

EXMO SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA  
DE JABOTICABAL (SP).

1 SOS  
C

PROCESSO N.º 0002973-70.1996.8.26.0291

ORDEM NÚMERO: 737/1996

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – PENHOR

REQUERENTE:- VERMELHINHO SERVIÇOS DE CÓPIAS Ltda..

ADVOGADA:ELIALBA FRANCISCA ANTONIA DANIEL

CAROSIO

OAB NÚMERO: 103.112/ SP

REQUERIDO: JOSÉ ANTONIO ASCARI Me.

## **LAUDO PERICIAL**

### **I-CONCEITOS SEGUIDOS PELO PERITO AVALIADOR:**

- 1- **PESQUISA DE VALORES:** Determinação de valor básico unitário por metro quadrado de terreno objeto da avaliação. Consiste na seleção e tratamento de dados comparativos do valor de mercado.
- 2- **BENFEITORIAS:** Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos.
- 3- **VALOR DE MERCADO:** Define-se valor de mercado como o que um bem obteria, numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor, compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem e seus elementos construtivos.

CP

4- **VISTORIA:** Inspeção técnica local, que permite a total identificação do objeto da perícia e a complementação de elementos informativos. É a visita ao local com o objetivo de identificar " INN LOCCO" todos os elementos físicos.

## II- METODOLOGIA DO LAUDO:

- 1) Critérios técnicos (ABNT, IBAPE, REVISTA ESPECIALIZADA)
- 2) Método comparativo de dados de mercado imobiliário, para construção civil e comercialização de bens e imóveis. Aplicação da taxa de depreciação conforme o estado atual e idade do imóvel.
- 3) Uso de trena métrica para medição e fotografias para caracterização do local
- 4) Aplicação da taxa de depreciação conforme o estado atual e idade do imóvel.

## III- CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O perito compareceu no local e deu prosseguimento a determinação das folhas 500.

A vistoria do terreno pertencente a Matrícula número 5749 foi realizada em 9 de Agosto de 2019.

**N.º DE DOCUMENTOS ANEXOS- 2**

## IV. DESCRIÇÃO DO MÉTODO AVALIATÓRIO PARA TERRENO.

Será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, sempre o mais indicado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados em condições de serem confrontados com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear apenas e diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

**4- O processamento é o seguinte:**

**4.1 - PESQUISA DE MERCADO:**

GP

SOT  
C

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados "AMOSTRAS"), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado "OBJETO"). A lista das amostras aparece nos ANEXOS I, "RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS" (localizados conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações, valores de negociação, fontes de informação e dimensões.*

#### 4.2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Consiste na aplicação de fatores destinados a compensar eventuais diferenças entre amostras e objeto. Está demonstrada na planilha dos ANEXOS II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS PESQUISADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DO OBJETO, também localizados conforme Índice, logo na página seguinte ao Anexo I.

O significado das diversas linhas dos ANEXOS II é o seguinte (*pede-se acompanhar a leitura pelo exame simultâneo do Anexo*):

*Linha 01 - Preço pesquisado:* Valor de negociação da amostra, obtido na pesquisa de mercado. Transcrito do ANEXO I.

*Linha 02 - Natureza (ou estágio da negociação):* Se é negócio concretizado ou imóvel em oferta.

Nos terrenos à venda por um preço mas que já tenham recebido contraproposta, o valor da linha 01 é a média entre os dois: o negócio é denominado "semi-concretizado".

*Linha 03 - Dimensões:* Do terreno objeto e amostras.

*Linha 04 - Medida de frente (F)* do objeto e das amostras.

*Linhas 05 - Profundidade (Pf),* ou seja, a medida da frente aos fundos.

*Linha 06 - Áreas dos terrenos (A),* respectivamente objeto e amostras.

*Linha 07 - Profundidade equivalente (Pfe):* Resulta da divisão da área pela frente.

CP

508  
C

*Linha 08 - Valor unitário (Vu) (ou valor do metro quadrado):* Resulta da divisão entre o preço obtido na pesquisa, escrito na linha 1, pela área. Será expresso portanto em R\$/m²

*Linhas 09 e 10 - Profundidades padrão dos terrenos:* ou seja, o intervalo entre as menores e maiores profundidades comumente encontradas. Aqui, fica entre 20 e 45 metros.

*Linha 11 - Frente de referência (Fr):* Frente média da maioria dos terrenos da região do objeto, usada como padrão para comparação entre ele e as amostras.

*Linha 12 - Índice de Local (IL) - Índice proporcional ao valor do metro quadrado da região, reflexo da melhor ou pior localização.*

Obtido na Prefeitura e se necessário ajustado pelo perito em função do mercado. Quanto maior o Índice de Local de um terreno, mais ele é valorizado e vice-versa.

*Linha 13 - Índice de Profundidade (Ip) -*

Desvaloriza os terrenos cuja profundidade extrapole o intervalo entre as profundidades-padrão.

Para profundidades maiores que a padrão,  $I_p = \text{Raiz quadrada de } (PM/Pfe)$

Para profundidades menores que a padrão,  $I_p = \text{Raiz quadrada de } (Pfe/Pm)$ .

**Estes índices são limitados a um mínimo igual a 0,71.**

*Linha 14 - Índice de Frente (If) -* Destinado a valorizar os terrenos com frente superior ao padrão (e desvalorizar aqueles com frente inferior).

É dado pela raiz quarta da relação entre a frente real ("F") e a frente de referência ("Fr"):

**$I_f = \text{Raiz quarta } (F / Fr)$ .**

**Este índice é limitado ao intervalo entre 0,84 e 1,19.**

*Linha 15 - Índice de esquina (Ie):* Valoriza lotes de esquina em bairros não predo-minantemente residenciais.

CJL

509  
C

**Linha 16 - Fator Natureza (Fn):** Igual a 1,00 nos negócios concretizados e semi-concretizados. Menor do que 1,00 em imóveis simplesmente em oferta, visto que a concretização nestes casos costuma se dar a valor inferior ao pedido inicial.

No caso de negócios semiconcretizados (quando existe um valor inicial solicitado e uma contraproposta a valor inferior), usa-se a média entre ambos e se emprega o fator  $F_n = 1,00$ .

**Linha 17- Fator Transposição (Ft):** Compensa a diferença de local entre o objeto e a amostra. É calculado pela relação:

$$F_t = IL (\text{objeto}) / IL (\text{amostra}).$$

**Linha 18 - Fator Profundidade (Fp):** Destinado a compensar os casos de profundidades diferentes dos padrões.

É calculado pela relação entre os Índices de Profundidade:

$$F_p = I_p (\text{objeto}) / I_p (\text{amostra}).$$

**Linha 19 - Fator Esquina (Fe):** Calculado pela relação entre os índices de esquina do objeto e da amostra.

Pelo motivo exposto na linha 14, será sempre igual a 1.

**Linha 20 - Fator Frente (Ff):** Destinado a compensar os casos de frente diferente da frente-referência.

Calculado pela relação entre os Índices de Frente do objeto e da amostra:

$$F_f = I_f (\text{objeto}) / I_f (\text{amostra}).$$

**Linha 21 - Valor homogeneizado (Vh) :** É o resultante do produto do valor do  $m^2$  de cada amostra pelos fatores de homogeneização (linhas 16 e 20):

Gp

$$V_h = V_u \times F_n \times F_t \times F_p \times F_e \times F_f$$

6

S/D  
C**Linha 24 - Média provisória:**

É a média aritmética dos valores homogeneizados, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados (linha 22) pelo número de amostras (linha 23).

Linhas 25, 26 e 27: Eliminam-se amostras 30% acima ou abaixo da média provisória, consideradas amostras discrepantes.

**LINHA 30 - VALOR AVALIADO DO METRO QUADRADO DE TERRENO:**

Será fornecido pela média aritmética dos valores homogeneizados das amostras restantes, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados restantes (linha 28) pelo número de amostras remanescentes (linha 29).

**4.3 - VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO (LINHA 31):**

Será obtido pelo produto da área do terreno (linha 6) pelo valor do m<sup>2</sup> obtido conforme acima (linha 30), ou seja:

$$\text{Valor do terreno} = \text{Área do terreno (linha 6)} \times \text{Valor do m}^2 \text{ (linha 30)}.$$

**V- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO, MATRICULA N° 5.749.****5.1- VISTORIA - DESCRIÇÃO DO LOCAL DO IMÓVEL CONFORME ESCRITURA EM ANEXA AO REFERIDO PROCESSO:**

**IMÓVEL:** Um terreno indicado como lote n° 11, da quadra 9, do loteamento denominado "Jardim Nova Aparecida", situado, situado à Avenida A-1 (

G

S11  
C

atualmente Dr. José Adriano Arrobas Martins, nº 680), com área de 384 metros quadrados, medindo 12,80 metros de frente, e igual medida na linha dos fundos, por 30 metros de frente aos fundos em ambos os lados, e se confrontando pela frente com a Avenida José Adriano Arrobas Martins, confrontando-se pelo lado direito com o lote 10, e pelo lado esquerdo com o lote 12, e pelos fundos com o lote 8, nesta cidade distrito, município e comarca de Jaboticabal, perfazendo uma área de 384,00 metros quadrados .

Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 1.03.0315.00008.02.00.000.

Detalhes do imóvel nº 10.677- Prefeitura Municipal de Jaboticabal.  
Matricula nº 5.749, do livro nº 2, do Cartório de Registro Imóveis de Jaboticabal-SP.

**5.2- AVALIAÇÃO - DO IMÓVEL VISTORIADO**

5.2.1- LOCALIZAÇÃO - Localizada na Avenida Adriano Arrobas Martins, nº 680, no Bairro Jardim Nova Aparecida, na cidade de Jaboticabal.

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**5.2.2- EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS**

**5.2.2.1- SITUAÇÃO ATUAL CONSTATADO DURANTE A VISTORIA:**

Descrição do Local -Terreno não edificado, meio de quadra, com calçada, com muros de delimitação, com Frente para a Avenida José Adriano arrobas Martins, nº 680. Apresenta declividade no sentido contrário a via pública em direção aos fundos.

Atualmente o terreno está todo tomado com plantas daninhas e com entulhos em seu interior.

**5.3 - NATUREZA:**

Terreno urbano, meio de quadra, regular, apresenta declividade acentuada, exigindo aterro para ser edificado (foto 1 e 2 ), nesta cidade de Jaboticabal..

ge

**5.3.1- LOCALIZAÇÃO:**

Avenida José Adriano Arrobas Martins, nº 680, Bairro Jardim Nova Aparecida, próximo a UNESP de Jaboticabal.

**5.3.2- TOPOGRAFIA:**

Área apresenta declive sentido fundos. Possui delimitação como muros nas laterais e fundos do terreno.

**5.3.3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:**

Matricula nº.5.749 do Cartório de Imóveis de Jaboticabal.

**5.3.4. DIMENSÕES E ÁREAS MEDIDAS PELO PERITO:**

Terreno regular (12,80 m de frente para via pública X 30,00m pelo lado esquerdo e direito.

As medidas realizadas no local pelo perito constataram a área descrita na matricula.

**5.3.5- SITUAÇÃO:** Meio de quadra.**5.3.6- Quadra Original:** 9**5.3.7- Lote Original:** 11**5.3.8- UTILIZAÇÃO:** Área abandonada, terreno baldio com entulhos.**6 - CARACTERÍSTICAS DE URBANIZAÇÃO:**

PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO
CALÇADAS	POSSUI
MEIO FIO E SARJETAS	EXISTENTE
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	REDE PÚBLICA
ESGOTO	REDE PÚBLICA

Ge

S13  
C

ENERGIA ELÉTRICA

REDE ELÉTRICA(CPFL)

TELEFONE

TELESP

COLETA DE LIXO

REDE PÚBLICA

7 - VIZINHANÇA - " LOCALIZAÇÃO "

LOCAL

DÍSTANCIA

SUPER MERCADO

500 METROS

POSTO DE GASOLINA

800 METROS

CENTRO COMERCIAL

2.000 METROS

PREFEITURA MUNICIPAL

900 METROS

FORUM

1.000 METROS

8 - AVALIAÇÃO

8.1- Transcrevendo planilha do anexo II, temos: Os valores Homogeionizados obtidos das amostras -

Somatória dos valores homogeneizados:	1.359,000
Número de amostras:	6,00
Média provisória = (Somat.dé Vh) / (No.de amostras):	226,50
Limite 30% maior:	294,45
Limite 30% menor:	15855
Amostras a eliminar Não há	
Somatória das amostras remanescentes:	1.359,00
Número de amostras remanescentes:	6,00
Valor avaliado do m <sup>2</sup> = (Soma Vh restantes) / (No.amostras restantes).90,00	226,50 R\$/m <sup>2</sup>
Área do terreno (repetição) (m <sup>2</sup> )	384,00
<b>VALOR DO TERRENO (= Área do terreno x Valor avaliado do m<sup>2</sup>): R\$ 86.976,00</b>	

8.1.1- AVALIAÇÃO FINAL:

a) DO TERRENO: CUSTO DO METRO QUADRADO, CONFORME PREÇO DE MERCADO,

b) ÁREA DE 384,00 m<sup>2</sup>- PREÇO DE R\$ 226,50 POR METRO QUADRADO, LOGO:

*GP*

TOTAL DE 384,00 m<sup>2</sup> X R\$ 226,50= R\$ 86.976,00 (OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS).

PORTANTO, O VALOR TOTAL DO TERRENO SERÁ: R\$ 86.976,00 (OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS).

#### 9- CONCLUSÃO

O VALOR TOTAL DO TERRENO DA MATRÍCULA NÚMERO 5.749 É DE R\$ : R\$ 86.976,00 (OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS).

#### 10- CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a) Foram procedidas visitas ao local para medir e avaliar, assim como detalhamento do mesmo.
- b) Foram consultadas algumas empresas no ramo de venda de terrenos para determinação dos valores de mercado.
- c) A localização e a vizinhança do imóvel tiveram influência no valor de mercado (Preço do imóvel para venda).
- d) Avaliação do imóvel para efeito de comercialização é livre de ônus, pois não foi verificado se existe dívidas referentes ao IPTU ou execução fiscal do referido terreno.
- e) Anexo fotos do imóvel e planilhas.

JABOTICABAL, 30 DE AGOSTO DE 2019



CELSON ANTÔNIO JARDIM

CREA N.º 178.856/D

PERITO JUDICIAL NOMEADO