

**EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE  
MACATUBA**

**PROCESSO Nº 1000285-25.2015.8.26.0333 – RESCISÃO**

**LUIZ CARLOS ESPANHOL**, engenheiro, CREA. 060.037.023-2 - Perito Judicial, nomeado nos Autos da “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE LIMINAR COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE”, em que o Espólio de JOSÉ ANAEL ALVES NUNES, representado pelo seu herdeiro CLADSTON ALVES NUNES, move em relação ao Espólio de VAGNER DA SILVA DE SOUZA, feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do Único Ofício Cível da Comarca de MACATUBA/SP, tendo tomado conhecimento das IMPUGNAÇÃO do Laudo Pericial pelo Espólio do Executado e em atenção a R. Determinação de fls. 667, após as devidas análises e nova vistoria realizada no imóvel, vem respeitosamente à presença V.Exa., apresentar o seguinte

**“LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR”**

## 1.0 - INTRODUÇÃO

Cuida o presente feito da “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS”, processo nº 1000285-25.2015.8.26.0333, em que o Espólio de JOSÉ ANAEL ALVES NUNES, representado pelo seu herdeiro CLADSTON ALVES NUNES, move em relação ao Espólio de VAGNER DA SILVA DE SOUZA, referente a rescisão de CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA do Lote 33 - Quadra 35, do Loteamento JARDIM PLANALTO, localizado em zona urbana da cidade, município e comarca de MACATUBA/SP.

Conforme consta dos Autos as fls. 635/658, está encartado a nova avaliação do imóvel cuja validade é para o mês de julho/2024.

Conforme consta dos Autos as fls. 631, o signatário peticionou nos autos em 19/07/2024, informando de que a vistoria do imóvel seria realizada no dia **29/07/2024**, à partir das **14:00 horas**, com encontro das partes no imóvel em questão.

Como mencionado no corpo do Laudo Pericial - item 3.0 - VISTORIA, observamos que ambas as partes NÃO compareceram na vistoria e que o imóvel encontrava-se fechado, sendo que a vistoria só pode ser realizada pela parte externa do imóvel, isso através da propriedade vizinha.

Ante o Laudo Pericial apresentado, as partes foram regularmente intimadas a se manifestarem, sendo que o Espólio do Executado as fls. 664/665, Impugnou o Laudo Pericial alegando que:

*"Que não fora comunicado o horário correto e nem o contato com a representante do Espólio, Rosana Cláudia, que é professora e aguardava comunicação por telefone para abertura do imóvel, nem ao seu representante legal, o que comprova a ausência de TODOS os interessados quando da verificação para lavratura do laudo."*

*"...que fora realizada a reforma por completo de forma inteira, que certamente valorizou o imóvel..."*

*..."necessário que o r. perito faça também a avaliação do imóvel não por estimativa e sim "in loco" interno e com a presença das partes",*

razão pela qual não concordou com s valores atribuídos para o terreno e edificações, pois encontra-se abaixo da realidade imobiliária.

Isto posto, foi apresentado 03 (três) quesitos suplementares para serem respondidos.

## **NOSSOS ESCLARECIMENTOS**

Como exposto anteriormente a perícia foi previamente agenda, com comprovação nos autos, o que não justifica as alegações do Executado.

Entretanto, o signatário observa que esteve realizando trabalho na comarca, sendo que entramos em contatamos com o patrono da Executada, onde obtivemos o telefone da Sra. Rosana Cláudia, onde foi agendado uma vistoria interna nas dependências internas da residência

Como mencionado no corpo do Laudo Pericial a perícia não logrou êxito em vistoriar o interior do imóvel, razão pela qual atribuímos uma idade aparente superior aquela adotada quando da realização do primeiro laudo em 10/10/2021, pois externamente, a fachada permanecia, como ainda permanece com os mesmos resquícios observados anteriormente, ou seja, sinais de umidade, fissuras e pintura deteriorada.

Entretanto, na vistoria levada a efeito em 04/09/2024, no interior das dependências do imóvel, a perícia pode constar que realmente o imóvel

recebeu manutenção preventiva, inclusive com pintura nova, com exceção da parte externa da residência (fachada) que permanece com as mesmas características observados em julho/2021 e em 2024, ou seja, com pintura degradada, e fissuras nas paredes.

A documentação fotográfica agora obtida no interior da residência, quando comparada com as fotos de fls. 247 e seguintes vem demonstrar que o imóvel passou por reparos e manutenção preventiva o que faz com que sua idade aparente e estado de conservação considerado o que nos autoriza a rever a avaliação das edificações, pois a idade aparente e o estado de conservação é menor do que foi adotado nesta nova avaliação, conseqüentemente haverá um aumento nos valores das construções.

Para demonstrar a nossa afirmação, a seguir apresentamos fotos atuais da residência, obtidas no dia 04/09/2024, com a presença da Executada.



**FOTO N° 01:-** Detalhe da Rua Vereador João Valdir Tavano no sentido bairro - centro, onde podemos observar as características da região circunvizinha.

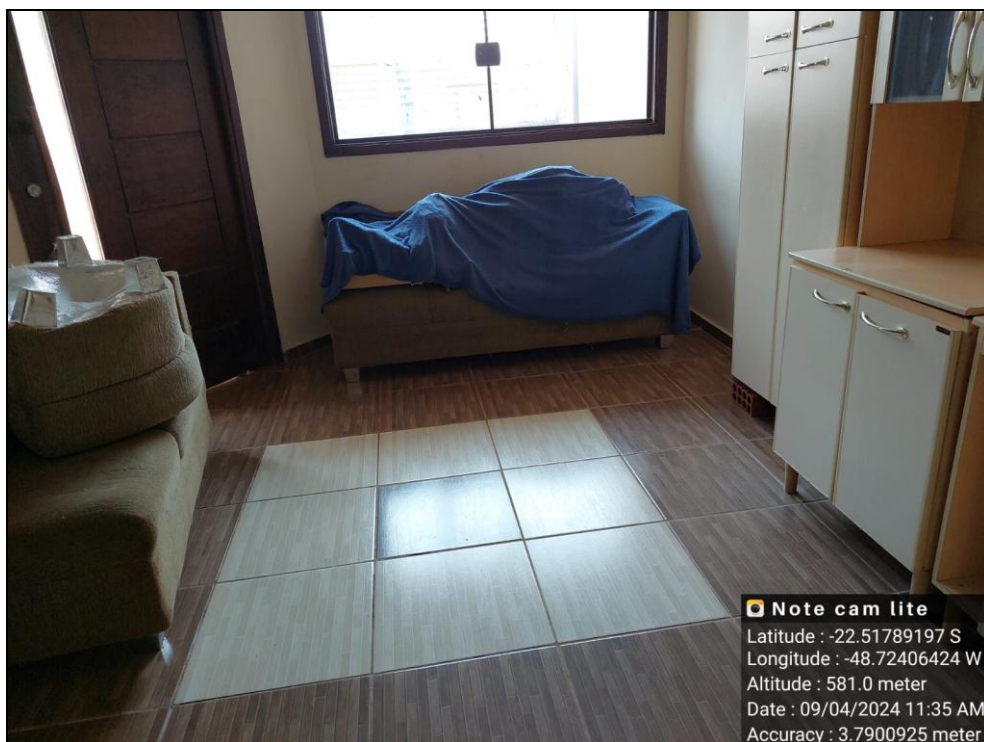


FOTO Nº 02:- Detalhe do interior da sala de estar, onde podemos observar o atual estado de uso e conservação.

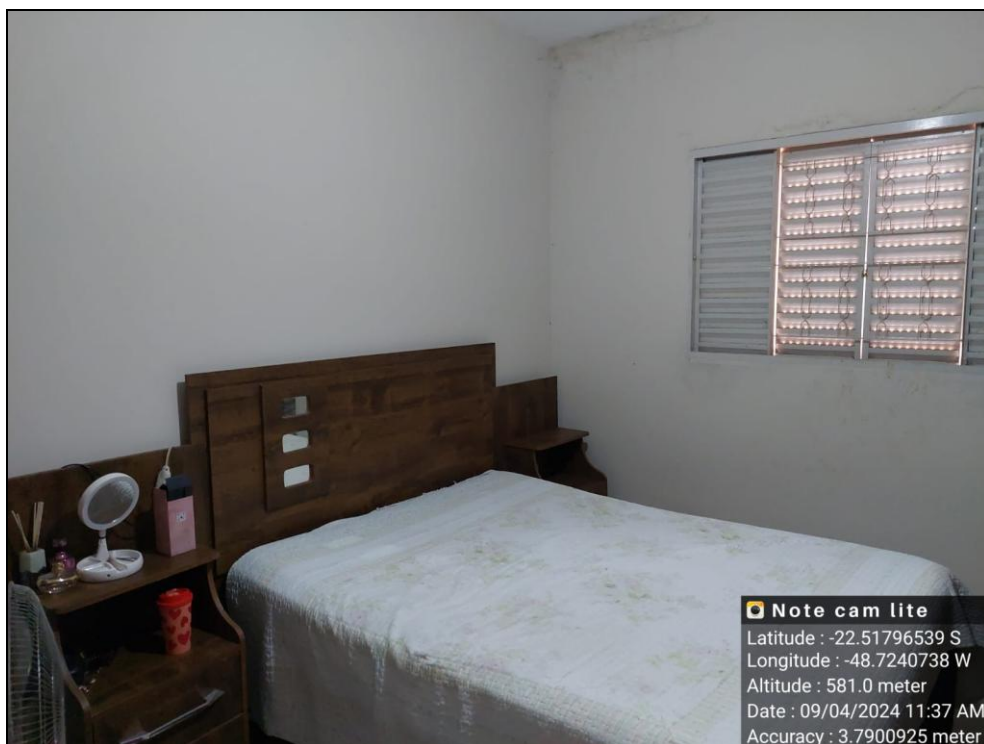
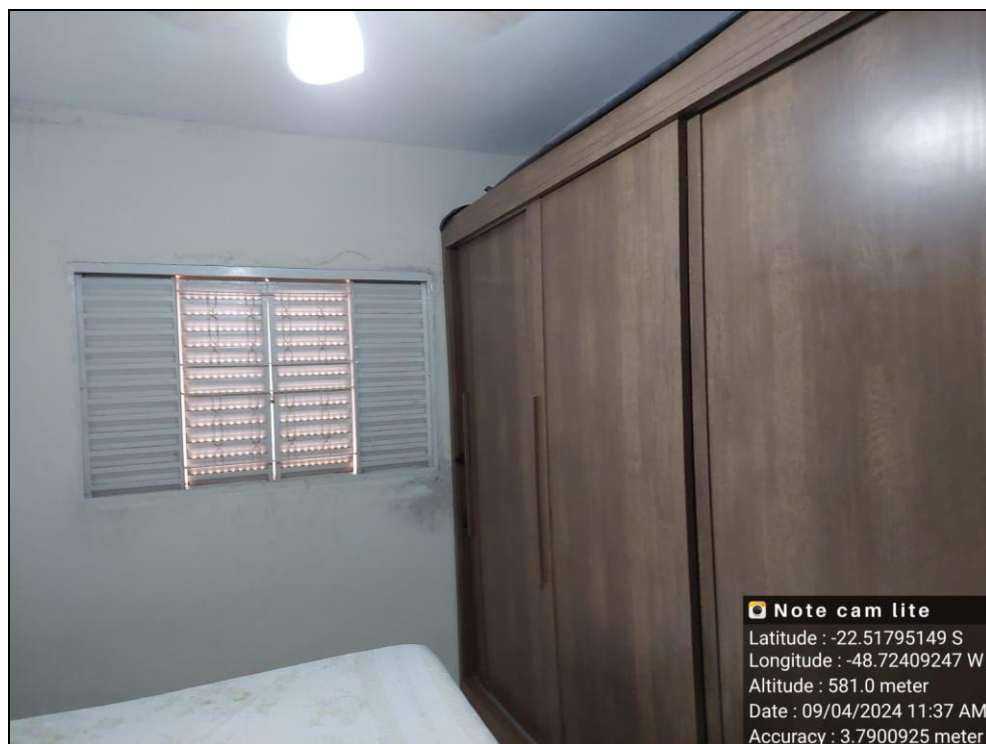
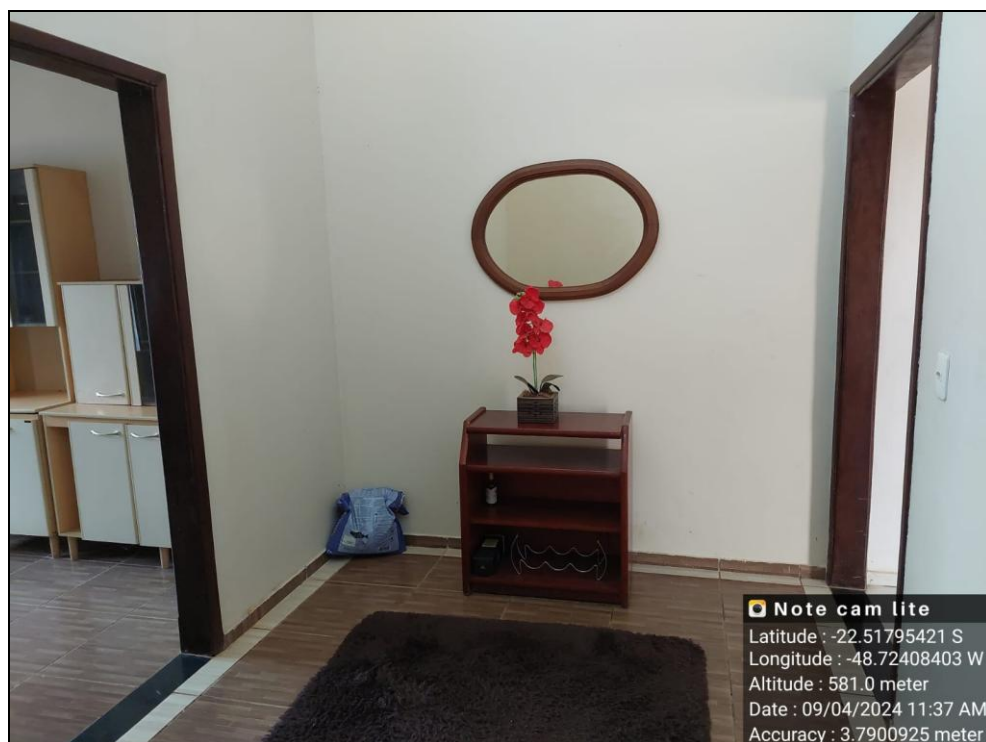


FOTO Nº 03:- Detalhe do interior de um dos dormitórios existentes no imóvel, onde podemos observar as suas características e estado de uso e conservação.



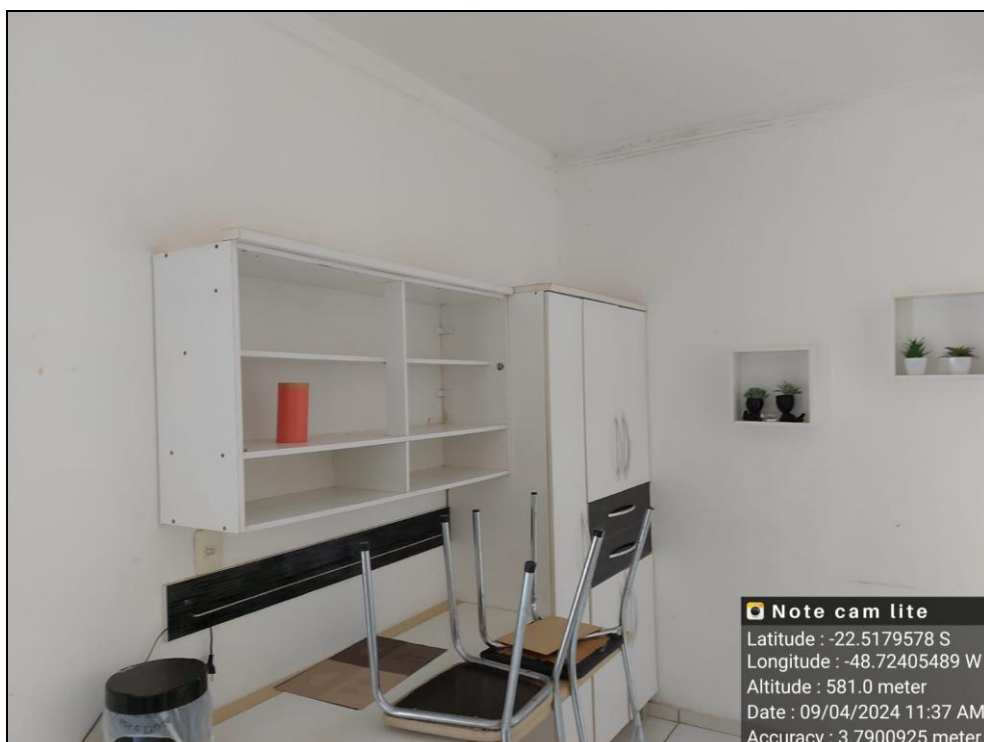
**FOTO N° 04:-** Detalhe parcial do interior do dormitório onde podemos observar seu estado de uso e conservação.



**FOTO N° 05-** Detalhe de hall de distribuição entre a sala de estar e cozinha, onde podemos observar as características construtivas e estado de uso e conservação.



**FOTO N° 06:-** Detalhe parcial do interior da cozinha, onde podemos observar as suas principais características construtivas.



**FOTO N° 07:-** Detalhe de cômodo destinado à depósito, onde podemos observar o seu estado d uso e conservação.

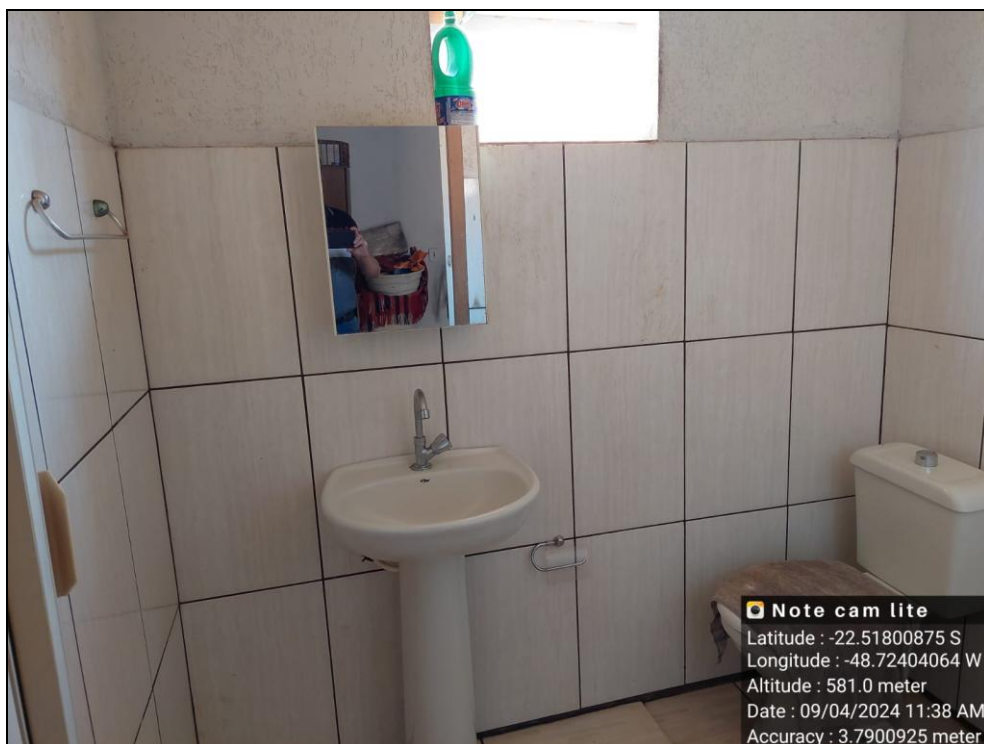


FOTO Nº 08:- Detalhe do banheiro externo, localizado junto a lavanderia.



FOTO Nº 09:- Detalhe do corredor externo onde aos fundos vemos a cobertura destinada a garagem de veículos.



## 2.0 - REVISÃO DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Constou do primeiro Laudo Pericial elaborado em julho/21 que dadas as características construtivas e o estado de conservação da construção principal é do tipo "Residências Padrão Simples", cujo custo de reprodução corresponde ao valor de 1,056 R8 N do Sinduscon/SP, com uma idade aparente de 25 anos e estado de conservação "f" (necessitando de reparos simples a importantes), enquanto que a Cobertura destinada a Lavanderia dada as suas características construtivas a mesma enquadra-se como "Residências Padrão Econômico", cujo custo de reprodução corresponde ao valor de 0,843 R8 N do Sinduscon/SP

Para a definição dos valores dessas mesmas edificações por não ter adentrado no interior do imóvel e pelo estado atual em que se encontra a fachada do imóvel, o qual guarda ainda os mesmos vícios e falta de manutenção observado a 03 (três) anos atrás, o signatário entendeu que o imóvel em seu interior também não teria passado por nenhuma reforma e manutenção, razão pela qual aumentou a idade aparente e o estado de conservação.

Considerando a nova vistoria realizada no interior do imóvel, onde a pericia constatou de que o imóvel internamente passou por reformas conforme comprovam as fotos apresentadas anteriormente quando comparadas com aquelas constantes do primeiro Laudo Pericial entendemos que uma revisão na avaliação das edificações quanto aos aspectos da idade aparente e o estado de conservação que foram adotados devem ser revistos, onde os padrões construtivos devem ser mantidos.

Pelas fotos apresentadas e tendo em vista as características construtivas das edificações, o estado de conservação das mesmas, temos que a idade aparente das mesmas é de 25 anos e o seu estado de conservação é "d" (entre regular e necessitando de reparos simples)

É de se observar que na avaliação adotamos o valor unitário para construção nova de padrão construtivo igual a R8 N com desoneração igual a R\$ 1.866,61/m<sup>2</sup> valido para o mês de junho/2024 que era o ultimo publicado.

Tendo em vista que a avaliação tem sua validade para o mês de **julho/2024** e que atualmente dispomos do valor para o padrão R8 N com desoneração para o mês de julho/2024 que corresponde a **R\$ 1.874,63/m²**, para o calculo dos valores das edificações adotaremos esse valor unitário.

O valor do CUB corresponde ao valor de uma construção nova, sendo que de acordo com o estudo, "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA" deve ser aplicada uma depreciação, que leva em consideração o obsolescência, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação. O valor unitário determinado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F<sub>OC</sub>) para levar em conta à depreciação. O fator F<sub>OC</sub> é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde,}$$

- F<sub>OC</sub> = fator de obsolescência e conservação
- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
- K = coeficiente de Ross/Heideck

O Fator F<sub>OC</sub> para as construções com idade aparente de 25 anos, em estado entre regular e necessitado de reparos simples ("d"), adotando a expressão acima, temos que o fator depreciativo referente a conjugação do estado de conservação e idade aparente vem a ser igual a:

**Foc = 0,7552**

Assim sendo e considerando o que foi exposto, temos que o valor das edificações existentes será dado através do quadro avaliatório abaixo.

PRÉDIOS	ÁREA (a)	FATOR (b)	R8 N (c)	F <sub>oc</sub> (d)	VALOR (a x b x c x d)
Casa principal	79,80m²	1,056	1.874,63/m²	0,7552	R\$ 119.301,00
Edícula/cobertura	40,90m²	0,843	1.874,63/m²	0,7452	R\$ 48.812,00
<b>TOTAL.....</b>					<b>R\$ 168.113,00</b>

### 3.0 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VT

Tendo em vista os valores que foram fixados para o TERRENO e para as EDIFICAÇÕES, temos que o VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT), objeto da presente avaliação será dado pela somatória daquelas parcelas, ou seja:

- VALOR DO TERRENO ..... R\$ 91.878,00
- VALOR DAS EDIFICAÇÕES ..... R\$ 168.113,00
- **VALOR TOTAL..... R\$ 259.991,00**

(duzentos e cinquenta e nove mil, novecentos e noventa e um reais), válido para julho de 2.024.

### 4.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS COMPLEMENTAR

1.0 Houve a verificação processual no tangente os documentos juntados comprovando a valorização do imóvel com a reforma interna?

**RESPOSTA:-** Tendo em vista a vistoria realizada no dia 04/09/2024 no interior do imóvel, onde a pericia pode constatar que o imóvel passou por reforma e manutenção internas em que autoriza este perito a rever os cálculos de depreciação adotado no Laudo Pericial de fls. 635/658, no que se refere aos valores das edificações, assim sendo, deve prevalecer os valores da edificações e o valor total do imóvel constantes deste Laudo Pericial Complementar.

2.0 Houve a valorização imobiliária no mercado atual em nosso município com o advento de novas empresas?

**RESPOSTA:-** Toda e qualquer valorização imobiliária ocorrida no mercado imobiliário do município Macatuba, estão refletidas das pesquisas de valores de terrenos apresentadas no corpo do Laudo. Com relação aos valores das edificações este segue o seu custo de reprodução, devidamente adaptado para o município e depreciado em função da idade aparente e estado de uso e conservação do imóvel.


3.0 Havendo melhorado do imóvel internamente, afetaria no tangente a nova avaliação?

**RESPOSTA:-** Sim.

## 5.0 - ENCERRAMENTO

Tendo em vista o que foi exposto, **RETIFICAMOS** o valor do Laudo Pericial apresentado anteriormente, devendo prevalecer os valores constantes deste **LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR**, o qual o qual é composto de 12 (doze) folhas microdigitadas sendo esta última datada e assinada.

Macatuba, 16 de setembro de 2024.

  
Eng<sup>o</sup> Luiz Carlos Espanhol  
Perito Judicial