

Jean Plerre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

131
866
13

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

PROCESSO : Nº 0003069-95.2011
Nº DE ORDEM : 01.02.2011 / 000791
VARA DE ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
Nº DE ORIGEM : 554.01.002905-0 / 2006
AÇÃO DE ORIGEM: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA
REQUERENTES : ARI DA CUNHA SARAIVA E OUTROS
REQUERIDOS : AERO MACK INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – ME E
OUTROS

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial Avaliador, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

1388
867
3

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

Localização: Rua dos Hibiscos, nº 245, lotes 16 e 17 da quadra 16,
Loteamento Bougainville Residencial I, Município e Comarca
de Peruíbe, Litoral Sul do Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Agosto de 2013

Valor do imóvel: R\$ 1.500.000,00
(um milhão e quinhentos mil reais)

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592



CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 73, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, situado na Rua dos Híscos, nº 245, lotes 16 e 17 da quadra 16, Loteamento Bougainville Residencial I, Município e Comarca de Peruíbe, Litoral Sul do Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA**.

Baneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário contratado com sua nomeação para Perito do Juízo.

450
869
3

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua dos Hibiscos, nº 245, lotes 16 e 17 da quadra 16, Loteamento Bougainville Residencial I, Município e Comarca de Peruíbe, Litoral Sul do Estado de São Paulo.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/nº, passando pela identificação na portaria de segurança de entrada do Loteamento Bougainville Residencial I e pela Rua dos Hibiscos.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

151
870
3

4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Loteamento Bougainville Residencial I.



Vista da Avenida Governador Mário Covas que lhe dá acesso.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

472
871
3



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua dos Hibiscos que lhe dá acesso.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

453
872
3

5. Foto aérea



6. Tipo do Loteamento Bougainville Residencial I

O Loteamento Bougainville Residencial I é um condomínio fechado com portaria, administração, segurança, muros de divisa, academia, área de lazer, lanchonete, quadra de tênis, campo de futebol society e playground.

7. Características do solo

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

8. Aproveitamento

O aproveitamento do loteamento é estritamente residencial.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

156
873
/

9. **Melhoramentos públicos**

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

10. **Zoneamento**

O imóvel avaliando, conforme informações da Prefeitura Municipal de Peruíbe, se encontra em zona urbana.

11. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua dos Hibiscos.

12. **Dimensões**

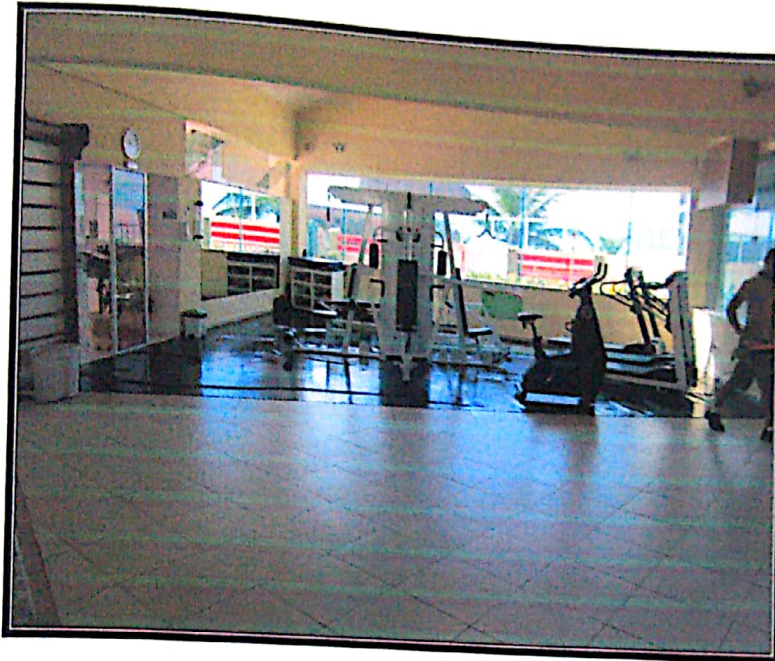
O terreno, conforme a Matrícula nº 168.491 do CRI de Itanhaém, possui a seguinte descrição:

“Um terreno formado pelos lotes 16 e 17 da quadra 16 do Bougainville Residencial I, Município de Peruíbe, medindo 26,00m de frente para a Rua dos Hibiscos, por 30,77m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800,02m².”



15/5
8+9
3

13. Ilustração fotográfica da área de lazer do Loteamento Bougainville Residencial I



Academia.



Área de lazer.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

#16
8+5
3



Churrasqueira.



Lanchonete.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

157
870
13



Quadra de tênis.



Campo de futebol society.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

157

11/8
877
3

14. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Fino	
Estrutura	Convencional	
Nº de pavimentos	3 (três)	
Piso / Forro	Ladrilhos cerâmicos / Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Portas / Cobertura	Madeira / Telha de barro	
Janelas	Tipo porta-balcão, basculante e de correr	
Caixilhos	Alumínio, ferro e madeira	
Compartimentos	Térreo	Lavabo, varanda, garagem, sala, área de serviço, piscina, suítes, cozinha, escritório e dormitório
	Mezanino	Sala
	Superior	2 banheiros, suíte e 2 dormitórios
Idade real estimada	10 (dez) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	239,84m ²	

Obs.: a) A área construída é resultado de informação às fls. 15.

b) A idade da edificação é resultado de estimativa deste perito.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

~~149~~
878.
3

15. Ilustração fotográfica interna



Térreo: Lavabo.



Térreo: Sala.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

Q

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80308 / CNAI 02098

#5
879
13



Térreo: Área de serviço.



Térreo: Cozinha.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

Signature

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

157
880
3



Térreo: Dormitório da suíte.



Térreo: Banheiro da suíte.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

180
881
3



Térreo: Escritório.



Térreo: Dormitório.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

185
8821
3



Térreo: Piscina.



Térreo: Piscina.

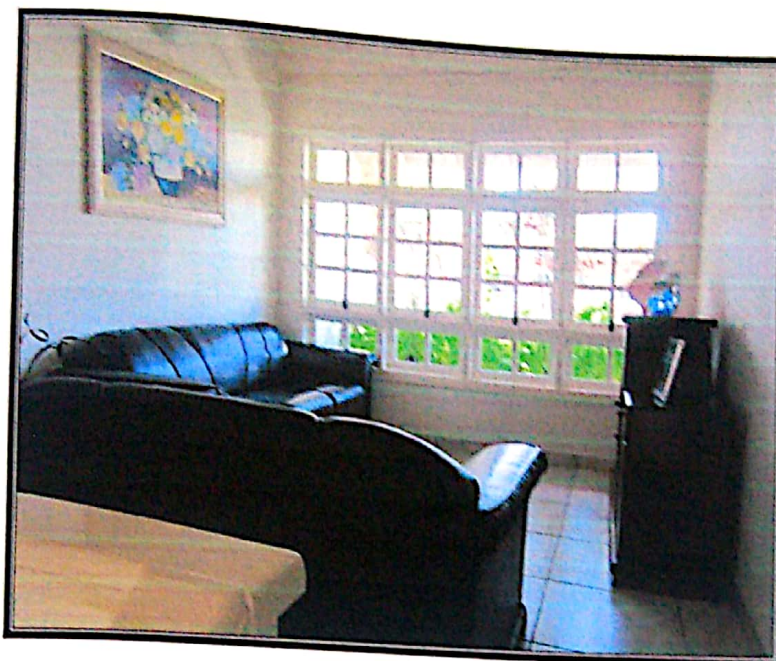
Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

154
803

13



Mezanino: Sala.



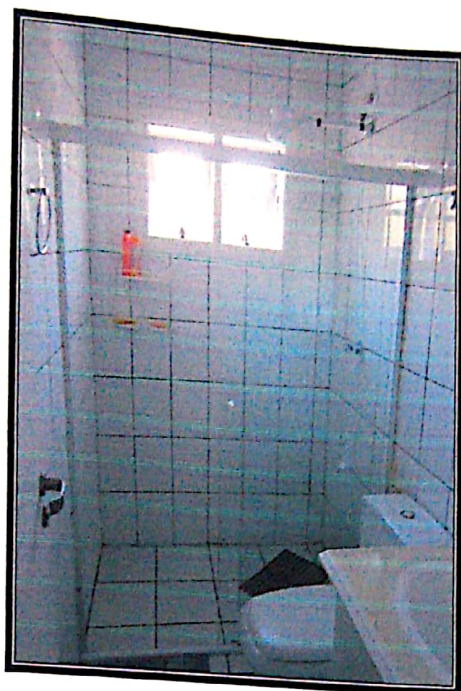
Superior: Banheiro 1.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

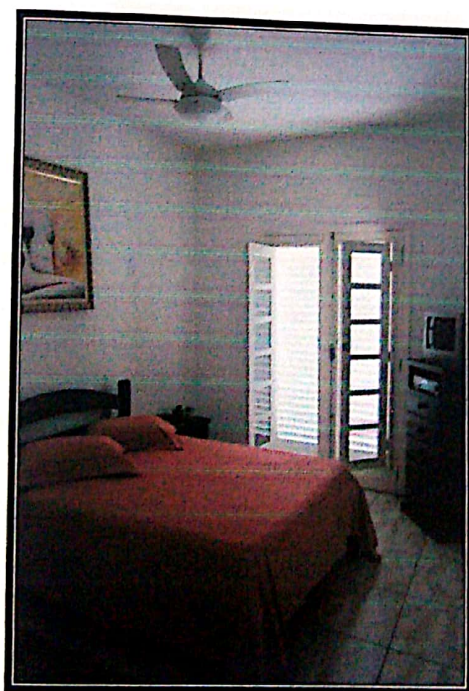
[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

155
88A
3



Superior: Banheiro 2.



Superior: Suíte.

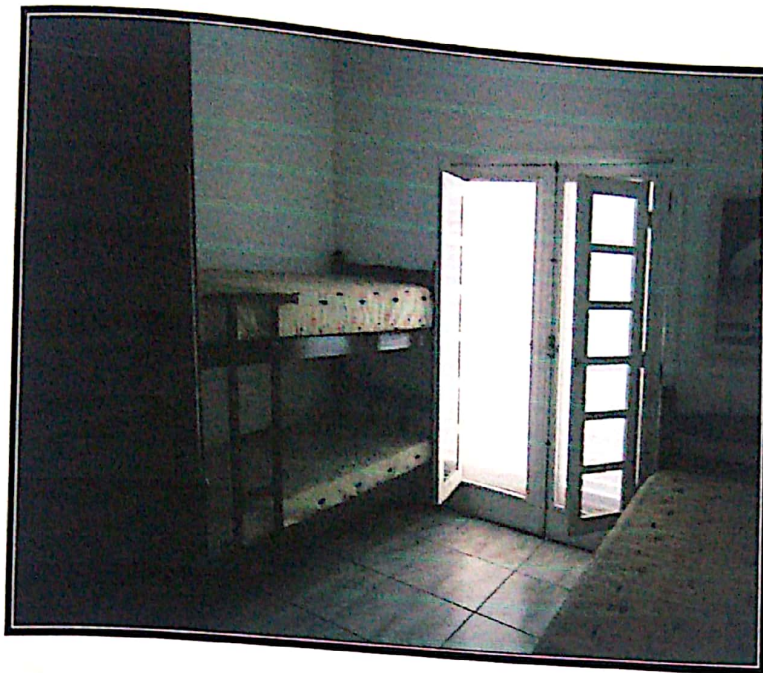
Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

158
485.

3



Superior: Dormitório 1.



Superior: Dormitório 2.

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592

[Handwritten signature]

CAPÍTULO IV – 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:

158
467
13

1.2.1. Fator testada (C_t)

$$C_t = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,15 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 \times F_r$$

$$F_p = 26,00\text{m e } F_r = 15,00\text{m}$$

$$C_t = (26,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_t = 1,086$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (800,02\text{m}^2 / 26,00\text{m}) = 30,77\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 30,00\text{m}$ e $P_{ma} = 60,00\text{m}$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

1.2.3. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.4. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

13

159
888
h

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2013, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.049,37 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = 1.049,37 \times (1,086 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 800,02$$

$$V_t = \text{R\$ } 911.715,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02 / 86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de agosto de 2013, da seguinte forma:

h

160
889

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Fino
Valor do R ₈ N	R\$ 1.095,00 / m ²
Custo de reprodução	R\$ 2.667,42 / m ² (R ₈ N x 2,436)
I _e	10 (dez) anos
I _r	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,904
Área construída	239,84m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.667,42 \times 0,904 \times 239,84)$$

$$V_b = \text{R\$ } 587.338,00$$

157
800

3

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor total do imóvel, foi efetuada a soma do Valor do terreno (V_t) e das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (911.715,00 + 587.338,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.499.053,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.500.000,00$$

(um milhão e quinhentos mil reais)



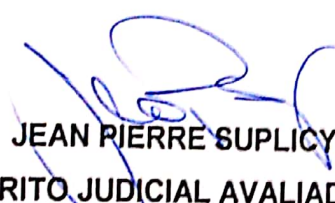
Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial Avaliador Imobiliário
CRECI 80908 / CNAI 02098

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 26 (vinte e seis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Peruíbe, 19 de agosto de 2013.


JEAN PIERRE SUPLICY
PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECI 80908 / CNAI 02098

Rua dos Franceses, nº 498, Bloco D, 1º andar – Morro dos Ingleses
CEP: 01329-010 – São Paulo – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Fone: (11) 3283-3946 / (11) 7246-8592