

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO/SP.

Proc. 1010940-63.2022.8.26.0510

MARCEL DINI KRAIDE, Engenheiro Civil, CREA/SP n° 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido por **JOSÉ HARTUNG JÚNIOR E OUTROS** em face de **VICENTE PAULO HARTUNG**, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Apresentar seu trabalho em forma de **LAUDO PERICIAL**;
- 2) Requerer a complementação dos honorários periciais conforme fundamentação a seguir exposta, **bem como requerer o levantamento imediato dos honorários prévios já depositados nos autos.**

Termo em que,

Pede deferimento.

Piracicaba, 07 de maio de 2.024.

MARCEL DINI KRAIDE

CREA/SP 506.930.198-9

DA COMPLEMENTAÇÃO DOS HONORÁRIOS

O *expert* nesta oportunidade informa que para realização desta perícia foram gastas cerca de 12:00 (doze) horas técnicas, entre avaliações *in loco*, diligências, pesquisas junto a Municipalidade de Rio Claro, medições, análise da localização do imóvel, pesquisa de mercado de valores e confecção de laudo escrito.

Sendo assim, levando-se em conta o regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), aprovado em assembleia geral ordinária em 09/04/2024, que prevê a remuneração de R\$ 570,00 a hora de trabalho, este *expert* estima seus honorários finais em **R\$ 6.840,00**.

Desta maneira, como já houve o depósito de honorários prévios no importe de R\$ 4.000,00, requer seja determinado o complemento dos valores acima pleiteados, que perfazem a quantia de **R\$ 2.840,00**, devendo tais valores serem liberados ao *expert* após o competente depósito, mediante expedição de alvará.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

I) PRELIMINARES

APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL E DE SEU VALOR PARA LOCAÇÃO** em suporte técnico nos autos.

ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel, bem como de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Rio Claro/SP.
- Análise dos dados obtidos.
- Vistoria do imóvel
- Elaboração de laudo de avaliação.

VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc..

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciantes na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 24 de abril de 2024, no período da tarde, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

Por fim, cumpre informar que o Requerido e suas patronas acompanharam a vistoria do imóvel.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Rio Claro, localizado a Rua 14, n.º 725, Bairro Estádio, CEP. 18.051-629.

ZONEAMENTO

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona mista, com uso comercial, mas também, destinado ao uso habitacional unifamiliar e multifamiliar.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Rua 14.

TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Rio Claro/SP e visita *in loco*.

DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por Assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais. Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está ou poderá usufruir dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas;
- pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários:

- O imóvel situado a Rua 14, n.º 725, no município de Ipeúna/SP, possui uma área territorial de 590.49 metros quadrados e 590.00 metros quadrados de construção.

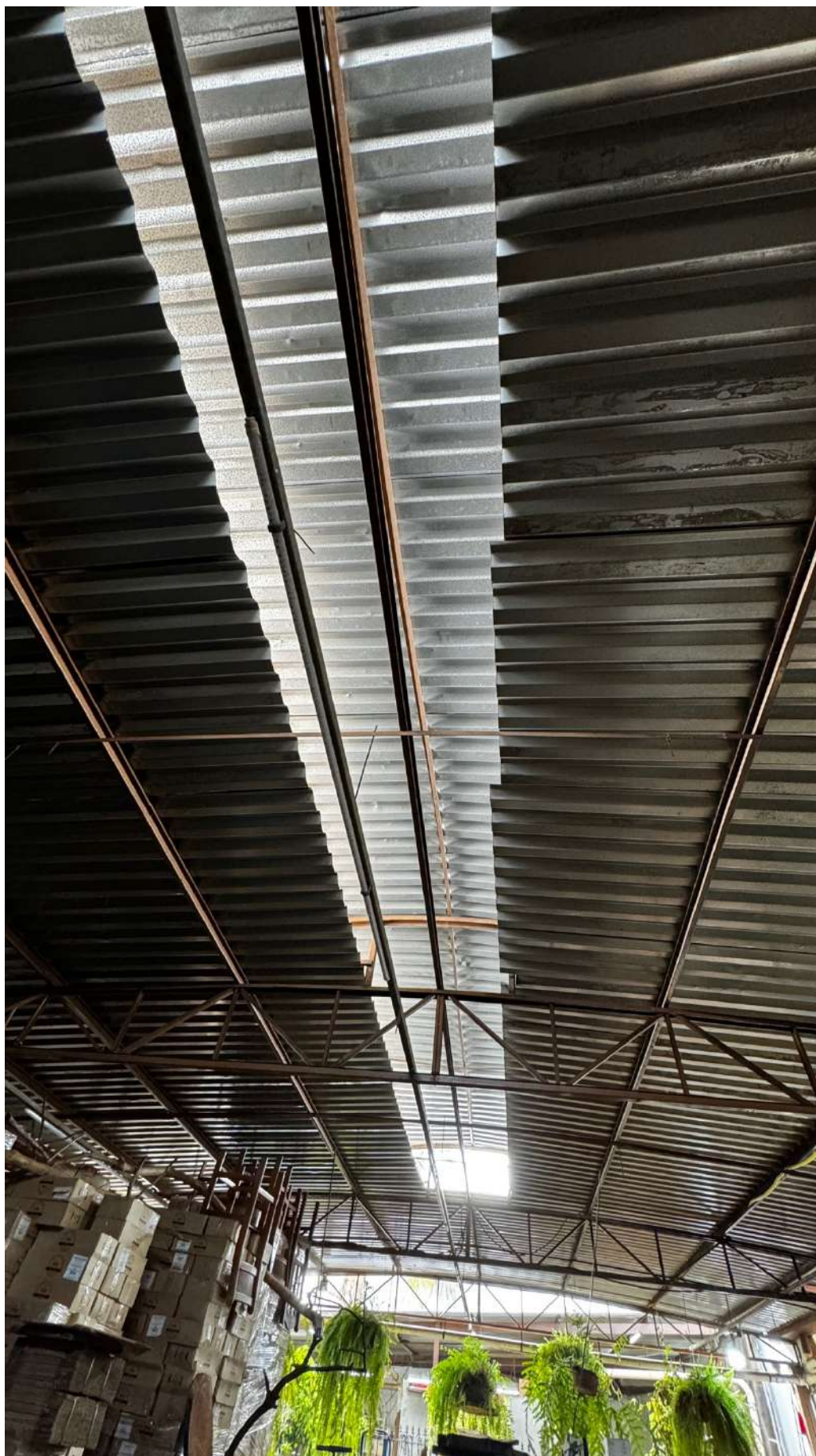
IV) REGISTRO FOTOGRÁFICO







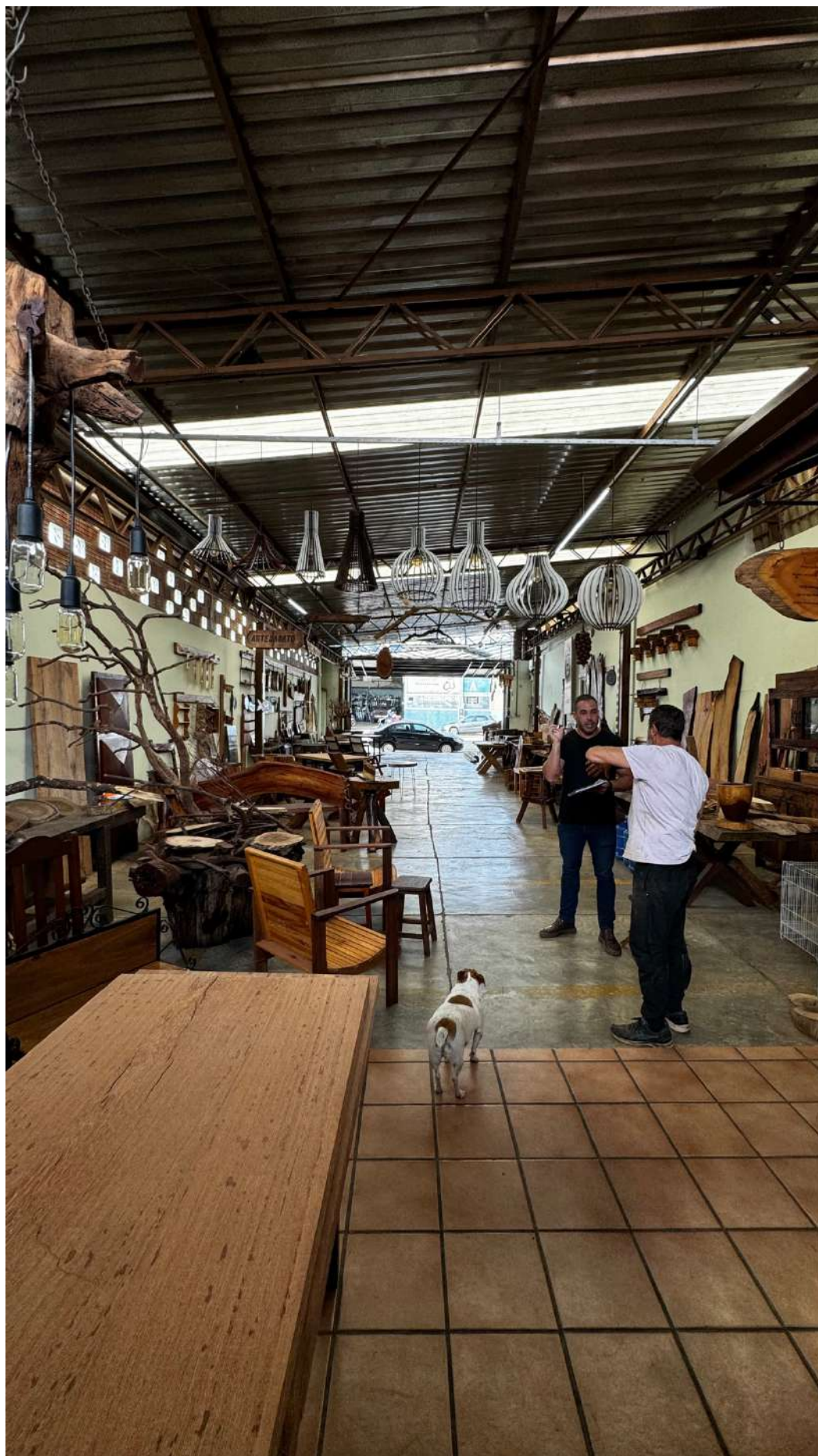




















V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os imóveis sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores.

Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 06 de maio de 2024.

1 - Amostra 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-claret-bairros-rio-claro-150m2-venda-RS180000-id-2661068053/>

Valor do m²: R\$ 1.200,00

2 - Amostra 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-claret-bairros-rio-claro-375m2-venda-RS450000-id-2503663099/>

Valor do m²: R\$ 1.200,00

3 - Amostra 3 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-claret-bairros-rio-claro-1024m2-venda-RS1020000-id-2582357359/>

Valor do m²: R\$ 996,10

4 - Amostra 4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-claret-bairros-rio-claro-256m2-venda-RS300000-id-2642767391/>

Valor do m²: R\$ 1.171,87

EMPRESA	VALOR DO M ²
Amostra 1	R\$ 1.200,00
Amostra 2	R\$ 1.200,00
Amostra 3	R\$ 996,10
Amostra 4	R\$ 1.171,87
Média	R\$ 1.142,00

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m² do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 1.142,00**. Desta feita, sendo: **R\$ 1.142,00 por m² x 590.49 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 674.339,58.**

VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)

Pelas diligências realizadas *in loco*, pode se afirmar que o imóvel construído trata-se imóvel edificado em estrutura metálica, telhas galvanizadas e piso em concreto polido. Referido local abriga loja de venda de artefatos de madeira, bem como, setor produtivo desta loja.

Embora haja um quarto de repouso no local, a predominância do imóvel é comercial, sendo classificada como galpão, considerando-se como área construída o montante de 590.00 metros.

Outro ponto que merece destaque é que devido ao ano da construção do imóvel, deve-se aplicar um Fator de Depreciação desta, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que o imóvel necessita de alguns reparos simples, possuindo ainda, cerca de 15 anos de sua construção, tem-se que o valor da construção do imóvel perfaz o total de **R\$ 525.405,05.**

VI) VALOR DO TERRENO + BENFEITORIAS

A soma dos valores do terreno e das benfeitorias perfazem o montante de **R\$ 1.199.744,63**.

VII) FATOR OFERTA - VALOR DE VENDA ATUAL

A regra base e mais utilizada para calcular o aluguel é aplicar um valor entre 0,5% e 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel. Isto significa que se o seu imóvel vale R\$ 300 mil o aluguel deve ficar entre R\$ 1,5 mil e R\$ 3 mil por mês.

Mas variáveis que influenciam no cálculo do aluguel. Entre os fatores mais importantes estão a localização, o tamanho do imóvel, o estado de conservação e até mesmo o clima econômico geral, que interagem de maneiras complexas para se chegar ao valor final do contrato.

Assim, levando-se em consideração as variantes acima citadas, principalmente o estado de conservação dos imóveis, tem-se que o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado do imóvel remunera dignamente seu aluguel.

Portanto, temos um valor mensal de locação ao imóvel a quantia de R\$ 5.998,72.

VIII) QUESITOS

- 1- No imóvel existe apenas um quarto, tipo suíte, que encontra-se em condições habitáveis, sendo feito como morada do Sr. Vicente.
- 2- A piscina não existe mais no local, sendo aterrada e concretada, transformando-se em pátio.
- 3- A garagem foi fechada por parede de alvenaria. Referida edificação se faz necessária para delimitação do imóvel com o imóvel confrontante.
- 4- Os peineis fotovoltaicos não se tratam de benfeitorias necessárias.
- 5- As melhorias de fachada agregam valor ao imóvel.
- 6- O timer é utilizado apenas para acendimento automatizado da iluminação da fachada.
- 7- A fachada apresenta revestimentos em porcelanato, além de estrutura metálica utilizada para fixação do logo do comercio ali instalado. A pintura se trata de manutenção periódica.
- 8- O padrão de energia é o tri-fásico. Tal questão agrega valor ao imóvel.
- 9- Vide respostas anteriores.
- 10- Os custos levantados são:

CUSTOS	
MURO LATERAL	
Blocos ceramicos	R\$ 363,00
Ferro 10mm	R\$ 2.396,00
Areia, Cimento e Cal	R\$ 2.900,00
Mão de obra	R\$ 19.000,00
Material de Pintura	R\$ 1.150,00
Mão de obra de pintura	R\$ 1.500,00
FOTOVOLTAICO	
Placas e Inversores	R\$ 51.000,00
ÁREA DA PISCINA	
Aterro da piscina, piso de concreto (material e mão de obra)	R\$ 13.000,00
Estrutua metálica	R\$ 23.000,00
TROCA DE TELHAS DA FRENTE DO IMÓVEL	
Não fora especificado a quantidade de telhas trocadas, motivo pelo qual restou prejudicado análise deste item	R\$ 0,00
FACHADA DO IMÓVEL	
Timer	R\$ 140,00
Portão	R\$ 14.750,00
Revestimento da fachada	R\$ 2.450,00
Mão de obra	R\$ 1.400,00
Troca de relógio de energia	R\$ 2.900,00
TOTAL	R\$ 135.949,00

IX) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 23 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 08 de maio de 2.024.

MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP 506.930.198-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 09:55, sob o número WRCO24700550562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010940-63.2022.8.26.0510 e código 8QOB3E3A.