
Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1° Vara Cível da Comarca de Araraquara – S.P.

PROCESSO N° 1002824-37.2019.8.26.0037

ASSUNTO – Contratos Bancários

Reqte: Banco do Brasil S/A

Reqdo: Francisco Luis Malara

Vinicius Santarelli Souza, perito nomeado dos autos em epígrafe, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Auto.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº 19351-8 agência nº 6933-7, Banco do Brasil, CPF 366.993.878-80.

Além disso venho por meio desta requerer a juntada do formulário MLE.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 30 de novembro de 2023

ENG° VINICIUS SANTARELLI SOUZA
Perito Judicial
CREA N° 5069699499
(documento assinado de forma digital)

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 1002824-37.2019.8.26.0037

Nome do beneficiário do levantamento: Vinicius Santarelli Souza

CPF/CNPJ: 366.993.878-80

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 816/7

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Vinicius Santarelli Souza

CPF/CNPJ do titular da conta: 366.993.878-80

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6933-7

Conta nº: 19351-8

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

LAUDO TÉCNICO

1) OBJETIVO DO LAUDO

O presente trabalho tem como finalidade o atendimento à determinação judicial para a avaliação do valor de mercado do terreno, matrícula nº 111.056, conforme determinação judicial as fls. 789 dos Autos.

2) VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11/11/2023 a partir das 10:00 horas por esse profissional, sendo acompanhado pelo Sr. Francisco Luís Malara e seu assistente, Sr. Bento Ornelas Sobrinho.





Na foto acima observamos o terreno

3) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno localizado na Av. Pedro José Larocca na cidade de Araraquara-SP, sendo o terreno sem nenhuma benfeitoria.

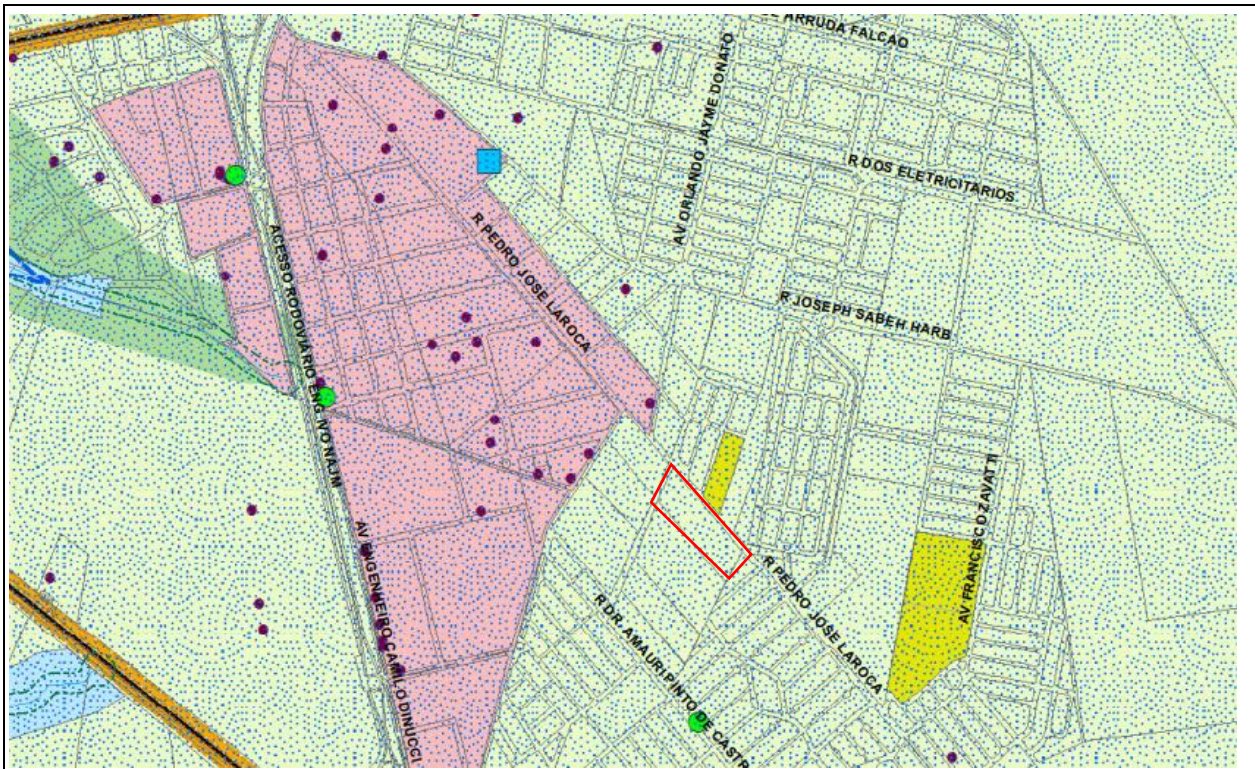
a) Classificação do terreno

Terreno para construção de imóvel comercial ou residencial.

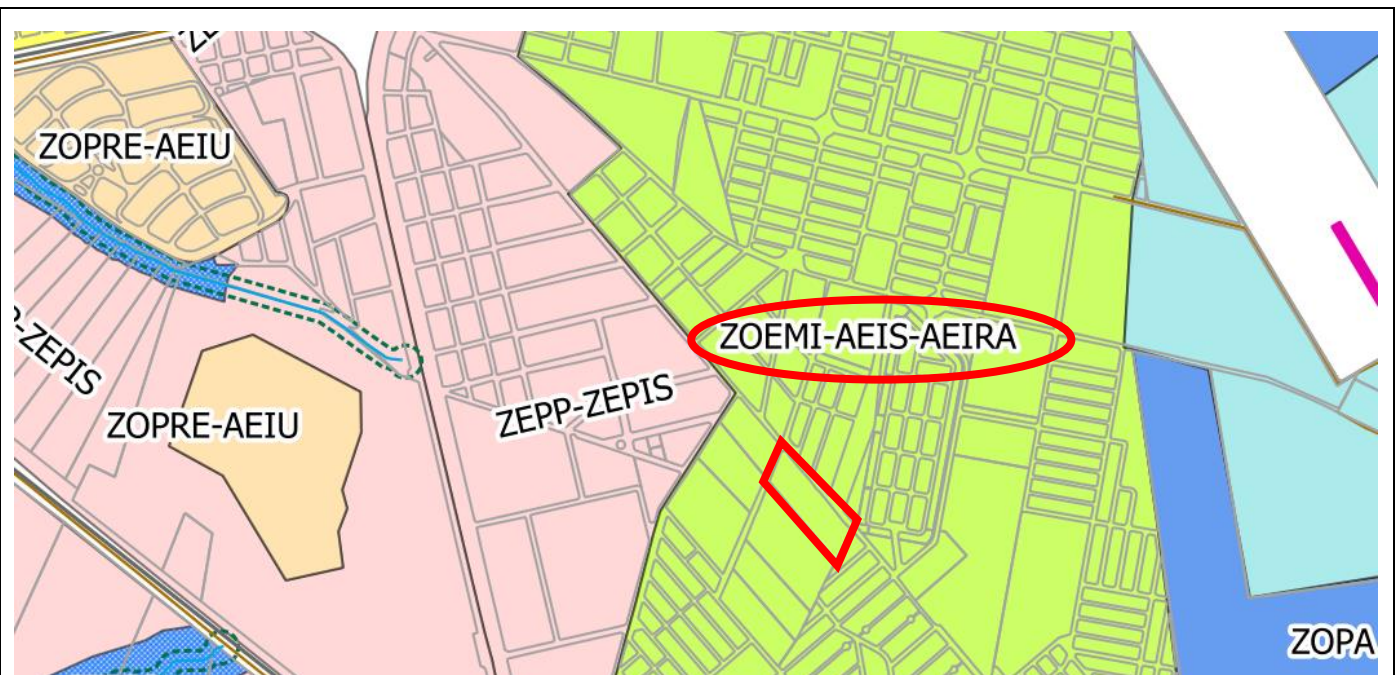
Área total privativa = 1.635,00 m².

b) Característica da região

O terreno está beneficiado pelas melhorias tais como rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta de lixo, via pública com pavimentação asfáltica e guias e sarjetas. Vemos abaixo no plano diretor que a localização no terreno não está em uma faixa exclusivamente industrial, inclusive tendo um condomínio construído na frente do terreno.



Na foto acima observamos o plano diretor da cidade de Araraquara-SP



Na foto acima observamos a localização do terreno no zoneamento ZOEMI

4) METODOLOGIA UTILIZADA

Para avaliação mercadológica do terreno será utilizado o 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. É o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando, ele é descrito pela 14653-2 da ABNT, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Ainda, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis similares e próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- Localização;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados a seguir, conforme recomendação das normas:

- Localização;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Obsolescência;
- Fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal e para isso será seguido as normas abaixo:

Norma NBR 13.752 da ABNT – Periciais de engenharia na construção.

Norma NBR 14.653 da ABNT – Avaliações de bens.

5) AVALIAÇÃO

Todos os imóveis encontrados estão na mesma região (Jardim Santa Marta) do imóvel avaliado. Será feito o tratamento do fator de oferta, ou seja, será adotado 90% do favor da oferta.

Para a área do terreno, será utilizado a área que consta no IPTU do imóvel, ou seja, 1.635 m².

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento nº 840 – Centro – Cep: 14801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA DE EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO	
09.241.009.00	2021	26/11/2020	Real	0306	114003	
PROPRIETÁRIO FRANCISCO LUÍS MALARA						
COMPROMISSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA	FATOR GLEBA	
1635,00	0,00	15,00	1,00		1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO / MORADIA	L.C. 889/885 e 884	
146.496,00	0,00	0,69	0,00	NÃO		
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL	VALOR LÍQUIDO A PAGAR	Matricula: 104462 Transcrição:	
0,00	0,00	0,00	146.496,00	1.010,82		
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA FRANCISCO MAZZEI 514 PARQUE LARANJEIRAS 14801-547 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL R PEDRO JOSE LAROCA 0 ÁREA "B" CONTREIRA (JD R) LOTE P/01						

AMOSTRAS COMPARATIVAS

N°	Endereço	Imobiliária	Preço (R\$)	Área do Apto (m ²)	Valor do m ²	Fator	Valor do m ² tratado
1	Avenida Vicente Lopasso - Jardim Regina,	Borsari Imóveis	R\$ 371.000,00	927,37	R\$ 400,06	0,90	R\$ 360,05

	Araraquara, São Paulo						
2	Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP	Borsari Imóveis	R\$ 220.000,00	450,00	R\$ 488,89	0,90	R\$ 440,00
3	Rua Joseph Sabeh Harb - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP	Tedde Work Imovéis	R\$ 160.000,00	298,00	R\$ 536,91	0,90	R\$ 483,22
4	Rua Dona Dora Cherkassky - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP	Borsari Imóveis	R\$ 135.000,00	450,00	R\$ 300,00	0,90	R\$ 270,00
5	Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP	Imobiliária São Paulo	R\$ 280.000,00	675,00	R\$ 414,81	0,90	R\$ 373,33
6	Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP	Stuchi Imóveis	R\$ 128.000,00	348,00	R\$ 367,82	0,90	R\$ 331,03
7	Rua dos Eletricitários, 1983 - Jardim Arco-íris, Araraquara - SP	Tedde Work Imovéis	R\$ 145.000,00	366,00	R\$ 396,17	0,90	R\$ 356,56
8	Rua Doutor Lázaro Luiz Zamenhof - Jardim Esplanada, Araraquara, São Paulo	Borsari Imóveis	R\$ 85.000,00	197,71	R\$ 429,92	0,90	R\$ 386,93
						Média	R\$375,14

Com isso iremos calcular a média saneada do valor tratado de 30% mínima e máxima, chegando assim nos valores abaixo e estando todos os valores dentro da média saneada, estando todas as amostras dentro do limite.

Média Saneada	
Limite Superior (+ 30%)	R\$ 487,68
Limite Inferior (- 30%)	R\$ 262,60

Temos ainda o Campo arbítrio do imóvel que pela norma pode variar de +15% e - 15%, será utilizado para o cálculo o valor Médio:

Campo de arbítrio	
Limite Superior (+ 15%)	431,41
Vu Médio	375,14
Limite Inferior (- 15%)	318,87

Observamos acima que todos as amostras estão dentro da média Saneada exigida por norma, além disso encontramos os 3 valores do campo de arbítrio, onde por norma podemos utilizar qualquer valor dentro desse intervalo.

Pelas amostras, é possível verificar que os terrenos que estão mais próximos do distrito industrial possuem um valor de m² mais baixo, como as amostras 4 e 7. Além disso vemos pelas amostras 2, 3 e 5, que ficam em áreas que são tanto industriais quanto residência além da testada estar de frente para avenidas mais importantes, uma valorização no valor.

Com isso, para o terreno avaliado será utilizado um acréscimo de 5% no valor médio encontrado.

Sendo assim, será adotado para o imóvel o valor médio de R\$ 393,90

Assim temos,

$$Vt = Vum * \text{Área}$$

Onde: Vt = Valor do terreno
Vum = Valor médio do metro quadrado

$$Vt = 393,90 * 1.635$$

$$Vt = R\$ 644.023,90$$

O valor final será arredondado de acordo com o preconizado em norma chegando ao valor final abaixo:

Vterreno = R\$ 650.000,00

a. Amostras

i. Amostra 1 – Borsari Imóveis – Avenida Vicente Lopasso, Jardim Regina, Araraquara, São Paulo



Terreno à venda no Jardim Regina, Araraquara

R\$ 371.000,00

Avenida Vicente Lopasso, 0, Jardim Regina, Araraquara, São Paulo
Cod: 1988

Características

 927,37m²

ii. Amostra 2 – Borsari Imóveis – Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Marta / Rua Pedro José Laroca

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 220.000

COD. 8038

COMPRA

R\$ 220.000

iii. Amostra 3 – Tedde Work Imóveis – Rua Joseph Sabeh Harb - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Marta / Rua Joseph Sabeh Harb

Lote/Terreno à Venda, 398 m² por R\$ 160.000

COMPRA
R\$ 160.000

iv. Amostra 4 – Borsari Imóveis – Rua Dona Dora Cherkassky - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Marta / Rua Dona Dora Cherkassky

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 135.000

COMPRA
R\$ 135.000

v. Amostra 5 – Imobiliária São Paulo – Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Marta / Rua Pedro José Laroca

Lote/Terreno à Venda, 675 m² por R\$ 280.000

COMPRA
R\$ 280.000

vi. Amostra 6 – Stuchi Imóveis – Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta, Araraquara - SP



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Marta / Rua Pedro José Laroca

Lote/Terreno à Venda, 348 m² por R\$ 128.000

COMPRA
R\$ 128.000

vii. Amostra 7 – Tedde Work Imóveis – Rua dos Eletricitários, 1983 - Jardim Arco-íris, Araraquara – SP

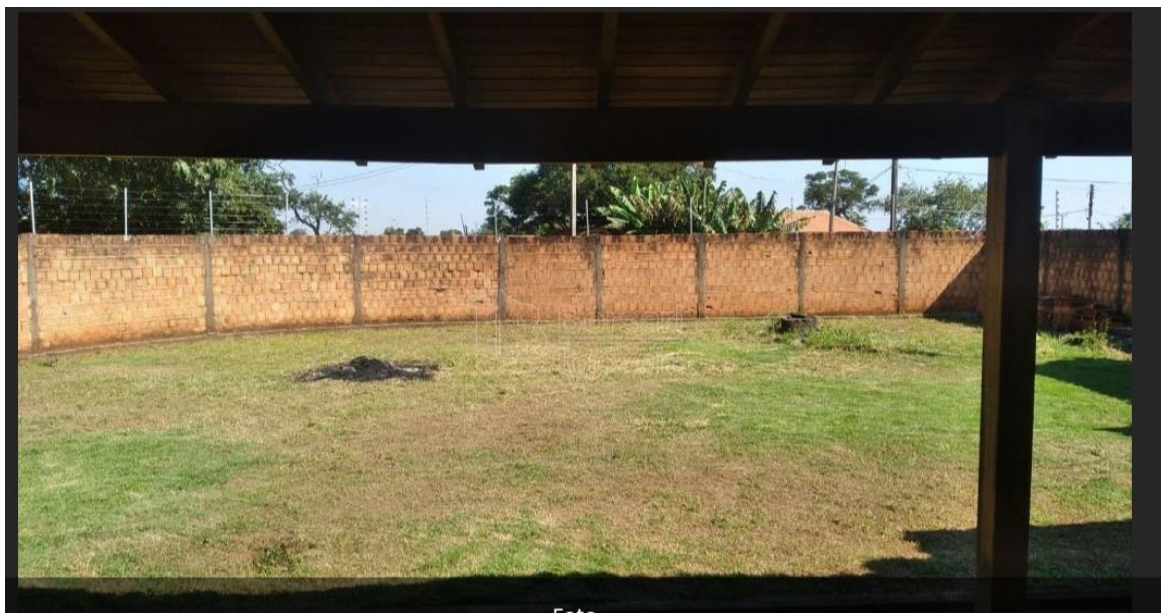


Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Arco-íris / Rua dos Eletricitários

Lote/Terreno à Venda, 366 m² por R\$ 145.000

COMPRA
R\$ 145.000

**viii. Amostra 8 – Borsari Imóveis – Rua Doutor Lázaro Luiz Zamenhof
- Jardim Esplanada, Araraquara, São Paulo**



Terreno à venda no Jardim Esplanada, Araraquara R\$ 85.000,00

Rua Doutor Lázaro Luiz Zamenhof, 0, Jardim Esplanada, Araraquara, São Paulo
Cod: 14678

VENDA
R\$ 85.000,00

Área total: 197,71m²

6) RESPOSTA DOS QUESITOS

a. Quesito do Reqte

1- Qual a localização do imóvel?

R: Av. Pedro José Larocca, mostrado na fl. 3 em imagem do Google Maps.

2- Em qual zoneamento se enquadra no Plano Diretor de Araraquara?

R: Mostrado nas fls. 4 e 5 do laudo.

3- Qual é a área de aproveitamento para edificação?

R: Conforme vemos no Laudo, o terreno está na localização ZOEMI-AEIS-AEIRA, ou seja, pertence a área de uso misto da cidade:

ZOEMI - Zonas Especiais Mistas

Com isso temos conforme abaixo, retirado da LEI COMPLEMENTAR N° 850, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2014 que Estabelece a Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDDUA, revoga a Lei Complementar n° 350/05 e alterações e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDDPA, conforme estabelece o § 3° do art. 40 do Estatuto da Cidade.

ZONA	IUSO		IO	IA		IPFI ¹	IPFU ¹	IP	ICV	DERI ²	ID	
	APri	APu		IAB	IAM						Db	Ddb ³
1. ZAMB												
ZOPA	-	-	10%	0,10	0,10	-	-	80%	60%	-	-	-
ZAUS	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-
ZORA	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-
2. ZEUS												
2.1 ZOPRE												
ZOPRE AEIU	80 -130	30-50	60%	1,00	1,00	30-50	70 -130	20%	10%	1,8-2,2	50-80	-
ZOPRE AEIS	40-60	15-20	60%	1,00	1,00	20-30	30-50	30%	10%	1,0 -1,5	80 -150	-
ZOPREAPRM	100 -130	50-80	60%	1,00	1,00	50-80	50 -100	30%	20%	3,0 - 5,0	30-50	-
2.2 ZOEMI												
ZOEMIAEIU-ACOP	10-30	5-10	60%	1,50	3,50	5-20	10-30	20%	10%	0,2 - 0,5	150 - 700	-
ZOEMIAEIU-ACITE	10-30	5-10	50%	1,00	1,00	5-20	10-30	30%	30%	0,2-0,5	150 -700	-
ZOEMIAEIS-AEIRA	40-60	15-20	60%	1,00	2,00	15-30	40-60	30%	10%	1,4 -1,8	80 -100	-

Onde:

- IUSO (índice de Uso do Solo): É o índice quantitativo e qualitativo de demanda de uso do solo público e privado por habitante, subdivididos em:
 - IUSO-APRI: relação das áreas privadas destinadas a uso residencial, comercial, industrial e serviços por habitante;
 - IUSO-APU: relação da área pública destinada ao sistema viário por habitante;
- IO (Índice de Ocupação): É a relação entre área de projeção da edificação e área do terreno.
- IA (Índice de Aproveitamento): É a relação entre área construída e área de terreno.

Ou seja, nesse caso, o IA diz que multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

4- Qual é o formato? Regular? A testada é compatível com a medida linear da frente aos fundos?

R: O formato do terreno é regular e a testada é compatível com a medida linear da frente aos fundos.

5- As linhas perimétricas estão demarcadas por cercas ou muros?

R: Não.

6- Existe levantamento planialtimétrico?

R: Não foi encontrado no processo e mostrado na visita para.

7- Quantos m2?

R: Conforme consta no IPTU, o terreno possui 1.635m².

8- Topografia?

R: A topografia do terreno é plana, necessitando apenas de compactação de terra para construção.

9- Necessita de muros de arrimo e aterro?

R: Não, apenas necessita de leve compactação.

10- Quais melhoramentos públicos estão disponíveis nas proximidades?

R: Informado no laudo na fl. 4.

11- Quais infraestruturas estão na testada do imóvel?

R: Informado no laudo na fl. 4.

12- Existem árvores nativas no terreno?

R: Não.

13- Qual é a vocação da Região (industrial- mista - residencial - comercial)

R: Informado no quesito número 3 e mostrado no mapa da cidade na fl. 5 do laudo.

14- Qual é a média de valores por m2 do terreno com fulcro nos imóveis amostrais, similares?

R: Mostrado na análise do Laudo.

15- Qual é a situação mercadológica para comercialização de imóveis paradigmas na Região?

R: O mercado imobiliário hoje está em crescimento, de acordo com pesquisa de Out/23 do ABRAIN-FIPE (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), *“o mercado imobiliário brasileiro apresentou crescimento de 14,4% nas vendas de imóveis nos sete primeiros meses de 2023 em comparação ao mesmo período do ano anterior”*.

16- Atualmente, esse tipo de imóvel presta-se a investimento? Há perspectivas de valorização acima da inflação?

R: Sim, esse tipo de imóvel é um bom ativo para investimento e, conforme notícia mostrada no quesito acima, a tendencia do mercado imobiliário hoje é de crescimento.

17- De conformidade com o mercado imobiliário atual, qual o percentual da possibilidade de liquidez desse imóvel? Existe demanda, procura?

R: Para se fazer essa análise são necessárias algumas variáveis, como o valor a ser pago, o tipo de investimento que será feito e o custo, quantos anos espera-se de retorno, não sendo possível se calcular sem todos os dados.

18- Qual método é mais eficaz para parametrizar o preço mais aproximado desse imóvel no mercado imobiliário atual?

R: Informado no laudo, a Norma sempre prioriza o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado quando possível.

19- Deseja os Sr. Perito e Assistentes Técnicos prestarem outros esclarecimentos?

R: Sem mais comentários.

b. Quesito do Reqdo

Sem quesitos do Reqdo.

20- CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor do terreno objeto de matrícula 111.056 é de R\$ 650.000,00. Esse valor foi encontrado seguindo o método comparativo direto de dados de mercado com imóveis da mesma região ou próxima do avaliado. Após isso foi os valores foram tratados comparados conforme exigido por norma.

Encerro o presente trabalho, composto por 16 páginas, onde realizei vistoria “in loco” com a presença do Reqte, e permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Araraquara, 30 de novembro de 2023

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA
Perito Judicial
CREA Nº 5069699499
(documento assinado de forma digital)