

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

Proc. n.º 0006851-87.2017.8.26.0510

MARCEL DINI KRAIDE, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido **PACTUM SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA** em face de **LUDIVAL MÓVEIS LTDA**, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Apresentar seu trabalho em forma de **LAUDO PERICIAL**;
- 2) Requerer a fixação dos honorários periciais conforme abaixo, bem como requerer o **levantamento imediato dos honorários periciais já depositados nos autos, mediante a expedição do necessário.**

Termo em que,
Pede deferimento.
Rio Claro, 29 de setembro de 2020.

MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP 506.930.198-9

DOS HONORÁRIOS PERICIAIS DEFINITIVOS

Para realização do labor pericial necessário, estima-se o valor **mínimo** constante no regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia do IBAPE/SP, aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 14/04/2020 (artigo 6.º), qual seja: **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta reais).**

Desta feita, como já houve o depósito da quantia de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) nos autos, à título de honorários periciais, com a fixação acima pleiteada, **requer sejam as partes intimadas a realizarem o depósito do saldo remanescente em favor do perito, no importe de R\$ 2.630,00 (dois mil seiscentos e trinta reais).**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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, avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 0006851-87.2017.8.26.0510, movido por **PACTUM SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA** em face de **LUDIVAL MÓVEIS LTDA**, em andamento junto à 4.ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP.

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.
- Pesquisa de valores de mercado
- 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 influenciadoras na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi agendada inicialmente para dia 09 de setembro de 2020, às 14:00.

Importante consignar ainda que o patrono da Requerida acompanhou toda a vistoria pericial.

LOCALIZAÇÃO

Rua 17, s/n, lado par, esquina com Avenida 58, Parque Universitário, Rio Claro/SP.

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

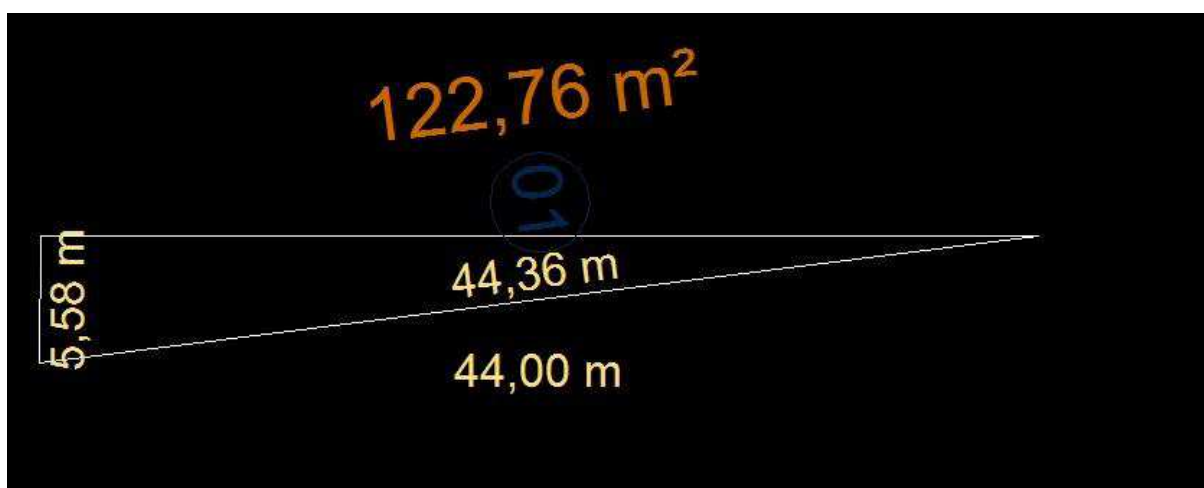
INFORMAÇÕES RELEVANTES E IMPORTANTES

Embora tenha matrícula individualizada, o presente imóvel faz parte de área maior, podendo-se afirmar que sobre ele existe benfeitoria que encontra-se edificada também em outras matrículas, que não foram objeto de avaliação neste trabalho.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA MATRÍCULA EM VERMELHO

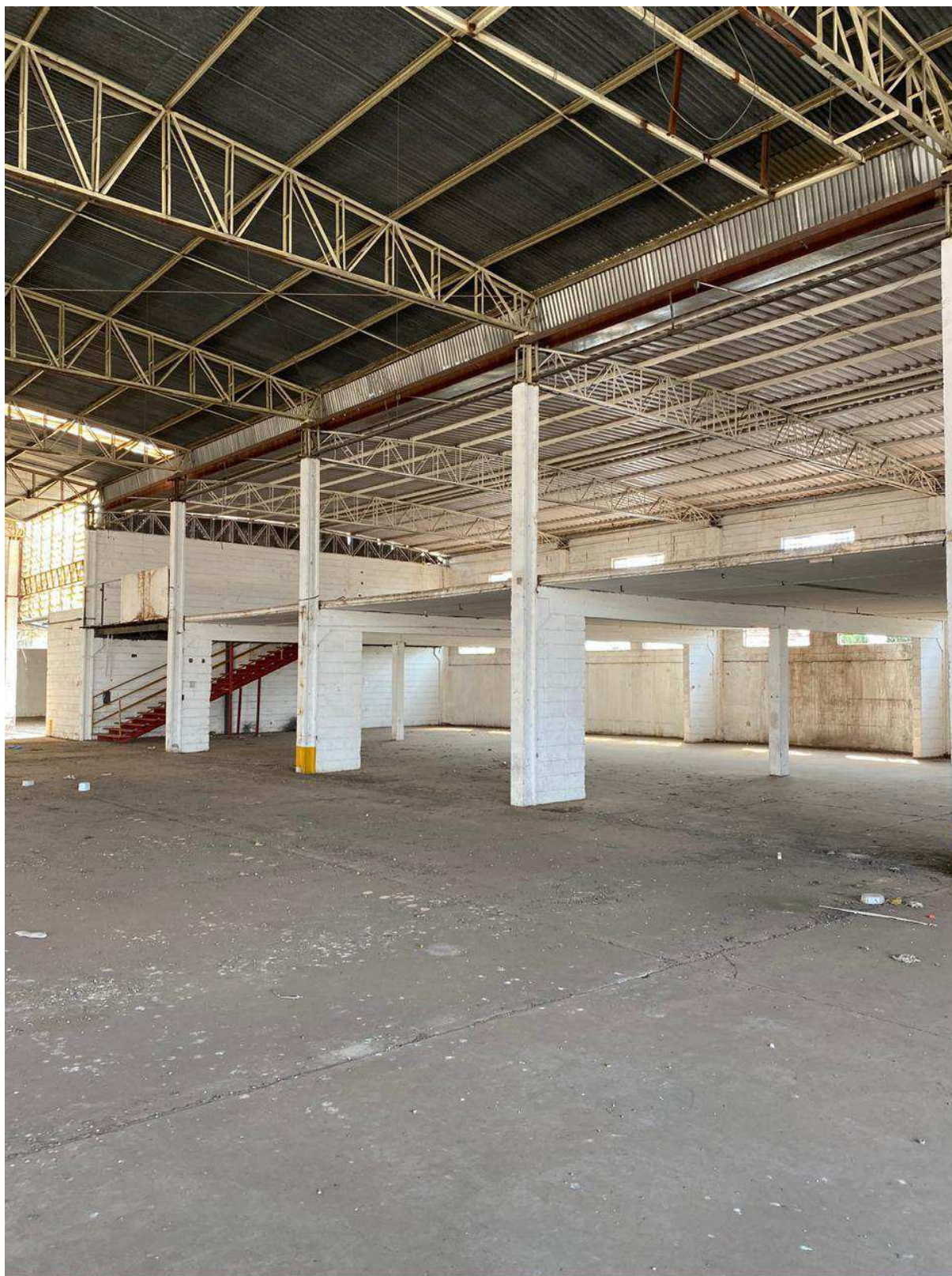


DIMENSÃO DA ÁREA AVALIADA

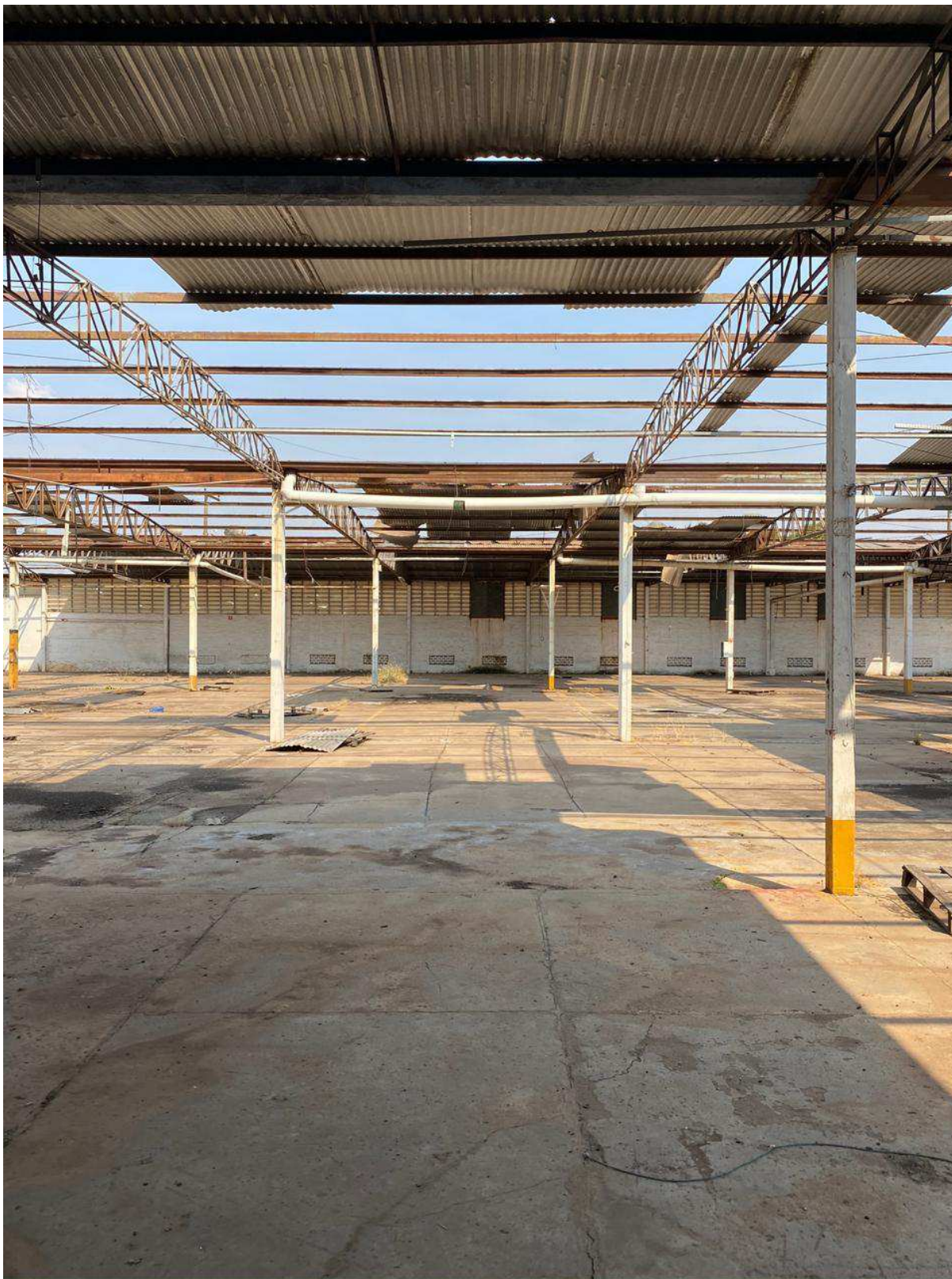


FOTOS DO IMÓVEL GLOBAL, COM ÁREA PERICIADA E ÁREA MAIOR EXISTENTE







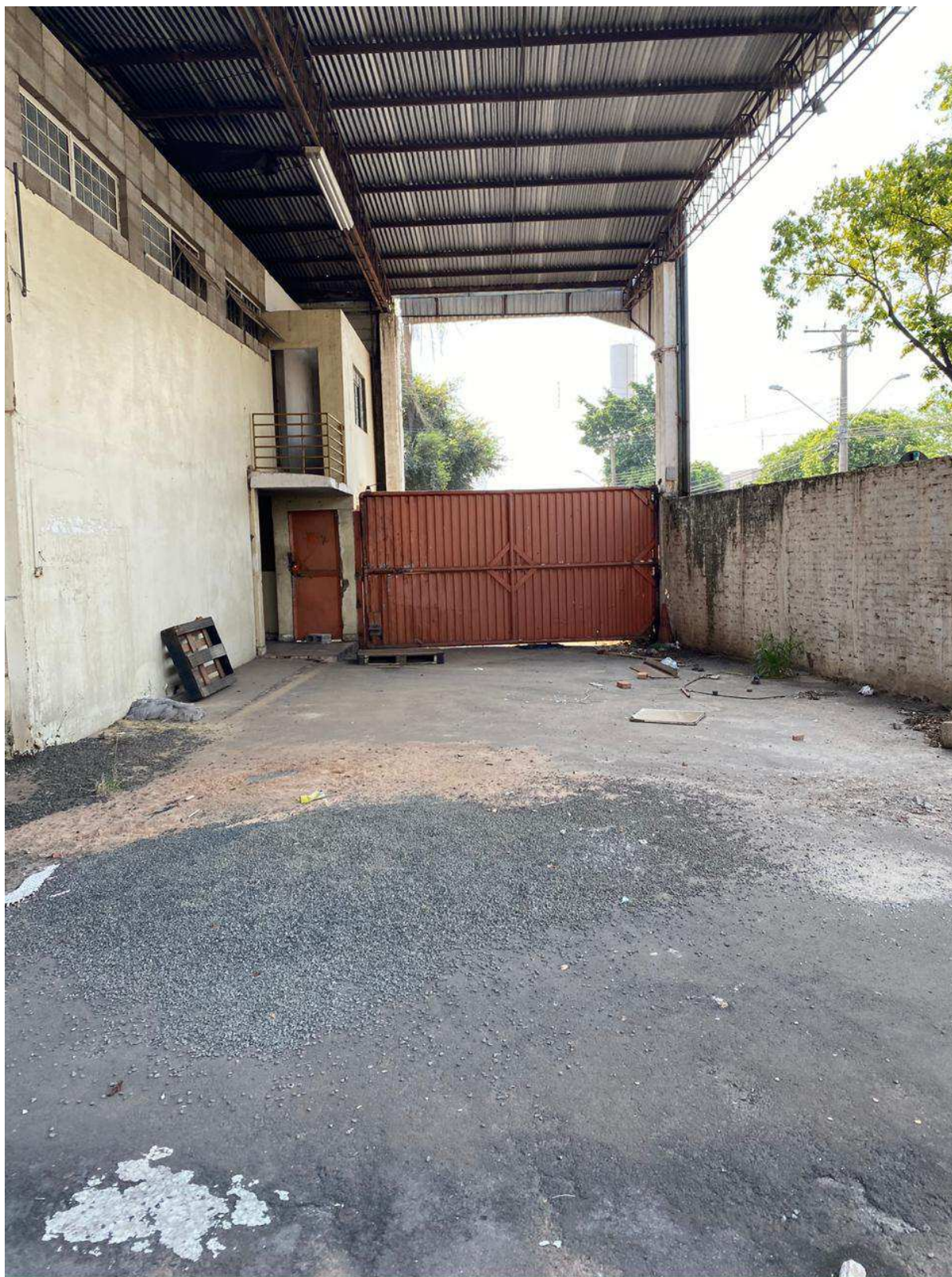




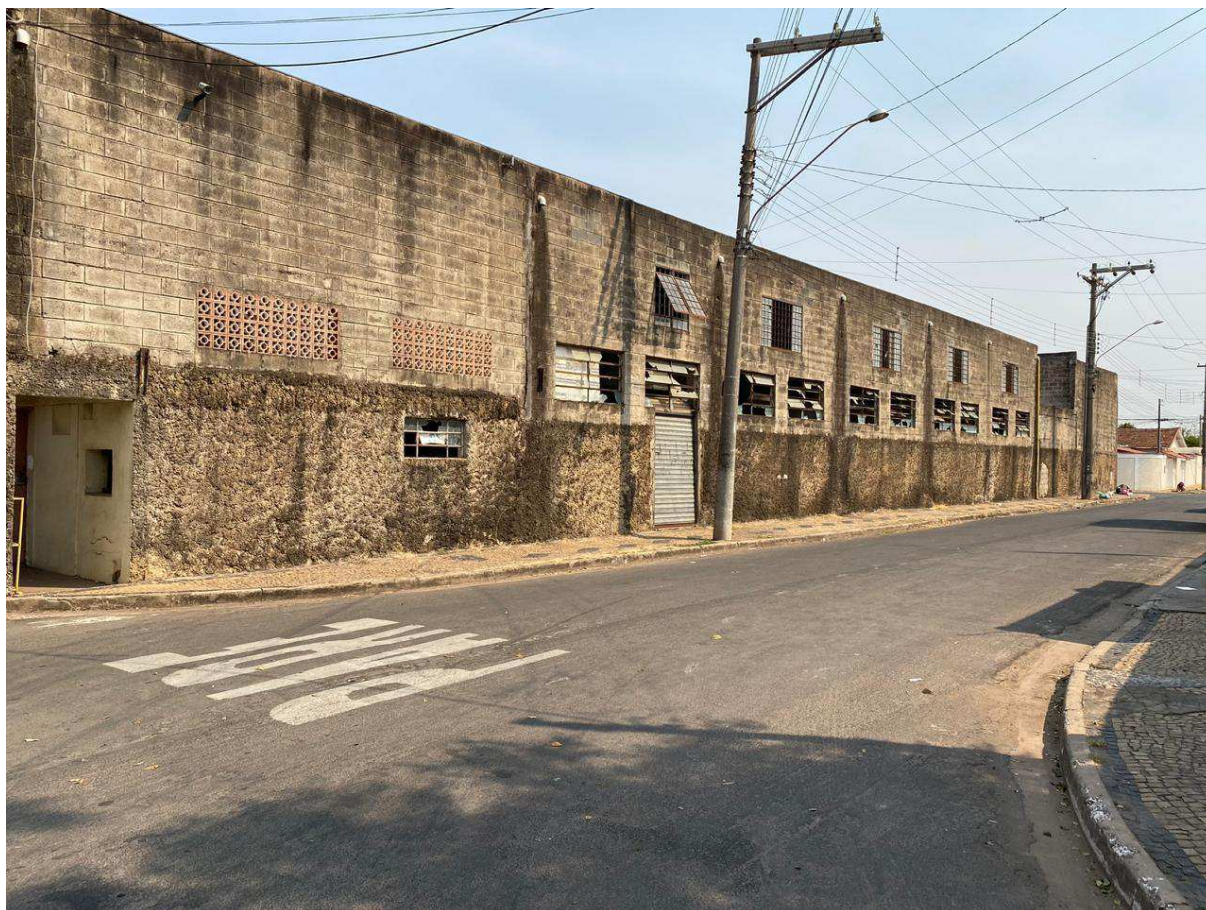












III) DETERMINAÇÃO DE VALORES

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.

IV) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho 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 e pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

V) DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL

Para a avaliação da justa indenização, foram considerados os seguintes dados:

- 122.76 m² de terreno.

VI) 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. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado. Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os 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:

1 - Imóvel.com - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-elizabeth-bnh-2948341894.html?utm_source=Mitulat&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp

Valor do m² do terreno: R\$ 935,00

*Foi utilizado trabalho de desvalorização das benfeitorias existentes no imóvel, segundo a tabela de Hoss-Heideck. Referido trabalho se dá para que possa ser encontrado apenas o valor do terreno operado pelo mercado imobiliário.

2 - Rodrigo Lotério - <https://www.rodrigoloterio.com.br/308/imeis/venda-terreno-vila-elizabeth-bnh-rio-claro-sp>

Valor do m² do terreno: R\$ 1.071,43

3 - Rodrigues Imóveis - <https://www.rodriguesimeisrc.com.br/981-terreno-em-rio-claro-bairro-vila-elizabeth--bnh-.html>

Valor do m² do terreno: R\$ 1.000,00

3 - Villa Imóveis - <https://www.villaimoveislimeira.com.br/imovel/704952/casa-venda-rio-claro-sp-vila-elizabeth>

Valor do m² do terreno: R\$ 1.000,00

*Foi utilizado trabalho de desvalorização das benfeitorias existentes no imóvel, segundo a tabela de Hoss-Heideck. Referido trabalho se dá para que possa ser encontrado apenas o valor do terreno operado pelo mercado imobiliário.

EMPRESA	VALOR DO M ²
Imóvel.com	R\$ 935,00
Rodrigo Lotério	R\$ 1.071,43
Rodrigues Imóveis	R\$ 1.000,00
Villa Imóveis	R\$ 1.000,00
Média	R\$ 1.001,61

- 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\$ 1.001,61.**

Desta feita, sendo: R\$ 1.001,61 por m² x 122.76 m² (área total avaliada) = **R\$ 122.196,42.**

VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias, presentes na matrícula avaliada, não possuem valor de mercado. Isto porque, sobre ela está edificada uma estrutura de metal, utilizada para cobertura de um galpão maior. Referida cobertura está deteriorada, sem telhas, necessitando de extensos reparos, os quais certamente seriam maiores do que a troca de toda a estrutura.

Assim, deixa-se de avaliar referida estrutura, tendo em vista não possuir valor algum de mercado.

VII) CONCLUSÃO

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de **R\$ 122.196,42.**

VIII) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 20 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.

Rio Claro, 29 de setembro de 2020.

MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP 506.930.198-9