

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

PROCESSO : Nº 1000758-23.2015.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CHEQUE
REQUERENTE : FÁBIO ANTÔNIO ALTAMIR ROVERONI
REQUERIDO : LAERTE LUÍS ORPINELLI

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

L A U D O

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

Localização: Rua Treze de Maio, nº 570, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Junho de 2021

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00
(um milhão e duzentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 286, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Treze de Maio, nº 570, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CHEQUE**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

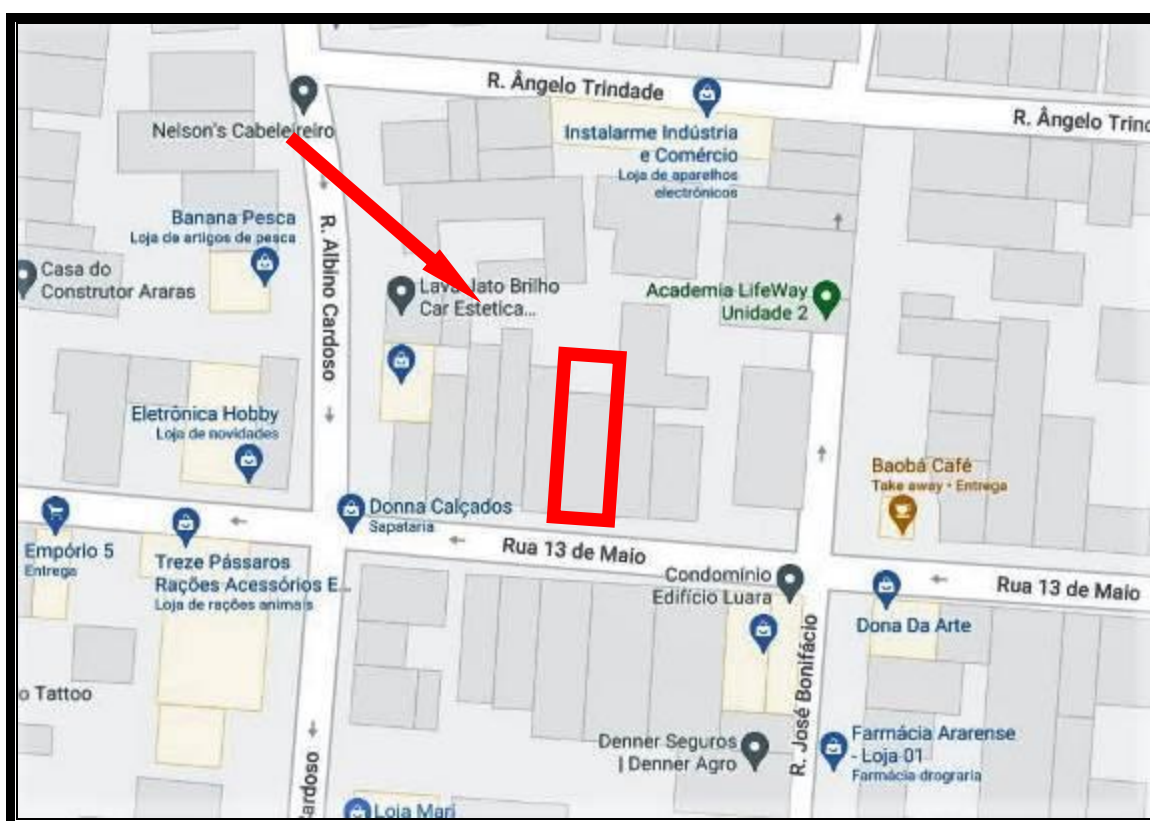
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Treze de Maio, nº 570, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

11.6.12.69.014.000.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Treze de Maio.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Treze de Maio que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais.

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública na rua;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação em paralelepípedos.

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Treze de Maio.

8. Características do solo

O solo é aparentemente firme e seco, próprio para a construção civil.

9. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme resultado de análise da Matrícula nº 2.463 do CRI / Araras – SP (fls. 278), a seguinte descrição:

“Medindo integralmente, na frente e nos fundos, 12,47m, e, dos lados, 47,60m.”

10. Área do terreno

O terreno possui, conforme resultado de análise da Matrícula nº 2.463 do CRI / Araras – SP – Av5 (fls. 279), a área total de 593,57m².

11. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial térrea, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Estrutura	Convencional
Forro	Laje
Portas	Madeira
Janelas	Tipo de correr e basculante
Caixilhos	Alumínio
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento externo	Argamassa fina
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real estimada	20 (vinte) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	267,81m²

Obs.:

- a)** *A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Referência Cadastral da Prefeitura Municipal de Araras (Anexo I).*
- b)** *A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.*

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista da entrada principal.



Vista da entrada principal e do terraço.



Vista da garagem.



Vista parcial da garagem e do terraço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 12,47m$$

$$C_f = (12,47 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,045$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (593,57 / 12,47) = 47,60\text{m}$$

Como P_e está entre $P_{ma} = 40,00\text{m}$ e $2 \times P_{ma} = 80,00\text{m}$

$$C_p = \{ \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t \}$$

$$C_p = \{ \{ [(12,47 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(593,57 - (12,47 \times 40,00)) \times (40,00 / 47,60)^{0,50}] \} / 593,57 \}$$

Portanto:

$$C_p = 0,987$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de junho de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.274,02 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + C_e + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [1.274,02 \times (1,045 + 0,987 + 1,000 + 1 - 4 + 1) \times 593,57]$$

$$V_t = \text{R\$ } 780.419,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2017, adaptado para a realidade do mercado da construção civil da cidade de Araras.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de junho de 2021, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simples
Valor do R ₈ N (junho / 2021)	R\$ 1.660,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 2.485,02 / m ² (R ₈ N x 1,497)
Fator de adequação (F _a)	0,750
I _e	20 (vinte) anos
I _r	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,837
Área construída	267,81m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times F_a \times A_c)$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

F_a = Fator de adequação ao mercado da construção civil de Araras

A_c = Área construída

$$V_b = (2.485,02 \times 0,837 \times 0,750 \times 267,81)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 417.776,00}$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (780.419,00 + 417.776,00)$$

$$V_i = R\$ 1.198.195,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 1.200.000,00$$

(um milhão e duzentos mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 4 (quatro) anexos.

Araras, 11 de junho de 2021.



JEAN PIERRE SUPLICY

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Jean Pierre Suplicy 140
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968
Membro do IBAPE 1.687

ANEXO I – CERTIDÃO DE REFERÊNCIA CADASTRAL

10/06/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E OBRAS PÚBLICAS
obras@araras.sp.gov.br (19) 3447-3098

Certidão de Referência Cadastral

Município de Araras
Relatório de Lançamentos do I.P.T.U.

Exercício		Código		RC		Proprietário														
2021		9651		11.6.12.69.014.000		LAERTE LUIS ORPINELI														
Endereço																				
Rua 13 DE MAIO, NÚMERO 570, BAIRRO xxxx, COMPLEMENTO, LOTE ***** QUADRA **																				
Área Terreno	Testada	Valor MT Terreno	Topografia	Localização	Muro	Passado	Nr. Lote	Nr. Frente	Área Edificada	Valor MT Predial	Categoria Construção	Estágio Construção	Causa	Apartamento	Escritório	Loja	Outros	Localização Casa	Localização Vertical	Elevador
322,30	12,00	R\$ 1.004,00	0	2	1	1	0	1	267,51	R\$ 1.244,22	Médio	2	1	0	0	0	1	2	1	1
Estado Conservação	Nr. Pavimento	Ocupação	Usr	Regime Utilização	Fator K	Fração Ideal	Zonamento	Desconto Sustentável %	Valor Venal Terreno	Valor Venal Imóvel	Valor Mercado	Valor Imp. Terreno	Valor Imp. Predial	Total Lançamento	Valor a Vista	Valor Parcela Terreno	Valor Parcela Predial	Valor Parcela		
2	1	2	1	2	5	100,0000	ZMIC - ZONA MISTA CENTRAL	0,00	R\$ 1.004,00	R\$ 675.449,68	R\$ 675.449,68	R\$ 1.633,26	R\$ 899,68	R\$ 1.532,94	R\$ 2.406,29	R\$ 163,33	R\$ 89,97	R\$ 253,29		

Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o site <http://www.araras-sp.gov.br>
Autenticação: 00C2944A8B39

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Jean Pierre Suplicy 18.341
Perito Judicial
Engenheiro Civil CREA 50696968-0
Membro do IBAPE 1.687

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAN PIERRE SUPPLY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2021 às 18:12, sob o número WAAS21760497197. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000758-23.2015.8.26.0038 e código UwwT00AA.

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – 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 da parcela do valor referente ao terreno 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 imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo III – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

Terreno plano.

7. Fator consistência do solo (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área (F_a)

Os elementos 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 do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

9. 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:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \}$$

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

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	593,57m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Junho de 2021

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Maurício
	Tel.: (19) 99998-3006
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Lourenço Dias, nº 935
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, (c), 101m ² , R\$ 156.000,00
09. Valor de venda	R\$ 680.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(680.000,00 \times 0,90) - 156.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,898 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.637,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Fênix Imobiliária – Sra. Lurdes
	Tel.: (11) 2221-4449
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	R. Nunes Machado, nº 645 x R. Pedro Álvares Cabral
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 222m ² , R\$ 243.000,00
09. Valor de venda	R\$ 680.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(680.000,00 \times 0,90) - 243.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,898 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.325,45 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Lopes Real Imóveis – Sra. Rita
	Tel.: (19) 3754-1300
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Hermenegildo Simioni, nº 619
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos, (e), 186m ² , R\$ 170.000,00
09. Valor de venda	R\$ 639.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(639.000,00 \times 0,90) - 170.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,898 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.455,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Edson
	Tel.: (19) 99165-7024
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Júlio Mesquita, nº 34
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	135,00m ² / 5,00m x 27,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 200m ² , R\$ 232.000,00
09. Valor de venda	R\$ 420.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(420.000,00 \times 0,90) - 232.000,00] / 135,00 \} \times (1,000 + 0,831 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.059,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Alternativa Imóveis - Sérgio
	Tel.: (19) 3342-2056
02. Data	Junho de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Sete de Setembro x Rua Ângelo Trindade
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	360,00m ² / 10,00m x 36,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(380.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 360,00 \} \times (1,000 + 0,939 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 892,05 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	1.637,95
V_{u2}	1.325,45
V_{u3}	1.455,12
V_{u4}	1.059,53
V_{u5}	892,05

$$MA = \frac{R\$ 6.370,09}{5} / m^2 = R\$ 1.274,02 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 891,81 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 1.656,22 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.274,02 / m^2$$