

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da  
Terceira Vara Cível de

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1002696-28.2018.8.26.0077**

**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS  
ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE

**ROSALINO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**MARCELO DA SILVA RODRIGUES E OUTRO**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em onze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia que seja comunicada a **Defensoria Pública** para depósito dos honorários periciais já empenhados, fls. 306.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 18 de junho de 2.021

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO COM APURAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL

## PROCESSO DIGITAL

**1002696-28.2018.8.26.0077**

**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS  
ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE

**ROSALINO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**MARCELO DA SILVA RODRIGUES E OUTRO**

**1**

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 300 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:



**Avaliação do imóvel da  
Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano,  
cidade de Birigui/SP, constituído na Matrícula 29.462 do  
CRI de Birigui/SP, assim como indicação de valor de locação  
mensal para o mesmo.**

**2**

# **METODOLOGIA BÁSICA**

## **APLICADA À AVALIAÇÃO**

### **Avaliação de Terrenos**

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Birigui/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra.

#### **observação 1**

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

#### **observação 2**

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência junho/2021)

### **Avaliação de Edificações**

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das edificações como um todo, ressaltando que:

**obsolescência física** é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

**obsolescência funcional**: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

**obsolescência econômica**: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

### **Apuração do valor de locação**

Para a determinação de valor de locação para imóveis residenciais, após as vistorias e diligências no imóvel em questão, será utilizado o Método Comparativo Direto de dados do mercado, que permite que o valor do aluguel seja apurado e identificado a partir do exame escoreito dos dados constantes de contratos ou de ofertas de locação de imóveis similares, com a consideração da situação, do uso, da forma, do grau de aproveitamento, das características físicas e da adequação ao meio. Ressaltamos que o Método Comparativo é o critério ideal quando aplicado a unidades de uma mesma região.

Para tanto, foi realizada consulta na cidade de Birigui, Estado de São Paulo, especificamente para a região onde se situa o imóvel diligenciando, Bairro Monte Líbano, visando conhecer a tendência de valor médio de mercado para o aluguel em imóveis que mantenham similaridade com o imóvel objeto, levando-se em conta todas as suas características. Neste ponto, será apresentado aos pesquisados no mercado imobiliário, as características gerais do imóvel objeto.

Após a consulta para a determinação do valor médio de locação aplicado em imóveis similares, será feita a interface deste preço médio com a situação caracterizada no imóvel diligenciando, chegando-se ao valor final de locação deste.

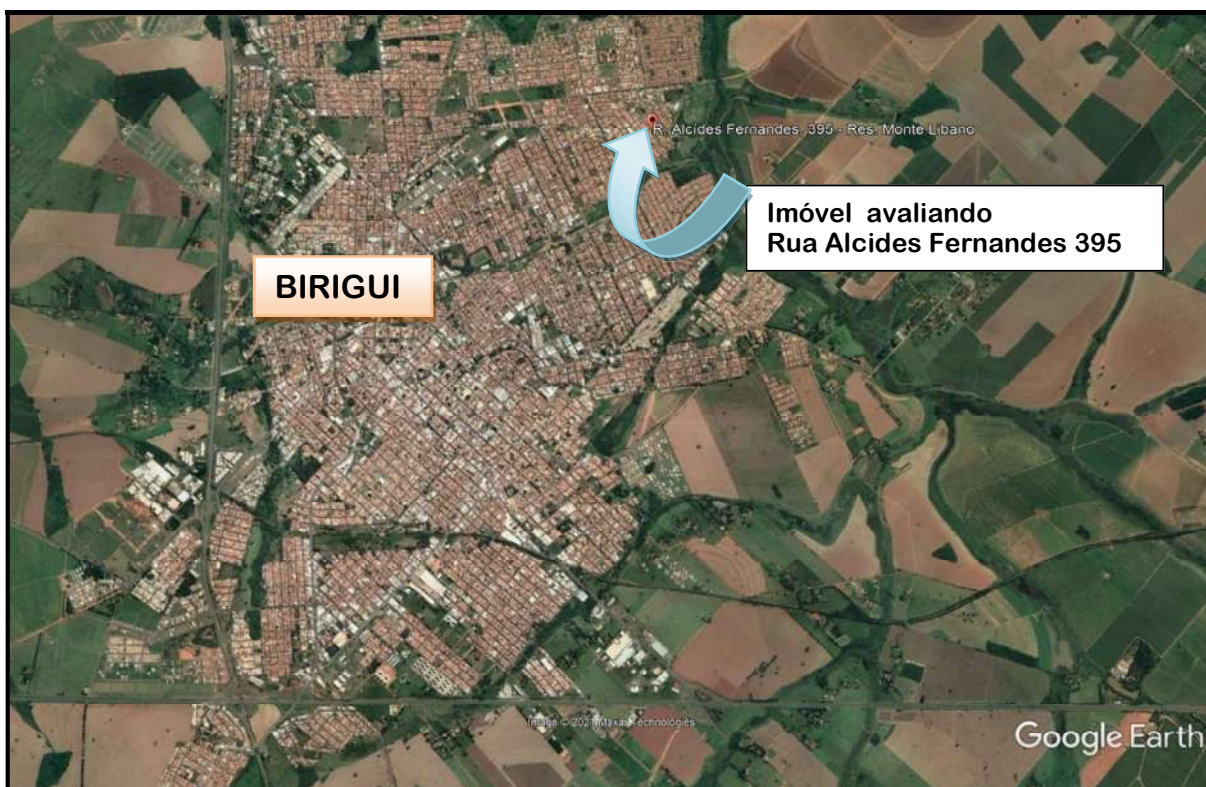
**3**

# DILIGÊNCIAS

## RESULTADO

**A**

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



**B**

### VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



## **C** TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL AVALIANDO

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel diligenciando possui cadastro na municipalidade de número 01-09-112-0032, localizando-se com frente para a Rua Alcides Fernandes em seu lado ímpar em meio de quadra entre as Ruas Tiradentes e Bahia.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 11 da Quadra B-6 do loteamento Monte Líbano, tem formato retangular com dimensão de frente igual à 10,25 metros com igual medida de fundos e laterais com 24,39 metros, perfazendo uma área total de **250,00 m<sup>2</sup>**.

As diligências mostraram que o lote como um todo encontra-se praticamente plano.

## **D** EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL AVALIANDO

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída frontalmente uma edificação com característica residencial tipo sobrado em dois pisos, que assim pode ser descrita:

### Residência

Construção em alvenaria com área total de 294,00 m<sup>2</sup>, sendo a construção original com 247,60 m<sup>2</sup> com posterior ampliação frontal e aos fundos com 46,40 m<sup>2</sup>

Constituída por: (no térreo) Garagem para dois carros com varanda anexa frontalmente, Sala em dois ambientes, Sala isolada anexa, Lavabo, Cozinha e Copa juntas, Área de Serviços e Varanda aos fundos com ambiente de lazer e churrasqueira com Depósito e Banheiro. (piso superior) acesso por escada, possui três Dormitórios tipo suíte (quarto e banheiro) e uma Sala anexa. Forro em laje exceto Varanda frontal e parte da Varanda de fundos. Piso cerâmico no térreo e carpete de madeira no piso superior. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

**Edificação com idade estimada entre 10 e 20 anos, construída em padrão simples, com situação geral podendo ser considerada regular, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção, em específico na pintura em geral que aponta vários pontos de umidade e esfarelamento e término do acabamento na Varanda aos fundos onde parte das paredes está no reboco apenas.**



**Ampliação frontal - varanda**



**Ampliação aos fundos, inacabada**

**E****OUTRAS INFORMAÇÕES**

Imóvel avaliando totalmente cercado perimetralmente. O local onde está situado o Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui entre alta taxa de ocupação.

**4**

## **AVALIAÇÃO PARÂMETROS E RESULTADOS**

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, considerando a caracterização do imóvel descrita no tópico 3, temos o seguinte resultado, temos:

**(a)**

### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano, cidade de Birigui/SP, constituído na Matrícula 29.462.

### **TERRENO**

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

Valor médio do metro quadrado de terreno no local  
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)  
R\$ 360,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = ( R\$ 360,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 90.000,00$$

por extenso: Noventa mil reais

## EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 294,00 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m<sup>2</sup>  
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R8N abril de 2.021)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (294,00 \text{ m}^2 \times 1.650,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{edificação principal}} = \text{R\$ } 291.000,00, \text{ Duzentos e noventa e um mil reais}$$

## VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

Finalmente:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 381.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Trezentos e oitenta e um mil reais

(b)

### APURAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano,  
cidade de Birigui/SP, constituído na Matrícula 29.462.  
Residência em sobrado com 294,00 m<sup>2</sup> de área construída.  
Estado regular de conservação.

### VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO NA REGIÃO

Para imóveis em bom estado similares ao imóvel diligenciando no que se refere as características físicas e de localização.

Haddad Imóveis	1.200,00
Lider Imóveis	900,00
Imobiliária Gajardoni	900,00
Imobiliária Solar	1.100,00
Imobiliária Eldorado	1.100,00

Conforme consulta na região:

Valor médio > R\$ 1.040,00 / mês de aluguel

Levando-se em conta o estado atual do Imóvel diligenciando, ou seja, estado regular de conservação e manutenção, com edificações com necessidade de reparos em geral no mesmo, aplicaremos um índice de retração igual á 0,80.

Portanto:

**VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DILIGENCIANDO**

Levando-se em conta seu estado atual de conservação e manutenção.

**R\$ 832,00 / mês de aluguel** no imóvel diligenciando

por extenso: Oitocentos e trinta e dois reais por mês de aluguel

**5**

**CONCLUSÃO**

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO**

Imóvel da Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano, cidade de Birigui/SP, constituído na Matrícula 29.462.

**VALOR AVALIADO - R\$ 381.000,00**

Valor por extenso: Trezentos e oitenta e um mil reais

Considerando as partes ideais apontadas nos Autos:

<b>50%</b>	<b>R\$ 190.500,00</b>
<b>25%</b>	<b>R\$ 95.250,00</b>

## APURAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano,  
cidade de Birigui/SP, constituído na Matrícula 29.462.

**VALOR MENSAL DE ALUGUEL = R\$ 832,00**

Valor por extenso: Oitocentos e trinta e dois reais por mês, data base: junho/21

Considerando a parte ideal apontada nos Autos:

50%	R\$ 416,00
-----	------------

**6**

## REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações,  
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 18 de junho de 2.021

  
**LUPERCO ZIOLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da  
Terceira Vara Cível de

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1002696-28.2018.8.26.0077**

**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS  
ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE

**ROSALINO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**MARCELO DA SILVA RODRIGUES E OUTRO**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar à V.Excia., conforme vossa determinação de fls. 386, minha manifestação acerca das petições pelas partes a posteriori da entrega do *Laudo Técnico de Avaliação* em junho de 2021.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 17 de agosto de 2.021

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# MANIFESTAÇÃO

**PERITO** SOBRE LAUDO JÁ AUTUADO

## PROCESSO DIGITAL

**1002696-28.2018.8.26.0077**

**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**  
**ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE

**ROSALINO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**MARCELO DA SILVA RODRIGUES E OUTRO**

**1**

## TRÂMITE QUALIFICADA NOS AUTOS

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 300, este Perito Judicial desenvolveu a avaliação do Imóvel da Matrícula 29.462 constituído no endereço Rua Alcides Fernandes, 395, Bairro Monte Líbano, cidade de Birigui/SP, indicando ainda o valor de locação mensal para o mesmo.

O resultado do trabalho pericial designado foi desenvolvido em Laudo que foi protocolado, vide fls. 312/323 dos Autos.

Às fls. 325, o Autor se manifesta cordato com o resultado do Laudo apresentado, apenas apontando necessidade de correção de parte ideal indicada no citado Laudo.

Às fls. 326/331, os Requeridos se manifestam pela impugnação do Laudo apresentado, em síntese alegando: (a) que a metragem apontada no Laudo está inferior ao existente, (b) que o padrão de construção da residência é diferente do apontado pelo Perito Judicial, (c) que a depreciação aplicada pelo Perito Judicial é alta e (d) que o valor de locação indicado deve ser calculado a partir do valor do imóvel.

**2**

## MANIFESTAÇÃO E ESCLARECIMENTOS PELO PERITO



sobre indicação do Autor

Na petição do Autor nos Autos, fls. 325, ele aponta como correto percentual de 25% como parte ideal do Requerido Marcelo para o valor de locação.

Assim, complementamos o Laudo já apresentado com esta indicação que faltou:

**VALOR MENSAL DE ALUGUEL = R\$ 832,00**

Valor por extenso: Oitocentos e trinta e dois reais por mês, data base: junho/21

Considerando a parte ideal apontada nos Autos:

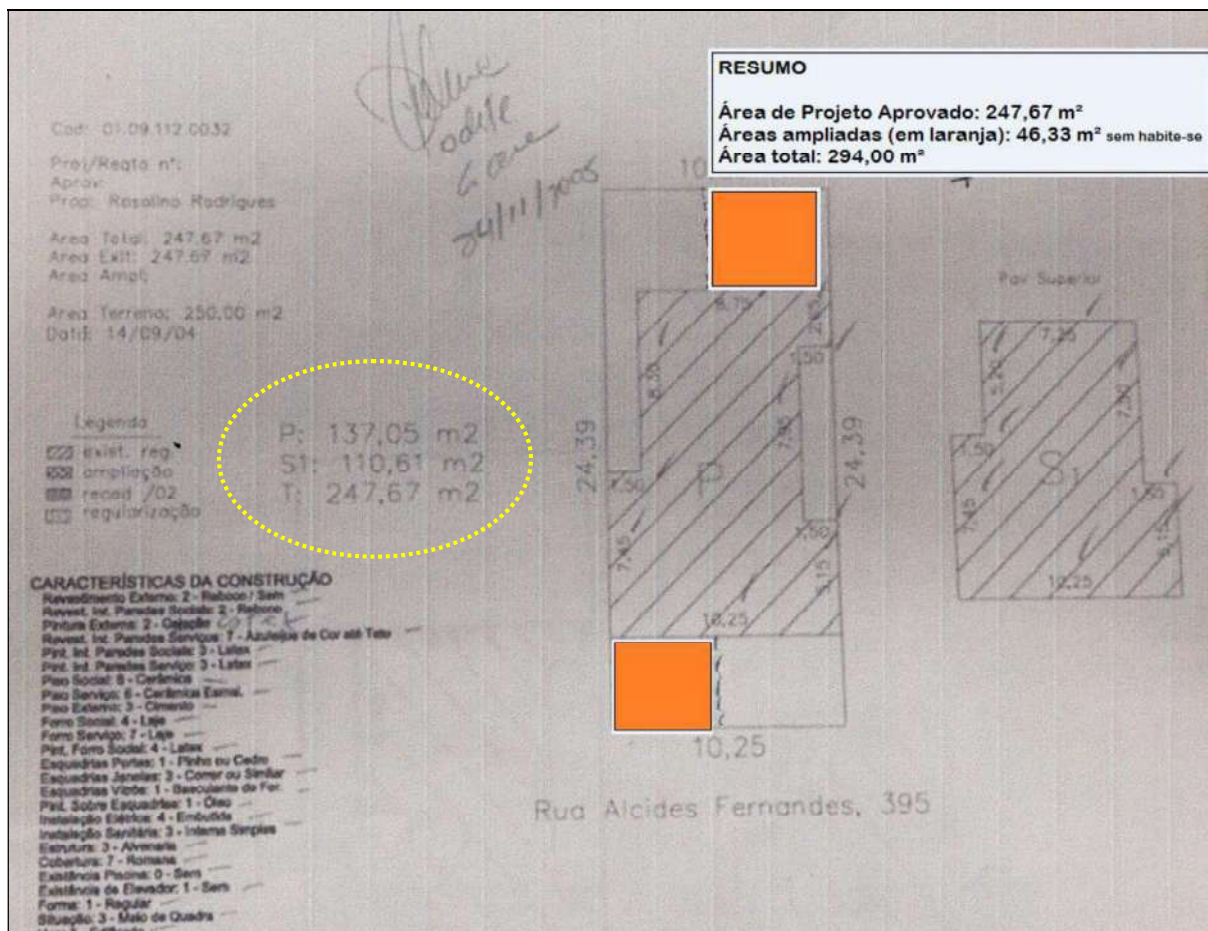
50%	R\$ 416,00
25%	R\$ 208,00

## ➔ sobre as alegações pelos Requeridos

**(a)**

a metragem apontada no Laudo está inferior ao existente

Segue abaixo croqui explicativo sem escala da situação do imóvel vistoriando, a partir dos dados da Administração Municipal:



Resumindo a situação acima:

O imóvel tem Projeto aprovado com 247,67 m<sup>2</sup>

Foram construídas duas varandas (frontal e aos fundos) que não estão regularizadas na Planta aprovada na Prefeitura e que totalizaram no imóvel área de 294,00 m<sup>2</sup>.

A diferença apontada para o carnet do IPTU é devido ao recadastramento que a municipalidade elaborou via satélite que retrata a projeção do imóvel que inclui possivelmente o beiral e porisso apresenta área 22,67 m<sup>2</sup> a maior (esta diferença, o proprietário pode reclamar na municipalidade, que ajustará a área correta para o IPTU).

**(b)**

**o padrão de construção da residência é superior**

---

Os Requeridos apontam que o padrão de construção da residência pelo IBAPE deve ser considerado “superior”.

Esclarecemos que as vistorias apontaram que o padrão correto de construção pela classificação deve ser considerado “simples”.

A foto abaixo retrata explicitamente a indicação e enquadramento deste Perito, que possui mais de 35 anos de trabalho na área, para a construção avaliada, sendo que o representante Advogado pelos Requeridos não apresentou nenhum laudo ou parecer técnico por profissional habilitado para o seu enquadramento da construção como “padrão superior”.

Corroboramos assim a aplicação do custo de reprodução indicado de R\$ 1.650,00 / metro quadrado.

**(c)**

**a depreciação aplicada é alta**

---

O representante dos Requeridos indicam que percentagem de depreciação aplicada por este Perito foi alta (40%) e embasam sua indicação apontando a idade do imóvel e sua interface com tabela do IBAPE.

Inicialmente, este Perito assim definiu o imóvel vistoriando:

Edificação com idade estimada entre 10 e 20 anos, construída em padrão simples, com situação geral podendo ser considerada regular, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção, em específico na pintura em geral que aponta vários pontos de umidade e esfarelamento e término do acabamento na Varanda aos fundos onde parte das paredes está no reboco apenas.

Em paralelo, **conforme este Perito explicitamente apontou** na metodologia básica aplicada na avaliação no tópico 2 de seu Laudo, uma depreciação não é somente baseada na “idade do imóvel”.

O índice de depreciação aplicada por este Perito Judicial se deveu à:

**obsolescência física** 25%

perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

*O Imóvel, além da idade, apresenta vários pontos de umidade e não finalização do acabamento, além da necessidade de pintura em geral.*

**obsolescência funcional**: 15%

perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

*O Projeto arquitetônico (concepção) do imóvel é regular, com problemas de divisão interna e ampliação de varandas frontal e aos fundos elaboradas em qualquer critério, não estando inclusive aprovadas na municipalidade. Esta depreciação é aplicada porque este fato dificulta a venda do imóvel à possíveis compradores.*

Assim, corroboramos a aplicação de índice de 40% para a depreciação, ressaltando que também neste caso, os Requeridos não apresentaram Laudo ou Parecer de nenhum profissional habilitado que embasasse suas colocações.

**(d)**

o valor de locação deve ser calculado a partir do valor do imóvel

O representante dos Requeridos aponta que o valor de locação mensal de um imóvel deve ser calculado na indicação de 0,3% do valor do imóvel e toma como base o valor que eles indicam como correto.

Este Perito esclarece que, salvo raras exceções onde a aplicabilidade de um índice sobre o valor do imóvel se coaduna com o mercado para um valor de locação, este procedimento não é comumente praticado. Tanto não é aplicado que por um bom tempo se aplicou índice inclusive maior de 1% para locação mensal.

Este Perito se utilizou de metodologia explicitada no tópico 2 do Laudo apresentado, que em nenhum momento foi contestada pelos Requeridos, apontando o valor mensal de locação, não para “imóveis semelhantes” anunciados em internet que muitas vezes nem se assemelham ao vistoriando, mas para o imóvel vistoriando, já que na pesquisa, indicou de qual imóvel se tratava junto aos opinantes.

Da mesma forma, corroboramos o valor mensal de locação indicado no Laudo apresentado.

**3**

## CONCLUSÃO

A partir dos esclarecimentos indicados no tópico anterior,

**MANTEMOS**

O Laudo Técnico Pericial de fls. 312/323 em escopo e resultado.

Birigui, 17 de agosto de 2.021

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial