

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

PROCESSO nº 1006352-11.2021.8.26.0037

AUTOS DE “Procedimento Comum Cível – Extinção”

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como requerente RUTYENNE MARCIA DE OLIVEIRA GOMES e como requerido RISONALDO LUIZ DA SILVA, vem por intermédio desta prestar os esclarecimentos de fls. 196/198 da requerente e fls. 199/203 do requerido.

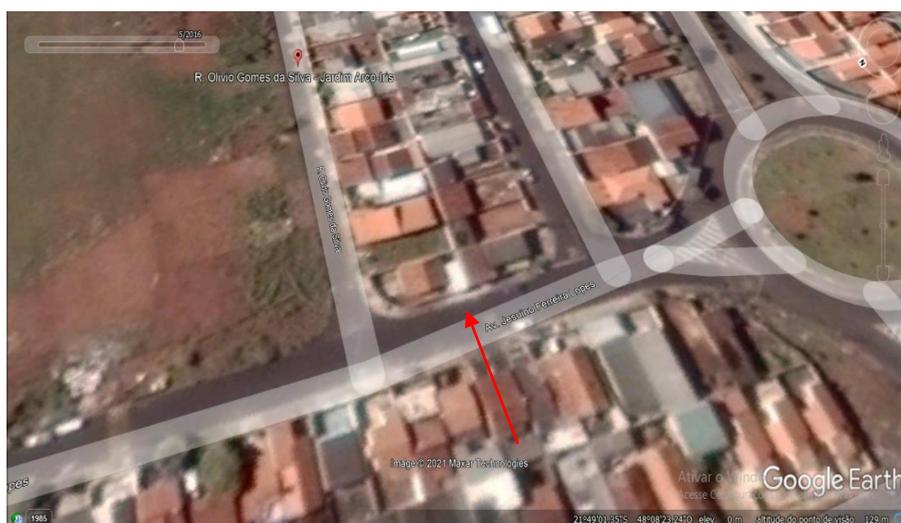
FLS 196/198.

Coloca a requerente que existe contradição no laudo, pois indicamos que existe construção recente (lanchonete), porém como a partilha ocorreu em 2020 a lanchonete pertencia também a requerente.

Esclarecimento:

Em vistoria nos foi colocado que a lanchonete foi edificada somente pelo requerido, ou seja, depois que a autora desocupou o imóvel.

Em consulta ao Google Earth apuramos que tal construção foi edificada entre 05/2014 e 05/2016.



O que podemos precisar com base em documentos são as datas citadas acima, ou seja, a lanchonete foi edificada entre maio de 2014 e maio de 2016.

Portanto correto o cálculo com idade aparente de 06 anos.

Ressaltamos em vistoria que o requerido informou que tal construção foi realizada por ele, depois que a autora não residia mais no imóvel.

FLS 199/203.

Coloca o requerido que no calculo do imóvel utilizamos o valor do metro quadrado para sobrado de padrão popular, sendo que o imóvel é térreo.

Esclarecimento:

De fato por um equívoco utilizamos o valor do metro quadrado como sendo de sobrado, porém no local existe construção térrea, como visto nas fotografias encartadas no laudo.

Abaixo segue calculo corrigido da construção e aluguel.

Construção Principal:

Vu = R\$ 2.070,43 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

outubro, 2021

| Uso de Edificação | São Paulo - R\$/m² | | | Rio de Janeiro - R\$/m² | | | Vitória - R\$/m² | | |
|--------------------------------------------|--------------------|----------|-------------|-------------------------|----------|-------------|------------------|----------|-------------|
| | Global | Material | Mão-de-obra | Global | Material | Mão-de-obra | Global | Material | Mão-de-obra |
| Habitacional | | | | | | | | | |
| Residencial fino (1) | 3.219,38 | 2.158,79 | 1.060,59 | 3.254,73 | 2.096,74 | 1.157,99 | 2.867,53 | 2.015,42 | 852,12 |
| Residencial médio (2) | 2.674,42 | 1.767,72 | 906,70 | 2.686,57 | 1.695,02 | 991,55 | 2.354,13 | 1.627,90 | 726,23 |
| Residencial popular (3) → | 2.070,43 | 1.397,99 | 672,44 | 2.194,83 | 1.461,34 | 733,49 | 1.933,01 | 1.395,14 | 537,87 |
| Sobrado popular (11) | 2.353,02 | 1.546,01 | 807,01 | 2.361,36 | 1.482,77 | 878,59 | 2.053,66 | 1.415,37 | 638,29 |
| Prédio com elevador fino (4) | 2.933,72 | 2.109,16 | 824,57 | 2.863,33 | 1.958,56 | 904,77 | 2.546,80 | 1.868,98 | 677,83 |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 2.813,77 | 1.800,70 | 1.013,07 | 2.805,43 | 1.693,91 | 1.111,52 | 2.491,56 | 1.668,75 | 822,81 |
| Prédio com elevador médio (10) | 2.619,48 | 1.951,93 | 667,55 | 2.641,99 | 1.914,75 | 727,24 | 2.474,59 | 1.936,47 | 538,12 |
| Prédio sem elevador médio (5) | 2.509,32 | 1.747,47 | 761,85 | 2.601,75 | 1.770,73 | 831,02 | 2.335,60 | 1.719,93 | 615,67 |
| Prédio sem elevador popular (6) | 1.983,66 | 1.220,29 | 763,37 | 2.016,44 | 1.182,73 | 833,71 | 1.716,58 | 1.106,91 | 609,67 |
| Comercial | | | | | | | | | |
| Prédio com elevador fino (7) | 3.110,51 | 2.285,86 | 824,64 | 2.968,89 | 1.902,96 | 1.065,93 | 2.682,48 | 1.892,04 | 790,44 |
| Prédio sem elevador médio (8) | 2.981,92 | 2.176,17 | 805,75 | 2.932,81 | 2.029,68 | 903,13 | 2.673,89 | 2.049,12 | 624,77 |
| Clinica Veterinária (14) | 2.969,82 | 1.996,48 | 973,33 | 2.907,72 | 2.034,30 | 873,42 | 2.611,97 | 1.937,49 | 674,48 |
| Industrial | | | | | | | | | |
| Galpão de uso geral médio (9) | 2.164,50 | 1.622,92 | 541,58 | 2.144,88 | 1.544,96 | 599,91 | 1.924,37 | 1.477,77 | 446,60 |

Edificação – 69,15 m²

Construção principal = 57,33m²

Varanda = 10,50m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 41.2 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 20 anos necessitando de reparos entre simples e importantes).

VE = R\$ 2.070,43/m² x 0,588 x 57,33 m²

VE = R\$ 69.794,28

Para a varanda nos fundos, devido ao seu padrão construtivo ser inferior ao da construção principal por não ser um ambiente lajotado, o forro é de PVC e o compartimento é coberto por telhas do tipo Eternit.

Sendo assim usaremos o mesmo valor unitário que foi utilizado para calcular o valor da construção principal, porém dividiremos por 2, ou seja:

$$VE = R\$ 2.070,43/m^2 / 2 \times 0,588 \times 10,50m^2 \text{ (área varanda)}$$

$$VE = R\$ 6.391,42$$

$$VE \text{ total construção principal} = 69.794,28 + 6.391,41 =$$

$$\underline{VE \text{ total construção principal}} = 76.185,70$$

Lanchonete:

Vu = R\$ 2.070,43 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

Área edificada – 29,11 m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 35.3 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 06 anos necessitando de reparos simples).

Para a lanchonete, por se tratar de um ambiente que também não é lajotado, com forro PVC e coberto por telhas do tipo Eternit, utilizaremos a mesma linha de cálculo que utilizamos para calcular o valor da varanda, ou seja, depreciaremos de acordo com sua idade aparente e condições construtivas e dividiremos o valor pela metade, ou seja:

$$VE = R\$ 2.070,43/m^2 / 2 \times 0,647 \times 29,11 \text{ m}^2$$

$$\underline{VE \text{ Lanchonete} = R\$ 19.497,40}$$

Valor do Imóvel (VI) :

$$VI = VT + VE (\text{construção principal}) + VE (\text{lanchonete})$$

$$VI = R\$ 52.118,00 + R\$ 76.185,70 + 19.497,40$$

$$\underline{VI = R\$ 147.801,10}$$

VALOR DO ALUGUEL MENSAL:

Metodologia:

Dois são os métodos mais conhecidos e bastante utilizados na determinação do valor locativo:

- Método Comparativo
- Método da Renda

O Método Comparativo tem a inconveniência de que a condição sine qua non para o sucesso desse método é que os imóveis que fornecem os elementos básicos possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

O Método da Renda é básico, independente da aplicação prévia de outros métodos, de utilização geral e individual.

Devido à sua flexibilidade, que permite a grande generalização do seu uso, este método tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos tribunais do poder judiciário e preconizado nas obras de Engenharia de Avaliações e pelo próprio Ibape- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Este método, essencialmente baseia-se na capacidade que os imóveis tem de produzir renda, assumindo-se o termo no seu mais amplo sentido.

O Método utilizado:

Para apurar-se o valor do aluguel mensal, este signatário utilizará o Método da Renda.

Como preconizado no volume Engenharia de Avaliações da Editora Pini às fls. 87, a única dificuldade da aplicação desse método reside na fixação da taxa de renda, uma vez que a determinação do valor do imóvel avaliando é tarefa normal para o avaliador.

Deve-se, portanto, tomar-se precauções na aplicação da taxa da renda para com isso não distorcer o valor do aluguel mensal.

Essa taxa pode ser obtida pela aplicação da chamada taxa composta, ou seja.

Taxa composta = i

$$i = \frac{VT \times it + VE \times ie}{VI}, \text{ onde}$$

VT = Valor do terreno.

it = taxa de rendimento líquido para capital - terreno (6,00 %), adaptado para a região do imóvel em Araraquara.

VE = Valor das benfeitorias.

ie = taxa de rendimento líquido para o capital - benfeitorias (6,00%), adaptado para a região de Araraquara.

$$VI = \text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias.}$$

Valor do Aluguel Mensal:

$$i = \frac{VT \times it + VE \times ie}{VI}, \text{ onde}$$

$$i = \frac{52.118,00 \times 0,060 + 95.683,10 \times 0,060}{147.801,10}$$

$$i = 0,060$$

$$\text{Valor do aluguel mensal} = R\$ 147.801,10 \times 0,060 / 12$$

Valor do aluguel mensal = R\$ 739,00

Portanto o valor do imóvel na atualidade é de **R\$ 147.800,00** (**cento e quarenta e sete mil e oitocentos reais**) e o valor do aluguel mensal é de R\$ 739,00 (setecentos e trinta e nove reais).

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 21 de fevereiro de 2022

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)