

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

**PROCESSO : Nº 1000926-49.2020.8.26.0038**  
**CARTÓRIO : 2º OFÍCIO**  
**AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**  
**REQUERENTE : ALESSANDRO RENATO SOUZA CANELLI**  
**REQUERIDA : ELAINE CRISTINA GUARIENTO DA COSTA**

**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**

## CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

**Localização:** Rua David Nasser, nº 164, lote 16, quadra “R”, Loteamento Jardim Universitário, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

**Data da avaliação:** Abril de 2021

**Valor de mercado:**

<b>Tipo</b>	<b>Valor</b>
<b>Venda</b>	<b>R\$ 745.000,00 ( setecentos e quarenta e cinco mil reais )</b>
<b>Locação</b>	<b>R\$ 2.200,00 ( dois mil e duzentos reais por mês )</b>

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 178, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua David Nasser, nº 164, lote 16, quadra “R”, Loteamento Jardim Universitário, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**.

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 David Nasser, nº 164, lote 16, quadra “R”, Loteamento Jardim Universitário, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

### 2. Inscrição municipal

12.5.19.40.007.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua David Nasser.

**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Rua David Nasser 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 asfáltica.

## 7. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua David Nasser.

## 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 6.608 do CRI / Araras – SP ( fls. 28 ), a seguinte descrição:

“Terreno com a área de 360,00m<sup>2</sup>, medindo na frente e nos fundos 12,00m e dos lados 30,00m.”

## 10. Benfeitorias

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

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Estrutura / Forro	Convencional / Laje
Compartimentos	Garagem, lavabo, varanda, 2 (duas) salas, cozinha, espaço gourmet, despensa, escritório, piscina, banheiros da piscina, 4 (quatro) suítes e área de serviço
Portas	Madeira
Janelas	Tipo de correr e basculante
Caixilhos	Alumínio e madeira
Piso	Ladrilhos cerâmicos e laminado
Revestimento externo	Argamassa fina
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real estimada	20 ( dez ) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	315,10m <sup>2</sup>

### Obs.:

- a)** A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de valor venal do imóvel da Secretaria Municipal da Fazenda do Município de Araras ( fls. 35 ).
- b)** A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.



## 11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



**Garagem.**



**Lavabo.**





**Varanda.**



**Sala 1.**



**Sala 2.**



**Cozinha.**



**Espaço gourmet.**



**Despensa.**





**Escritório.**



**Dormitório da suíte 1.**



**Banheiro da suíte 1.**



**Dormitório da suíte 2.**



**Banheiro da suíte 2.**



**Dormitório da suíte 3.**



**Banheiro da suíte 3.**



**Dormitório da suíte 4.**





**Banheiro da suíte 4.**



**Área de serviço.**



**Piscina.**



**Banheiros da piscina.**

## 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 II ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo III ).

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 I ).

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 ( $C_f$ )

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

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

$$C_f = ( 12,00 / 10,00 )^{0,50}$$

$$C_f = 1,037$$

### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

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

$$P_e = ( 360,00 / 12,00 ) = 30,00\text{m}$$

Como  $P_e$  está compreendida entre:

$$P_{mi} = 25,00\text{m}; \text{ e}$$

$$P_{ma} = 40,00\text{m}$$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

### 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 abril de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 470,24 / \text{m}^2$$

### 1.4. Valor do terreno ( $V_t$ )

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

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

$$V_t = [ 470,24 \times ( 1,037 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 360,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 175.550,00$$

## 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 abril de 2021, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Médio
Valor do R <sub>8</sub> N ( out / 2018 )	R\$ 1.620,00 / m <sup>2</sup>
Custo de reprodução	R\$ 3.082,86 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 1,903 )
Fator de adequação ( F <sub>a</sub> )	0,700
I <sub>e</sub>	20 ( vinte ) anos
I <sub>r</sub>	70 ( setenta ) anos
Estado da edificação	Regular ( c )
F <sub>oc</sub>	0,837
Área construída	315,10m <sup>2</sup>

## 2.2. Valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> )

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

Sendo:

V<sub>b</sub> = Valor das benfeitorias

V<sub>u</sub> = Valor unitário das benfeitorias

F<sub>oc</sub> = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

F<sub>a</sub> = Fator de adequação ao mercado da construção civil de Araras

A<sub>c</sub> = Área construída

$$V_b = ( 3.082,86 \times 0,837 \times 0,700 \times 315,10 )$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 569.149,00}$$

### 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:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 175.550,00 + 569.149,00 )$$

$V_i =$  R\$ 744.699,00, ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 745.000,00$$

( setecentos e quarenta e cinco mil reais )

### 4. Valor Locativo ( $V_L$ )

#### 4.1. Taxa de renda líquida anual ( $i$ )

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor da unidade é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, aplicou-se a taxa de renda líquida anual de **3,50 %** do valor do imóvel, resultado de ampla pesquisa imobiliária informal.

#### 4.2. Cálculo do valor locativo ( $V_L$ )

Portanto, aplicando-se a taxa de renda líquida anual de 3,50 % do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para a data base de abril de 2021, foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [ ( V_i \times i ) / 12 ]$$



Sendo:

$V_L$  = Valor locativo

$V_i$  = Valor total do imóvel ( R\$ 745.000,00 )

$i$  = Taxa de renda líquida anual ( 3,50% )

$$V_L = [ ( 745.000,00 \times 0,0350 ) / 12 ]$$

$$V_L = \text{R\$ } 2.173,00 / \text{ mês}$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_L = \text{R\$ } 2.200,00 / \text{ mês}}$$

**( dois mil e duzentos reais por mês )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 24 ( vinte e quatro ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 ( três ) anexos.

Araras, 20 de abril de 2021.



**JEAN PIERRE SUP LIC Y**

**PERITO JUDICIAL**

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Jean Pierre Suplicy  
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968  
Membro do IBAPE 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 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:

<b>Situação paradigma</b>	
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	300,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Abril de 2021

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

<b>01. Fonte de informação</b>	Xavier Camargo Imobiliária – Sra. Camila Tel.: ( 19 ) 3522-7777
<b>02. Data</b>	Abril de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Robert Koch, nº 368
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área / Dimensões</b>	360,00m <sup>2</sup> / 12,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 170.000,00

### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ [ (170.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 360,00 \} \times (1,000 + 1,047 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 429,76 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

<b>01. Fonte de informação</b>	Provectum Imóveis – Sr. Alexandre
	Tel.: ( 19 ) 3809-4140
<b>02. Data</b>	Abril de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Albert Einstein, s/nº
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área / Dimensões</b>	360,00m <sup>2</sup> / 12,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 200.000,00

### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \{ \{ [ (200.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 360,00 \} \times (1,000 + 1,047 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 505,60 / \text{m}^2$$

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Edson
	Tel.: ( 19 ) 99165-7024
<b>02. Data</b>	Abril de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Louis Pasteur x Rua Carlos Chagas
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área / Dimensões</b>	360,00m <sup>2</sup> / 12,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 180.000,00

#### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ [ (180.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 360,00 \} \times (1,000 + 1,047 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 455,04 / \text{m}^2$$

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

<b>01. Fonte de informação</b>	Corretor autônomo – Sr. Edson
	Tel.: ( 19 ) 99165-7024
<b>02. Data</b>	Abril de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua David Nasser, nº 314
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área / Dimensões</b>	360,00m <sup>2</sup> / 12,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 180.000,00

### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

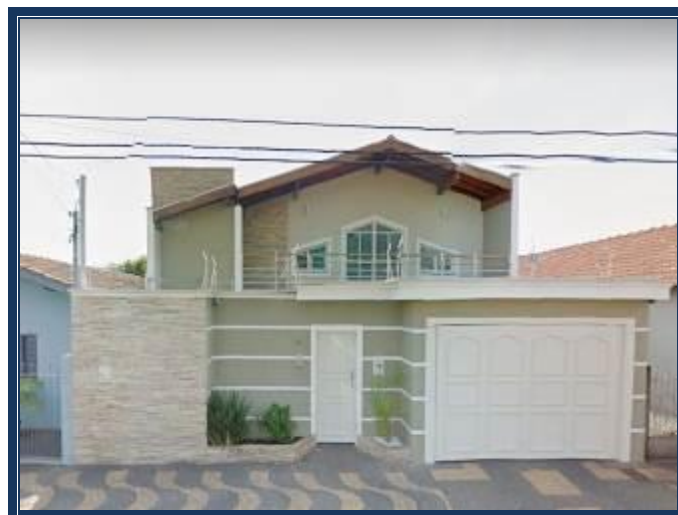
$$V_{u4} = \{ \{ [ (180.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 360,00 \} \times (1,000 + 1,047 + 0,964 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 455,04 / \text{m}^2$$

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

<b>01. Fonte de informação</b>	R. Guerreiro Imóveis – Sr. Ribamar
	Tel.: ( 19 ) 99634-1395
<b>02. Data</b>	Abril de 2021 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Doutor Luiz Nougues, nº 169
<b>04. Índice local</b>	100
<b>05. Área / Dimensões</b>	330,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 33,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Casa Simples, 20 anos, ( c ), 271m <sup>2</sup> , R\$ 467.000,00
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 700.000,00

#### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = \{ \{ [ (700.000,00 \times 0,90) - 467.000,00 ] / 330,00 \} \times (1,000 + 1,024 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 505,79 / \text{m}^2$$

## ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

### ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	429,76
$V_{u2}$	505,60
$V_{u3}$	455,04
$V_{u4}$	455,04
$V_{u5}$	505,79

$$MA = \frac{R\$ 2.351,22 / m^2}{5} = R\$ 470,24 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 329,17 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 611,32 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 470,24 / m^2$$