

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1028898-75.2015.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : TREELOG S/A LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO
**REQUERIDOS : DISTRIOLOG – DISTRIBUIDORA E LOGÍSTICA LTDA. E
OUTROS**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

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

Localização: Rua Ricieri Punhali, nº 181, lote 3, quadra 2, Loteamento Jardim Serrador, Bairro Jardim Nova Yorque, Município e Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Março de 2021

Valor de mercado para venda: R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 490, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano localizado na Rua Ricieri Punhali, nº 181, lote 3, quadra 2, Loteamento Jardim Serrador, Bairro Jardim Nova York, Município e Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

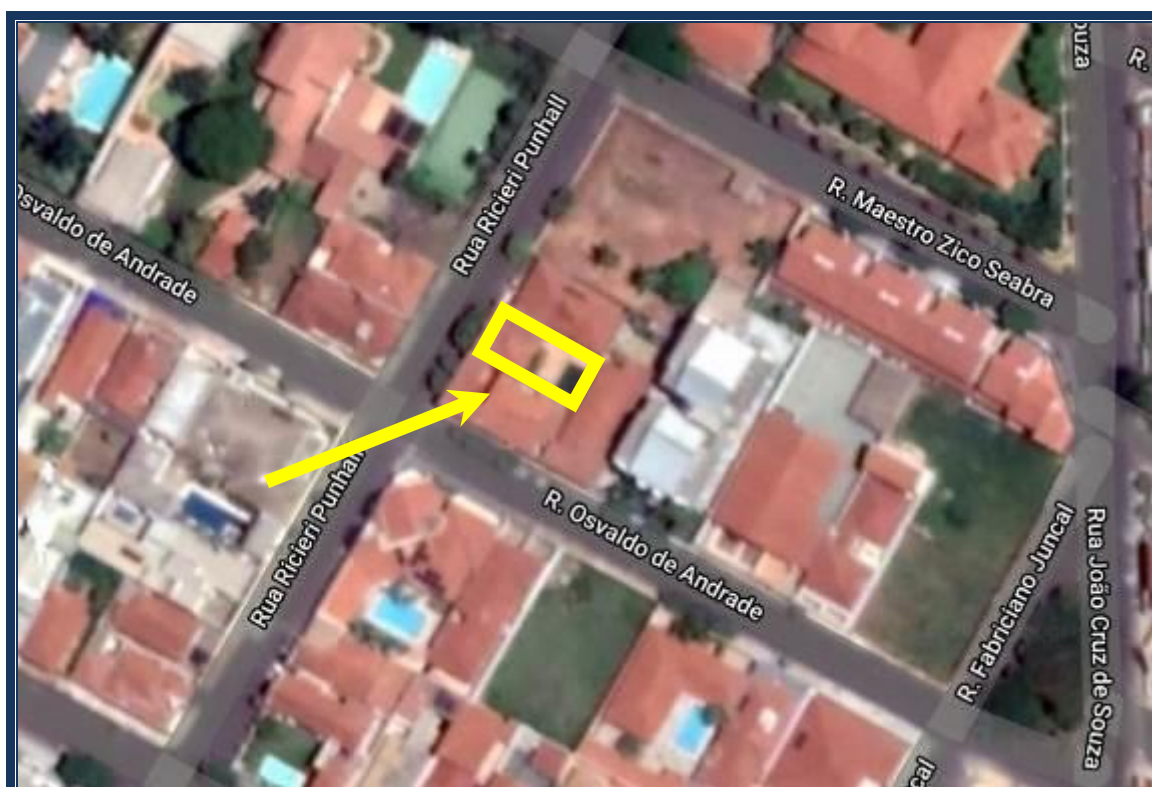
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Ricieri Punhali, nº 181, lote 3, quadra 2, Loteamento Jardim Serrador, Bairro Jardim Nova York, Município e Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Araçatuba, é: 3.21.00.04.0018.0155.00.00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Ricieri Punhali.

5. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Ricieri Punhali que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Ricieri Punhali.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Rede pública de saneamento básico;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação asfáltica.

8. Dimensões

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 2.731 do CRI / Araçatuba – SP (fls. 480), possui a seguinte descrição:

“Medindo 10,00m de frente; igual medida nos fundos; por 20,00m da frente aos fundos, de cada lado, o qual encerra a área de 200,00m².”

9. Características do solo

O solo é aparentemente seco, próprio a construção civil.

10. Circunvizinhança

A região é caracterizada por uma ocupação predominantemente residencial.

11. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas 2 (duas) edificações de apoio ao imóvel residencial, localizado contíguo, possuindo as seguintes características construtivas:

11.1. Churrasqueira

Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Madeira
Janelas	Tipo basculante
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Forro	Laje
Revestimento externo	Argamassa fina
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Portas	Madeira
Caixilhos	Ferro
Cobertura	Telhas cerâmicas
Compartimentos	Cobertura, depósito e banheiro
Estado da edificação	Regular
Idade real	20 (vinte) anos
Área construída	100,00m²

11.2. Piscina

Tipo	Alvenaria
Revestimento	Azulejos
Idade real estimada	20 (vinte) anos
Estado da edificação	Regular
Área	20,00m²

Obs.:

- a) A área construída das edificações foi resultado de medição no local, quando da vistoria.*
- b) A idade das edificações foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.*

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Churrasqueira: Cobertura.



Churrasqueira: Depósito e banheiro.



Piscina.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

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), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

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)

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

$$F_r = 10,00m$$

$$F_p = 10,00m$$

Portanto:

$$C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (200,00 / 10,00) = 20,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}$ e $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (20,00 / 25,00)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,894}$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_t = 1,000}$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_c = 1,000}$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de março de 2021, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 575,74 / m^2}$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [575,74 \times (1,000 + 0,894 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 200,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 102.942,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

2.1. Critério adotado

Para a churrasqueira 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 2017 e para a piscina foram utilizadas pesquisas junto a fornecedores, revistas técnicas de engenharia e empresas especializadas no ramo.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de março de 2021, da seguinte forma:

2.1.1. Churrasqueira

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Simples
R ₈ N (março / 2021)	R\$ 1.620,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.590,84 / m ² (R ₈ N x 0,982)
Estado da edificação	Regular (c)
I _r / I _e / F _{oc}	60 anos / 20 anos / 0,807
Área construída	100,00m ²

2.1.2. Piscina

Valor unitário	R\$ 500,00 / m ²
Estado da edificação	Regular (c)
I _e / I _r	20 anos / 60 anos
F _{oc}	0,807
Área construída	20,00m 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

2.2.1. Churrasqueira (V_{b1})

$$V_{b1} = (1.590,84 \times 0,807 \times 100,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 128.381,00$$

2.2.2. Piscina (V_{d2})

$$V_{b2} = (500,00 \times 0,807 \times 20,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 8.070,00$$

2.2.3. Valor total das edificações (V_e)

$$V_b = (V_{b1} + V_{b2})$$

$$V_b = (128.381,00 + 8.070,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 136.451,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (102.942,00 + 136.451,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 239.393,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 240.000,00$$

(duzentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 05 de abril de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	200,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Março de 2021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Neusa
	Tel.: (18) 99187-6681
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Graça Aranha, nº 1.593 x Rua Giordano Gotardi
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	600,00m ² / 20,00m x 30,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 20 anos, (c), 355m ² , R\$ 793.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(1.250.000,00 \times 0,90) - 793.000,00] / 600,00 \} \times (1 + 1,147 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 563,04 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Denise
	Tel.: (18) 3608-2727
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Francisco Aguiar Ribeiro, nº 305
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	300,00m ² / 12,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 300m ² , R\$ 426.000,00
09. Valor de venda	R\$ 690.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(690.000,00 \times 0,90) - 426.000,00] / 300,00 \} \times (1 + 1,052 + 0,964 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 660,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Acertto Imóveis – Sra. Beatriz
	Tel.: (18) 3608-8676
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Aristides Rocha, nº 275
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	750,00m ² / 24,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 20 anos, (c), 430m ² , R\$ 879.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(1.200.000,00 \times 0,90) - 776.000,00] / 750,00 \} \times (1 + 1,180 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 425,82 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Gabriela
	Tel.: (18) 97112-4722
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Waldir Lopes, quadra 23
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	257,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 257,00 \} \times (1 + 1,065 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 745,91 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Acertto Imóveis – Sra. Beatriz
	Tel.: (18) 3608-8676
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Liberdade, nº 115
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	980,00m ² / 30,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 310m ² , R\$ 287.000,00
09. Valor de venda	R\$ 820.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(820.000,00 \times 0,90) - 287.000,00] / 980,00 \} \times (1 + 1,220 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 501,88 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Acertto Imóveis – Sr. Beatriz
	Tel.: (18) 3608-8676
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Graça Aranha, nº 123
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	250,00 m² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 15 anos, (c), 204m², R\$ 254.000,00
09. Valor de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(470.000,00 \times 0,90) - 254.000,00] / 250,00 \} \times (1 + 1,057 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 714,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Redenção Imóveis – Sr. Luiz
	Tel.: (18) 98148-8325
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Osvaldo de Andrade, nº 62
04. índice local	100
05. Área / Dimensões	820,00m ² / 20,00m x 41,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, (d), 198m ² , R\$ 254.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 254.000,00] / 820,00 \} \times (1 + 1,193 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 429,31 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Extensão Imóveis – Sr. Maurício
	Tel.: (18) 3636-3050
02. Data	Março de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Mem de Sá, nº 777
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	287,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 5 anos, (c), 189m ² , R\$ 439.000,00
09. Valor de venda	R\$ 660.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

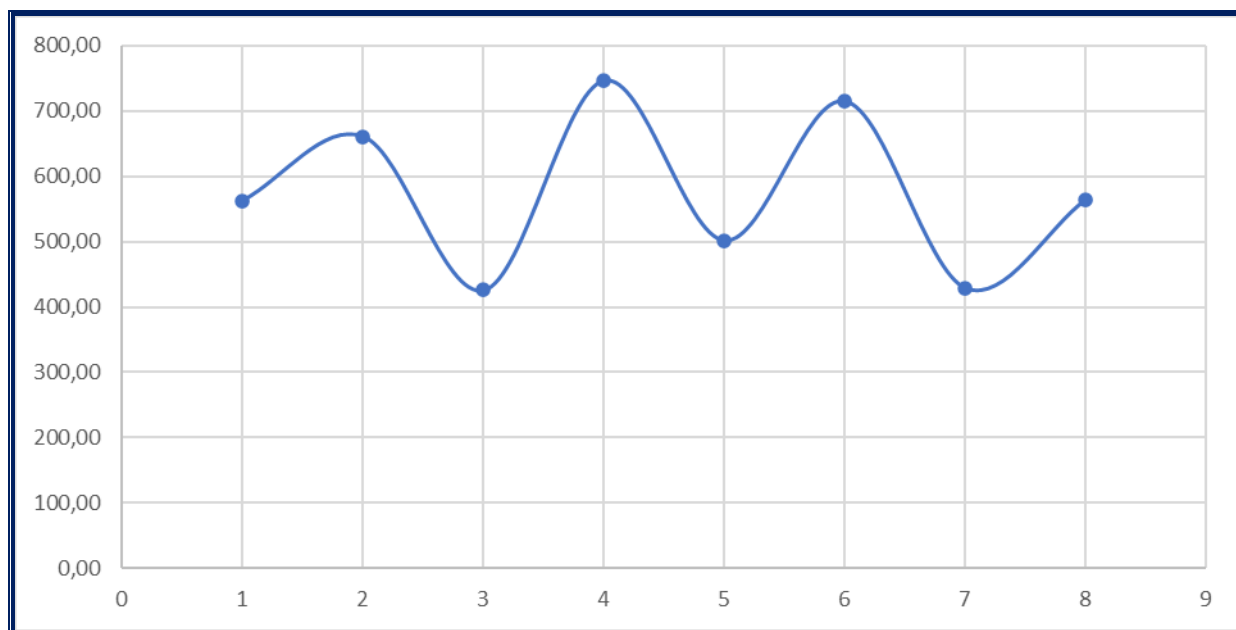
$$V_{u8} = \{ \{ [(660.000,00 \times 0,90) - 439.000,00] / 287,00 \} \times (1 + 1,046 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 564,91 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	A _t	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	1.250.000,00	0,90	793.000,00	600,00	1,000	1,147	0,871	1,000	1	1	6	563,04
02	690.000,00	0,90	426.000,00	300,00	1,000	1,052	0,964	1,000	1	1	6	660,53
03	1.200.000,00	0,90	776.000,00	750,00	1,000	1,180	0,871	1,000	1	1	6	425,82
04	200.000,00	0,90	0,00	257,00	1,000	1,065	1,000	1,000	1	1	6	745,91
05	820.000,00	0,90	287.000,00	980,00	1,000	1,220	0,871	1,000	1	1	6	501,88
06	470.000,00	0,90	254.000,00	250,00	1,000	1,057	1,000	1,000	1	1	6	714,53
07	650.000,00	0,90	254.000,00	820,00	1,000	1,193	0,871	1,000	1	1	6	429,31
08	660.000,00	0,90	439.000,00	287,00	1,000	1,046	1,000	1,000	1	1	6	564,91



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	563,04
V_{u2}	660,53
V_{u3}	425,82
V_{u4}	745,91
V_{u5}	501,88
V_{u6}	714,53
V_{u7}	429,31
V_{u8}	564,91

$$MA = \frac{R\$ 4.605,94 / m^2}{8} = R\$ 575,74 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 403,02 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 748,47 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 575,74 / m^2$$