

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

PROCESSO : Nº 0000649-55.2017.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DUPLICATA
REQUERENTE : ORMAK INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
**REQUERIDO : INDUMETAL INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E
METALURGIA LTDA.**

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, Membro 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 SEM BENFEITORIAS

Localização: Confluência da Rua Santa Clara com a Rua São Pedro, lote 16, quadra “D”, Loteamento Vila Santa Fé, Município e Comarca de Pirassununga, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Março de 2021

Valor de mercado para venda: R\$ 354.000,00
(trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 336, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel sem benfeitorias localizado na confluência da Rua Santa Clara com a Rua São Pedro, lote 16, quadra “D”, Loteamento Vila Santa Fé, Município e Comarca de Pirassununga, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DUPLICATA**.

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 confluência da Rua Santa Clara com a Rua São Pedro, lote 16, quadra “D”, Loteamento Vila Santa Fé, Município e Comarca de Pirassununga, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal da Prefeitura Municipal de Pirassununga

O imóvel avaliando não possui inscrição municipal.

3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Santa Clara com a Rua São Pedro.

4. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

5. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Santa Clara com a Rua São Pedro.

6. Características do solo

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

7. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 6.559 do CRI / Pirassununga – SP (fls. 111), possui a seguinte descrição:

“Medindo 43,50m de frente para a Rua Santa Clara; 66,00m do lado direito, onde confronta com a Rua São Pedro; 66,00m do lado esquerdo e 43,50m de largura nos fundos, perfazendo a área total de 2.871,00m².”

8. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito, quando da vistoria, este perito não constatou a existência de nenhum tipo de benfeitorias.

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da Rua Santa Clara que dá acesso ao imóvel avaliando.



Vista da Rua São Pedro que dá acesso ao imóvel avaliando.



Vista da confluência da Rua Santa Clara e Rua São Pedro que dão acesso ao imóvel avaliando.



Vista interna do imóvel avaliando.



Vista interna do imóvel avaliando.

CAPÍTULO II – 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)

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

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 43,50m > 2 \times F_r = 2 \times 10,00m = 20,00m$$

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

$$C_f = 1,149$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (2.871,00 / 43,50) = 66,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{ma} = 40,00\text{m}$ e $2 \times P_{ma} = 80,00\text{m}$

$$C_p = \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t$$

$$C_p = \{ \{ [(43,50 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(2.871,00 - (43,50 \times 40,00)) \times (40,00 / 66,00)^{0,50}] \} \} / 2.871,00 \}$$

Portanto:

$$C_p = 0,913$$

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 março de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 119,88 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [119,88 \times (1,149 + 0,913 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 2.781,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 354.056,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = \text{R\$ } 354.056,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 354.000,00$$

(trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 11 (onze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 09 de março de 2021.



JEAN PIERRE SUPLICY

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO 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:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

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	2.781,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Março de 2021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Nilton
	Tel.: (11) 99470-2932
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua São Vicente de Paulo, nº 842
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	1.419,00m ² / 66,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 170.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(170.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.419,00 \} \times (1,000 + 0,916 + 0,871 + 1,078 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 93,25 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Foco Soluções Imobiliárias – Sra. Helena
	Tel.: (11) 3437-1185
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua São Sebastião, nº 1.082
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	750,00m ² / 24,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 180.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

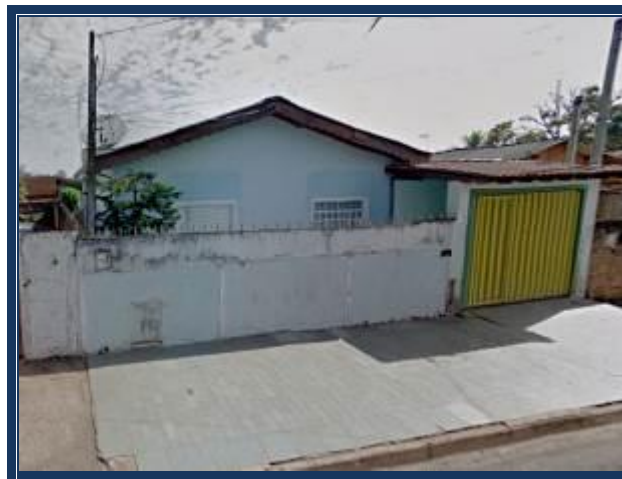
$$V_{u2} = \{ \{ [(180.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 750,00 \} \times (1,000 + 0,846 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 154,77 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Arbo Imóveis – Sra. Gisele
	Tel.: (11) 99929-3012
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua São Pedro, nº 1.432
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 Econ., 20 anos, (c), 75m ² , R\$ 63.000,00
09. Valor de venda	R\$ 120.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(120.000,00 \times 0,90) - 61.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,737 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 138,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Arbo Imóveis – Sra. Gisele
	Tel.: (11) 99929-3012
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua São Sebastião, nº 1.045
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, 20 anos, (c), 200m ² , R\$ 200.000,00
09. Valor de venda	R\$ 260.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(260.000,00 \times 0,90) - 200.000,00] / 250,00 \} \times (1,000 + 0,737 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 100,23 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Arbo Imóveis – Sra. Gisele
	Tel.: (11) 99929-3012
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Santa Luzia, ao lado do nº 148
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	528,00m ² / 12,00m x 44,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 85.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(85.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 528,00 \} \times (1,000 + 0,809 + 0,964 + 1,004 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 112,61 / \text{m}^2$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	93,25
V_{u2}	154,77
V_{u3}	138,56
V_{u4}	100,23
V_{u5}	112,61

$$MA = \frac{R\$ 599,42 / m^2}{5} = R\$ 119,88 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 83,92 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 155,85 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 119,88 / m^2$$