

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

PROCESSO : Nº 1007041-52.2021.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S. A.
REQUERIDOS : KETY RIBEIRO DE SOUZA 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: Rua Rafael Sanches, 770, Araras-SP, lote 01, quadra 02, Jardim das Flores, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Registro: Matrícula 13.623 do CRI de Araras

Data da avaliação: novembro de 2023

Valor do imóvel: R\$ 660.000,00
(seiscentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 227/228, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de um imóvel, localizado na Rua Rafael Sanches, 770, Araras-SP, lote 01, quadra 02, Jardim das Flores, 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 Rafael Sanches, 770, Araras-SP, lote 01, quadra 02, Jardim das Flores, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Campinas é 12.5.14.02.019.000.001.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Rafael Sanches e pela Rua Adilson Corbanezi.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Adilson Corbanezi.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Rafael Sanchez.

6. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas;
- Coleta de lixo; e
- Correio.

8. Características do solo

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

9. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 13.623 do CRI / Araras – SP (fls. 210/214), a seguinte descrição:

MATRÍCULA Nº 13623		LIVRO Nº 2-AT	CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS ARARAS - SP	
FOLHAS Nº 123		REGISTRO GERAL	Araras, 02 de março - - - - - de 19 84.-	
IMÓVEL : Um lote de terreno, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 01, da quadra nº 02, com frente para a rua A, canto da rua D, do loteamento Center Martini, situado nesta cidade e comarca de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 257,60 metros quadrados e localizado no lado ímpar do referido logradouro público, na quadra completada pelas ruas B e E, medindo, integralmente, na frente, em reta, dois metros (2,00), segue-se curva de catorze metros e treze centímetros (14,13); nos fundos, mede onze metros (11,00), onde confronta com o lote nº 17; do lado direito, mede vinte e cinco metros (25,00), onde confronta com o lote nº 02 e, de outro lado, dezesseis metros (16,00), pelo alinhamento predial da rua D;- dito lote está cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 12.5.14.02.019.-				

AV.10-M 13.623 "...foi construído no imóvel desta matrícula, com frente para a Rua Rafael Sanches, esquina com a Rua Adilson Agenor Corbanezi, um prédio próprio pra residência, no alinhamento da via pública, (...) Unidade 001 - Rua Rafael Sanches, nº 770, com área construída da residência de 152,96 metros quadrados e, Unidade 002 - Rua Adilson Agenor Corbanezi, nº 19, com área construída de 74,09 metros quadrados (...)"

10. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 2 (duas) residências, e um salão comercial, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Estrutura	Convencional
Portas	Ferro e madeira
Piso	Cerâmica
Janelas / Caixilhos	Tipo basculante e de correr / Ferro
Revestimento interno	Pintura PVA e azulejos
Revestimento externo	Pintura látex
Compartimentos	Área de serviço, banheiro, cozinha, depósito, salas
Cobertura / Forro	Telhas de cerâmica
Idade real ponderada	20 (vinte) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	227,05m²

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Matrícula 13.623 do CRI de Araras (fls. 210/214).
- b) A idade da edificação, conforme resultado de análise da Certidão de Matrícula 13.623 do CRI de Araras (fls. 210/214) é de 20 (vinte) anos.

11. Ilustração fotográfica da edificação



Área de lazer da casa 770.



Banheiro da casa 770.



Cozinha na casa 770.



Quarto na casa 770.



Quarto na casa 770.



Acessos às casas 770 e 780.



Sala na casa 780.



Recepção.



Quarto na casa 780.



Acesso ao galpão comercial.



Salão comercial e acesso ao mezanino.



Salão comercial.



Mezanino.



Salão comercial.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL

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

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).

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator oferta

Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

1.2.2. Padrão Construtivo

O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na “Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP”, sendo determinadas por características referente a idade visual dos imóveis e as condições internas e externas.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP						
Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10
	1.2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	3,180	3,533	3,837	60
		1.1.2 – Padrão Simples Com elevador	3,562	3,958	4,354	60
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	3,828	4,218	4,640	60
		1.1.3 – Padrão Médio Com elevador	4,568	5,075	5,583	60
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	5,377	5,974	6,572	60
		1.1.4 – Padrão Superior Com elevador	6,144	6,827	7,089	60
		1.1.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50
2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50
		2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	3,378	3,753	4,013	70
		2.1.2 – Padrão Simples Com elevador	3,742	4,158	4,573	70
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	4,014	4,330	4,763	60
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador	4,745	5,273	5,767	60
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	5,206	5,784	6,363	60
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador	5,768	6,371	7,072	60
	2.2. GALPÃO	2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50
		2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50
		3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80
	3.1. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30

1.2.3. Depreciação pelo obsolescência da construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que

combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

foc = $R + K (1 - R)$, onde:

foc = fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de novembro de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.888,33 / \text{m}^2$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a multiplicação do valor unitário encontrado pela área construída da edificação somada:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (\text{R\$ } 2.888,33 / \text{m}^2 \times 227,05 \text{m}^2)$$

$$V_i = \text{R\$ } 655.795,33$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 660.000,00$$

(seiscentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 41 (quarenta e uma) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos.

Araras, 04 de novembro de 2023.



JEAN PIERRE SUP LIC Y

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Ângelo Zutin		BAIRRO : Jardim Buzolín		NÚMERO : 204	
COMP.:		CIDADE : ARARAS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	300,00	TESTADA - (cf) m:	12,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	166,00
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes			
COEF. DE PADRÃO :	2,154	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,571
CUSTO BASE (R\$):	0,00				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	RE/MAX Renova				
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (19)-33523053			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.602,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	842,25	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.202,06
PADRÃO Fp :	-242,60	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2304
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.202,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Herólia Dal Pietro		NÚMERO : 48	
COMP.:	BAIRRO : Jardim das Flores	CIDADE : ARARAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	258,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,80		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	196,00		
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	2,355	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,735
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 599.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RE/MAX Renova		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (19)-33523053	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.750,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	200,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.528,76
PADRÃO Fp :	-422,33	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9194
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.528,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Giacomini		NÚMERO : 105	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Luiza Maria	CIDADE : ARARAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	108,92		
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,903	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEP. (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	332.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	L4S		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (16)-40429848	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
FT ADICIONAL 02 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.743,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	492,54	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FT ADICIONAL 04 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.235,83
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
FT ADICIONAL 06 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.1795
VAGAS	0,00	

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.235,83 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Garcia Simões		NÚMERO : 148	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Luiza Maria	CIDADE : ARARAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ESQUINA :	Sim
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	104,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,903	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,800
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 317.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RE/MAX Renova		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (19)-33523053	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	5,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.743,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.748,76
		VARIAÇÃO : 1,0020

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.748,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maacyr Mathiensen		NÚMERO : 425	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Buzolin	CIDADE : ARARAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	125,40	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	12,54	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	98,23
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,903	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,655
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	L4S		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE :	(16)-40428848
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.702,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	485,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.188,11
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1,1795
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.188,11 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Américo Russo NÚMERO : 200
COMP.: BAIRRO : Jardim Luiza Maria CIDADE : ARARAS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,355 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,969 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 404.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Patrícia Mascarenhas Neg Imob
CONTATO : Corretor TELEFONE : (15)-981150040
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.644,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -502,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.582,14
PADRÃO Fp : -559,54	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7086
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.582,14 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : ARARAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2023			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rafael Sanchez		NÚMERO : 402			
COMP.:	BAIRRO : Jardim das Flores	CIDADE : ARARAS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Sim				
TOPOGRAFIA :	em aolive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial		
ÁREA CONSTRUIDA M²:	161,00				
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. DE PADRÃO :	2,154	IDADE REAL :	30 anos		
COEF. DE DEP. (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	450.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
MOBILIÁRIA :	RE/MAX Renova				
CONTATO :	Imobiliária				
TELEFONE :	(19)-33523053				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.515,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	451,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.732,67
PADRÃO Fp :	-234,50	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0863
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.732,67 / \text{m}^2$$

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Casa e comércio Jardim das Flores - Terreno DATA : 01/11/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - ARARAS - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa médio (-)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1955,13

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Rafael Sanches 770 Jardim das Flores ARARAS - SP Data : 01/11/2023
Cliente : 2ª Vara Cível de Araras
Área terreno m² : 257,60 Edificação m² : 227,05 Modalidade : Venda

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Ângelo Zutin ,204	2.602,41	3.202,06	1,2304
☒ 3	Rua Hercília Dal Pietro ,48	2.750,51	2.528,76	0,9194
☒ 4	Rua João Giacomini ,105	2.743,30	3.235,83	1,1795
☒ 5	Rua José Garcia Simões ,148	2.743,27	2.748,76	1,0020
☒ 6	Rua Moacyr Mathiensen ,425	2.702,84	3.188,11	1,1795
☒ 7	Rua Paulo Americo Russo ,200	3.644,10	2.582,14	0,7086
☒ 8	Rua Rafael Sanches ,402	2.515,53	2.732,67	1,0863

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.814,57	Média Unitários : 2.888,33
Desvio Padrão : 376,23	Desvio Padrão : 309,79
- 30% : 1.970,20	- 30% : 2.021,83
+ 30% : 3.658,93	+ 30% : 3.754,83
Coefficiente de Variação : 13,3700	Coefficiente de Variação : 10,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 *a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.888,33	VALOR TOTAL (R\$): 655.795,33
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.888,33000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.719,72	INTERVALO MÍNIMO : 2.719,72
INTERVALO MÁXIMO : 3.056,94	INTERVALO MÁXIMO : 3.056,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

$$V_u = R\$ 2.888,33 / m^2$$