

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

[Proc. 1007845-22.2020.8.26.0566]

Luiz Fúlvio Vidilli Júnior, engenheiro civil registrado no CREA sob nº 060-137.055-0, Perito Judicial nomeado por V.Exa. na **AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BENS** requerida por **REGINA CELIA DA COSTA e outros** contra **LUIS CARLOS DA COSTA**, após efetuar as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, mui respeitosamente, vem requerer o seguinte:

- a) Para que seja juntado aos autos o **LAUDO PERICIAL** que segue anexo,
- b) Para que seja oficiada a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para que seja liberado os honorários profissionais, cuja reserva de verba foi anunciada nos autos.

Nestes termos,

P.deferimento.

São Carlos, 17 de maio de 2021

LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Eng.º Civil - CREA 060.137.055-0
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

Processo:	1007845-22.2020.8.26.0566
Natureza:	AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
Reqte.:	REGINA CÉLIA DA COSTA e outros
Reqda.:	LUIS CARLOS DA COSTA
Perito Judicial:	Eng ^o LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR CREA - 060-137.055-0

SUMÁRIO

1. FINALIDADE
2. VISTORIAS
3. METODOLOGIA
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
6. AVALIAÇÃO DO ALUGÉL
7. ENCERRAMENTO

1. FINALIDADE

Cumprindo ao que foi determinado pelo Douto Juízo, o objetivo do presente laudo é a avaliação do imóvel e também o valor locativo do imóvel objeto da ação.

2. VISTORIA

Cumprindo agendamento feito nos autos a vistoria foi realizada no dia 23 de fevereiro de 2021, com início às 10:20 horas, sendo nosso acesso ao imóvel franqueado pelo Requerido, Luis Carlos da Costa, que acompanhou a realização da vistoria.

Para a vistoria foram tomadas todas as precauções recomendadas para evitar riscos de contágio pelo Covid-19, com uso de máscara, bem como higienização das mãos e equipamentos antes de adentrar ao imóvel.

Durante a vistoria foi efetuada a medição da edificação, bem como observados o padrão construtivo e estado de conservação.

Após vistoriar o imóvel o signatário percorreu a região onde é localizado, buscando conhecer a infraestrutura urbana e o tipo e padrão de ocupação.

3. METODOLOGIA

Tratando-se de imóveis urbanos, efetuamos os trabalhos respeitando os preceitos básicos da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como empregamos os critérios técnicos recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A avaliação do aluguel será feita por meio do método da renda, que consiste na aplicação de uma taxa de rendimento líquido sobre o valor do imóvel. Portanto, faremos inicialmente a avaliação do imóvel.

O trabalho de avaliação será elaborado em consonância com a NBR 14653-2 e empregados os critérios técnicos especificados na Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE.

Para a avaliação do terreno foi empregado o método comparativo de dados do mercado, observando as características particulares do terreno e da região onde situa-se.

As benfeitorias foram avaliadas através do método de "valores de venda", fundamentado nos custos unitários publicados pelo SINDUSCON-SP, sendo os fatores devidamente adequados às condições do mercado imobiliário desta cidade. A depreciação foi determinada através do método combinado de Ross/Heidecke, o qual considera o obsolescência, tipo e construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Objeto da Matrícula 62.347 do C.R.I. local, trata-se de um imóvel situado na Rua José Fernandes Nunes, nº 178, Vila Santa Madre Cabrini, nesta cidade de São Carlos.

4.1. Da Região:

O loteamento, situado na região Sul da cidade, é de ocupação predominantemente residencial com padrão classificado como médio, conforme classificação do trabalho "Valores de Edificação de Imóveis Urbanos", publicação do IBAPE/SP.

4.2. Do Terreno:

O terreno é de formato retangular, com 125,00 m² de área superficial, com 5,00 m de frente para Rua José Fernandes Nunes, e 25,00 da frente aos fundos.

Matrícula N.º 62347	Fls. N.º 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS-SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	28 FEV 1992	21/09/2020 8:26:0566
IMÓVEL- Um terreno sem benfeitorias, situado na cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-S, constituído de Parte do Lote 24 da Quadra 02 - localizado na Vila Santa Madre Cabrini - ora designado de "Área-A" com frente para a Rua José Fernandes Nunes, medindo 05,00m de frente e fundos, por 25,00m da frente aos fundos, ambos os lados, confrontando pela frente com a mencionada via pública; do lado direito com a Área-A-; do lado esquerdo com o Lote 23; nos fundos com o Lote 04; encerrando uma área de 125,00m ² .				
CONTRIBUINTE-: Identificação nº-06.164.024.001-6- (MP)				
PROPRIETÁRIO-: JOSE ANTONIO PEREIRA DIAS brasileiro brasileiro, casado, com a esposa de nome UNIVERSAL de				

A topografia natural do terreno é plana e o solo firme e seco.

4.3. BENFEITORIAS

Sobre o terreno há uma edificação residencial, com 137,84 m² de área construída, com dois pavimentos, constituída por garagem, sala de estar/jantar, cozinha, dois dormitórios (um deles definido por divisória de madeira), banheiro, área de serviço e um quarto de despejo. O pavimento superior é constituído por quarto e um banheiro.

A escada de acesso ao pavimento superior é inadequada, sendo que o vão de passagem tem o pé direito abaixo do recomendado ($> 2,10$ m).

O estado de conservação é classificado como "necessitando de reparos simples", conforme a classificação do trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE-SP.

Segue a documentação fotográfica produzida no momento da vistoria:



Vista da fachada do imóvel.



Vista da garagem.



Vista da sala de jantar.



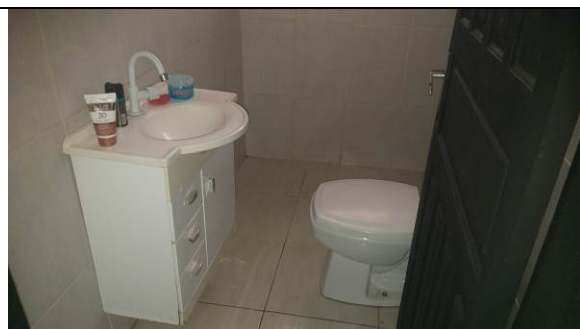
Vista da cozinha.



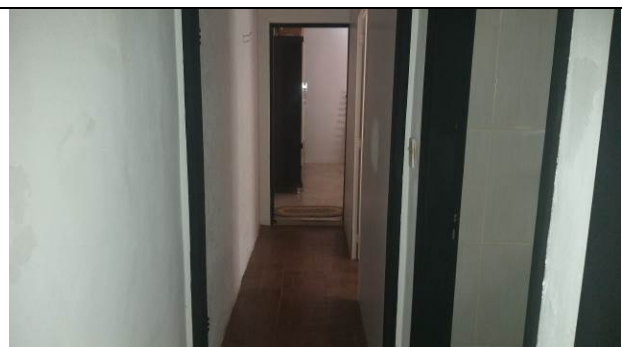
Vista de um dormitório.



Vista de outro dormitório.



Vista de um banheiro.



Vista da circulação interna.



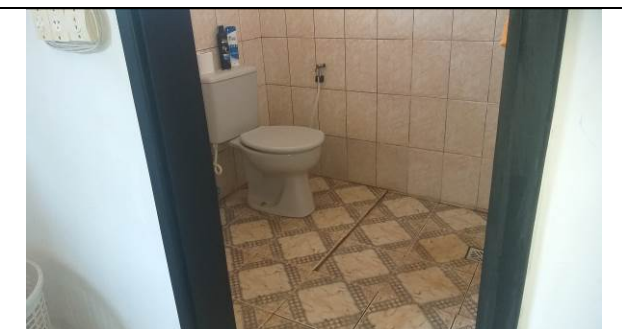
Vista do quarto do pavimento superior.



Outra vista do quarto.



Vista da escada de ligação dos 2 pavimentos.



Vista do banheiro.

5. AVALIAÇÃO IMÓVEL

5.1. VALOR DO TERRENO

Por meio da pesquisa contatamos que o valor unitário de terreno na região, para o padrão de 125,00 m² (testada de 5,00 m), atualmente é de aproximadamente R\$ 445,00/m².

Portanto, tendo o terreno 125,00 m², seu valor será a resultante do produto entre a área e o valor unitário médio de terreno para a região.

VALOR DO TERRENO

$$VT = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 445,00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 55.625,00$$

(CINQUENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS E VINTE E CINCO REAIS)

5.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado pelo método de valores de venda, conforme critérios da publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", demonstrados na planilha que segue:

VI =	R\$ 207,029,00
Taxa de rend.anual	5,5% a.a.
Taxa de rend. mensal	0,458% a.m.
Valor do Aluguel	R\$ 948,88

VI =

VI = R\$ 207,029,00

Taxa de Rendim

$$VB = \sim \text{R\$ } 151.404,00$$

(CENTO E CINQUENTA E UM MIL E QUATROCENTOS E QUATRO REAIS)

5.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel é a resultante da somatória do valor do terreno e o valor das benfeitorias, multiplicada pelo fator de comercialização.

$$VI = (VT + VB) * Fc$$

Onde: VT = R\$ 55.625,00 (Valor do Terreno)

VB = R\$ 151.404,00 (Valor das Benfeitorias)

FC = 1,00 (Fator de Comercialização - considera a liquidez)

VI = R\$ 207.029,00

(DUZENTOS E SETE MIL E VINTE E NOVE REAIS)

6. AVALIAÇÃO DO ALUGUEL

A taxa média de rendimento anual é de 8,50%, ou seja, 0,7083% mensal.

VI =	R\$ 207,029,00
Taxa de rend.anual	5,5% a.a.
Taxa de rend. mensal	0,458%a.m.
Valor do Aluguel	R\$ 948,88

CONCLUSÃO

O imóvel objeto da ação, nas condições atuais de mercado, comporta render, em números redondos, R\$ 948,88 (NOVECIENTOS E QUARENTA E OITO MIL E OITENTA E OITO CENTAVOS) a título de aluguel mensal.

7. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a ser relatado, encerramos o presente laudo, composto por dez (10) folhas impressas apenas no anverso, todas devidamente numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Carlos, 17 de fevereiro de 2021

Luiz Fulvio Vidilli Júnior

Eng.º Civil - CREA 060.137.055-0
Perito Judicial