

**EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE OURINHOS – SP.**

PROCESSO Nº: 1001835-24.2015.8.26.0408

MARCOS ANTONIO PERINO, engenheiro agrônomo inscrito no CREA sob nº 0601636570 – SP, nomeado **Perito Judicial** nos Autos da **Ação de Extinção de Condomínio**, sendo o requerente **Jairo Silas Iori** e o requerido **espólio de Fábio Domingos Cesca**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a Vs. Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
Pede Deferimento.

Marcos Antonio Perino
CREA: 0601636570 / SP.

INDICE

1	OBJETO	3
2	OBJETIVO	3
3	AVALIAÇÃO	4
3.1	Metodologia	4
3.2	Características da Região	4
3.3	Estado de Conservação	6
4	FOTOS	7
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA	18
6	CONCLUSÕES	20
7	ENCERRAMENTO	21

1. OBJETO:

Imóvel residencial urbano, constituído do lote Chácara 09, na Chácara Vila Sandano, com área de 1.707,50 metros quadrados, contendo uma casa de madeira, sob nº 234, da rua 05, e uma casa residencial de tijolos, sob o nº 220, da rua 05, o qual encontram-se registrados sob a matrícula 5.386 junto ao CRI (Cartório de Registro de Imóveis) de Ourinhos/SP.

Proposta a ação, às fls. 196 o subscritor foi nomeado perito judicial, propondo honorários às fls. 201/202.

Conforme fls. 260 a perícia técnica foi designada e realizada no dia 31/03/2020.

Informa que no momento da perícia, estavam no local os advogados Dr. Marcos dos Santos Oliveira e Dr. Sergio Manoel Braga Okazaki e o requerente.

No entanto, constatou-se na perícia que o imóvel possui os fundos murados e com passagem de córrego por detrás deste. Mas, quanto as divisas laterais, o imóvel apresenta-se sem muro.

2. Objetivo:

Avaliação do Imóvel, compreendendo o valor da área do imóvel e suas possíveis benfeitorias no lote em questão.

Foram utilizados, como referencial, os conceitos recomendados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em especial o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e com a ABNT NBR 14653 para imóveis urbano e confrontados com a realidade do mercado através do Método Comparativo Direto, Nível de Precisão Expedita.

Ressalta-se que o presente Laudo Pericial obedeceu aos princípios e foi elaborado com observância aos postulados do Código de Ética Profissional. Além disso, o imóvel foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;

3. AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia

A avaliação obedecerá às diretrizes gerais e recomendação da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e preceitos do IBAPE. Para a avaliação do imóvel objeto dos autos, adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário para o terreno e do "Método Construtivo" para a edificação.

3.2 Características da Região

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Ourinhos/SP. O imóvel se localiza na Zona de Uso ZPR – Zona Predominantemente Residencial, conforme o Anexo 4.

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso predominantemente residencial (unifamiliar e multifamiliar), serviços, lazer e institucional, apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, telefonia, iluminação pública, pavimentação, arborização, transporte público direto através de rede de ônibus, além de equipamentos comunitários de segurança, educação, saúde e cultura.

Imagem disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Ourinhos/SP



Imagem via satélite disponíveis em: (<https://google.com.br/maps>)



Imagem via satélite disponíveis em: (<https://google.com.br/maps>)



Situa-se aproximadamente entre 1,6 e 1,7 km de distância da Praça Mello Peixoto, ponto central da cidade.

3.3 Estado de Conservação

Segundo Ruy Figueiredo (2004) a depreciação física manifesta-se pelo desgaste dos componentes construtivos resultantes do uso e exposição ambiental a que estiveram submetidos, e da não execução de obras de conservação com a periodicidade recomendável.

Verificou-se em vistoria que o imóvel avaliando, se encontra em ruim estado de conservação, tendo sido verificado, a olho nu, anomalias que depreciam o imóvel, além das de uso normal e coerentes com a idade da edificação.

Assim, constatou-se que as construções presentes no referido imóvel não possuem valor comercial; sendo possível determinar apenas o valor da área no qual encontram-se inseridas.

4. FOTOS

Imagem 1 – vista da frente do imóvel para a via pública.



Imagem 2 – vista de outro ângulo da área frontal do imóvel



Imagem 3 – vista das construções do imóvel



Imagem 4 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 5 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 6 – vista da construção do imóvel, péssimo estado de conservação



Imagem 7 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 8 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 9 – vista frontal de uma das construções do imóvel a partir da via pública, casa em madeira



Imagem 10 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 11 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 12 – vista de parte do interior do imóvel

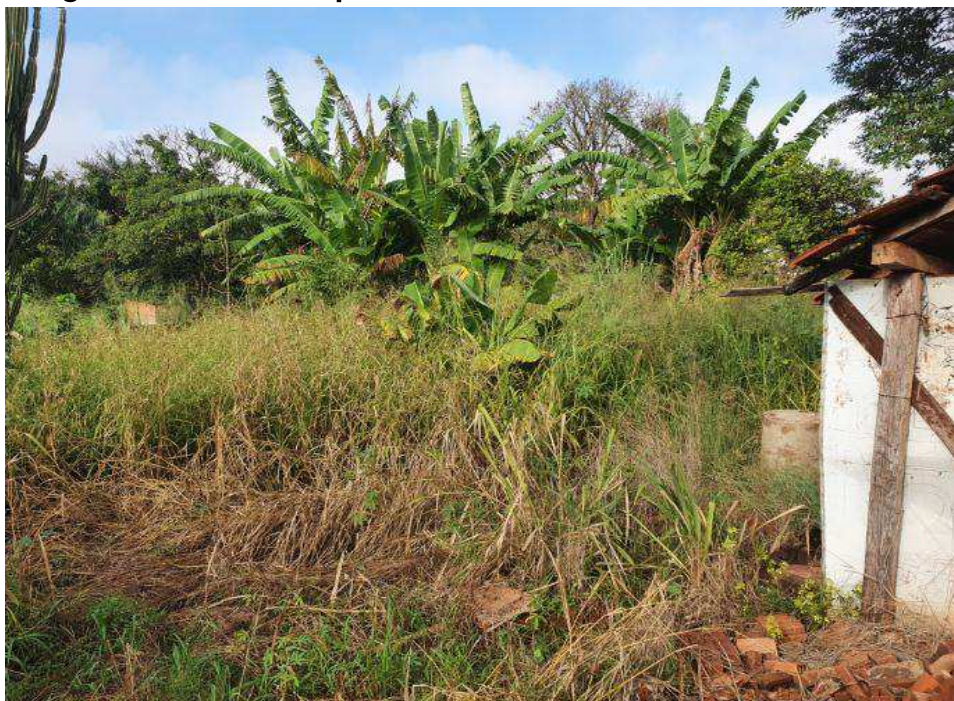


Imagem 13 – vista de parte do interior do imóvel



Imagem 14 – vista de parte do interior do imóvel

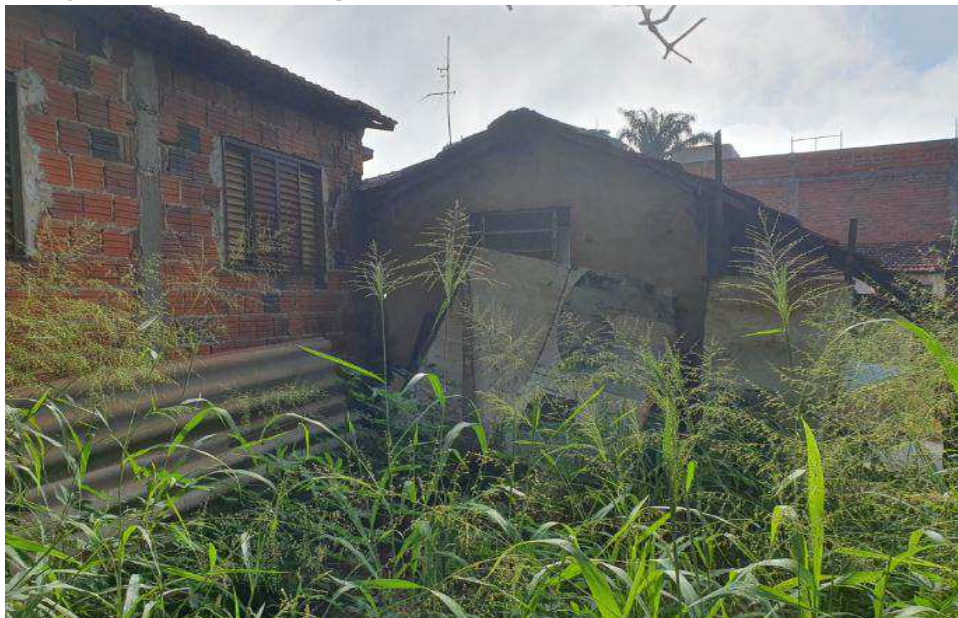


Imagem 15 – vista de parte de uma das construções



Imagem 16 – vista de parte de uma das construções



Imagem 17 – vista de parte de uma das construções existentes no imóvel



Imagem 18 – vista de parte de uma das construções contidas no imóvel

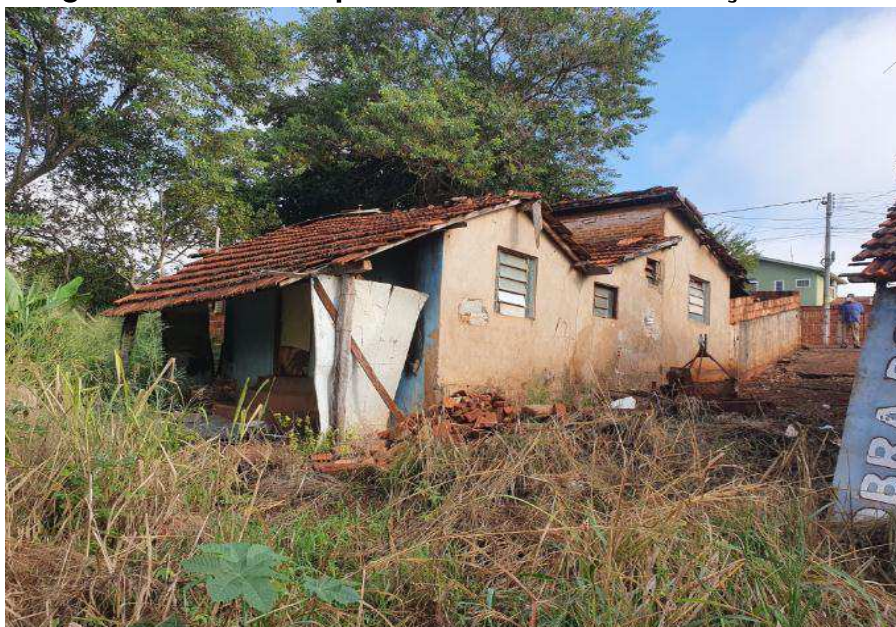


Imagem 19 – vista de uma das construções do imóvel



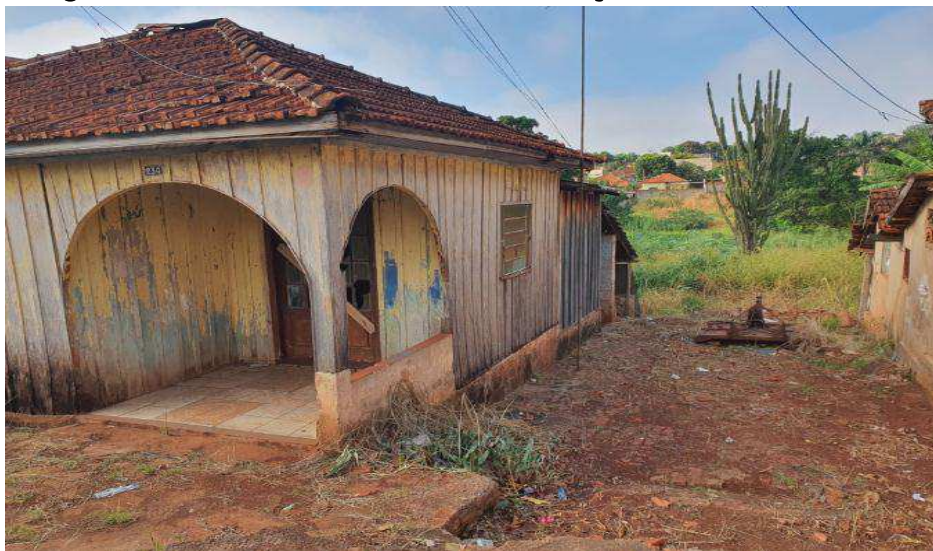
Imagem 20 – vista de parte de uma das construções do imóvel



Imagem 21 – vista aproximada de parte de uma das construções do imóvel



Imagem 22 – vista de uma das construções contidas no imóvel



5. PESQUISA IMOBILIARIA

O imóvel possui características próprias e diferenciadas, como área total do imóvel (**1.707,50 metros quadrados**) e o local em que está inserido; a localização é próxima ao centro da cidade, mas o bairro é de classe média.

Na pesquisa imobiliária realizada não conseguimos encontrar nenhum imóvel com características semelhantes.

O imóvel confrontante do lado esquerdo para quem olha o imóvel em questão foi negociado em Setembro de 2020 pelo valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), com área semelhante.

Outro imóvel a venda se encontra na frente do imóvel em questão, situado do outro lado da via pública, com 360,0 metros quadrados pelo valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).



Imóvel de frente ao imóvel avaliando, com 360 m²



Para a avaliação do imóvel não consideramos o imóvel com 360 m², ao calcularmos o valor do metro quadrado do imóvel (valor de R\$ 361,11 por metro quadrado) e ao aplicar no imóvel avaliando, seu valor seria de **R\$ 616.595,32**, valor este que fica completamente fora de mercado.

Imóvel confrontante ao imóvel avaliando, o qual usamos como referência.



Diante destes fatos, utilizamos o valor do imóvel confrontante de R\$ 240.000,00 negociado em setembro de 2020 e corrigimos pelo índice do IGP-M até a data de 31 de maio de 2021.

Para a atualização do valor utilizamos o índice **IGP-M**, iniciada em **outubro de 2020 até maio de 2021**, através de um programa fornecido pelo Banco Central do Brasil, chamado de calculadora do cidadão, no site: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigerPorIndice.do?method=corrigerPorIndice>

O valor atualizado é de **R\$ 295.505,30** (duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e cinco reais e trinta centavos).

6. CONCLUSÃO

De acordo com os nossos estudos e cálculos concluímos que o valor do imóvel é de **R\$ 295.505,30 (duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e cinco reais e trinta centavos)**

Nas fls. 8/12 dos autos, o requerente é proprietário de 85% do imóvel, cabendo a cada uma das requeridas o correspondente à 7,5%, sendo assim segue abaixo os valores correspondente as partes:

Ao **requerente** corresponde ao valor de **R\$ 251.179,50 (duzentos e cinquenta e um mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta centavos).**

A cada uma das **requeridas**, corresponde ao valor de **R\$ 22.162,90 (vinte e dois mil, cento e sessenta e dois reais e noventa centavos).**

7. ENCERRAMENTO

Dado por terminado o trabalho, mandou digitar o presente Laudo Pericial, que se compõe por 21 folhas numeradas, sendo a última datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento

Ourinhos, 18 de Junho de 2021



Marcos Antônio Perino
CREA: 0601636570 / SP.