

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

PROCESSO : Nº 1001347-10.2018.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
**REQUERENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL VICTORIO ARTHUR
CORROCHER**
REQUERIDA : ROBERTA FÁTIMA DE NÓBREGA

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 50696968/07, 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 João Buzo, nº 965, Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco nº 36, apartamento nº 21, Bairro Jardim Nova Olinda, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Maio de 2025

Valor do imóvel: R\$ 73.000,00
(setenta e três 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 nº 36, 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.

Obs.: A vistoria teve início em 21 de novembro de 2024 às 15:00 hs., porém a inquilina, Sra. Luciana Regina, não permitiu a entrada na unidade. Desta maneira, este perito valeu-se da “vistoria indireta”, utilizando fotos internas da unidade nº 11 do Bloco 45, do mesmo condomínio.



Foto do perito, em frente a unidade, comprovando hora e local da vistoria, conforme marca d'água, e o devido agendamento prévio.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua João Buzo, nº 965, Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher, Bloco nº 36, apartamento nº 21, Bairro Jardim Nova Olinda, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

2. Planta de localização do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher



3. Acessibilidade

O acesso ao Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher é fácil e direto pela Rua João Buzo.

4. Topografia

A topografia do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua João Buzo.

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 rua interna que dá acesso a unidade avalianda.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente com a identificação do imóvel avaliando.

6. Melhoramentos públicos

O Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher é servido pelos seguintes equipamentos urbanos:

- 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; e
- Guias e sarjetas.

7. Zoneamento

O Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher se encontra em zona urbana.

8. Características construtivas da edificação

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Classe / Grupo / Padrão	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	13 (treze) anos
Área construída útil	44,28m²

Obs.: A área construída útil do apartamento avaliando e a idade real do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher foi resultado de análise da Matrícula nº 46.459.

9. Ilustração fotográfica interna da edificação (por amostragem)



Sala.



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 2024, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.637,34 / \text{m}^2$$

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\$ 1.637,34 / m²)

A_c = Área útil do imóvel avaliando (44,28m²)

$$V_i = (1.637,34 \times 44,28)$$

$$V_i = \text{R\$ } 72.502,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 73.000,00$$

(setenta e três mil reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 14 de maio de 2025.



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:

$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$ 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

A atualização dos valores unitários foi feita com base na variação dos índices FIPEZAP.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

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

F_{at} = Fator de atualização

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	44,28m ²
Número de fatores utilizados (n)	4
Idade real	12 (doze) anos
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,789
Índice local	100,00
Data-base	Maior de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Luiz
	CRECI Nº 104.929 – Tel.: (19) 99875-1200
02. Data	Maio de 2025 (opinião)
03. Localização	Condomínio Residencial Victorio Arthur Corrocher
04. Índice local	100,00
05. Área útil	44,28m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	12 (doze) anos / (e)
08. Fator de obsolescência	0,789
09. Valor de venda	R\$ 80.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(80.000,00 / 44,28) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 1,000]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.626,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. José Carlos
	CRECI Nº 92.585
02. Data	Maio de 2025 (opinião)
03. Localização	Condomínio Residencial Victorio Arthur Corrocher
04. Índice local	100,00
05. Área útil	44,28m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	12 (doze) anos / (e)
08. Fator de obsolescência	0,789
09. Valor de venda	R\$ 80.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(80.000,00 / 44,28) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 1,000]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.626,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Matrícula nº 46.354
	CRI / Araras – SP
02. Data	Novembro de 2019 (transação)
03. Localização	Cond. Res. Victório A. Corrocher, Bl 10, ap ^{to} nº 12
04. Índice local	100,00
05. Área útil	44,28m ²
06. Padrão da edificação	Casa Econômico (1,070)
07. Idade real / estado da edificação	12 (doze) anos / (e)
08. Fator de obsolescência	0,789
09. Valor de venda	R\$ 46.551,32

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(46.551,32 / 44,28) \times 1,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 1,579]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.659,99 / \text{m}^2$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	1.626,02
V_{u2}	1.626,02
V_{u3}	1.659,99
Soma	4.912,03
Média	1.637,34
– 30%	1.146,14
+ 30%	2.128,55

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.637,34 / \text{m}^2$$