

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAS – SP**

PROCESSO : Nº 1004986-70.2017.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONJ. COM. DE ARARAS – ED. DONA ELVIRA
REQUERIDO : GILSON BRESSAN

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, Membro Titular do IBAPE Nº 1.687, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL	3
CAPÍTULO II- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO III – VISTORIA	5
1. LOCALIZAÇÃO	5
2. INSCRIÇÃO MUNICIPAL	5
3. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	5
4. ACESSIBILIDADE	5
5. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA	6
6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
7. TOPOGRAFIA	8
8. CARACTERÍSTICAS DO SOLO	9
9. CARACTERÍSTICAS DO COND. COM. DE ARARAS	9
10. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	9
11. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS EDIFICAÇÕES	10
CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO	
1. CRITÉRIO ADOTADO	13
2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO	13
3. VALOR DE MERCADO PARA VENDA	14
CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO	15
ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENIZAÇÃO	16
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	20
ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	27

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO ESCRITÓRIO

Localização: Rua Júlio de Mesquita, nº 526, Conjunto Comercial de Araras, Edifício Dona Elvira, 6º andar, sala tipo “B”, conjunto nº 66, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Janeiro de 2020

Valor do imóvel: R\$ 120.000,00
(cento e vinte mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls.142, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) escritório localizado na Rua Júlio de Mesquita, nº 526, Conjunto Comercial de Araras, Edifício Dona Elvira, 6º andar, sala tipo “B”, conjunto nº 66, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

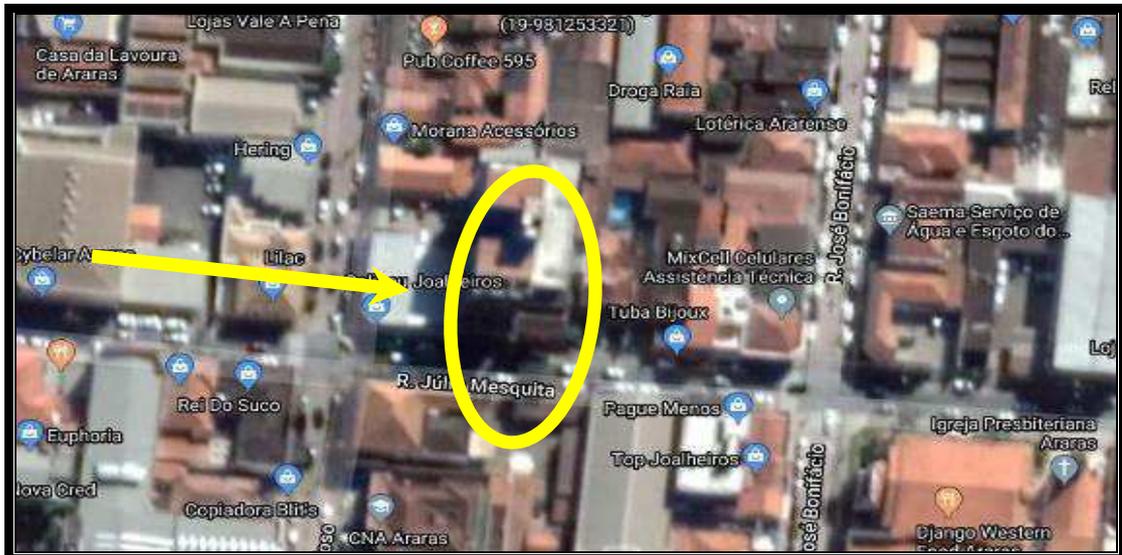
O escritório avaliando encontra-se localizado na Rua Júlio de Mesquita, nº 526, Conjunto Comercial de Araras, Edifício Dona Elvira, 6º andar, sala tipo “B”, conjunto nº 66, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Cabe mencionar que para ter acesso a unidade 66, se faz necessário passar pelas unidades 62 e 64, para posteriormente entrar na unidade avaliada, não tendo acesso direto pelo corredor do edifício, pois as 3 (três) unidades foram unificadas pelo proprietário.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal da Prefeitura do Município de Araras é: 11.6.18.01.015.034.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Conjunto Comercial de Araras é fácil e direto pela Rua Júlio de Mesquita.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Conjunto Comercial de Araras.



Vista lateral do Conjunto Comercial de Araras – Rua Tiradentes.



Vista da Rua Júlio de Mesquita que dá acesso ao Conjunto Comercial de Araras.



Entrada do Conjunto Comercial de Araras.

6. Melhoramentos públicos

O Conjunto Comercial de Araras é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

7. Topografia

A topografia onde se encontra o Conjunto Comercial de Araras apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Júlio de Mesquita.

8. Características do solo

O solo onde se encontra o Conjunto Comercial de Araras é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Características do Conjunto Comercial de Araras

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Simples com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de elevadores	1 (um) elevador
Nº de pavimentos	8 (oito) pavimentos
Escritórios por andar	6 (seis) escritórios por andar
Sistema de segurança	Portaria, interfonia e porteiro eletrônico

10. Características construtivas do escritório avaliando

Piso / Forro / Portas	Ladrilhos cerâmicos / Laje / Madeira		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Caixilhos / Janelas	Alumínio / Tipo de correr e basculante		
Compartimentos	Sala, circulação e sanitário		
Nº de vagas de garagem	Sem vaga de garagem		
Idade real estimada	28 (vinte e oito) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas	Útil	Comum	Total
	44,08m ²	13,90m ²	57,98m ²

Obs.:

- a) As áreas construídas do escritório foi resultado da análise da Matrícula nº 26.540 do CRI / Araras – SP (fls. 23);
- b) A idade real do Conjunto Comercial de Araras foi resultado de informação no local.

11. Ilustração fotográfica do escritório avaliando



Identificação.



Sala.



Sala.



Sanitário.



Vista da sala do imóvel avaliando.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de escritórios para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de escritório na região onde se localiza o escritório avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de escritórios e do escritório avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor do escritório para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2020, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.720,60 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do escritório para venda (V_e)

$$V_e = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_e = Valor de mercado do escritório para venda

V_u = Valor unitário do escritório (R\$ 2.720,60 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório (44,08m²)

$$A_{cp} = [A_c + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do escritório avaliando

A_c = Área construída útil do escritório avaliando (44,08m²)

N = Número de vagas de garagem (zero)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [44,08 + (0 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 44,08\text{m}^2$$

$$V_e = (2.720,60 \times 44,08)$$

$$V_e = \text{R\$ } 119.924,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_e = \text{R\$ } 120.000,00$$

(cento e vinte mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 28 de janeiro de 2020.



JEAN PIERRE SUPLICY
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do escritório avaliando (IL_a) e no denominador, o do escritório comparativo (IL_e).

3. Fator área (F_a)

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do escritório comparativo

A_a = Área útil do escritório avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_e / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de escritório

V_e = Valor de oferta do escritório comparativo

A_u = Área construída útil do escritório comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do a escritório comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo escritório comparativo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Serviços	
Grupo	Escritório	
Padrão	Simplex com elevador (4,158)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	28 (vinte e oito) anos	
Área construída útil ponderada avalianda	Salão comercial	44,08m ²
	Nº de vagas	0 (zero)
	Área útil da vaga	10,00m ²
	Cálculo	[44,08+(0x10,00x0,50)]
	Resultado	44,08m ²
Vida referencial	70 (setenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,761	
Índice local	100,00	
Data-base	Janeiro de 2020	

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Tradição Imóveis
	Tel.: (19) 3542-0001
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Edifício Elvira – Centro (ref. 7018)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	50,00m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (4,158)
07. Idade do prédio	28 (vinte e oito) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 150.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(150.000,00 / 50,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,032 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 2.786,40 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Tradição Imóveis
	Tel.: (19) 3542-0001
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Edifício Office Center – Centro (ref. 6805)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	40,00m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (4,158)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,837
10. Valor de venda	R\$ 150.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(150.000,00 / 40,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,976 + 0,909 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 2.987,55 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Tradição Imóveis
	Tel.: (19) 3542-0001
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Edifício Office Center – Centro (ref. 447)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	55,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (4,158)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,837
10. Valor de venda	R\$ 180.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(180.000,00 / 55,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,057 + 0,909 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 2.845,90 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Tradição Imóveis
	Tel.: (19) 3542-0001
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Edifício Pedra Verde – Centro (ref. 4718)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	85,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (4,158)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,791
10. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(250.000,00 / 85,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,086 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 2.774,31 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Tradição Imóveis
	Tel.: (19) 3542-0001
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Edifício Pedra Verde – Centro (ref. 7735)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	102,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (4,158)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,791
10. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(270.000,00 / 102,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,111 + 0,962 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 2.556,44 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Andréa Imóveis Tel.: (19) 3551-4734
02. Data	Janeiro de 2020 (oferta)
03. Localização	Centro (ref. 3034)
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / Vagas	78,32m ² / Sem vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Simples com elevador (3,742)
07. Idade do prédio	25 (vinte e cinco) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,791
10. Valor de venda	R\$ 180.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(180.000,00 / 78,32) \times 0,90 \times (1,000 + 1,074 + 0,962 + 1,111 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 2.373,00 / m^2}$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.786,40
V_{u2}	2.987,55
V_{u3}	2.845,90
V_{u4}	2.774,31
V_{u5}	2.556,44
V_{u6}	2.373,00

$$MA = \frac{R\$ 16.323,60 / m^2}{6} = R\$ 2.720,60 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.904,42 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.536,78 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 2.720,60 / m^2$$