281-4488

Foram identificados imóveis equivalentes ofertados a um preço médio de R\$ 542,78 metro quadrado. A pesquisa mostrou um intervalo muito grande de valores para os imóveis pesquisados, equivalentes ao imóvel em demanda, fruto da especulação imobiliária da região. Para amenizar um eventual erro, a perícia excluiu o maior e o menor valor ofertado no mercado, restando imóveis com valores de R\$ 520,00/m² a R\$ 536,91/m². Conforme demonstrado abaixo:

Tabela 1. Valores do m² de terrenos com residências de alvenaria, semelhantes à avaliada, na região de Cajobi - pesquisa realizada em setembro de 2019.

Imóvel	Valor do m ² [R\$]
01*	454,55
02	536,91
03	571,43
04	520,00
05*	818,18
Valor médio	542,78

*Dados desconsiderados no cálculo do valor médio.

Dois fatores devem ser considerados para se chegar à valoração do imóvel em demanda. A primeira consideração diz respeito às condições de conservação e qualidade de conservação (necessidade de manutenção), sendo certo que o imóvel em discussão fora construído na década dos anos oitenta e encontra-se com vários elementos necessitando de manutenção. Por outro lado, esse imóvel é melhor localizado que os demais imóveis ofertados. Sendo assim, a perícia aplicará um fator de correção de 5% de valorização para calcular seu valor de mercado. Portanto, o Valor de Mercado (média calculada) do imóvel em demanda, arredondado é de **R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)**.

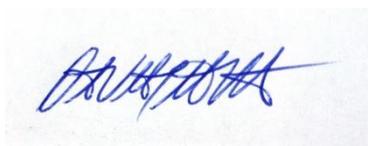
3. CONCLUSÕES

Assim, mediante os elementos técnico-materiais coligidos no exame do imóvel, fundamentação técnica, análise realizada na documentação juntada e nos demais elementos que compõem este trabalho, a perícia conclui que:

- Toda a avaliação foi realizada com base na norma NBR 14653-1 e 2;
- Foi possível fazer a análise utilizando-se do “Método Comparativo Direito de Dados de Mercado”, pois existiam ofertas suficientes na região, servindo de parâmetro confiável para uma avaliação.
- **O imóvel avaliado tem seu valor total - Valor de Mercado (média calculada) - estipulado em R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais);**
 - Devido às características peculiares do imóvel, bem como do município de Cajobi e demais fatores de mercado esse valor pode oscilar em +/- 5%, ou seja, de R\$ 188.000,00 a R\$ 208.000,00.

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o trabalho, o mesmo foi formatado em 16 folhas, sendo esta última assinada.



Eng. Prof. Dr Otavio Villar da Silva Neto
CREA nº 5060902815/D - IBAPE nº 1454 - APEJESP nº 1392
Perito Judicial Nomeado