

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEXTA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARQUARA- SP**

- **PROCESSO nº1009238-85.2018.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **MARIA SILVA DE SOUZA POSSI** e como executado **SUPERMERCADO SÃO GERALDO ARARAQUARA LTDA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos; havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a Secretária de Justiça e Cidadania, quanto a realização do trabalho pericial a contento.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 18 de abril de 2022

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação dos imóveis descritos na inicial, conforme determinação judicial as fls. 246 dos Autos, objetos das matrículas nº 44.353, nº39.269 e nº 76.112, todos localizados em Araraquara/SP.

2) VISTORIA:

As vistorias foram realizadas a partir do dia 03 de março de 2022 por este profissional diretamente nos respectivos imóveis avaliandos, cujo as localizações e características serão descritas detalhadamente no decorrer do trabalho.

Participantes da vistoria:

- Representando a exequente acompanhou a vistoria o Dr. Alan Sant'anna de Lima.

- Representando a parte executada Ronaldo Antonio Patreze, Giovana Patreze, e seu patrono Dr. Rafael Juliano Ferreira.

3) CONSTATAÇÕES:

3.1) Imóvel objeto da matrícula nº44.353

Local: Rua Expedicionários do Brasil, nº723 e nº733



Imagem retirada do Google Mapas demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº 44.353 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara, conforme as fls. 150 dos Autos, ou seja:

“UM IMÓVEL constituído de dois prédios residenciais, situados nesta cidade a rua Expedicionários do Brasil sob nº695 e 697 e o seu respectivo terreno que juntamente com as edificações está compreendido dentro do seguinte perímetro: “inicia na rua Expedicionários do Brasil, ponte de divisa com o prédio nº685 dessa rua, mede-se em direção aos fundos 37,40 metros; daí, ângulo reto a esquerda e mede-se 4,10 metros, mais ou menos, sempre confrontando com o já referido prédio 685, indo encontrar a linha dos fundos; daí ângulo reto a direita mede 12,00 metros (linha dos fundos), mais ou menos confrontando com os prédios nº766 a 754 da rua Humaitá; daí, ângulo reto com a direita e mede-se 16,40 metros, confrontando com o prédio 723 da rua Expedicionários do Brasil; daí ângulo reto a direita e mede-se 4,80 metros, daí ângulo reto a esquerda e mede-se 27,70 metros, sempre confrontando com o prédio nº723 da rua Expedicionários do Brasil, indo encontrar essa rua e finalmente daí, ângulo reto a direita e sobre essa mesma rua, mede-se 6,20 metros(linha da frente), indo encontrar a divisa do prédio 685, ponto de partida”.

Área do terreno = 1.857,44m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
Ficha do Cadastro Imobiliário					
Nº CADASTRAL 36614		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 11.007.027.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO ESPOLIO DE PAULO PATREZE					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL R EXPEDICIONARIOS DO BRASIL Nº 723 Nº 733 E Nº 740 P/ AV. MARIO Y. DE ALMEIDA SAO JOSE ARARAQUARA SP CEP 14800-230					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA R EXPEDICIONARIOS DO BRASIL Nº 723 0 CEP 14800-230 ARARAQUARA SP					
ANO 1968	ÁREA TERRENO 1.857,44	ÁREA CONSTRUÍDA 1.379,81	VALOR VENAL TERRENO 733.406,47	VALOR VENAL 1.336.036,74	VALOR VENAL TOTAL 2.069.443,21
TESTADAS PRINCIPAL 50,10		MATRICULA 1/DATA 71376 - 12/09/1994		MATRICULA 2/DATA 0	
DATA EMISSÃO 05/04/2022		Nº TRANSCRIÇÃO/DATA 0			
FUNCCIONARIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO					

Edificação:

Galpão comercial/residencial composto por 03 pavimentos (térreo, 1º e 2º andar) construído no alinhamento predial, padrão popular, idade aparente do galpão de 50 anos e idade aparente da parte residencial 50 anos, ambos necessitando apenas de reparos simples.

Térreo:

Galpão utilizado atualmente como prédio comercial, ou seja, (DVT Atacadista), composto pelos seguintes compartimentos: 04 depósitos, salão de mercadorias, refeitório, banheiros, recepção, escritórios, entre outros ambientes, conforme planta baixa (vide anexo) constante no projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

Construção de alvenaria de bloco estrutural; coberto por telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pavimento térreo lajetado exceto alguns compartimentos que possuem forro PVC; piso granito na área interna; portas de rolar de aço; esquadrias de ferro com vidros, paredes rebocadas e pintadas.

Área edificada no térreo: 1.571,03m².

1º andar:

Pavimento com acesso através de escada de alvenaria, constituído por parte comercial (DVT Atacadista), parte residencial, ou seja:

- Parte comercial composta por depósitos utilizados pela rede atacadista existente no térreo;

- Parte residencial composta por apartamentos com os seguintes compartimentos: sala de estar, dois dormitórios, copa/cozinha e banheiro.

Conforme podemos observar na planta baixa (vide anexo) constante no projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do estado São Paulo.

Área edificada parte comercial – 314,26 m²

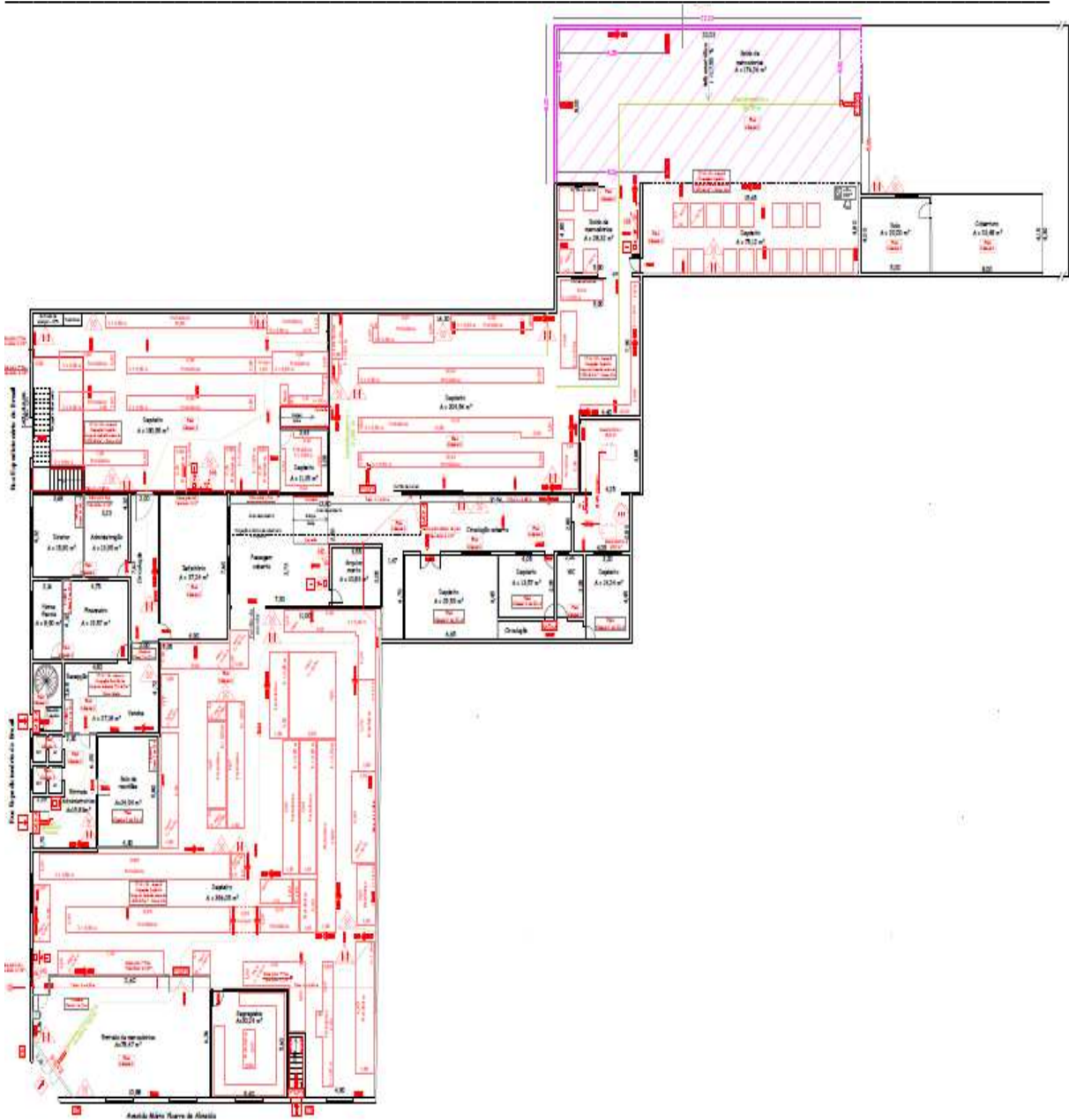
Área edificada parte residencial – 475,40m²

Área total 1º andar – 789,66m²

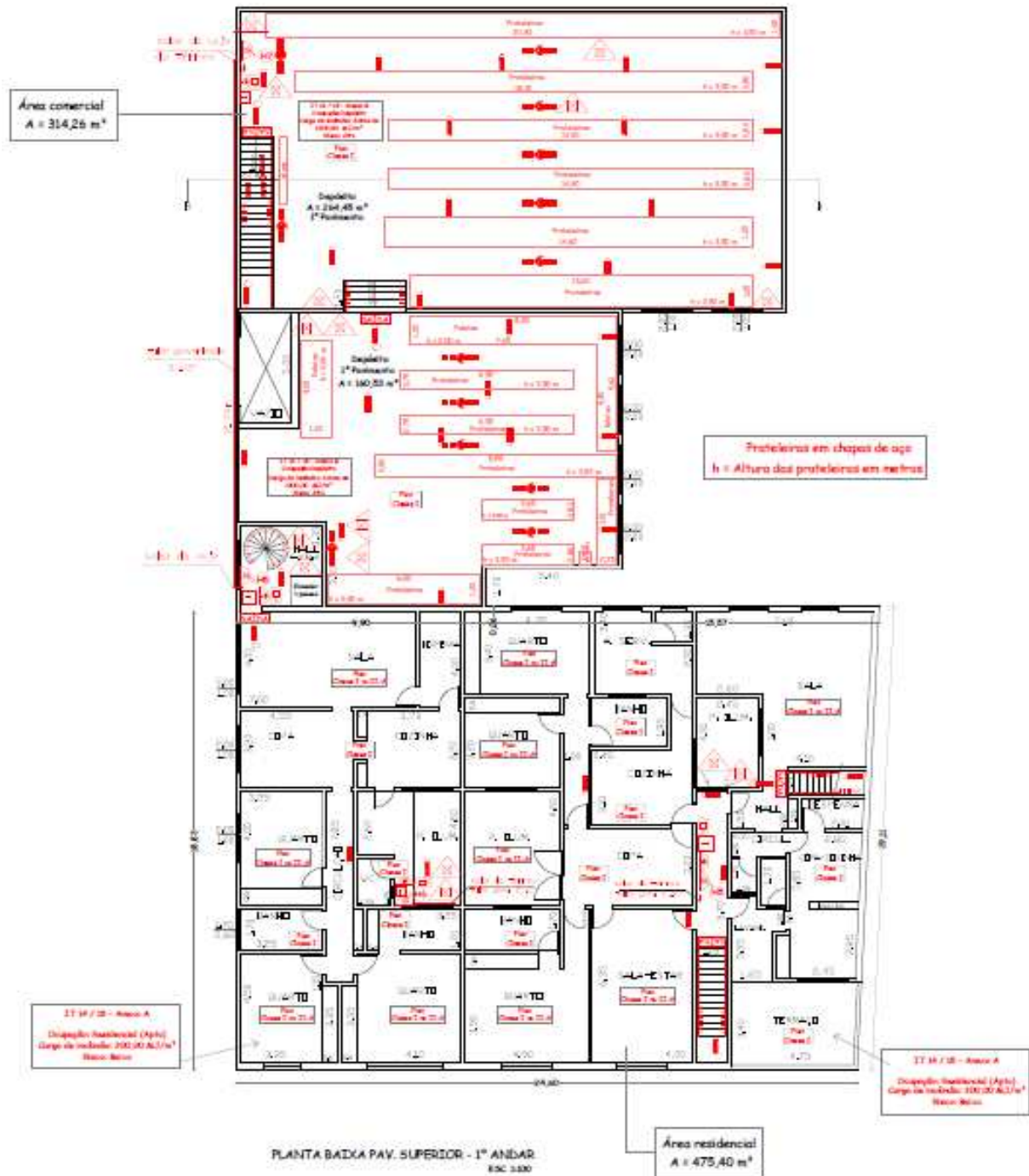
2º andar:

Pavimento com acesso através de escada de alvenaria, composto pelo piso superior do apartamento duplex situado no 1º andar, com os seguintes compartimentos: 03 dormitórios, sendo uma suíte com closet, sala de estar, banheiro social e escritório.

Área edificada 2º andar – 124,38 m².



Planta baixa do pavimento térreo (DVT Atacadista).



Planta baixa do 1º andar onde podemos observar a parte comercial (depósito do DVT Atacadista) e parte residencial (apartamentos).



Planta baixa do 2º pavimento demonstrando o pavimento superior do apartamento duplex.

Área	m²	
Área do terreno	1.857,45	
Áreas construídas		
2º Pavimento - Residencial	124,38	Residencial 475,40 m²
1º Pavimento - Residencial / Depósito	789,66	
Pavimento térreo - Depósito	1.388,74	Comercial 314,26 m²
Pav. térreo - Depósito (Ampliação)	182,29	
	1.571,03	
Área total construída	2.485,07 m²	

Quadro de área completo do prédio.



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel avaliando.



FOTO 02 – Vista frontal do imóvel avaliando.



FOTO 03 – Vista lateral do imóvel pertencente a Av. Mario Ybarra de Almeida.



FOTO 04 – Vista da parte interna do imóvel.



FOTO 05 – Vista da parte interna do imóvel.



FOTO 06 – Vista interna de uma das salas do imóvel.



FOTO 07 – Vista geral de um dos banheiros do imóvel.



FOTO 08 – Vista geral de um dos banheiros do imóvel.



FOTO 09 – Vista parcial do depósito existente no imóvel.



FOTO 10 – Vista geral de parede com itens de brigada de incêndio do imóvel.



FOTO 11 – Vista parcial de um dos depósitos do imóvel.



FOTO 12 – Vista geral de um dos depósitos do imóvel.



FOTO 13 – Vista da parte externa (fundos) do imóvel.



FOTO 14 – Vista geral da parte externa (fundos) do imóvel.



FOTO 15 – Vista geral de um dos depósitos do imóvel.



FOTO 16 – Vista geral de um dos depósitos do imóvel.



FOTO 17 – Vista geral da área externa do imóvel.



FOTO 18– Vista geral da área externa do imóvel.



FOTO 19 – Vista geral da escada que dá acesso ao piso superior do imóvel.



FOTO 20 – Vista geral do depósito na parte superior do imóvel.



FOTO 21– Vista geral do piso da parte superior do imóvel.



FOTO 22 – Vista aérea do imóvel avaliando.

3.2) Imóvel objeto da matrícula nº 39269

Local: Avenida São José nº1517 e nº1521.

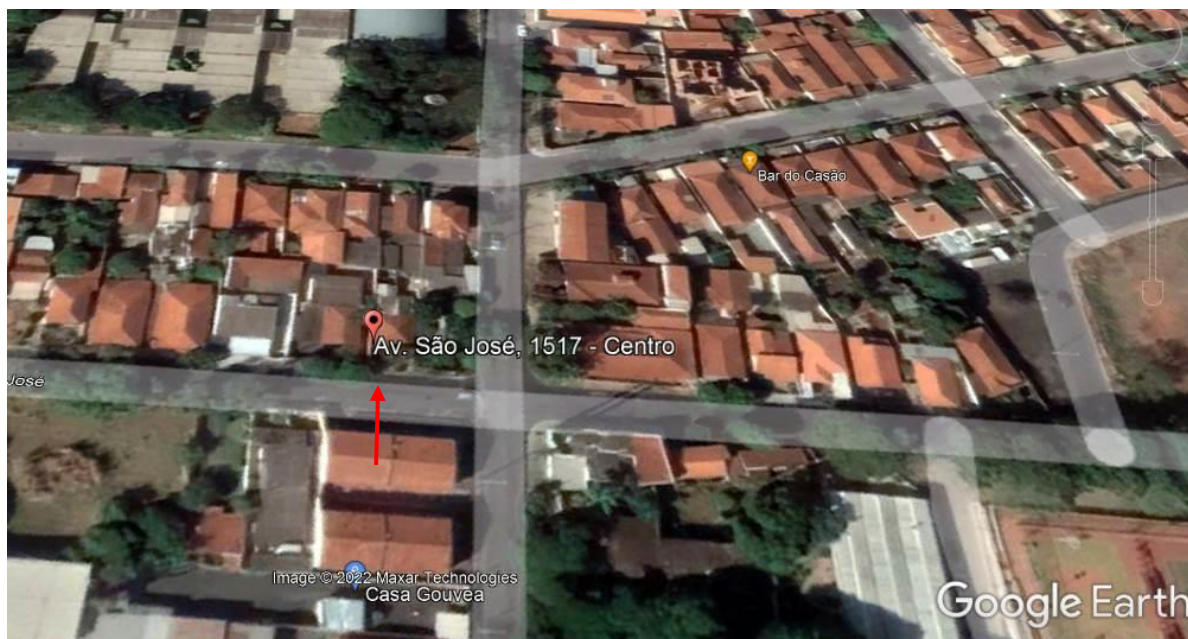


Imagem retirada do Google Maps demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Edificação:

Construção residencial térrea geminada, área quadrada total existente de 117,55 metros quadrados, conforme medições “in loco” e ficha cadastral nº 13.062.002.00 (vide anexo), constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS

Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901

www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	42128	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	13.062.002.00	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO					
ESPOLIO DE PAULO PATREZE					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL					
AV SAO JOSE Nº 1517 E Nº 1.521 CARMO ARARAQUARA SP CEP 14800-410					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA					
RUA EXPEDICIONARIOS DO BRASIL Nº 723 CENTRO CEP 14800-230 ARARAQUARA SP					
ANO	1959	ÁREA TERRENO	216,00	ÁREA CONSTRUÍDA	117,55
TESTADAS PRINCIPAL		MATRICULA 1/DATA		MATRICULA 2/DATA	
9,00		0		0	
DATA EMISSÃO		FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO			
06/04/2022					
		VALOR VENAL TERRENO		VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
		85.287,17		58.017,98	143.305,15
		Nº TRANSCRIÇÃO/DATA			
		39269 - 29/08/1972			

Edificação antiga com idade aparente de 60 anos, em estado precário de conservação necessitando de reparos importantes.

Construção:

Construção de alvenaria; cobertura de telhas francesas; forro de madeira em parte da casa com telhas eternit; piso cimentado vermelho; portão de madeira; portas de madeira; esquadrias de ferro, paredes internas e externas rebocadas com pintura necessitando de reparos com os seguintes compartimentos:

01 sala de estar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 lavanderia.

Área edificada = 117,55 m².



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel vistoriado.



FOTO 02 – Vista geral frontal da outra parte do imóvel geminado, respectivo nº1521.



FOTO 03 – Vista geral frontal da outra parte do imóvel geminado, respectivo nº1521.



FOTO 04 – Vista geral frontal do imóvel avaliando.



FOTO 05 – Vista geral frontal do imóvel avaliando.



FOTO 06 – Vista geral da sala de estar do imóvel.



FOTO 07 – Vista geral de um dos quartos do imóvel.



FOTO 08 – Vista geral do banheiro do imóvel.



FOTO 09 – Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 10 – Vista geral externa do imóvel (fundos).

3.3) Imóvel objeto da matrícula nº 76112

Local: Avenida Cristóvão Colombo nº1503, São Geraldo.



Imagem retirada do Google Maps demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº 76.112 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara, conforme as fls. 143 dos Autos, ou seja:

“Prédio comercial, situado nesta cidade, com frente para a avenida Cristóvão Colombo, número 1.501 e o terreno respectivo que mede, inclusive a parte edificada, 17,00 metros de frente para a Avenida Cristóvão Colombo; na linha dos fundos, partindo da rua Pedro Alvares Cabral, ponto de divisa com o prédio nº 2470 dessa rua, mede

em direção a rua Professora Adélia Izique 20,30 metros; daí deflete à direita e mede 10,55 metros, confrontando com o prédio nº133 da rua Professora Adélia Izique, indo encontrar o alinhamento predial dessa rua; 26,50 metros do lado direito visto com Avenida Cristóvão Colombo, onde confronta com a rua Pedro Alvares Cabral e 35,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a rua Professora Adélia Izique, encerrando a área de 679,23mts. Localizado no quarteirão completo pela avenida Bandeirantes.”

Área do terreno = 1.171,00m²

Edificação:

Galpão comercial, utilizado como Igreja Presbiteriana, área quadrada total existente de 1.111,63 metros quadrados, conforme medições “in loco” e ficha cadastral nº 15.005.008.00 (vide anexo), constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL 43612		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 15.005.008.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO ESPOLIO DE PAULO PATREZE					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV CRISTOVAO COLOMBO Nº 1503 GERALDO (SAO) ARARAQUARA SP CEP 14801-200					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA RUA EXPEDICIONARIOS DO BRASIL Nº 723 CENTRO CEP 14800-230 ARARAQUARA SP					
ANO 2004	ÁREA TERRENO 1.171,00	ÁREA CONSTRUÍDA 1.111,63	VALOR VENAL TERRENO 513.741,12	VALOR VENAL 1.172.041,36	VALOR VENAL TOTAL 1.685.782,48
TESTADAS PRINCIPAL 17,00		MATRICULA 1/DATA 138974 - 26/01/1998		MATRICULA 2/DATA - 26/01/1998	
DATA EMISSÃO 06/04/2022		Nº TRANSCRIÇÃO/DATA 0			
FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 09:15 , sob o número WARQ22700573340. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-85.2018.8.26.0037 e código 484641A.

Construção:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Trata-se de um galpão de uso geral médio, idade aparente de 40 anos, necessitando de simples reparos, com calçamento frontal de concreto, paredes rebocadas e pintadas, piso de granito, porta de aço, esquadrias de ferro com vidros, telha galvanizada sobre estrutura metálica, grades laterais de ferro e exaustores.

Pavimento superior com acesso através de escada de estrutura metálica, piso cerâmico, possui 01 cozinha e banheiros ambos lajotados com paredes rebocadas, pintadas e azulejadas.

Área edificada total – 1.111,63m²



FOTO 01 – Vista geral do imóvel avaliando.

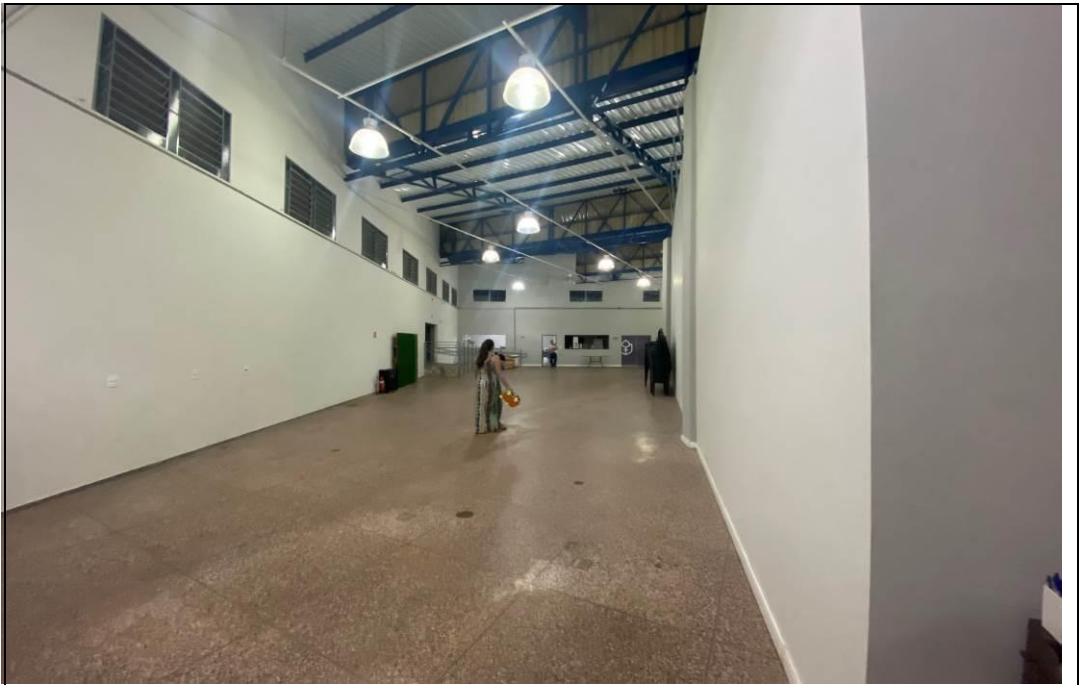


FOTO 02 – Vista geral interna do imóvel com pisos de granito e telhas galvanizadas.



FOTO 03 – Vista geral da parte interna do imóvel com pisos de granito.



FOTO 04 – Vista geral de um dos banheiros do imóvel avaliando.



FOTO 05 – Vista geral da escada que dá acesso ao pavimento superior do imóvel.



FOTO 06 – Vista geral da cozinha no imóvel.



FOTO 07 – Vista parcial da cozinha no imóvel.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para os terrenos:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

4.3) Valor do Terreno (VT) dos imóveis pertencentes as matrículas nº44.353 e nº39.269:

Imóveis localizados nos bairros São José e Carmo em Araraquara, mais precisamente na Rua Expedicionários do Brasil e Avenida São José.

Obtido a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro que o imóvel avaliando e bairros circunvizinhos, considerando características, área; obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 180.000,00			
Área: 371m²	Testada:	Ref.	
Local: Jd Santa Lúcia			
Data da pesquisa: 07/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Fator transposição: 1,20 (para compensar a melhor localização dos lotes avaliando em relação a amostra)			
Vu para terreno: R\$ 180.000,00 x 0,9 / 371			
VU= R\$ 436,65			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Chaves na Mão.com.br			
Valor: R\$ 200.000,00			
Área: 384 m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Santa Lúcia, Araraquara.			
Data da pesquisa: 07/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Fator transposição: 1,20 (para compensar a melhor localização dos lotes avaliando em relação a amostra)			
Vu para terreno: R\$ 200.000,00 x 0,9 / 384			
VU= R\$ 468,75			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 250.000,00			
Área: 498 m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Quitandinha, Araraquara.			
Data da pesquisa: 08/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 250.000,00 x 0.9 / 498			
VU= R\$ 451,80			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 1.280.000,00			
Área: 2.100m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Quitandinha, Araraquara.			
Data da pesquisa: 08/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 1.280.000,00 x 0.9 / 2100			
VU= R\$ 548,57			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 420.000,00			
Área: 607m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim do Carmo, Araraquara.			
Data da pesquisa: 07/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 420.000,00 x 0.9 / 607			
VU= R\$ 622,73			

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 436,65 + 468,75 + 451,80 + 548,57 + 622,73}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 505,70/\text{m}^2$$

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 505,70 /m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 657,41 /\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ } 353,99 /\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 505,70/m².

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 505,70/\text{m}^2$$

PORTANTO:

Terreno referente a matrícula nº 44.353

$$VT = Vu \times \text{Área do terreno}$$

$$VT = R\$ 505,70/\text{m}^2 \times 1.857,44\text{m}^2$$

$$VT (\text{Valor do Terreno}) = R\$ 939.307,40$$

Terreno referente a matrícula nº 39.269

$$VT = Vu \times \text{Área do terreno}$$

$$VT = R\$ 505,70/\text{m}^2 \times 216,00 \text{ m}^2$$

$$VT (\text{Valor do Terreno}) = R\$ 109.231,20$$

4.4) Valor do Terreno (VT) dos imóveis pertencentes a matrícula nº 76.112:

Imóvel localizado no bairro São Geraldo em Araraquara, mais precisamente na Avenida Cristóvão Colombo nº1503.

Obtido a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro que o imóvel avaliando e em bairros circunvizinhos, considerando características, área; obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 280.000,00			
Área: 576m²	Testada:	Ref.	
Local: Vila José Bonifácio, Araraquara.			
Data da pesquisa: 11/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Fator transposição: 1,20 (para compensar a melhor localização dos lotes avaliando em relação a amostra)			
Vu para terreno: R\$ 280.000,00 x 0.9 / 576			
VU= R\$ 437,50			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 1.910.000,00			
Área: 3820 m²	Testada:	Ref.	
Local: Jd Santa Angelina, Araraquara.			
Data da pesquisa: 08/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Fator transposição: 1,20 (para compensar a melhor localização dos lotes avaliando em relação a amostra)			
Vu para terreno: R\$ 1.910.000,00 x 0,9 / 3820			
VU= R\$ 450,00			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 250.000,00			
Área: 483m²	Testada:	Ref.	
Local: Vila José Bonifácio, Araraquara.			
Data da pesquisa: 11/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 250.000,00 x 0.9 / 483			
VU= R\$ 465,83			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 210.000,00			
Área: 360m²	Testada:	Ref.	
Local: Vila José Bonifácio, Araraquara.			
Data da pesquisa: 11/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 210.000,00 x 0.9 / 360			
VU= R\$ 525,00			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 270.000,00			
Área: 410m²	Testada:	Ref.	
Local: Jd Santa Angelina, Araraquara.			
Data da pesquisa: 08/04/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 270.000,00 x 0,9 / 410			
VU= R\$ 592,68			

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 437,50 + 450,00 + 465,83 + 525,00 + 592,68}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 494,20/\text{m}^2$$

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$494,20/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 642,46 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ } 345,94 / \text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 494,20/m².

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 494,20/\text{m}^2$$

PORTANTO:

terreno referente a matrícula nº 76.112

$$\text{VT} = \text{Vu} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 494,20/\text{m}^2 \times 1.171,00\text{m}^2$$

$$\text{VT (Valor do Terreno)} = \text{R\$ } 578.708,20$$

4.5) Valor da Edificação (VE):

4.5.1) Edificação do imóvel referente a matrícula nº39.269

Área edificada = 117,55

Vu = R\$ 2.157,38 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.379,63	2.319,03	1.060,59	3.398,42	2.240,43	1.157,99	3.010,46	2.158,34	852,12
Residencial médio (2)	2.781,05	1.874,35	906,70	2.777,63	1.786,08	991,55	2.447,49	1.721,26	726,23
Residencial popular (3) 	2.157,38	1.484,94	672,44	2.277,12	1.543,63	733,49	2.014,82	1.476,95	537,87
Sobrado popular (11)	2.452,00	1.644,99	807,01	2.448,62	1.570,04	878,59	2.138,41	1.500,12	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.010,00	2.185,43	824,57	2.918,91	2.014,14	904,77	2.601,43	1.923,60	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.898,37	1.885,30	1.013,07	2.872,59	1.761,07	1.111,52	2.560,65	1.737,84	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.664,51	1.996,96	667,55	2.675,22	1.947,98	727,24	2.507,84	1.969,72	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.542,75	1.780,90	761,85	2.624,24	1.793,23	831,02	2.357,64	1.741,97	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.028,54	1.265,17	763,37	2.052,35	1.218,64	833,71	1.751,78	1.142,11	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.158,00	2.333,36	824,64	3.028,29	1.962,35	1.065,93	2.743,68	1.953,24	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.053,64	2.247,89	805,75	2.969,75	2.066,62	903,13	2.736,88	2.112,11	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.049,53	2.076,20	973,33	2.964,84	2.091,42	873,42	2.642,98	1.968,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.201,16	1.659,58	541,58	2.174,32	1.574,40	599,91	1.952,88	1.506,28	446,60

Edificação – 117,55 m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 75.3 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos importantes com idade aparente de 60 anos).

$$VE = R\$ 2.157,38/m^2 \times 0,247 \times 117,55 \text{ m}^2$$

$$VE = R\$62.639,20$$

4.5.2) Edificação do imóvel referente a matrícula nº44.353

Área edificada total = 2.485,07m²

Área galpão comercial = 1.885,29m²

Área do sobrado residencial = 599,79m²

Sendo assim temos:

Galpão comercial

Vu = R\$ 2.201,16 – para galpão comercial de uso geral médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.379,63	2.319,03	1.060,59	3.398,42	2.240,43	1.157,99	3.010,46	2.158,34	852,12
Residencial médio (2)	2.781,05	1.874,35	906,70	2.777,63	1.786,08	991,55	2.447,49	1.721,26	726,23
Residencial popular (3)	2.157,38	1.484,94	672,44	2.277,12	1.543,63	733,49	2.014,82	1.476,95	537,87
Sobrado popular (11)	2.452,00	1.644,99	807,01	2.448,62	1.570,04	878,59	2.138,41	1.500,12	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.010,00	2.185,43	824,57	2.918,91	2.014,14	904,77	2.601,43	1.923,60	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.898,37	1.885,30	1.013,07	2.872,59	1.761,07	1.111,52	2.560,65	1.737,84	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.664,51	1.996,96	667,55	2.675,22	1.947,98	727,24	2.507,84	1.969,72	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.542,75	1.780,90	761,85	2.624,24	1.793,23	831,02	2.357,64	1.741,97	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.028,54	1.265,17	763,37	2.052,35	1.218,64	833,71	1.751,78	1.142,11	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.158,00	2.333,36	824,64	3.028,29	1.962,35	1.065,93	2.743,68	1.953,24	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.053,64	2.247,89	805,75	2.969,75	2.066,62	903,13	2.736,88	2.112,11	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.049,53	2.076,20	973,33	2.964,84	2.091,42	873,42	2.642,98	1.968,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9) →	2.201,16	1.659,58	541,58	2.174,32	1.574,40	599,91	1.952,88	1.506,28	446,60

Edificação –1.885,29m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 48.8 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples com idade aparente de 50 anos).

VE = R\$ 2.201,16 /m² x 0,512 x 1.885,29m²

VE Galpão comercial = R\$ 2.124.710,37

Sobrado residencial

Vu = R\$ 2.452,00 – para sobrado popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.379,63	2.319,03	1.060,59	3.398,42	2.240,43	1.157,99	3.010,46	2.158,34	852,12
Residencial médio (2)	2.781,05	1.874,35	906,70	2.777,63	1.786,08	991,55	2.447,49	1.721,26	726,23
Residencial popular (3)	2.157,38	1.484,94	672,44	2.277,12	1.543,63	733,49	2.014,82	1.476,95	537,87
Sobrado popular (11) →	2.452,00	1.644,99	807,01	2.448,62	1.570,04	878,59	2.138,41	1.500,12	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.010,00	2.185,43	824,57	2.918,91	2.014,14	904,77	2.601,43	1.923,60	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.898,37	1.885,30	1.013,07	2.872,59	1.761,07	1.111,52	2.560,65	1.737,84	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.664,51	1.996,96	667,55	2.675,22	1.947,98	727,24	2.507,84	1.969,72	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.542,75	1.780,90	761,85	2.624,24	1.793,23	831,02	2.357,64	1.741,97	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.028,54	1.265,17	763,37	2.052,35	1.218,64	833,71	1.751,78	1.142,11	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.158,00	2.333,36	824,64	3.028,29	1.962,35	1.065,93	2.743,68	1.953,24	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.053,64	2.247,89	805,75	2.969,75	2.066,62	903,13	2.736,88	2.112,11	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.049,53	2.076,20	973,33	2.964,84	2.091,42	873,42	2.642,98	1.968,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.201,16	1.659,58	541,58	2.174,32	1.574,40	599,91	1.952,88	1.506,28	446,60

Edificação – 599,79m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 48.8 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples com idade aparente de 50 anos).

$$VE = R\$ 2.452,00/m^2 \times 0,512 \times 599,79m^2$$

$$\underline{VE \text{ sobrado residencial} = R\$ 752.990,76}$$

$$VE \text{ total do imóvel} = VE \text{ galpão comercial} + VE \text{ sobrado residencial}$$

$$VE \text{ total do imóvel} = R\$ 2.124.710,37 + R\$ 752.990,76$$

$$\underline{VE \text{ total do imóvel} = R\$ 2.877.701,13}$$

4.5.3) Edificação do imóvel referente a matrícula nº76.112

$$\text{Área edificada} = 1.111,63m^2 \text{ (Igreja)}$$

$Vu = R\$ 2.201,16$ – para galpão comercial de uso geral médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.379,63	2.319,03	1.060,59	3.398,42	2.240,43	1.157,99	3.010,46	2.158,34	852,12
Residencial médio (2)	2.781,05	1.874,35	906,70	2.777,63	1.786,08	991,55	2.447,49	1.721,26	726,23
Residencial popular (3)	2.157,38	1.484,94	672,44	2.277,12	1.543,63	733,49	2.014,82	1.476,95	537,87
Sobrado popular (11)	2.452,00	1.644,99	807,01	2.448,62	1.570,04	878,59	2.138,41	1.500,12	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.010,00	2.185,43	824,57	2.918,91	2.014,14	904,77	2.601,43	1.923,60	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.898,37	1.885,30	1.013,07	2.872,59	1.761,07	1.111,52	2.560,65	1.737,84	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.664,51	1.996,96	667,55	2.675,22	1.947,98	727,24	2.507,84	1.969,72	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.542,75	1.780,90	761,85	2.624,24	1.793,23	831,02	2.357,64	1.741,97	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.028,54	1.265,17	763,37	2.052,35	1.218,64	833,71	1.751,78	1.142,11	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.158,00	2.333,36	824,64	3.028,29	1.962,35	1.065,93	2.743,68	1.953,24	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.053,64	2.247,89	805,75	2.969,75	2.066,62	903,13	2.736,88	2.112,11	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.049,53	2.076,20	973,33	2.964,84	2.091,42	873,42	2.642,98	1.968,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9) →	2.201,16	1.659,58	541,58	2.174,32	1.574,40	599,91	1.952,88	1.506,28	446,60

Edificação – 1.111,63m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 41.0 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples com idade aparente de 40 anos).

VE = R\$ 2.201,16/m² x 0,59 x 1.111,63m²

VE = R\$ 1.443.656,54

4.6) Valor dos Imóveis (VI) :

Imóvel referente a matrícula nº44.353

$$\mathbf{VI = VT + VE}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 939.307,40 + R\$ 2.877.701,13}$$

$$\mathbf{\underline{VI = R\$ 3.817.008,53}}$$

Imóvel referente a matrícula nº39.269

$$\mathbf{VI = VT + VE}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 109.231,20 + R\$ 62.639,20}$$

$$\mathbf{\underline{VI = R\$ 171.870,40}}$$

Imóvel referente a matrícula nº76.112

$$\mathbf{VI = VT + VE}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 578.708,20 + R\$ 1.443.656,54}$$

$$\mathbf{\underline{VI = R\$ 2.022.364,74}}$$

5) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que os valores totais dos imóveis (edificação + terreno) são:

Matrícula nº44.353 – galpão comercial e sobrado residencial

R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais).

Matrícula nº39.269 – casa geminada

R\$ 171.900,00 (cento e setenta e um mil e novecentos reais).

Matrícula nº76.112 – Igreja Presbiteriana

R\$ 2.022.000,00 (dois milhões e vinte e dois mil reais).

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 18 de abril de 2022

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)