

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

PROCESSO : Nº 0002764-44.2020.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – CONDOMÍNIO
REQUERENTE : CAROLINE APARECIDA DE ARAÚJO
REQUERIDOS : EDGAR JOSE DE ARAUJO E OUTROS

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 das Violetas, nº 283, Bairro Jardim Sobradinho,
Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Setembro de 2022

Valor do imóvel: R\$ 198.000,00
(cento e noventa e oito mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 62, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua das Violetas, nº 283, Bairro Jardim Sobradinho, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – 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 das Violetas, nº 283, Bairro Jardim Sobradinho, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Araras é 11.6.16.21.011.000.

3. Planta de localização



4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua das Violetas que lhe dá acesso.

5. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua das Violetas.

6. Topografia

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

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado de todos os melhoramentos públicos convencionais.

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 22.848 do CRI / Araras – SP (fls. 012), a seguinte descrição:

“...medindo, integralmente, casa e terreno, 14,40m na frente; 32,20m de um lado. 25,00m do outro lado e 12,00m nos fundos...”

10. Área do terreno

A área do terreno – conforme a Certidão de Valor Venal do Imóvel (fls. 026), em vista da Matrícula nº 22.848 do CRI / Araras – SP (fls. 012) ser omissa em relação a informação sobre a área do terreno – é 391,50m².

11. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial térrea, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo	Residencial / Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Forro	Sem forro
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Portas	Ferro e madeira
Janelas	Tipo basculante e de correr
Compartimentos	Garagem, varanda, sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, banheiro, área de serviço e depósito
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real estimada	50 (cinquenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples a importantes
Área construída	111,59m ²

Obs.:

- a)** A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Valor Venal do Imóvel (fls. 026),.
- b)** A idade da edificação foi resultado de estimativa, deste perito, quando da vistoria, conjugada com informação no local.

12. Ilustração fotográfica das edificações



Garagem.



Varanda.



Sala.



Cozinha.



Dormitório 1.



Dormitório 2.



Dormitório 3.



Banheiro.



Área de serviço.



Depósito.

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)

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

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 14,40m$$

$$C_f = (14,40 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,076$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (391,50 / 14,40) = 27,19m$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00m$ e $P_{ma} = 40,00m$

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 setembro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 307,77 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [307,77 \times (1,076 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 391,50]$$

$$V_t = \text{R\$ } 129.649,00$$

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 setembro de 2022, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor do R ₈ N (setembro / 2022)	R\$ 1.920,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.764,48 / m ² (R ₈ N x 0,919)
Fator de adequação (F _a)	0,850
Estado da edificação	Entre NRS a NRI (f)
I _e / I _r / F _{oc} / Área construída	50 anos / 70 anos / 0,407 / 111,59m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.764,48 \times 0,407 \times 0,850 \times 111,59)$$

$$V_b = \text{R\$ } 68.117,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (129.649,00 + 68.117,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 197.766,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 198.000,00$$

(cento e noventa e oito mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Da Requerente (fls. 65 / 66)

1. Qual o valor de mercado atual para venda do imóvel descrito na inicial bem como as fls. 12?

Resp.: O justo, real e atual valor de mercado para venda do imóvel residencial localizado na Rua das Violetas, nº 283, Bairro Jardim Sobradinho, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, é **R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)**.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

2. Quantas casas existem no terreno objeto da presente perícia? Qual a metragem total do terreno e qual a metragem da área construída?

Resp.: Sobre o terreno, objeto da presente perícia, há somente uma edificação residencial.

A área construída da edificação residencial, conforme resultado de análise da Certidão de Valor Venal do Imóvel (fls. 026), é de 111,59m².

3. Qual o valor de mercado para venda de cada casa construída no imóvel? Dar a descrição detalhada da casa, inclusive com fotos.

Resp.: O justo, real e atual valor de mercado para venda da edificação residencial do imóvel em questão é **R\$ 68.117,00 (sessenta e oito mil, cento e dezessete reais)**.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

4. Qual o valor de mercado para locação da casa existente no imóvel?

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

5. Quais as condições internas e externas do imóvel objeto da perícia? Atualmente existe algum inquilino no imóvel? Em caso positivo, quando entrou e qual o valor do aluguel.

Resp.: Quanto às condições internas e externas do imóvel objeto da perícia, favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, item 11 – Benfeitorias.

Quanto à informação se existe algum inquilino no imóvel e, se caso positivo, quando teria entrado no imóvel e qual seria o valor do aluguel, não é objeto da presente demanda.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 22 de setembro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

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:

$P_{mi} = 25,00m$ 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	391,50m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Setembro de 2022

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Laércio
	Tel.: (19) 99748-9406
02. Data	Setembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Venâncio Pádula, nº 53
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, 30 anos, (e), 130m ² , R\$ 174.000,00
09. Valor de venda	R\$ 290.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(290.000,00 \times 0,90) - 174.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,945 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 328,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Paulo Morelli
	Tel.: (19) 98438-9778
02. Data	Setembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Pedro Feres, nº 279
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	350,00m ² / 10,00m x 35,0m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 15 anos, (c), 285m ² , R\$ 612.000,00
09. Valor de venda	R\$ 820.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(820.000,00 \times 0,90) - 612.000,00] / 350,00 \} \times (1,000 + 0,972 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 349,92 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Jazz Imobiliária – Sr. Rodrigo
	Tel.: (19) 99770-5509
02. Data	Setembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Stephan Ruegger, nº 348
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	320,00m ² / 10,00m x 32,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 10 anos, (c), 260m ² , R\$ 582.000,00
09. Valor de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(750.000,00 \times 0,90) - 582.000,00] / 320,00 \} \times (1,000 + 0,951 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 276,38 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Jazz Imobiliária – Sr. Rodrigo
	Tel.: (19) 99770-5509
02. Data	Setembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Stephan Ruegger, nº 71
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	330,00m ² / 10,00m x 33,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 10 anos, (c), 250m ² , R\$ 468.000,00
09. Valor de venda	R\$ 639.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(639.000,00 \times 0,90) - 468.000,00] / 330,00 \} \times (1,000 + 0,958 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 310,91 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Re / Max Renova Imóveis – Sr. Ricardo
	Tel.: (19) 3352-3053
02. Data	Setembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Blumenau, nº 161
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	423,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 275m ² , R\$ 562.000,00
09. Valor de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(750.000,00 \times 0,90) - 562.000,00] / 423,00 \} \times (1,000 + 1,020 + 1,000 + 1,001 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 272,75 / \text{m}^2$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	328,86
V_{u2}	349,92
V_{u3}	276,38
V_{u4}	310,91
V_{u5}	272,75

$$MA = \frac{R\$ 1.538,83 / m^2}{5} = R\$ 307,77 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 215,44 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 400,10 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 307,77 / m^2$$