



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP**

Processo nº **1003510-63.2018.8.26.0037**  
 Classe – Assunto **Carta Precatória Cível – Atos executórios**  
 Requerente : Banco Bradesco S/A  
 Executado : Valter Rodrigues e outro

**Jorge Lorenzetti Neto, CREA 601104929**, perito nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem respeitosamente a elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a autorização para o levantamento dos honorários profissionais já depositados.

Termos em que,  
 P. Deferimento

Araraquara, 26 de Abril de 2017.

Jorge Lorenzetti Neto  
 Engenheiro Civil – CREA 601104929

]



## 1. Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel de matrícula contida à fls 20 do referido processo.

## 2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

### 2.1 Características da Região

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana da cidade de Araraquara – SP, que fica a 270 Km da capital. A cidade é considerada uma das mais desenvolvidas do Brasil em qualidade de vida pelos seus índices de saúde, educação e renda. Polo industrial diversificado com predominância da cultura da laranja e da cana de açúcar.

O comércio local é referência para cidades da região, especialmente pela migração dos habitantes das cidades localizadas no eixo leste, norte e noroeste de sua localização.

O município possui intensa vocação logística dado à sua localização estratégica no centro do estado, cercada por Campinas a 170 km ao sul; S. José do Rio Preto a 170 Km a norte; e Bauru a 120 Km à oeste e Ribeirão Preto a 80 Km à leste.

Sua localização ainda perfaz um ponto de coerência entre as maiores regiões produtoras do país: Eixo Rio – São Paulo ; Sul de Minas e de Mato Grosso e o norte do Paraná.

Segundo dados do censo demográfico 2014 (IBGE) o município conta com uma população de 224.304 habitantes.

### 2.2 Imóvel

#### 2.2.1 Localização

O imóvel localiza-se à Rua Carlos Gomes nº 842 em Araraquara, entre a área central e o Bairro de São José, distante aproximadamente 1,0 (hum) quilometro do centro da cidade.

A região possui relevo homogêneo de inclinação mediana, apresentando área plana e solo seco. Dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefonia, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, servida por todos serviços públicos e privados.

#### 2.2.2 Vistoria

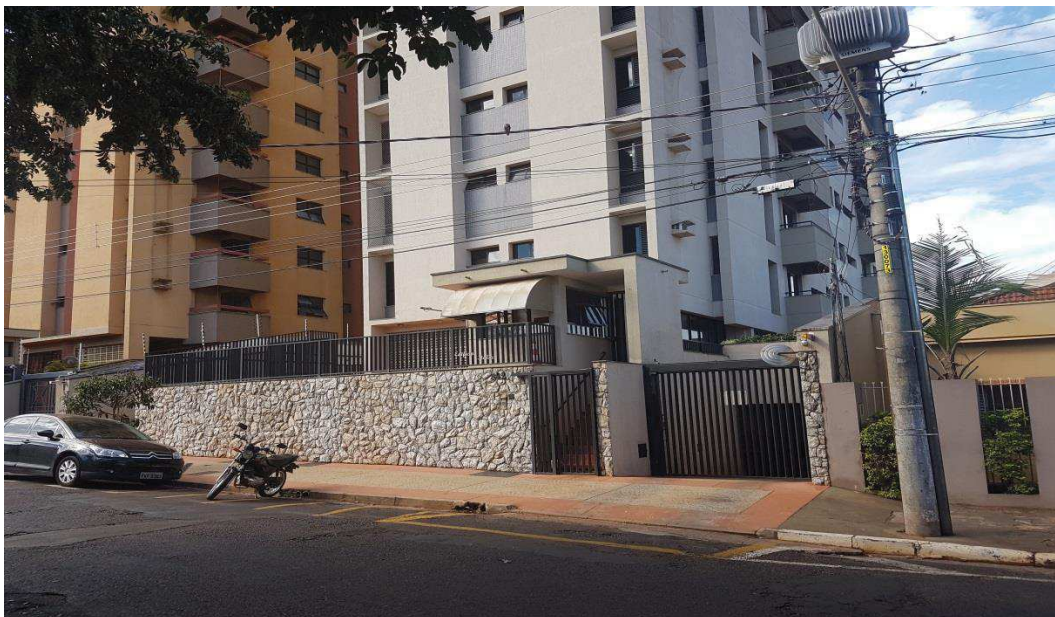
Realizada por este perito, no período vespertino do dia 20 de Abril de 2018, sendo recebido e acompanhado pela Sra Maria Regina Rodrigues, coproprietária do imóvel.

#### 2.2.3 Descrição

Trata-se de um **apartamento**, que leva o **número 13**, localizado no **1º andar** de **Edifício** denominado **Itália**, com área privativa de 78,67 m<sup>2</sup>, área comum de 38,397 m<sup>2</sup>, onde inclui inclusive uma vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo área total construída de 117,067 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 2,7777 %.

Matricula na 1º CRI de Araraquara nº 99.455.

Cadastro Municipal : 01.043.059



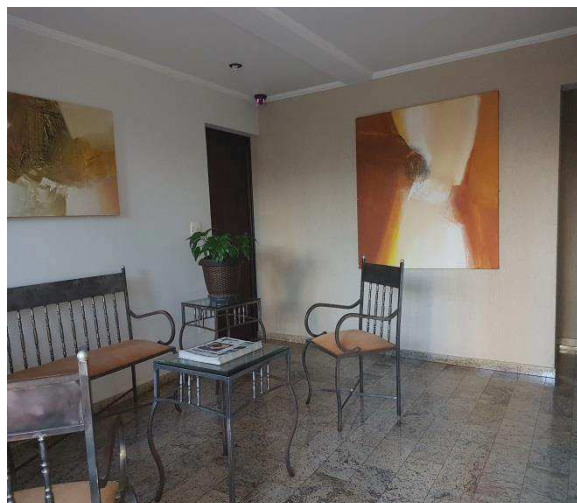
Vista angular da fachada do Prédio.

**2.2.4 Características do Prédio**

Classe	Residencial tipo apartamento
Estrutura	Concreto armado
Revestimento Externo	Pintura sobre argamassa
Pavimentos	Térreo + 9 (nove) pavimentos
Garagem	Coberta e aberta no térreo
Blocos	único
Elevadores	02 (dois)
Apartamentos por andar	04 (quatro)
Estado da Edificação	Entre novo e Regular (Heidecke)
Dispositivos de Segurança	Guarita , interfone
Benfeitorias	Salão de festas, saguão de entrada



Corredor de entrada no prédio

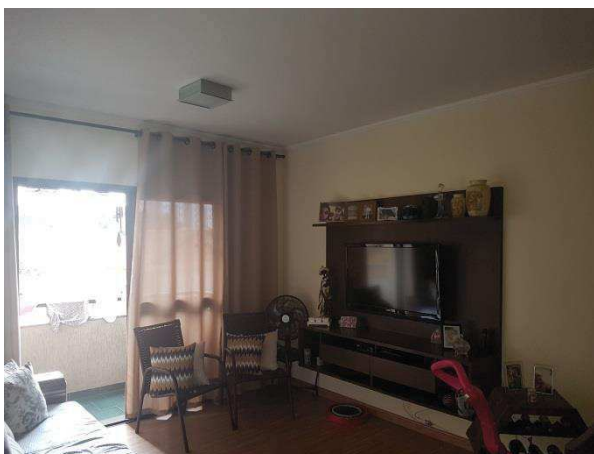


Saguão de entrada

**2.2.4 Características do apartamento**

<p><b>Compartimentos</b></p> <p>Sala, 02 dormitórios (sendo 1 suite), cozinha, lavanderia, 03 banheiros e sacada (sala)</p>	<p><b>Sala e Dormitórios –</b></p> <p>Piso em carpete de madeira; Paredes e forro com pintura látex sobre argamassa; Esquadrias: caixilhos metálicos com janela de correr e portas de madeira.</p> <p><b>Cozinha, Banheiros e Área de Serviço -</b></p> <p>Piso cerâmico; Revestimento de azulejo até o teto; Esquadrias em caixilho metálico basculante; Forro com pintura latex sobre argamassa.</p>
Vagas de garagem	01 vaga aberta coberta
Idade	16 anos
Estado da edificação	Entre novo e regular (Heidecke)
Padrão da edificação	1.3.3 Apartamento padrão médio

Intervalo R8N considerado	1,990
CUB ajustado (R\$ / m <sup>2</sup> )	2.662,58
Area útil (m <sup>2</sup> )	78,67
Area da vaga de garagem (m <sup>2</sup> )	12,50
Area de sacada (m <sup>2</sup> )	3,00
Area Equivalente (m <sup>2</sup> )	78,67 + 12,5 (0,10) + 3,00 (0,5) = 81,42



Vista parcial da sala



Vista parcial da cozinha

### 3. Diagnostico de Mercado

Considerando a retração da atividade econômica, especialmente para o setor de construção, com poucos incentivos para novos empreendimentos, o município encontra-se com desempenho baixo, havendo na cidade um número significativo de ofertas de imóveis, com absorção considerada lenta. A liquidez do imóvel avaliando é considerada baixa.

### 4. Avaliação

#### 4.1 Metodologia Utilizada

A avaliação obedecerá diretrizes gerais conforme determinação da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653-2/2011 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, utilizando-se o Método Comparativo Direto, com aplicação de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Através de um conjunto de elementos pesquisados (amostras comparativas), determina-se, após o tratamento por fatores, um valor médio resultante que, multiplicado pela área equivalente, nos dará o valor do imóvel. Para tanto há necessidade de pesquisa de mercado para coleta de dados e informações confiáveis, de ofertas contemporâneas à data de referencia da avaliação, preferencialmente com as mesmas características e localizados nas proximidades da propriedade em questão.

Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para Março de 2018 é de **R\$ 1.337,98 / m<sup>2</sup>**

**4.1.1 Fatores para Homogeneização**

Para correta comparação entre o imóvel avaliando e os de referência, os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para tal foram considerados os fatores de:

**Fator de Oferta (fo)** – Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário na realização da venda, como também possíveis negociações na transação.

**Fator de Transposição (Ft)** – que reflete a localização.

**Fator de Área (Fa)** – Considera a área construída do imóvel.

**Fator de Equivalência (Fq)** – Considera o estado de conservação (Critério Heidecke)

**Fator de Edificação (Fc)** – Considera tipo e padrão de acabamento (Tabela IBAPE)

**4.2 Pesquisa de Mercado**

<p><b>Amostra 1</b></p> <p>Chalú Imóveis (<a href="http://www.chalu.com.br">www.chalu.com.br</a>)                  Telefone (16) 3301-4400                  Cod. 21507</p> <p>Apto à venda                  Edifício Italia – Rua Carlos Gomes 842                  Araraquara –SP</p> <p>Valor : R\$ 290.000,00</p>	
Área útil (m²)	78,67
Área de garagem (m²)	12,50
Área de sacada (m²)	3,00
Área Equivalente (m²)	78,67 + 12,5 (0,10) + 3,00 (0,5) = 81,42
Estado de Conservação	Regular
Padrão da Edificação	Apto Padrão médio
Intervalo R8N considerado	1,926
CUB ajustado (R\$ / m²)	2.576,95
Idade (anos)	16
Preço por m² (R\$ / m²)	3.561,78
Fator de oferta (Fo)	0,90
Fator de transposição (Ft)	1,00 (mesmo local)
Fator de área (Fa)	1,00 (mesmo prédio)
Fator de equivalência (Fq)	1,0331
Fator de edificação (Fc)	1,0332

**F(q) = 1 – [(Dav + 100) – (Dref + 100)]**

Onde Dav = Depreciação do imóvel avaliando


Dref= Depreciação do imóvel de referência (amostra)

**F(c) =  $\frac{CUB\ a}{CUB\ r}$**

onde CUBa = CUB ajustado da Avalianda


CUBr = CUB ajustado da referência (amostra)

<p><b>Amostra 2</b></p> <p>Imobiliária São Paulo <a href="http://www.imobsaopaulo.com.br">www.imobsaopaulo.com.br</a> Telefone (16) 333-4000 Cod. 8067</p> <p>Apto à venda Edifício Italia – Rua Carlos Gomes 842 Araraquara –SP</p> <p>Valor : R\$ 300.000,00</p>		
Área útil (m²)	78,67	
Área de garagem (m²)	12,50	
Área de sacada (m²)	3,00	
Área Equivalente (m²)	$78,67 + 12,5 (0,10) + 3,00 (0,5) = 81,42$	
Estado de Conservação	Regular	
Padrão da Edificação	Apto Padrão médio	
Intervalo R8N considerado	1,926	
CUB ajustado (R\$ / m²)	2.576,95	
Idade (anos)	16	
Preço por m² (R\$ / m²)	3.684,60	
Fator de oferta (Fo)	0,90	
Fator de transposição (Ft)	1,00 (mesmo local)	
Fator de área (Fa)	1,00 (mesmo prédio)	
Fator de equivalência (Fq)	1,0220	
Fator de edificação (Fc)	1,0332	

<p><b>Amostra 3</b></p> <p>TeddeWork Imobiliária <a href="http://www.twimobiliaria.com.br">www.twimobiliaria.com.br</a> Telefone (16) 2109-0909 Cod. 5894</p> <p>Apto à venda Edif. Barra do Una – Rua C. Gomes nº 854 Araraquara –SP</p> <p>Valor : R\$ 220.000,00</p>		
Área útil (m²)	55,04	
Área de garagem (m²)	12,50	
Área de sacada (m²)	2,50	
Área Equivalente (m²)	$55,04 + 12,5 (0,10) + 2,50 (0,5) = 57,54$	

Estado de Conservação	Entre novo e regular
Padrão da Edificação	Apto Padrão médio
Intervalo R8N considerado	1,926
CUB ajustado (R\$ / m²)	2.576,95
Idade (anos)	16
Preço por m² (R\$ / m²)	3.823,43
Fator de oferta (Fo)	0,90
Fator de transposição (Ft)	1,00 (Prédio vizinho)
Fator de área (Fa)	0,9575
Fator de equivalência (Fq)	1,00
Fator de edificação (Fc)	1,0332

$F(a) = (Ar/Ai)^{1/8}$  Onde Ar = Área equivalente do imóvel de referência (amostra).  
 Ai = Área equivalente do imóvel avaliando.

<p><b>Amostra 4</b></p> <p>Saba Imóveis                  www.sabaimoveis.com.br                  Telefone (16) 3333-6444                  Cod. AP00810</p> <p>Apto à venda                  Edifício Carlos Gomes – Rua Carlos Gomes nº 744                  Araraquara –SP</p> <p>Valor : R\$ 550.000,00</p>		
Área útil (m²)	113,04	
Área de garagem (m²)	25,00	
Área de sacada (m²)	4,00	
Área Equivalente (m²)	113,04+ 25,0 (0,10) + 4,00 (0,5) = 117,54	
Estado de Conservação	Novo	
Padrão da Edificação	Apto Padrão superior	
Intervalo R8N considerado	2,406	
CUB ajustado (R\$ / m²)	3.219,18	
Idade (anos)	02	
Preço por m² (R\$ / m²)	4.679,26	
Fator de oferta (Fo)	0,90	
Fator de transposição (Ft)	1,05	
Fator de área (Fa)	1,05	
Fator de equivalência (Fq)	0,9091	
Fator de edificação (Fc)	0,8271	

<p><b>Amostra 5</b></p> <p>TeddeWork Imobiliária www.twimobiliaria.com.br Telefone (16) 2109-0909 Cod. 5599</p> <p>Apto à venda Edif. Barra do Una – Rua Carlos Gomes nº 854 Araraquara –SP</p> <p>Valor : R\$ 200.000,00</p>	
Área útil (m²)	55,04
Área de garagem (m²)	12,50
Área de sacada (m²)	2,50
Área Equivalente (m²)	55,04 + 12,5 (0,10) + 2,50 (0,5) = 57,54
Estado de Conservação	Regular
Padrão da Edificação	Apto Padrão médio
Intervalo R8N considerado	1,926
CUB ajustado (R\$ / m²)	2.576,95
Idade (anos)	16
Preço por m² (R\$ / m²)	3.475,84
Fator de oferta (Fo)	0,90
Fator de transposição (Ft)	1,00
Fator de área (Fa)	0,9575
Fator de equivalência (Fq)	1,00
Fator de edificação (Fc)	1,0332

### 4.3 Cálculos Avaliatórios – Homogeneização dos dados

Amostra	Dados Iniciais	F(o) Fator de Oferta	F(t) Fator de transposição	F(a) Fator de Área	F(q) Fator de Equivalência	F(c) Fator de Edificação	Dados Finais (R\$)
A1	3.561,78	0,9	1,00	1,00	1,0331	1,0332	3.421,66
A2	3.684,60	0,9	1,00	1,00	1,0220	1,0332	3.501,60
A3	3.823,43	0,9	1,00	0,9575	1,00	1,0332	3.404,23
A4	4.679,26	0,9	1,05	1,05	0,9091	0,8271	3.491,15
A5	3.475,84	0,9	1,00	0,9575	1,00	1,0332	3.094,75

$$Vu \text{ Médio} = \frac{\text{Dados finais de A1} + \text{A2} + \text{A3} + \text{A4} + \text{A5}}{5}$$

$$Vu \text{ Médio} = \frac{16.913,39}{5} = R\$ 3.382,68 / m^2$$





## Média saneada

$$\begin{aligned} \text{Desvio médio} &+ 30 \% = \text{R\$ } 4.397,48 \\ &- 30 \% = \text{R\$ } 2.367,88 \end{aligned}$$

Como todos os valores estão dentro do intervalo, nenhum deverá ser descartado.

Assim, valor de mercado do imóvel avaliando ( $V_v$ )

$$V_v = V_u \text{ médio (R\$ / m}^2) \times \text{Área Equivalente (m}^2)$$

$$V_v = \text{R\$ } 3.382,68 / \text{m}^2 \times 81,42 \text{ m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 275.417,81$$

Arredondando no limite permitido pela NBR 14653-1/01 item 7.7.1 (limite de 1,0 %)

$$V_v = \text{R\$ } 275.400,00$$

## 5. CONCLUSÃO

**Valor de mercado do imóvel avaliando – Apartamento número 13, localizado no 1º andar do Edifício Itália, situado na rua Carlos Gomes número 842, em Araraquara – SP, descrito e caracterizado na matrícula 99.455 do 1º CRI local, contida à fls 20 do referido processo é de R\$ 275.400,00 (Duzentos e setenta e cinco mil e quatrocentos reais).**

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 6.1 Este laudo está vinculado a data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado imobiliário local, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.
- 6.2 A caracterização do imóvel objeto deste laudo, foi baseada em vistoria no local e análise dos dados constantes na matrícula do imóvel.
- 6.3 A documentação obtida para elaboração deste é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica.

## 7. ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo, composto de 09 (nove) folhas digitadas de um só lado, assinado digitalmente. Acompanham-no 3 (três) anexos que são parte integrante deste e coloco-me à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos no trâmite normal desta ação.

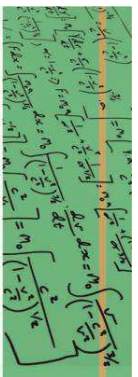
Araraquara, 26 de Abril de 2018.

Jorge Lorenzetti Neto  
Engº Civil – CREA 0601104929



Mapa de Localização do imóvel avaliando (Google Earth)

Anexo 1



Eng.º Jorge Lorenzetti Neto  
CREA 601104929  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## Anexo 2 Galeria de Fotos 1



Vista Angular do Prédio



Vista da Porta de entrada do Apto



Vista parcial da garagem do Prédio



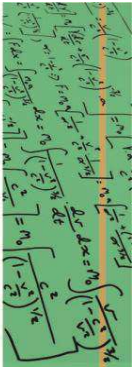
Vista parcial da sala do Apto



Vista do Salão de Festas do Prédio



Vista parcial da Cozinha do Apto



Eng° Jorge Lorenzetti Neto  
CREA 601104929  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### Anexo 3 Galeria de Fotos 2



Vista Hall íntimo (roupeiro) do Apto



Vista parcial do Banheiro social do Apto



Vista parcial de um Dormitório do Apto



Vista parcial da Sala do Apto



Vista parcial da área de serviço