

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

**PROCESSO : Nº 1004417-98.2019.8.26.0038**  
**CARTÓRIO : 2º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTE : DALCO EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS  
SPE LTDA.**  
**REQUERIDA : GILBERTO DA SILVA BARBOSA**

**JEAN PIERRE SUP LICY**, 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 DO IMÓVEL**

**Localização:** Rua Pedro Pereira de Camargo, antiga Rua Quatorze, nº 301, lote 6, quadra “O”, Bairro Jardim Planalto, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

**Data da avaliação:** Dezembro de 2020

**Valor de venda:** R\$ 164.000,00  
( cento e sessenta e quatro mil reais )

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 244, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua Pedro Pereira de Camargo, antiga Rua Quatorze, nº 301, lote 6, quadra “O”, Bairro Jardim Planalto, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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 Pedro Pereira de Camargo, antiga Rua Quatorze, nº 301, lote 6, quadra “O”, Bairro Jardim Planalto, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

### 2. Inscrição municipal

21.2.12.44.006.000.

### 3. Planta de localização



### 4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Pedro Pereira de Camargo.

peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (19) 99474.2244

**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Pedro Pereira de Camargo 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 Pedro Pereira de Camargo.

## 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 primitiva nº 22.692 – R19 ( fls. 120 ), a seguinte descrição:

“Terreno possui 10,00m de frente para a Rua Quatorze ( atual Rua Pedro Pereira de Camargo ), por 27,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 270,00m².”

## 10. Benfeitorias

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

|                         |                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classe / Grupo / Padrão | Residencial / Casa / Econômico                                  |
| Estrutura               | Convencional                                                    |
| Forro                   | Laje                                                            |
| Compartimentos          | Sala, cozinha, banheiro, 3 (três) dormitórios e área de serviço |
| Portas                  | Madeira e ferro                                                 |
| Janelas / Caixilhos     | Tipo de correr e basculante / Ferro                             |
| Piso                    | Cimentado e ladrilhos cerâmicos (banheiro)                      |
| Revestimento externo    | Sem revestimento                                                |
| Revestimento interno    | Sem revestimento e emboço e reboco (parte)                      |
| Cobertura               | Telhas de fibrocimento                                          |
| Idade real estimada     | Edificação nova                                                 |
| Estado da edificação    | Edificação nova                                                 |
| Área construída         | 80,00m <sup>2</sup>                                             |

### Obs.:

- a) A área construída e a idade da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.
- b) Faltavam, quando da vistoria, os seguintes serviços para a conclusão da construção da edificação: Impermeabilizações (3,00%), revestimentos (11,00%), pintura (3,50%), jardins (1,00%) e diversos (1,50%), quando da vistoria.

## 11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



**Sala.**



**Cozinha.**



**Banheiro.**



**Corredor de distribuição.**



**Dormitório 1.**



**Dormitório 2.**



**Dormitório 3.**



**Área de serviço.**

## 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 ( $C_f$ )

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

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

Portanto:

$$C_f = 1,000$$

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

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

$$P_e = ( 270,00 / 10,00 ) = 27,00\text{m}$$

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 dezembro de 2020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 323,92 / \text{m}^2$$

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

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

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

$$V_t = [ 323,92 \times ( 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 270,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 87.458,00$$

## 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 dezembro de 2020, da seguinte forma:

|                                          |                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Classe                                   | Residencial                                                |
| Grupo                                    | Casa                                                       |
| Padrão                                   | Econômico                                                  |
| Valor do R <sub>8</sub> N ( out / 2018 ) | R\$ 1.535,00 / m <sup>2</sup>                              |
| Custo de reprodução                      | R\$ 1.410,67 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 0,919 ) |
| Fator de adequação ( F <sub>a</sub> )    | 0,850                                                      |
| I <sub>e</sub>                           | Edificação nova                                            |
| I <sub>r</sub>                           | 70 ( setenta ) anos                                        |
| Estado da edificação                     | Edificação nova ( a )                                      |
| F <sub>oc</sub>                          | 1,000                                                      |
| F <sub>s</sub> ( fator serviços )        | 0,800                                                      |
| Área construída                          | 80,00m <sup>2</sup>                                        |

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

**V<sub>b</sub> = ( V<sub>u</sub> x F<sub>oc</sub> x F<sub>a</sub> x F<sub>s</sub> x A<sub>c</sub> ), 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

F<sub>s</sub> = Fator serviços

A<sub>c</sub> = Área construída

$$V_b = ( 1.410,67 \times 1,000 \times 0,850 \times 0,800 \times 80,00 )$$

$$V_b = \text{R\$ } 76.740,00$$

### 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:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 87.458,00 + 76.740,00 )$$

$$V_i = R\$ 164.198,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 164.000,00$$

( cento e sessenta e quatro mil reais )

## **CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 17 ( dezessete ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 ( três ) anexos.

Araras, 31 de dezembro de 2020.



**JEAN PIERRE SUP LIC Y**

**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 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              | 270,00m <sup>2</sup> |
| Topografia                             | Plano                |
| Consistência do solo                   | Seco                 |
| Índice local                           | 100,00               |
| Data-base                              | Dezembro de 2020     |

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação     | Corretor autônomo – Sr. Pedro                 |
|                             | Tel.: ( 19 ) 99216-5492                       |
| 02. Data                    | Dezembro de 2020 ( oferta )                   |
| 03. Localização             | Lote 08, Quadra H, Loteamento Jardim Planalto |
| 04. Índice local            | 100                                           |
| 05. Área / Dimensões        | 250,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 25,00m        |
| 06. Topografia              | Plano                                         |
| 07. Características do solo | Solo seco                                     |
| 08. Benfeitorias            | Sem benfeitorias                              |
| 09. Valor de venda          | R\$ 89.500,00                                 |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ [ (89.500,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,981 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 316,08 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação     | Corretor autônomo – Sr. Pedro                 |
|                             | Tel.: ( 19 ) 99216-5492                       |
|                             |                                               |
| 02. Data                    | Dezembro de 2020 ( oferta )                   |
|                             |                                               |
| 03. Localização             | Lote 06, Quadra J, Loteamento Jardim Planalto |
|                             |                                               |
| 04. Índice local            | 100                                           |
|                             |                                               |
| 05. Área / Dimensões        | 250,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 25,00m        |
|                             |                                               |
| 06. Topografia              | Plano                                         |
|                             |                                               |
| 07. Características do solo | Solo seco                                     |
|                             |                                               |
| 08. Benfeitorias            | Sem benfeitorias                              |
|                             |                                               |
| 09. Valor de venda          | R\$ 89.500,00                                 |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \{ \{ [ (89.500,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,981 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 316,08 / \text{m}^2$$

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação     | Corretor autônomo – Sr. Pedro                 |
|                             | Tel.: ( 19 ) 99216-5492                       |
|                             |                                               |
| 02. Data                    | Dezembro de 2020 ( oferta )                   |
|                             |                                               |
| 03. Localização             | Lote 01, Quadra L, Loteamento Jardim Planalto |
|                             |                                               |
| 04. Índice local            | 100                                           |
|                             |                                               |
| 05. Área / Dimensões        | 324,62m² / 17,00m de frente                   |
|                             |                                               |
| 06. Topografia              | Plano                                         |
|                             |                                               |
| 07. Características do solo | Solo seco                                     |
|                             |                                               |
| 08. Benfeitorias            | Sem benfeitorias                              |
|                             |                                               |
| 09. Valor de venda          | R\$ 116.300,00                                |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ [ (116.300,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 324,62 \} \times (1,000 + 1,047 + 0,899 + 1,144 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 351,58 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação     | Corretor autônomo – Sr. Pedro                 |
|                             | Tel.: ( 19 ) 99216-5492                       |
| 02. Data                    | Dezembro de 2020 ( oferta )                   |
| 03. Localização             | Lote 21, Quadra C, Loteamento Jardim Planalto |
| 04. Índice local            | 100                                           |
| 05. Área / Dimensões        | 264,28m <sup>2</sup> / 10,00m de frente       |
| 06. Topografia              | Plano                                         |
| 07. Características do solo | Solo seco                                     |
| 08. Benfeitorias            | Sem benfeitorias                              |
| 09. Valor de venda          | R\$ 91.500,00                                 |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ [ (91.500,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 264,28 \} \times (1,000 + 0,995 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 310,04 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

|                                    |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>     | Corretor autônomo – Sr. Pedro                 |
|                                    | Tel.: ( 19 ) 99216-5492                       |
|                                    |                                               |
| <b>02. Data</b>                    | Dezembro de 2020 ( oferta )                   |
|                                    |                                               |
| <b>03. Localização</b>             | Lote 01, Quadra D, Loteamento Jardim Planalto |
|                                    |                                               |
| <b>04. Índice local</b>            | 100                                           |
|                                    |                                               |
| <b>05. Área / Dimensões</b>        | 282,62m <sup>2</sup> / 10,00m de frente       |
|                                    |                                               |
| <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\$ 101.200,00                                |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = \{ \{ [(101.200,00 \times 0,90) - 0,00] / 282,62 \} \times (1,000 + 1,011 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 325,82 / \text{m}^2$$

## ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

### ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| $V_u$    | ( R\$ / m <sup>2</sup> ) |
|----------|--------------------------|
| $V_{u1}$ | 316,08                   |
| $V_{u2}$ | 316,08                   |
| $V_{u3}$ | 351,58                   |
| $V_{u4}$ | 310,04                   |
| $V_{u5}$ | 325,82                   |

$$MA = \frac{R\$ 1.619,60 / m^2}{5} = R\$ 323,92 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 226,74 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 421,10 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 323,92 / m^2$$