

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
BRAGANÇA PAULISTA – SP

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696807
Membro Titular do IBAPE 1.687

680
2/2
9/2

099 FENEP.17.00041667-0 111217 1000 19

PROCESSO : Nº 0010673-61.2014.8.26.0099
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
REQUERENTE : JORGE BATISTA DE DEUS FILHO
REQUERIDO : JOSÉ RICARDO PRANDINI

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, 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

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50690/0-7
Membro Titular do IBAPE 1.687

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

Localização: Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 191 e Rua Albino Dantas, Centro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Dezembro de 2017

Valor do imóvel: R\$ 880.000,00
(oitocentos e oitenta mil reais)

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50699/9-07
Membro Titular do IBAPE 1.687

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 20, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel misto (residencial / comercial) localizado na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 191 e Rua Albino Dantas, Centro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**.

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

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

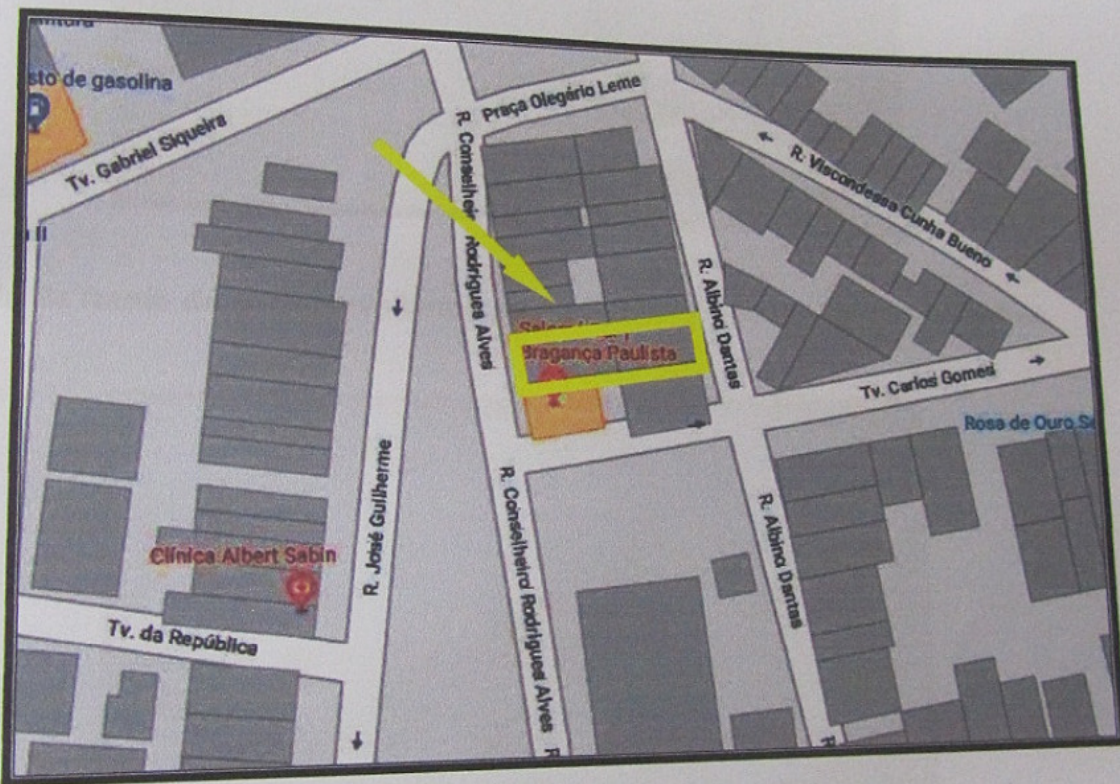
Engenheiro Civil CREA 50696/98807
Membro Titular do IBAPE 1.687

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 191 e Rua Albino Dantas, Centro, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Conselheiro Rodrigues Alves e pela Rua Albino Dantas.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

608 561 108 68
Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069056-0
Membro Titular do IBAPE 1.687

693/37

747

138)

4,332

,205

4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Conselheiro Rodrigues Alves.



Vista da Rua Conselheiro Rodrigues Alves que lhe dá acesso.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

①

62 571 108 68

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50596/SP-07
Membro Titular do IBAPE 1.687

694
332



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Albino Dantas.



Vista da Rua Albino Dantas que, também, lhe dá acesso.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

202

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696-5/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

5. **Melhoramentos públicos**

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais.

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública na rua;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação asfáltica em ambas ruas.

6. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Conselheiro Rodrigues Alves e da Rua Albino Dantas.

7. **Características do solo**

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

8. **Dimensões do terreno**

O terreno possui, conforme análise da informação apresentada às fls. 14 dos autos, a seguinte descrição:

“Trata-se de uma área de 264,00m² de terreno, com 8,00m de testada para a Rua Conselheiro Rodrigues Alves e 33,00m de extensão da frente aos fundos, até a Rua Albino Dantas, nos fundos também com a largura de 8,00m.”

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50596968/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

9. **Benfeitorias**

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas 2 (duas) edificações térreas, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje	
Compartimentos	Casa 1	Hall de entrada, recepção, 2 (duas) salas, cozinha, e 2 (dois) banheiros
	Casa 2	Garagem, recepção, copa, cozinha, despensa, 2 (dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros e área de serviço
Portas / Caixilhos	Madeira e ferro / Madeira e ferro	
Janelas	Tipo guilhotina, de correr e basculante	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e granilite	
Revestimento externo	Argamassa fina e tijolos aparentes	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Cobertura	Telhas cerâmicas e de fibrocimento	
Idade real estimada	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	277,00m ²	

Obs.:

- a) A área construída das edificações foi resultado de informação apresentada às fls. 14;
- b) A idade real das edificações foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696807
Membro Titular do IBAPE 1.687

10. Ilustração fotográfica das edificações



Casa 1: Recepção.



Casa 1: Sala 1.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

747
738)
14,332
205

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50690996/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

187
608
53



Casa 1: Sala 2.



Casa 1: Cozinha.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'P'.

747
738)
14,332
205

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

10/12/14
60/10/14



Casa 1: Banheiro 1.



Casa 1: Banheiro 2.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

747

738)

14.332]

205

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

10/5
700/20



Casa 2: Garagem.



Casa 2: Recepção.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

[Handwritten signature]

747

738)

14, 332)

205

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968/07
Membro Titular do IBAPE 1.687

18/5
20/5



Casa 2: Copa.



Casa 2: Cozinha.

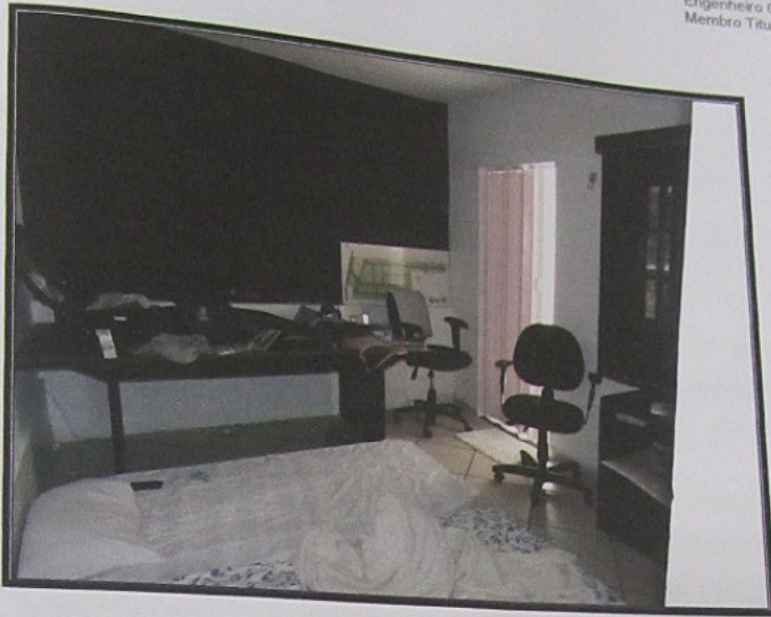
Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

9

747
738)
14.332
205

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50696968/07
Membro Titular do IBAPE 1.687



Casa 2: Dormitório 1.



Casa 2: Banheiro 2.

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696807
Membro Titular do IBAPE 1.687

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)

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

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 8,00m$$

$$C_f = (8,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,956$$

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696807
Membro Titular do IBAPE 1.687

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (264,00 / 8,00) = 33,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} = 25,00\text{m}$ e $P_{ma} = 40,00\text{m}$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 8ª zona.

Portanto:

$$C_e = 1,100$$

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:

$$F_c = 1,000$$

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 50599568/07
Membro Titular do IBAPE 1.657

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.842,67 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [1.842,67 \times (0,956 + 1,000 + 1,100 + 1 + 1 - 5 + 1) \times 264,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 513.707,00$$

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, adaptado para a realidade do mercado da cidade de Bragança Paulista.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de dezembro de 2017, da seguinte forma:

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5089996507
Membro Titular do IBAPE 1.687

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Médio
Valor do R ₀ N (dez / 2017)	R\$ 1.330,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.843,38 / m ² (R ₀ N x 1,386)
Fator de adequação (F _a)	0,850
I _e	20 anos
I _r	70 anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,837
Área construída	277,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

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

F_a = Fator de adequação ao mercado da construção civil de Bragança Paulista

A_c = Área construída

$$V_b = (1.843,38 \times 0,837 \times 0,850 \times 277,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 363.278,00$$

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 506996807
Membro Titular do IBAPE 1.587

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 do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (513.707,00 + 363.278,00)$$

$$V_i = R\$ 876.985,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 880.000,00$$

(oitocentos e oitenta mil reais)

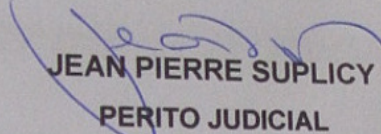
Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Bragança Paulista, 08 de dezembro de 2017.



JEAN PIERRE SUP LIC Y
PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

Rua João Carlos Mallet, nº 109, CEP 04072-040, Planalto Paulista, São Paulo – SP
Rua Amália Della Colleta, nº 701, Conj. 2, CEP 13097-130, Jd. Imperador, Campinas – SP
peritosuplicy@yahoo.com.br – Tel.: (11) 5594-0609 / (11) 98105-6669

Jean Pierre Suplicy
Perito Judicial

Engenheiro Civil CREA 5069696807
Membro Titular do IBAPE 1.687

Handwritten initials and numbers: 747, 738, 14.332, 205