

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CIVEL DA COMARCA DE TUPÃ-SP.

Processo nº: 1003709-26.2021.8.26.0637

Classe - Assunto Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência

Requerente: Edite Marques da Silva e outros

Requerido: Elisângela Sanches da Silva e outro

JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

L A U D O

Termos em que,
P. Deferimento.

Tupã, 12 de novembro de 2024.

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:-

Trata-se de *AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS* ajuizada pelo *EDITE MARQUES DA SILVA E OUTROS* contra *ELISÂNGELA SANCHES DA SILVA E OUTRO*.

2. OBJETIVO DO TRABALHO:-

Motivado pela *AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS*, o presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável e atual do *imóvel residencial e sua locação mensal, localizado na Rua Francisco Melhado, nº 60, Jardim São Pedro, CEP: 17.602-260, nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo, matriculado no Cartório de Imóveis sob o nº 19.463*, através de realização de vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-

3.1 DESCRIÇÃO CONFORME SUA MATRÍCULA SOB Nº 19.463 :-

“IMÓVEL UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob n.13 (treze), da quadra "A", sem benfeitorias, do loteamento denominado "Jardim São Pedro", desta cidade e Comarca de Tupã-SP., medindo 10 (dez) metros de frente, por 25 (vinte cinco) metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de 250m², confrontando pela frente com a Rua Bandeirantes; por um lado, com o lote - n.12, por outro lado, com o lote n.14; e nos fundos, com o lote n.06 da mesma quadra.”

3.2 DESCRIÇÃO CONFOME VISTORIA:-

- há uma construção residencial unifamiliar e uma edícula sobre o lote avaliando;
- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Rua Francisco Melhado), na cidade de Tupã, fazendo parte da zona urbana;
- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo em aclave com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

3.3 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

a) Prédio residencial em alvenaria, com Padrão Construtivo Simples, possuindo, uma sala, cozinha, 2 quartos, banheiro e garagem; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cimentado e cerâmica no banheiro; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); os forros da residência são em laje; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais, porém faltando parte da fiação; as esquadrias de ferro resumem-se à venezianas, janelas e portas externas; as esquadrias de madeira resumem-se à portas internas; a cobertura é feita por telhas de barro. O atual estado de conservação do imóvel em tela, aparentemente requer reparos importantes. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

CLASSIFICAÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

___ **Classificação do Prédio Residencial :** *Área construída total de 112,95 m² (PMT), Idade Aparente Cronológica de 40 anos, Fator Estado "F" (78,6) - Coeficiente 0,214, para uma vida útil de 60 anos.*

b) Edícula em alvenaria, com Padrão Construtivo Proletário, possuindo, uma sala/cozinha, 1 quarto, banheiro e área de serviço; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cimentado; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais, porém faltando parte da fiação; as esquadrias de ferro resumem-se à venezianas, janelas e portas; a cobertura é feita por telhas de barro. O atual estado de conservação do imóvel em tela, aparentemente requer reparos simples e importantes. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

___ **Classificação da Edícula :** *Área construída total de 33,45 m², Idade Aparente Cronológica de 25 anos, Fator Estado “F” (66,7) - Coeficiente 0,333, para uma vida útil de 40 anos.*

4 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO :

4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.

4.2 Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.

4.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se o tratamento por fatores.

4.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (Normas do IBAPE).

5. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALOR DE TERRENO:

5.1 Tratamento dos Elementos:-

Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Marco - Fone (014) 3441-1610

Informante : Corretora Rosângela

Terreno (10,00x25,00), área 250,00 m² – Rua Francisco Melhado, nº 60

Valor do terreno = R\$100.000,00, ou seja R\$ 400,00/m² - opinião direta

Topografia: aclave

Data: Nov/2024

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma=30,00m;
fr=10,0m)

$$Q = (100.000/250,00) \times 1,0^{1/4} \times 1,0^{1/2} \times (1,0) \times (1,0) \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$}400,00/\text{m}^2$$

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Corretor Autônomo - Tel: (14) 99788-3846

Informante : Corretor Vanderli Porfírio

Terreno (10,00x25,00), área 250,00 m² – Rua Francisco Melhado, nº 60

Valor do terreno = R\$100.000,00, ou seja R\$ 400,00/m² - opinião direta

Topografia: aclave

Data: Nov/2024

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=30,00m;
fr=10,0m)

$$Q = (100.000/250,00) \times 1,0^{1/4} \times 1,0^{1/2} \times (1,0) \times (1,0) \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$}400,00/\text{m}^2$$

5.1.2 RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-

ELEMENTO	R\$/m2
1	400,00
2	400,00
Media arit.	400,00
lim. Superior	520,00
lim. Inferior	280,00

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para o terreno é:

$$Q = \text{R\$} 400,00/\text{m}^2$$

6 AVALIAÇÃO:

6.1 TERRENO= Vt

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{1/4} \times (Pe/Pma)^{1/2}$$

Onde:

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 250,00 m²

Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 400,00/m²
(elementos de pesquisas)

Fe = frente equivalente

Fr = frente de referência

Pe = profundidade equivalente

Pma = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$Vt = (400,00 \times 250,00) \times (1,00)^{1/4} \times (1,00)^{1/2}$$

$$Vt = \text{R\$ } 100.000,00 \text{ (número redondo)}$$

6.2 AVALIAÇÃO TÉCNICA DA CONSTRUÇÃO = VB

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc \times Fc$$

Sendo:

VB – valor da benfeitoria (R\$)

Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m²–Base Pini/SINAPI/Mercado)

Ab – área da benfeitoria (m²)

Foc – depreciação – fator de adequação as obsolescência e ao estado de conservação (calculado pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$).

Fc – fator de comercialização

Assim teremos:

Para as benfeitorias (Edificações)

a) Residência (Vbr):

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 1.500,00/m² (Fonte: Sinduscon – CUB/Mercado)

Ab= 112,95 m²

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc= 20\% + 0,214 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,214 \times (0,8)$$

$$Foc = 0,37$$

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Substituindo temos:

$$Vb = R\$ 1.500,00/m^2 \times 112,95 m^2 \times 0,37$$

$$Vb = R\$ 62.685,00$$

Vbr = R\$ 62.000,00 (número redondo)

b) Edícula (Vbe):

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 1.000,00/m² (Fonte: Mercado)

Ab= 33,45 m²

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 20\% + 0,333 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,333 \times (0,8)$$

$$Foc = 0,4664$$

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Substituindo temos:

$$Vb = R\$ 900,00/m^2 \times 33,45 m^2 \times 0,4664$$

$$Vb = R\$ 14.040,00$$

Vbe = R\$ 14.000,00 (número redondo)

6.3 VALOR DE MERCADO DAS CONSTRUÇÕES -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = (Vt + Vbr + Vbe) \times Fc$$

Onde:

VI= valor do imóvel

Vt= valor do terreno

Vb= valor da construção

Fc= fator comercial

Substituindo, tem-se:

$$VI = (R\$ 100.000,00 + R\$ 62.000,00 + R\$14.000,00) \times 1,0$$

Vb = R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)

6.3 VALOR DE LOCAÇÃO -VL

Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Alfa - Fone (014) 3404-5333

Informante : Corretor Carlos

Imóvel localizado na Rua Francisco Melhado, nº 60, Jardim São Pedro

Terreno (10,00x25,00), área 250,00 m²

Residência: Área construída total de 112,95 m²

Edícula: Área construída total de 33,45 m²

Área Total residência + edícula = 146,40m²

Data: Nov/2024

Q= R\$700,00/mês

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Corretor Autônomo - Tel: (14) 99788-3846

Informante : Corretor Vanderli Porfírio

Imóvel localizado na Rua Francisco Melhado, nº 60, Jardim São Pedro

Terreno (10,00x25,00), área 250,00 m²

Residência: Área construída total de 112,95 m²

Edícula: Área construída total de 33,45 m²

Área Total residência + edícula = 146,40m²

Data: Nov/2024

Q= R\$700,00/mês

6.3.1- RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-

ELEMENTO	R\$/m2
1	700,00
2	700,00
Media arit.	700,00
lim. Superior	910,00
lim. Inferior	490,00

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para locação mensal é: **VL= R\$ 700,00/mês**

5. QUESITOS

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

R: *Rua Francisco Melhado, nº60, Jardim São Pedro, CEP: 17.602-260, nesta cidade de Tupã, Estado de São Paulo.*

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício/venda do imóvel periciado?

R: Comparativo de dados de mercado.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios e de venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

R: Vide laudo.

4. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

R: Vide item 3 do laudo.

5. Qual seu estado de conservação?

R: Vide item 3 do laudo.

6. Quais são os comércio e meios de transporte existente nas proximidades?

R: O imóvel é dotado por meios de transporte público, bem como diversos/variados tipos de comércio em seu entorno.

7. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

R: Estima-se setecentos reais mensais.

8. Qual o valor sugerido para venda?

R: Estima-se R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais).

CONCLUSÕES

Fica o imóvel urbano em questão, após vistoria no local, pesquisas, desenvolvimento analítico e cálculos, avaliado a título de valor de mercado da seguinte forma:

Valor de Mercado mais provável e atual do imóvel sito à Rua Francisco Melhado, nº 60, na cidade de Tupã, matriculado no Cartório de Imóveis sob o nº 19.463 -----

----- R\$ 176.000,00

(Cento e Setenta e Seis Mil Reais)

Valor de Locação Mensal mais provável e atual do imóvel sito à Rua Francisco Melhado, nº 60, na cidade de Tupã, matriculado no Cartório de Imóveis sob o nº 19.463 ----- R\$700,00/mês

(Setecentos Reais Mensais)

As pesquisas foram feitas através de corretores e conhecedores de imóveis, com experiências em negócios realizados localizados próximos ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

Os resultados obtidos conduzem aos valores mais provável e atual do imóvel.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem.

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

7. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas digitalizadas subscritas pelo Perito, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECKE

ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIAÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Tupã, 12 de Novembro de 2024.

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

ANEXO I

Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator “K”

(Extraída de Moreira, Alberto Lélío – Princípios de Engenharia de Avaliações – 1a. Edição – EN-HAP/PINI – São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

ANEXO II

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l,- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ANEXO III

Relatório Fotográfico



Vista frontal do imóvel avaliando.



Foto frontal do imóvel, com vista para a Rua Francisco Melhado.



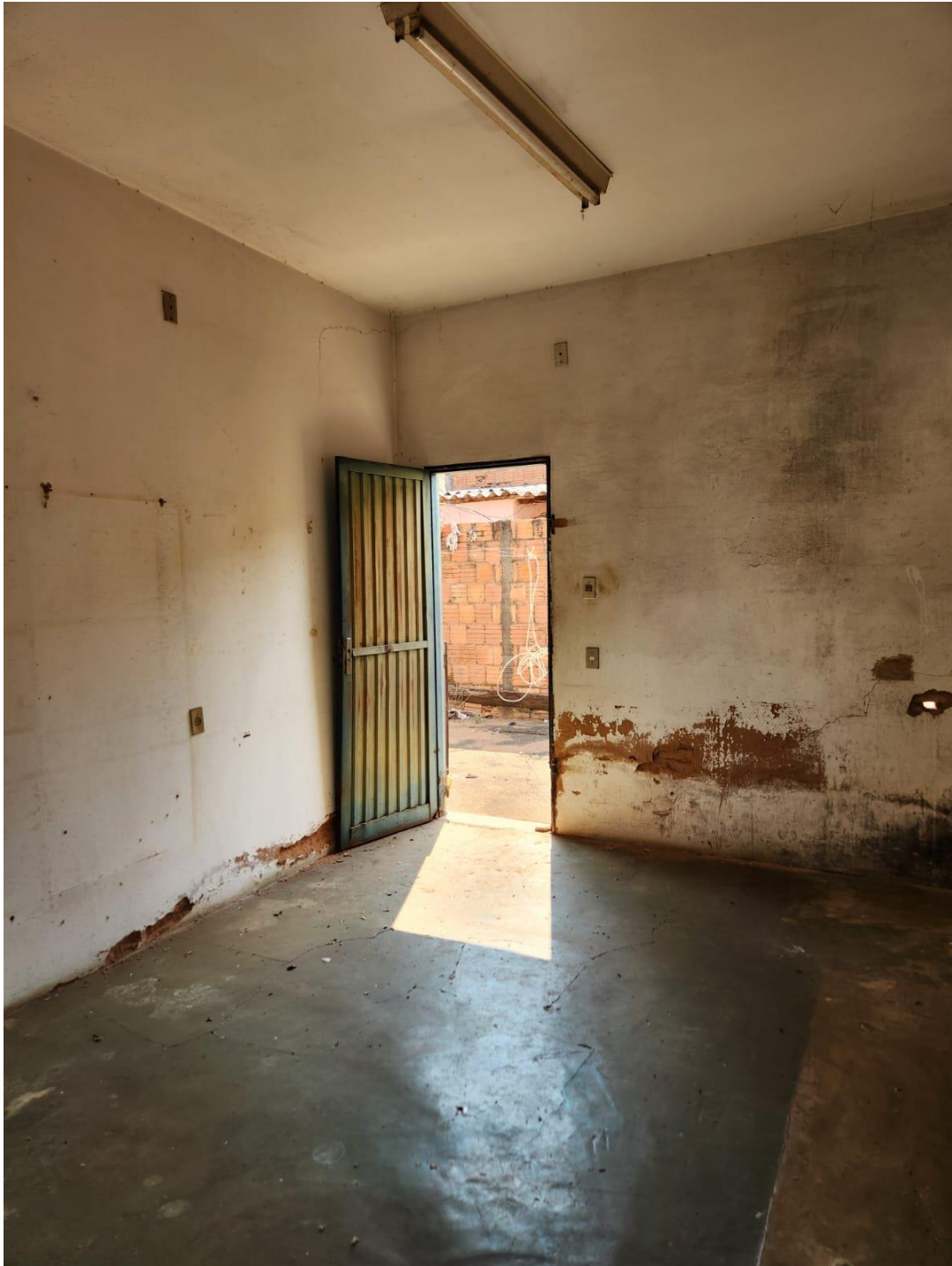
Vista interna do imóvel, observando a porta de acesso, garagem e lateral direita.



Vista interna do imóvel, observando a fachada interna e garagem.



Vista parcial interna do imóvel, observando a sala.



Vista parcial interna do imóvel, observando a copa e cozinha.



Vista parcial interna do imóvel, observando o quarto situado na parte frontal da residência.



Vista parcial interna do imóvel, observando outro quarto situado na fração posterior da residência.



Vista parcial interna do imóvel, observando o banheiro da residência.



Vista parcial interna do imóvel, observando a edícula.



Vista parcial interna do imóvel, observando o quarto em direção a sala da edícula.



Vista parcial interna do imóvel, observando o banheiro da edícula.