

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

9.35 Fm6.02.0000001-4 1.687.02 1.687.02

PROCESSO : Nº 0002031-25.2013.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTES: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO
DO BRASIL – PREVI
REQUERIDOS : LUIZ ROBERTO DOS SANTOS VIEIRA E OUTRO

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

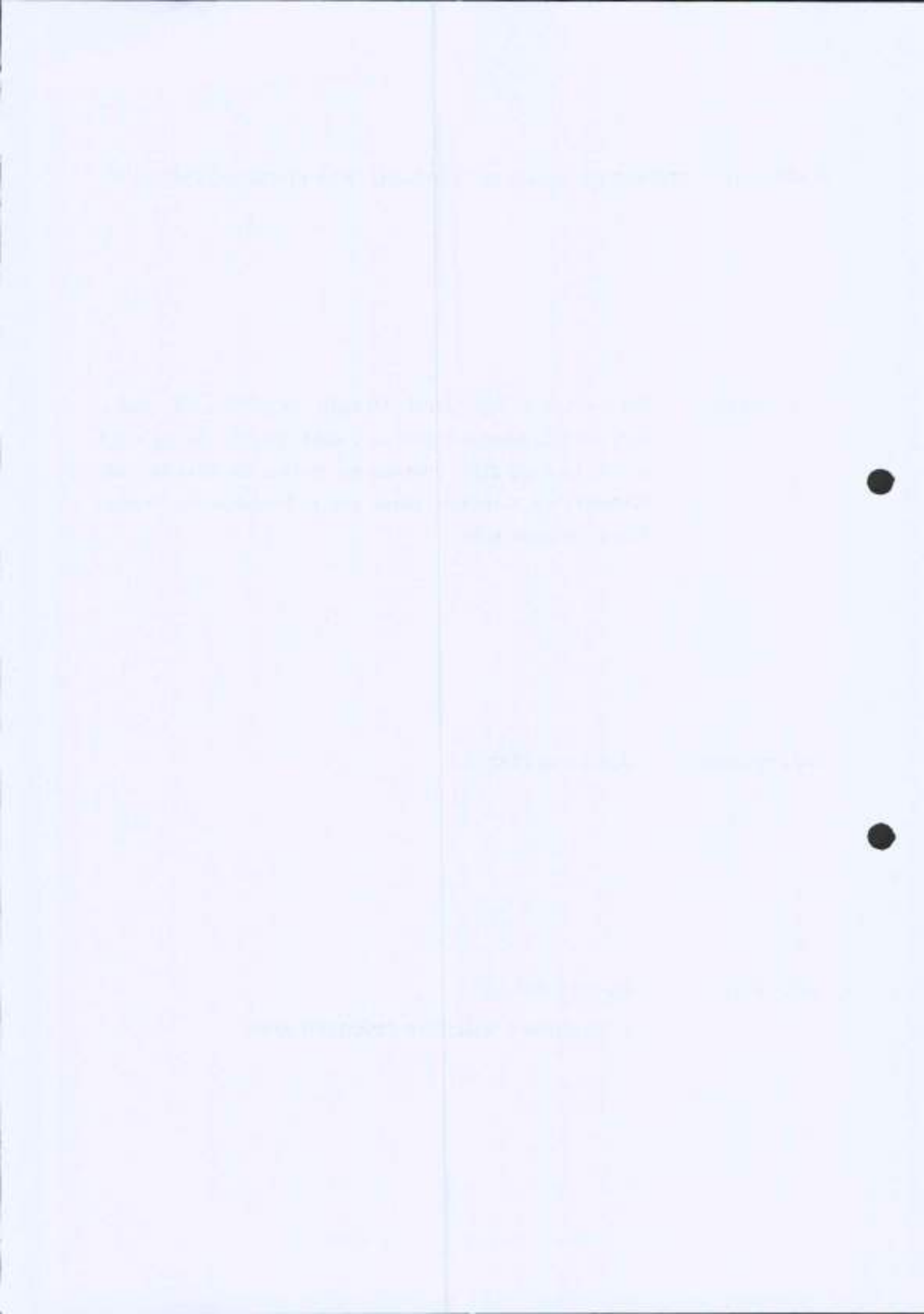


CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Confluência da Rua Odécio Michetti, antiga Rua "C" com a Rua Avelino Bordin e com a Avenida Melvin Jones, Casa nº 01, tipo BD-2/38, Loteamento Núcleo Residencial Vila Madalena de Canossa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Janeiro de 2022

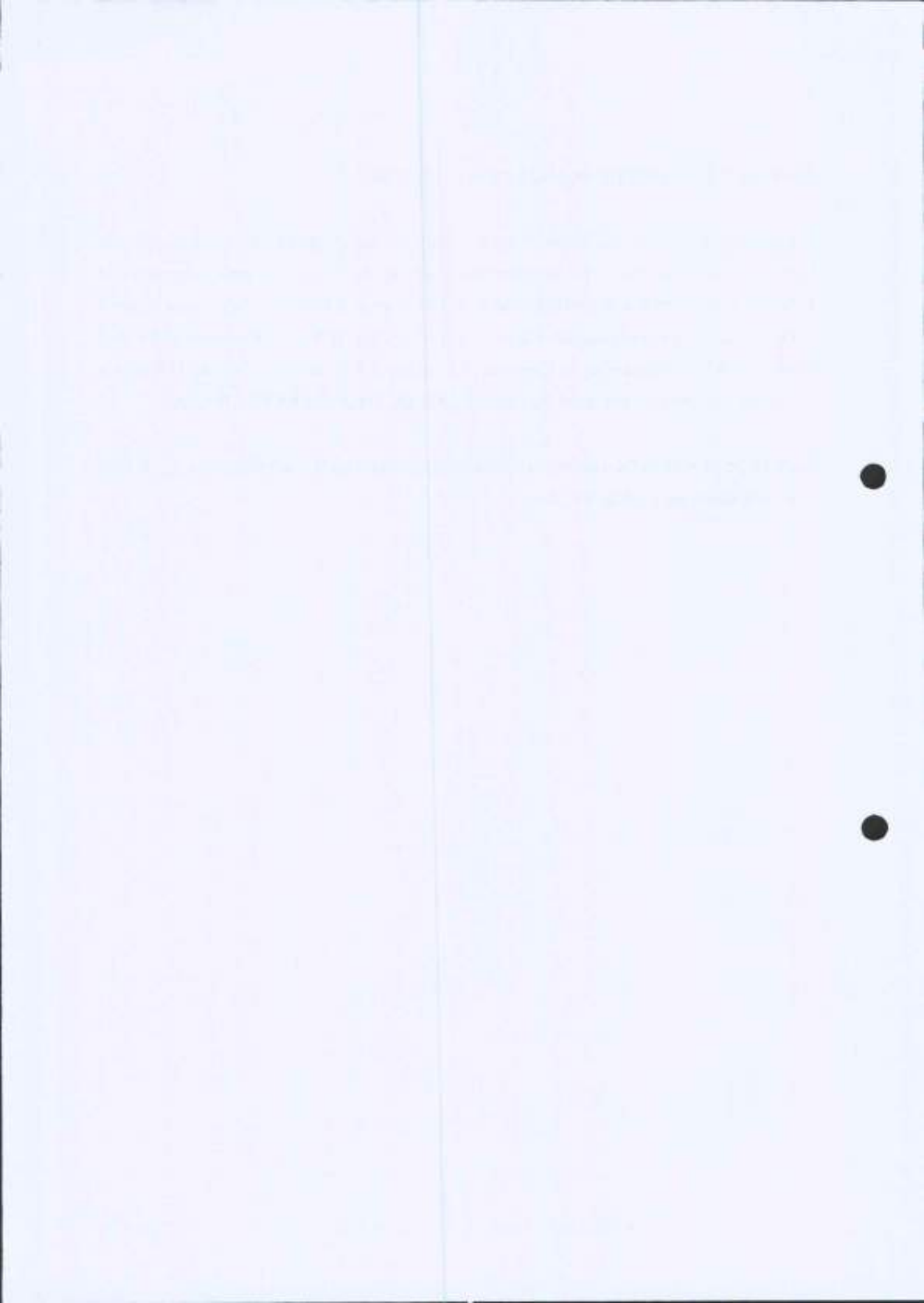
Valor de venda: R\$ 275.000,00
(duzentos e setenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 355, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na confluência da Rua Odécio Michetti, antiga Rua "C" com a Rua Avelino Bordin e com a Avenida Melvin Jones, Casa nº 01, tipo BD-2/38, Loteamento Núcleo Residencial Vila Madalena de Canossa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo foi deferido a prova pericial, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência da Rua Odécio Michetti, antiga Rua "C" com a Rua Avelino Bordin e com a Avenida Melvin Jones, Casa nº 01, tipo BD-2/38, Loteamento Núcleo Residencial Vila Madalena de Canossa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

12.5.19.59.014.

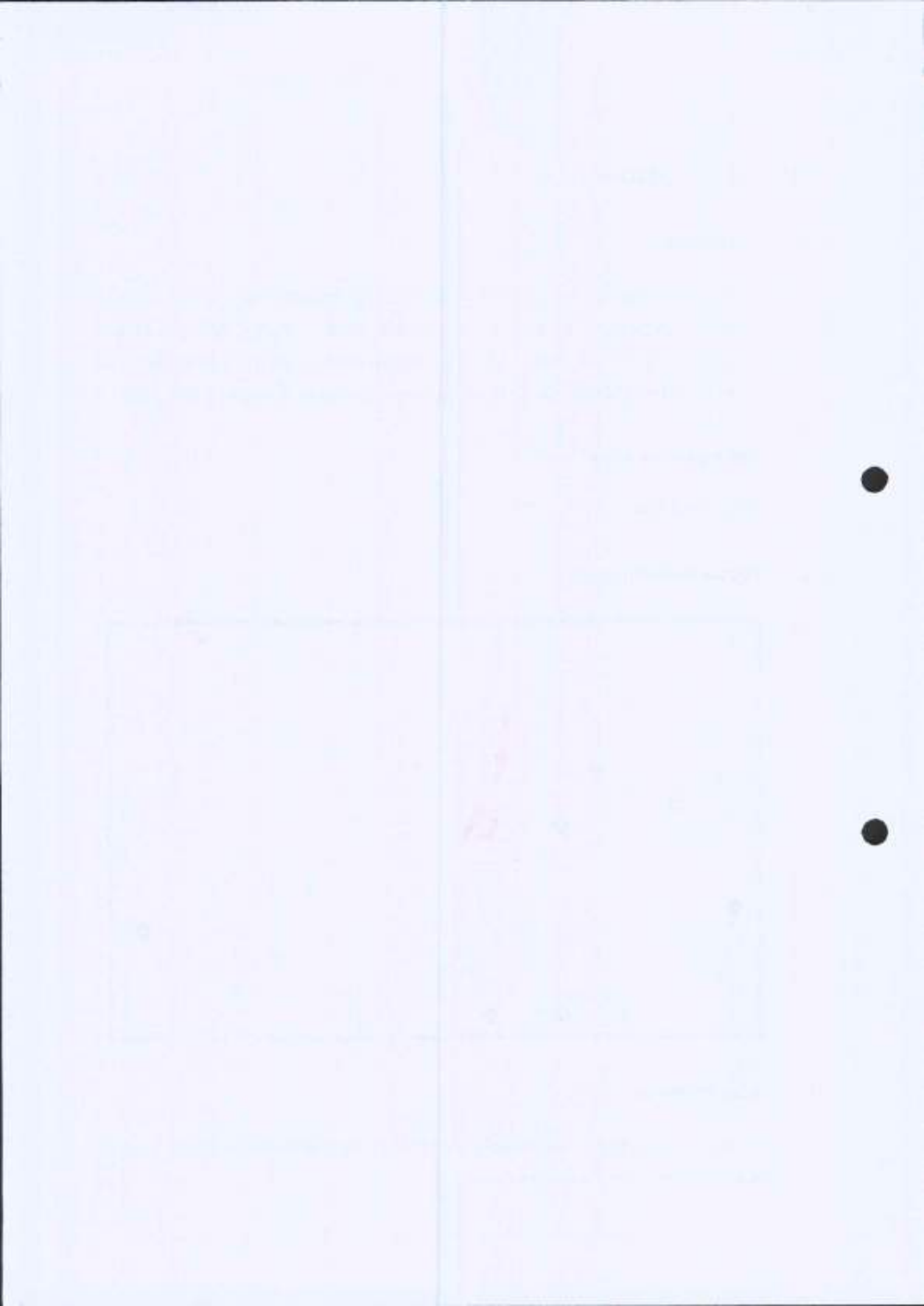
3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Odécio Michetti, pela Rua Avelino Bordin e pela Avenida Melvin Jones.

Q



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Odécio Michetti.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Avelino Bordin.





Vista da Rua Odécio Michetti que lhe dá acesso.



Vista da Rua Avelino Bordin que, também, lhe dá acesso.

[Handwritten signature]



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 do imóvel apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Odécio Michetti, da Rua Avelino Bordin e da Avenida Melvin Jones.

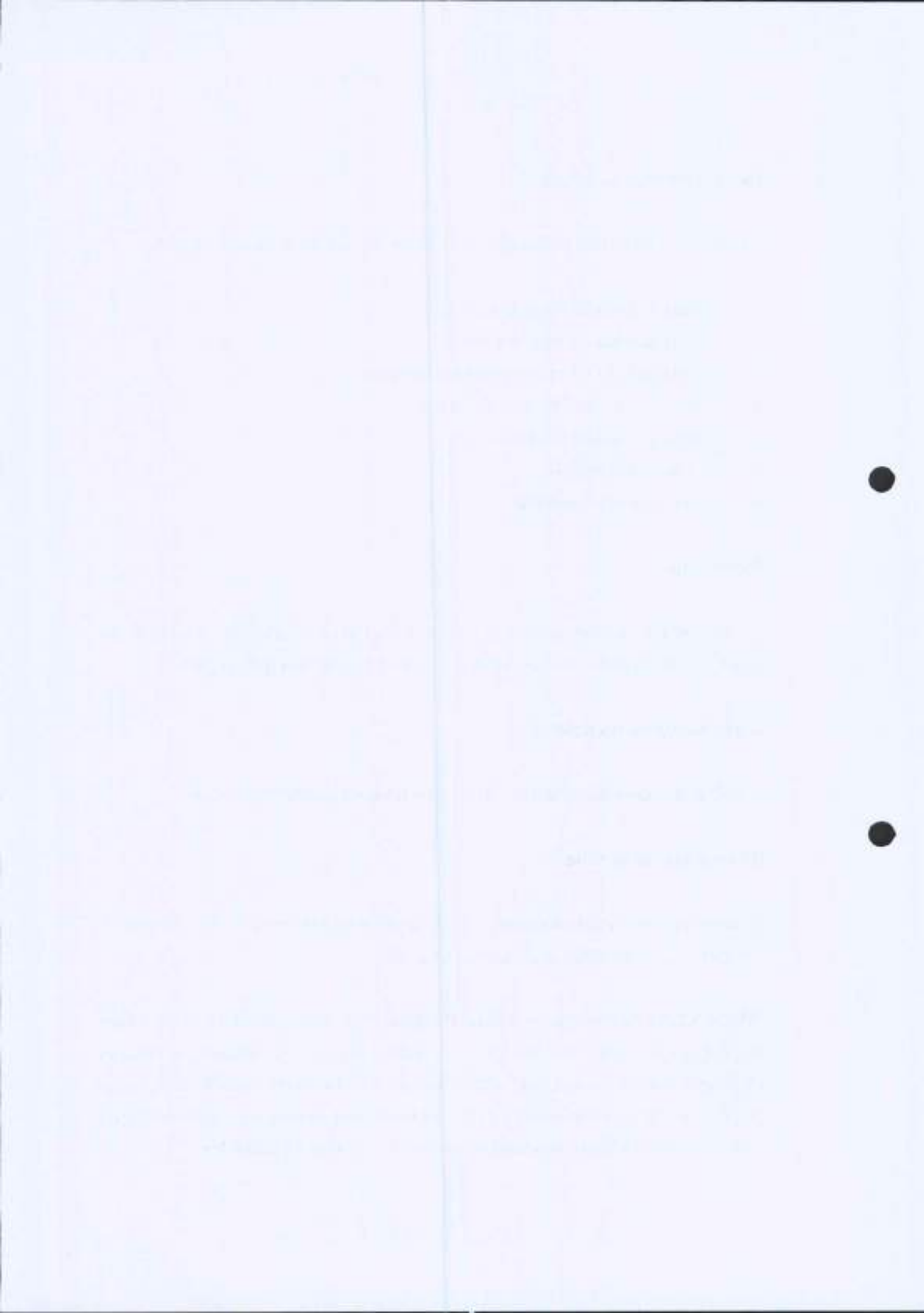
8. Características do solo

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 13.573 do CRI / Araras – SP (fls. 278), a seguinte descrição:

"Mede **9,73m** de frente para a Rua "C", atual Rua Odécio Michetti, mais 7,85m em curva na confluência da Rua "C", atual Rua Odécio Michetti, e Estrada Municipal Araras – Conchal, atual Avenida Melvin Jones; nos fundos mede 14,74m; do lado direito mede 11,00m da frente aos fundos e do lado esquerdo mede 16,00m da frente aos fundos, perfazendo a área de **235,84m²**."



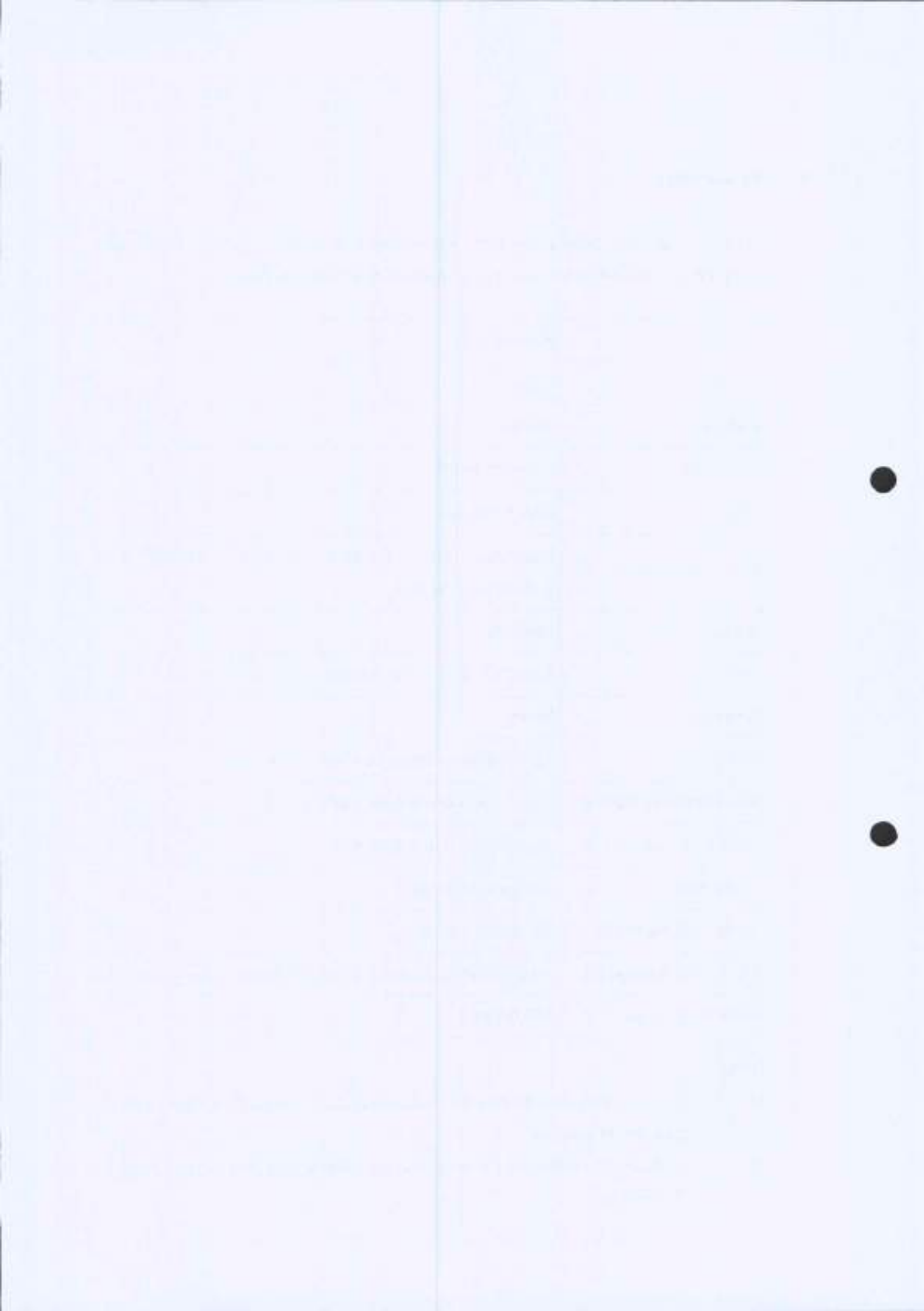
10. Benfeitorias

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

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Laje e madeira
Compartimentos	Garagem, sala, cozinha, 2 (dois) banheiros e 3 (três) dormitórios
Portas	Madeira
Janelas	Tipo de correr e basculante
Caixilhos	Ferro
Piso	Tacos de madeira e ladrilhos cerâmicos
Revestimento externo	Argamassa fina e tijolos aparentes
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples a importantes (f)
Área construída	150,00m ²

Obs.:

- a) A área construída foi resultado de medição estimativa, por este perito, quando da vistoria.
- b) A idade da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.



11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Garagem.



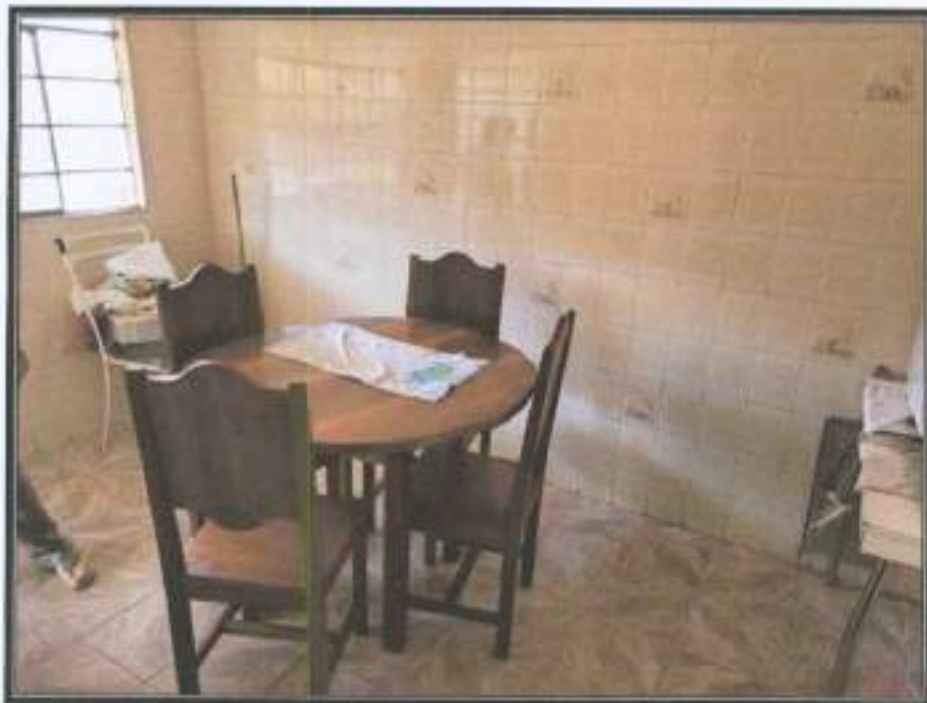
Sala.

[Handwritten signature]

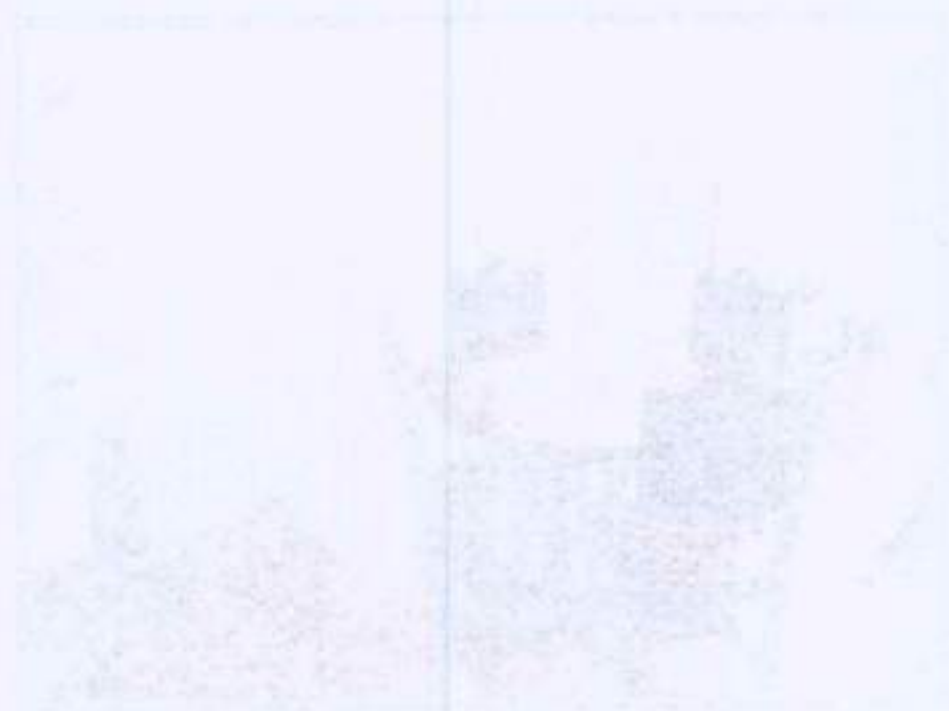




Sala.



Cozinha.

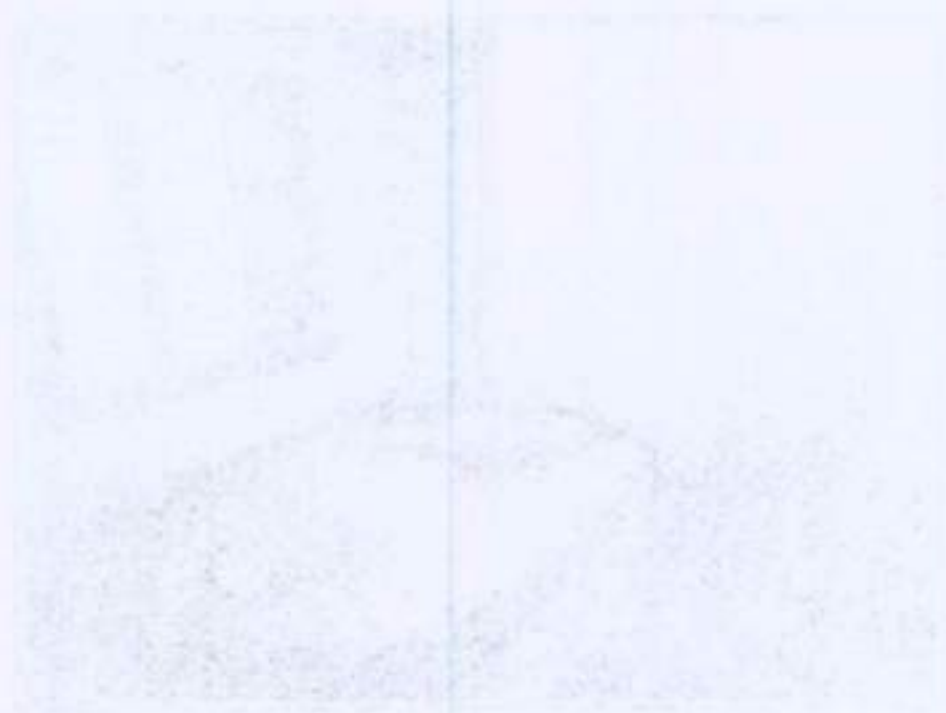
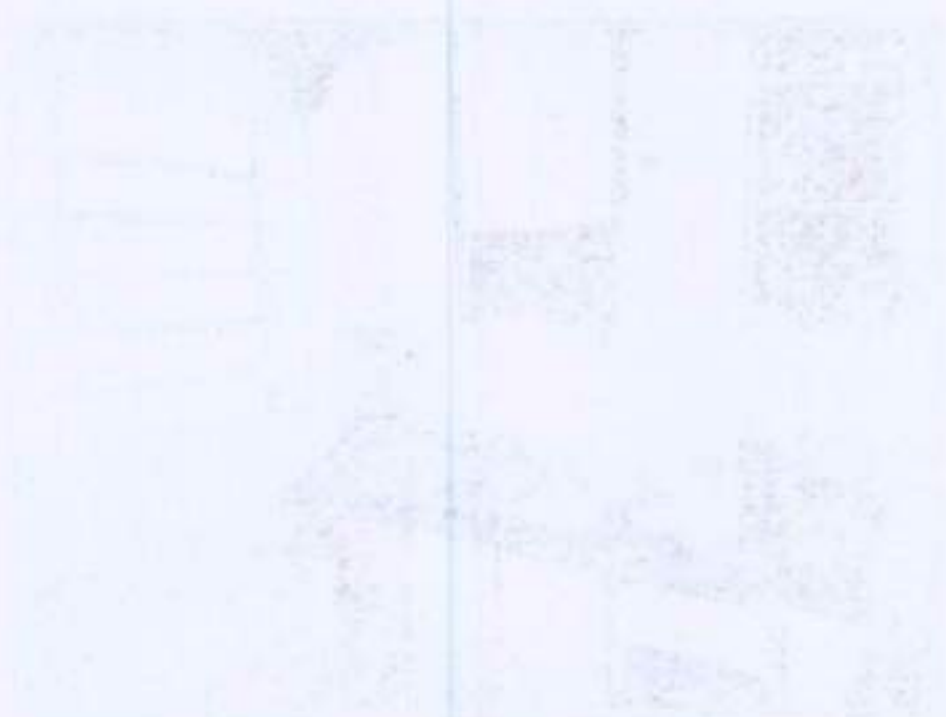




Cozinha.

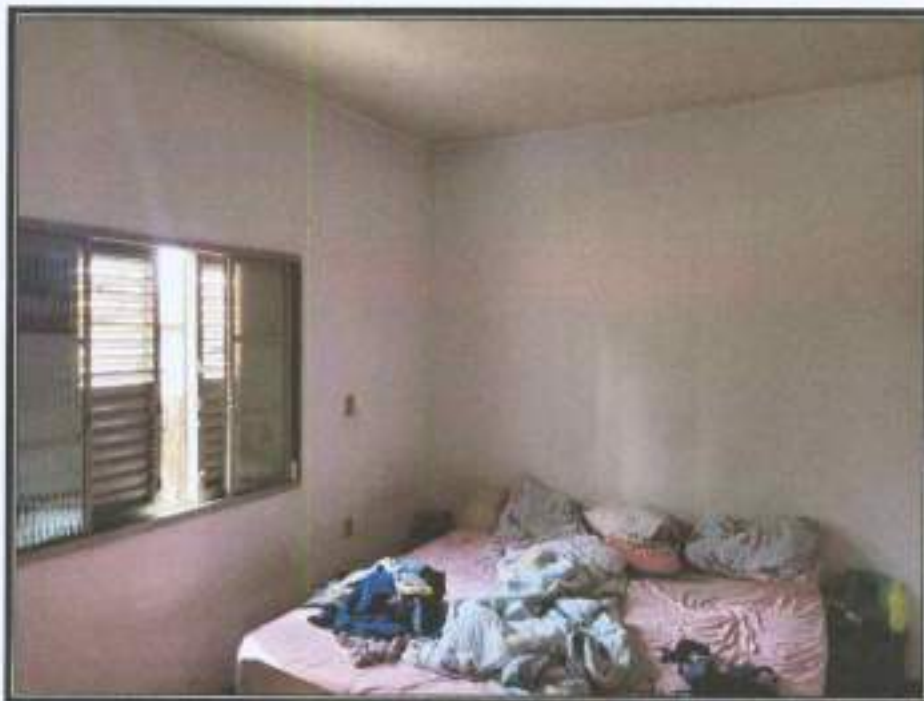


Dormitório 1.





Dormitório 2.



Dormitório 3.

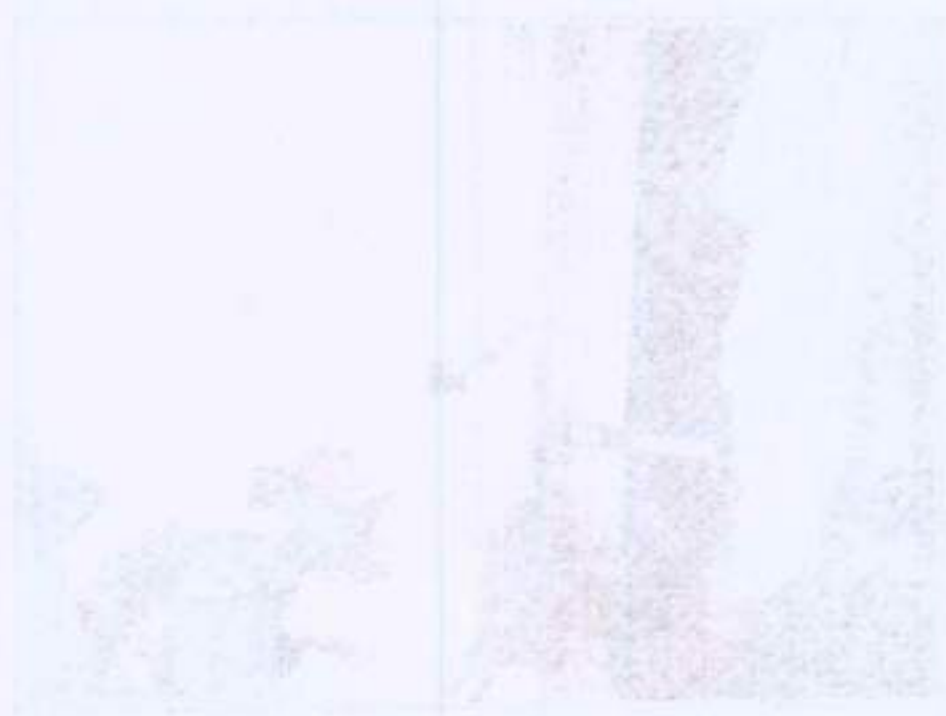




Banheiro 1.



Banheiro 2.



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:

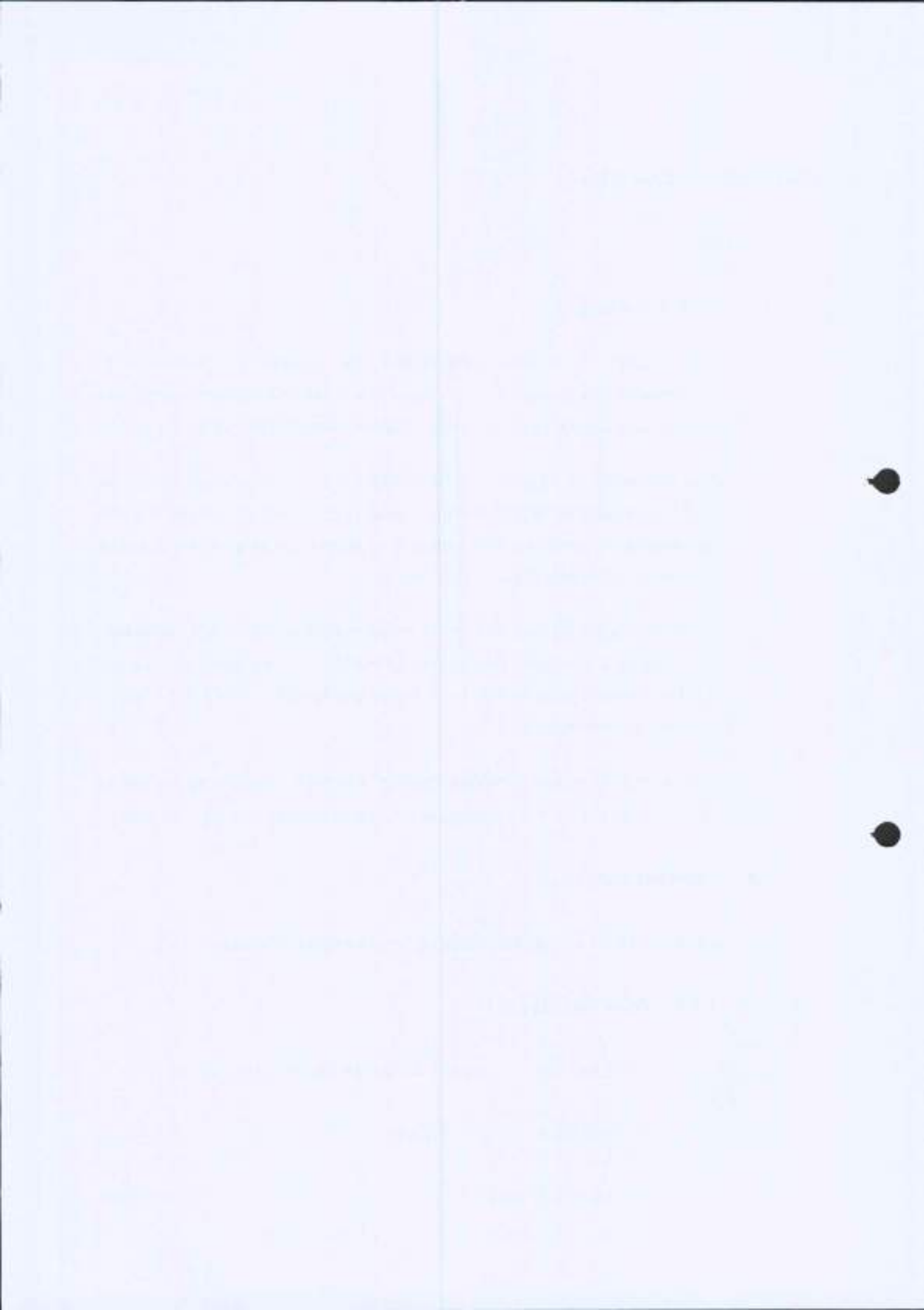
1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 9,73m$$

$$C_f = (9,73 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,995$$



1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (235,84 / 9,73) = 24,24\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre:

$$P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}; \text{ e}$$

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

$$C_p = (24,24 / 25,00)^{0,50}$$

$$C_p = 0,985$$

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 em toda sua extensão.

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 janeiro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 492,87 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [492,87 \times (0,995 + 0,985 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 235,84]$$

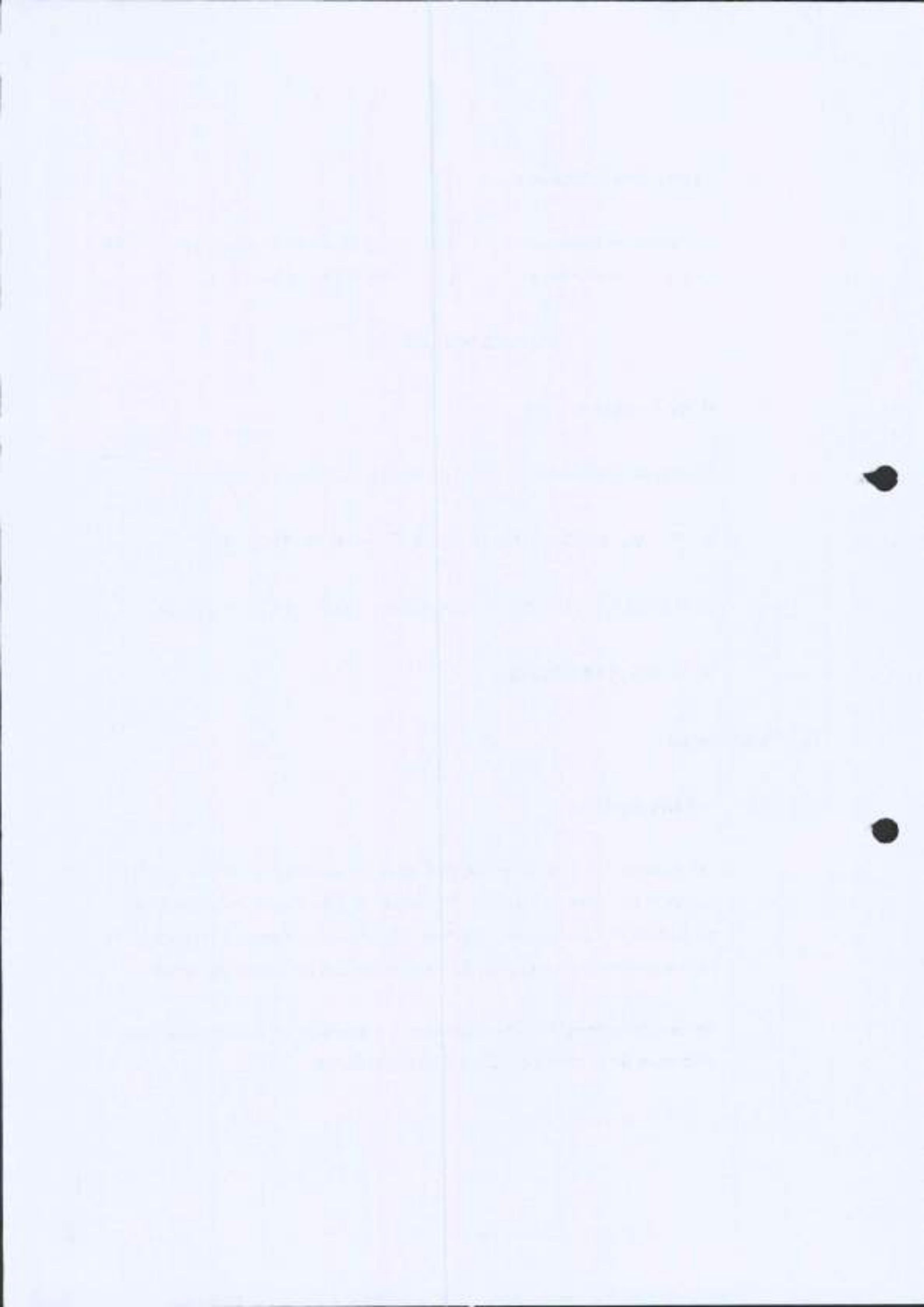
$$V_t = \text{R\$ } 113.914,00$$

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 2019, 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 janeiro de 2022, da seguinte forma:



Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor do R ₀ N (janeiro / 2022)	R\$ 1.750,00 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 2.189,25 / m ² (R ₀ N x 1,251)
Fator de adequação (F _a)	0,850
I _e	30 (trinta) anos
I _r	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples a importantes (f)
F _{oc}	0,571
Área construída	150,00m 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

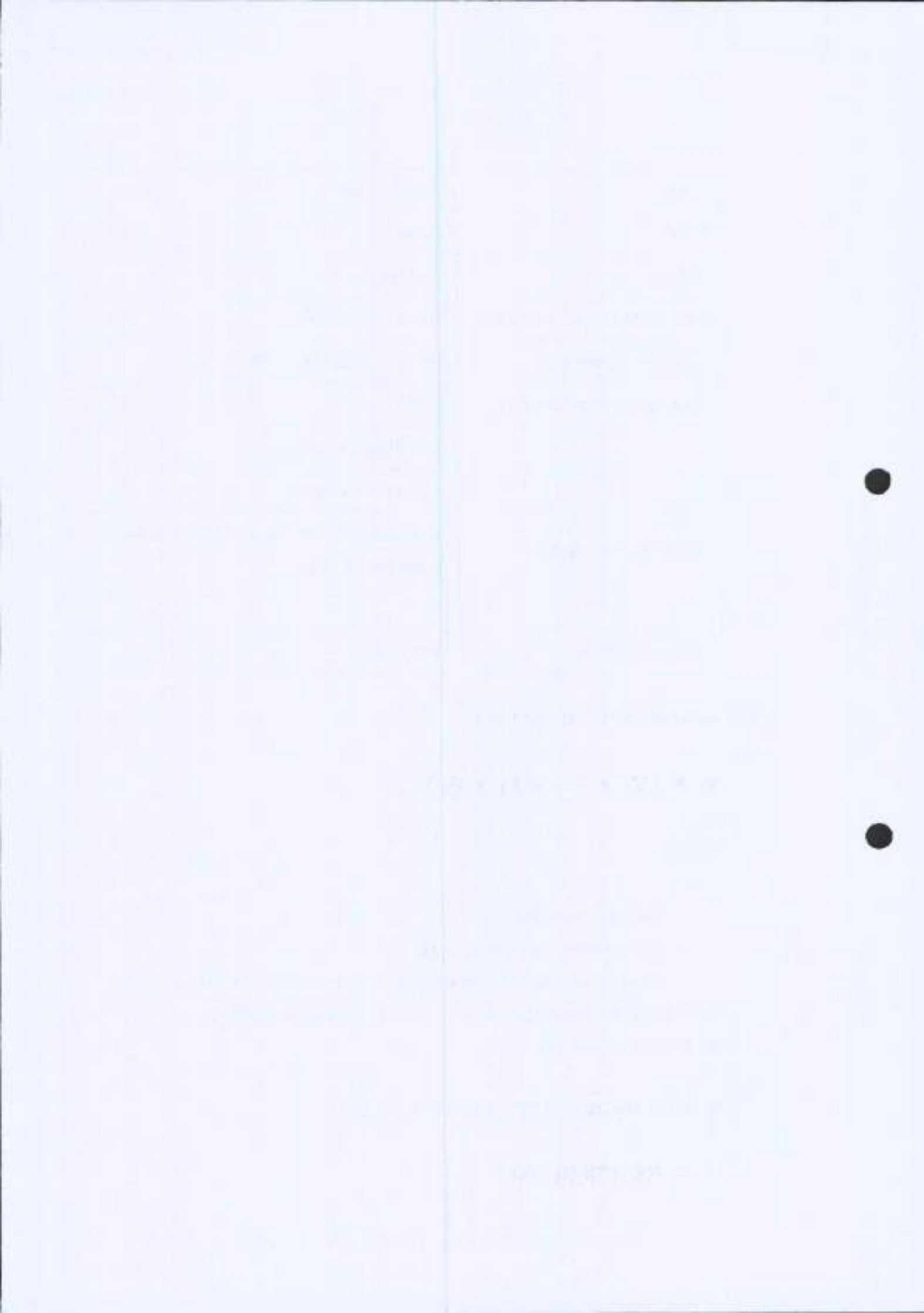
F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

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

A_c = Área construída

$$V_b = (2.189,25 \times 0,571 \times 0,850 \times 150,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 159.383,00$$



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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

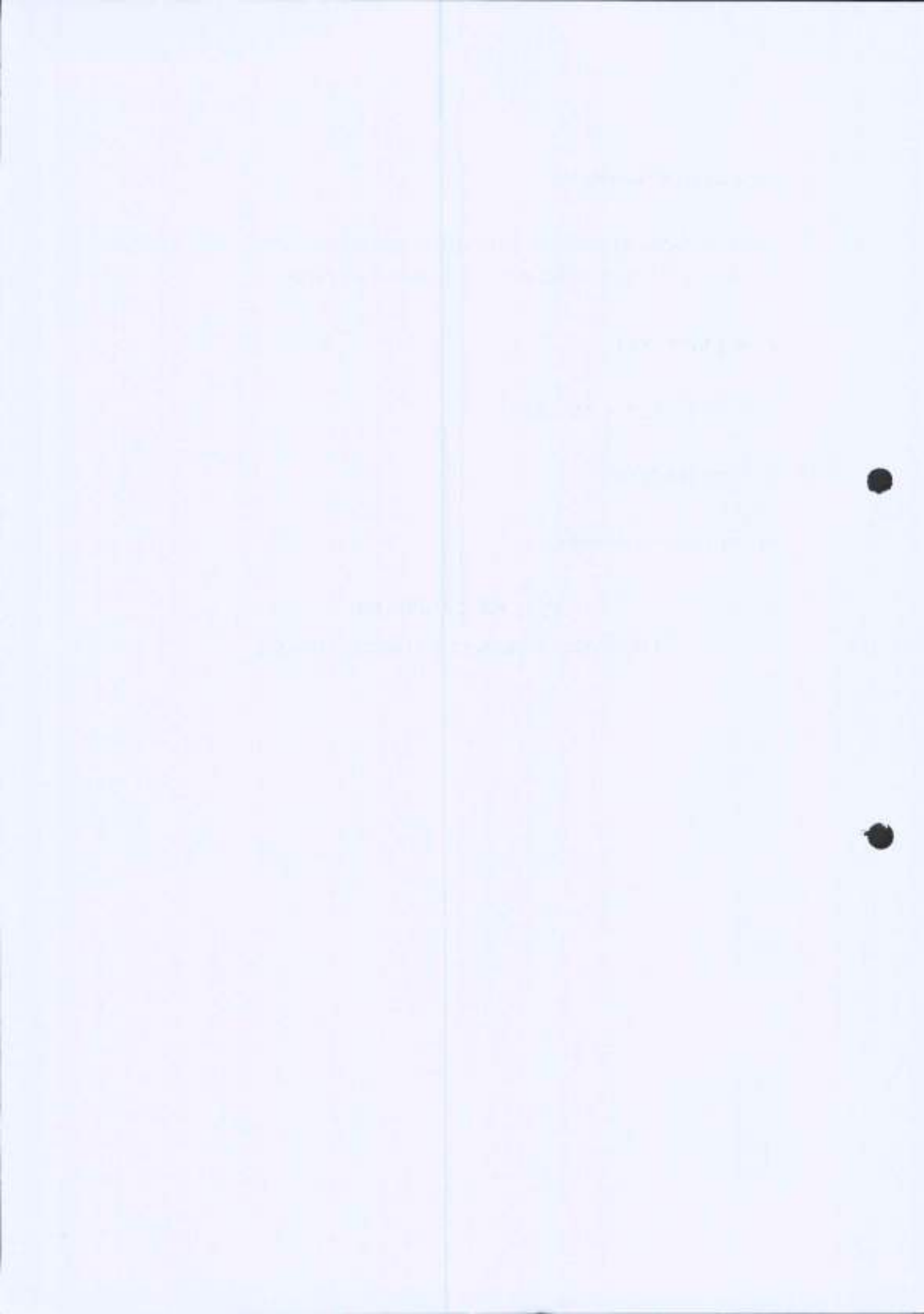
$$V_i = (113.914,00 + 159.383,00)$$

$$V_i = R\$ 273.297,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 275.000,00$$

(duzentos e setenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 10 de janeiro de 2022.


JEAN PIERRE SUPLICY
PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

