

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

**PROCESSO : Nº 1002594-26.2018.8.26.0038**

**CARTÓRIO : 2º OFÍCIO**

**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**REQUERENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VICTORIO ARTHUR CORROCHER**

**REQUERIDA : NEIDE BARBOSA SANTANA**

**JEAN PIERRE SUP LIC Y**, 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**

## SUMÁRIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL ..... | 3  |
| CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRERILINARES .....                     | 4  |
| CAPÍTULO III – VISTORIA .....                                      | 5  |
| 1. LOCALIZAÇÃO .....                                               | 5  |
| 2. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO .....                                     | 5  |
| 3. ACESSIBILIDADE .....                                            | 5  |
| 4. TOPOGRAFIA .....                                                | 5  |
| 5. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA .....                            | 6  |
| 6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....                                    | 8  |
| 7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO .....                | 8  |
| 8. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA INTERNA .....                            | 9  |
| CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO .....                                      | 12 |
| CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO .....                                    | 14 |
| ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENIZAÇÃO .....                          | 15 |
| ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS .....                            | 19 |
| ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA .....                         | 25 |

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

**Localização:** Rua João Buzo, nº 965, Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Rua Sete, Bloco 40, apartamento nº 21, Bairro Jardim Nova Olinda, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo

**Data da avaliação:** Outubro de 2019

**Valor do imóvel:** R\$ 44.000,00  
( quarenta e quatro mil reais )

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

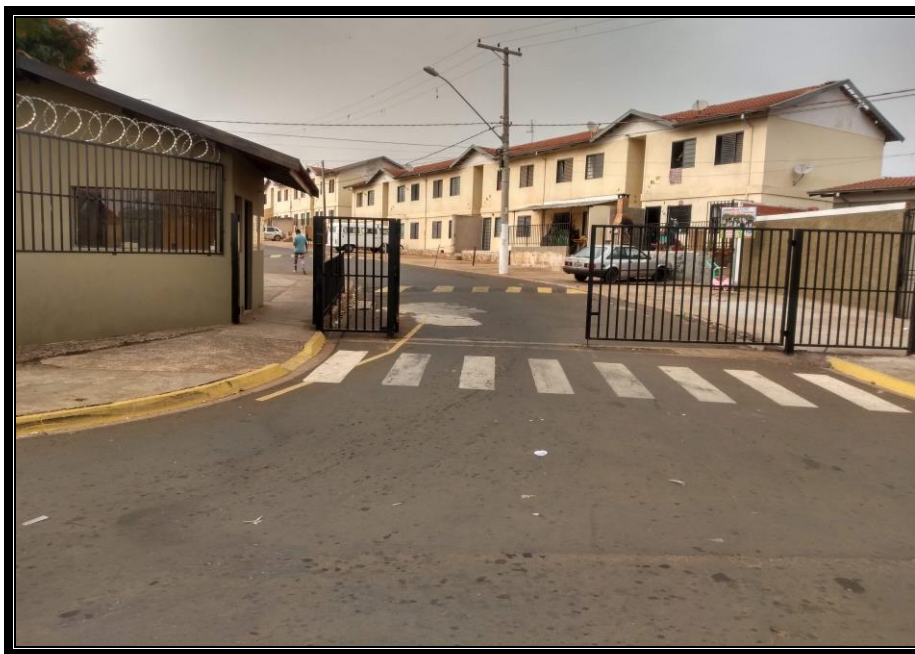
O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua João Buzo, nº 965, Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco 40, apartamento nº 21, Bairro Jardim Nova Olinda, Município 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.

**A perícia foi realizada em 27 de setembro de 2019, consentida e acompanhada pela proprietária Sra. NEIDE BARBOSA SANTANA e pela síndica Sra. PATRÍCIA CRISTINA FERRAZ SILVINO.**



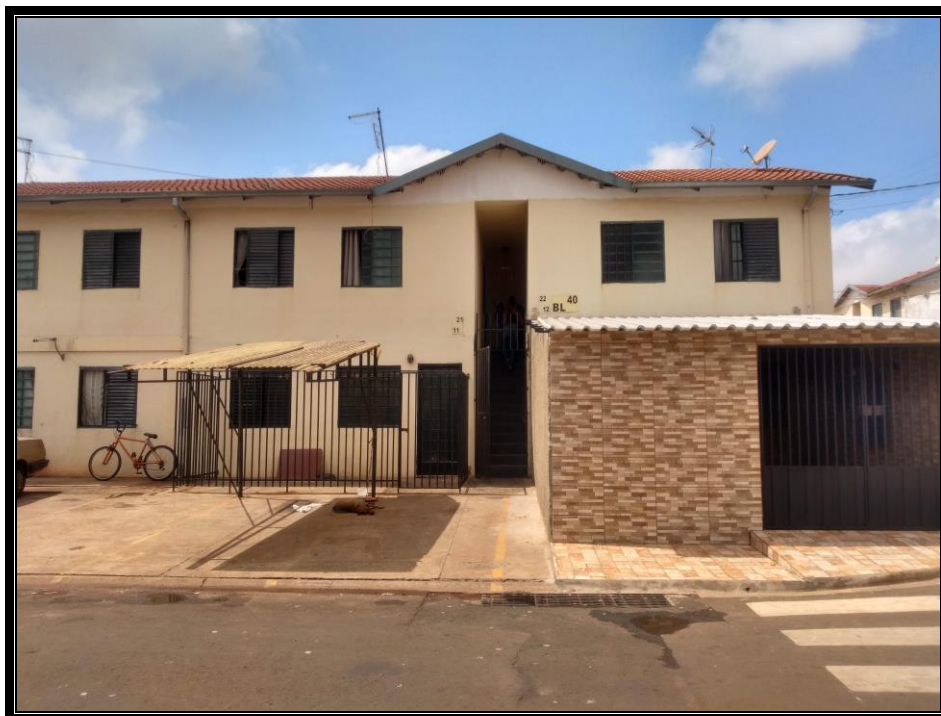
## 5. Ilustração fotográfica externa



**Vista da entrada do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher.**



**Vista da Rua João Buzo que dá acesso ao Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher.**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da rua interna principal que dá acesso ao imóvel avaliando.**

## 6. Melhoramentos públicos

O Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher é servido pelos principais equipamentos urbanos.

## 7. Características construtivas da edificação

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classe / Grupo / Padrão  | Residencial / Casa / Econômico                                  |
| Estrutura                | Concreto armado                                                 |
| Revestimento externo     | Argamassa fina                                                  |
| Revestimento interno     | Argamassa fina e azulejos                                       |
| Piso                     | Ladrilhos cerâmicos                                             |
| Forro                    | Laje                                                            |
| Cobertura                | Telhas cerâmicas                                                |
| Portas                   | Madeira                                                         |
| Caixilhos                | Ferro                                                           |
| Janelas                  | Tipo de correr e basculante                                     |
| Compartimentos           | Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço |
| Estado da edificação     | Regular                                                         |
| Idade real da edificação | 7 ( sete ) anos                                                 |
| Área construída útil     | <b>44,83m<sup>2</sup></b>                                       |

**Obs.:** A área construída útil e a idade real do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher foi resultado de análise da Matrícula nº 46.052 ( fls. 28 ).

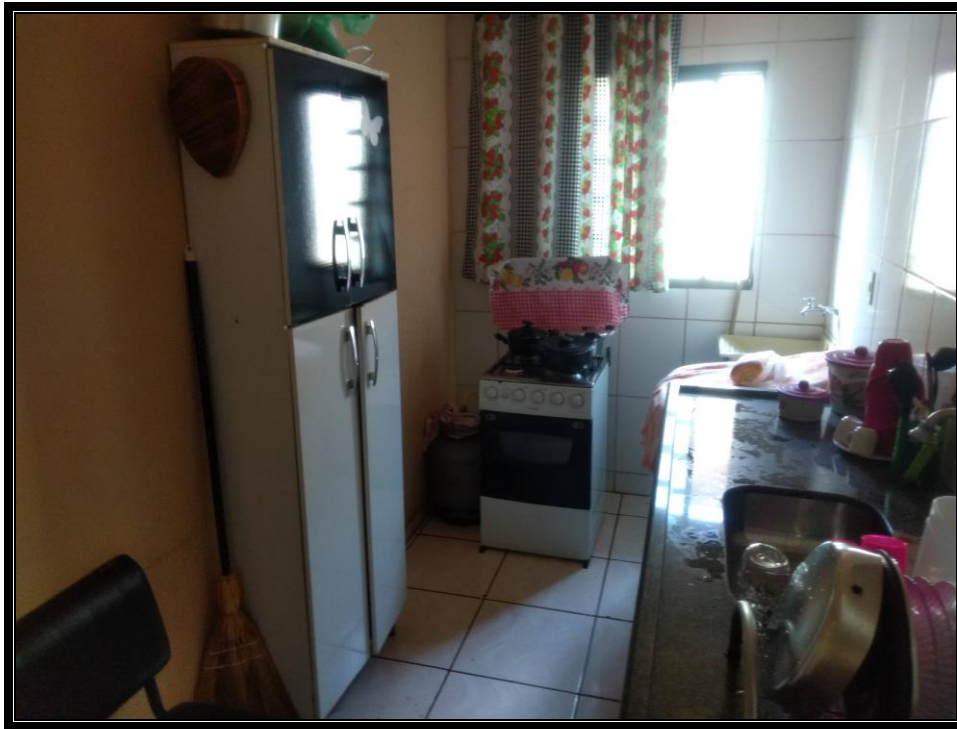
## 8. Ilustração fotográfica interna da edificação



Frente.



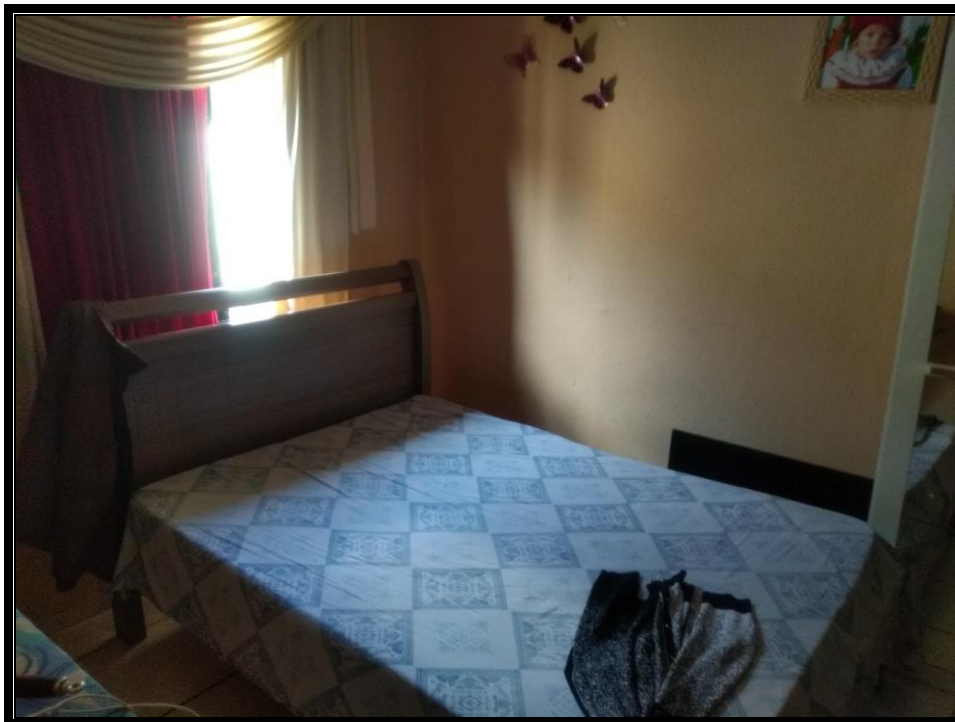
Sala.



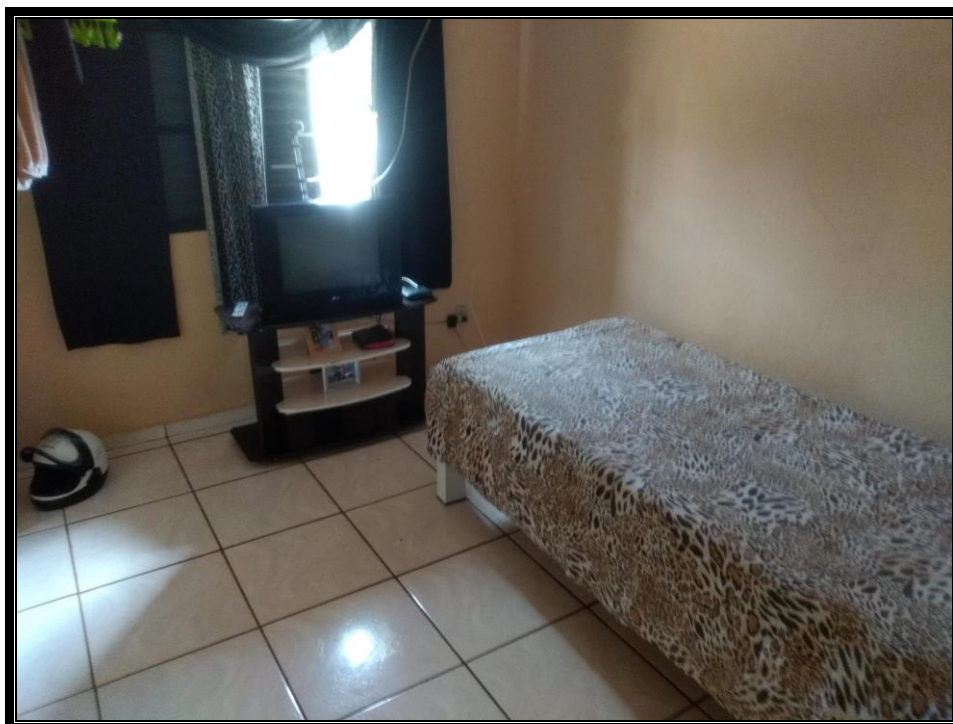
**Cozinha.**



**Banheiro.**



**Dormitório 1.**



**Dormitório 2.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Residências em condomínios, 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 de área privativa coberta no próprio condomínio 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 das residências comparativas e da residência avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo I ).

O valor de mercado para venda do imóvel em questão foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para o condomínio onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 978,59 / \text{m}^2$$

**3. Valor de mercado para venda do imóvel (  $V_i$  )**

$$V_i = ( V_u \times A_c )$$

Sendo:

$V_i$  = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando

$V_u$  = Valor unitário ( R\$ 978,59 / m<sup>2</sup> )

$A_c$  = Área útil do imóvel avaliando ( 44,83m<sup>2</sup> )

$$V_i = ( 978,59 \times 44,83 )$$

$$V_i = \text{R\$ } 43.870,00$$

Ou em números redondos,

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 44.000,00}$$

**( quarenta e quatro mil reais )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 ( quatorze ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Araras, 9 de outubro de 2019.



**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 ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores 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 área

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:

$$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4 \text{ e } (A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$$

#### 4. Fator idade real da edificação ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da sua idade real, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2017**.

#### 5. Fator padrão construtivo da edificação ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2017**.

#### 6. 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:

$$V_u = [ ( V_c / A_u ) \times F_f \times ( F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1 ) ]$$

$V_u$  = Valor unitário básico da casa

$V_a$  = Valor de oferta da casa comparativa

$A_u$  = Área útil da casa comparativa

$F_f$  = Fator oferta

$F_{tr}$  = Fator localização

$F_a$  = Fator área

$F_{ir}$  = Fator idade real da casa comparativa

$F_{pc}$  = Fator padrão construtivo da casa comparativa

$n$  = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

| Situação paradigma                 |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Classe                             | Residencial         |
| Grupo                              | Casa                |
| Padrão                             | Econômico ( 1,070 ) |
| Área útil do imóvel avaliando      | 44,83m <sup>2</sup> |
| Número de fatores utilizados ( n ) | 4                   |
| Idade real                         | 7 ( sete ) anos     |
| Vida referencial                   | 70 ( setenta ) anos |
| Estado da edificação               | Regular ( c )       |
| F <sub>oc</sub>                    | 0,937               |
| Índice local                       | 100,00              |
| Data-base                          | Setembro de 2019    |

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

|                                              |                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>               | Corretor autônomo – Sr. Luiz                     |
|                                              | CRECI Nº 104.929 – Tel.: ( 19 ) 99875-1200       |
| <b>02. Data</b>                              | Setembro de 2019 ( opinião )                     |
| <b>03. Localização</b>                       | Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher |
| <b>04. Índice local</b>                      | 100,00                                           |
| <b>05. Área útil</b>                         | 44,83m <sup>2</sup>                              |
| <b>06. Padrão da edificação</b>              | Casa Econômico ( 1,070 )                         |
| <b>07. Idade real / estado da edificação</b> | 7 ( sete ) anos / ( c )                          |
| <b>08. Fator de obsolescência</b>            | 0,937                                            |
| <b>09. Valor de venda</b>                    | R\$ 45.000,00                                    |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 45.000,00 / 44,83 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 903,41 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

|                                       |                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação               | Corretor autônomo – Sr. José Carlos              |
|                                       | CRECI Nº 92.585                                  |
| 02. Data                              | Setembro de 2019 ( opinião )                     |
| 03. Localização                       | Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher |
| 04. Índice local                      | 100,00                                           |
| 05. Área útil                         | 44,83m <sup>2</sup>                              |
| 06. Padrão da edificação              | Casa Econômico ( 1,070 )                         |
| 07. Idade real / estado da edificação | 7 ( sete ) anos / ( c )                          |
| 08. Fator de obsolescência            | 0,937                                            |
| 09. Valor de venda                    | R\$ 42.000,00                                    |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 42.000,00 / 44,83 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 843,19 / \text{m}^2$$

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

|                                       |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação               | Matrícula nº 46.354                                                    |
|                                       | CRI / Araras – SP                                                      |
| 02. Data                              | Setembro de 2019 ( transação )                                         |
| 03. Localização                       | Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco 10, Casa nº 12 |
| 04. Índice local                      | 100,00                                                                 |
| 05. Área útil                         | 44,28m <sup>2</sup>                                                    |
| 06. Padrão da edificação              | Casa Econômico ( 1,070 )                                               |
| 07. Idade real / estado da edificação | 7 ( sete ) anos / ( c )                                                |
| 08. Fator de obsolescência            | 0,937                                                                  |
| 09. Valor de venda                    | R\$ 46.551,32                                                          |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 46.551,32 / 44,28 ) \times 1,00 \times ( 1,000 + 0,997 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.048,14 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

|                                       |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação               | Matrícula nº 46.526                                                    |
|                                       | CRI / Araras – SP                                                      |
| 02. Data                              | Setembro de 2019 ( transação )                                         |
| 03. Localização                       | Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco 53, Casa nº 12 |
| 04. Índice local                      | 100,00                                                                 |
| 05. Área útil                         | 44,28m <sup>2</sup>                                                    |
| 06. Padrão da edificação              | Casa Econômico ( 1,070 )                                               |
| 07. Idade real / estado da edificação | 7 ( sete ) anos / ( c )                                                |
| 08. Fator de obsolescência            | 0,937                                                                  |
| 09. Valor de venda                    | R\$ 46.551,32                                                          |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 46.551,32 / 44,28 ) \times 1,00 \times ( 1,000 + 0,997 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.048,14 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

|                                       |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 01. Fonte de informação               | Matrícula nº 46.115                                                    |
|                                       | CRI / Araras – SP                                                      |
| 02. Data                              | Setembro de 2019 ( transação )                                         |
| 03. Localização                       | Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco 56, Casa nº 12 |
| 04. Índice local                      | 100,00                                                                 |
| 05. Área útil                         | 44,28m²                                                                |
| 06. Padrão da edificação              | Casa Econômico ( 1,070 )                                               |
| 07. Idade real / estado da edificação | 7 ( sete ) anos / ( c )                                                |
| 08. Fator de obsolescência            | 0,937                                                                  |
| 09. Valor de venda                    | R\$ 46.636,06                                                          |

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 46.636,06 / 44,28 ) \times 1,00 \times ( 1,000 + 0,997 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.050,05 / \text{m}^2$$

## ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

### ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| $V_u$    | ( R\$ / m <sup>2</sup> ) |
|----------|--------------------------|
| $V_{u1}$ | 903,41                   |
| $V_{u2}$ | 843,19                   |
| $V_{u3}$ | 1.048,14                 |
| $V_{u4}$ | 1.048,14                 |
| $V_{u5}$ | 1.050,05                 |

$$MA = \frac{R\$ 4.892,93 / m^2}{5} = R\$ 978,59 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 685,01 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 1.272,16 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 978,59 / m^2$$