

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 0007463-08.2025.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Cumprimento de sentença - Condomínio”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho registrado no Crea nº5069492750, Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, perito judicial nas varas cíveis e criminais, nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **CARLOS CESAR CAPPATO** e como executado **ROSANGELA FERRAREZE**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Exa., para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos; havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a Secretária de Justiça e Cidadania, quanto a realização do trabalho pericial a contento.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 22 de junho de 2026.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo realizar a avaliação do imóvel inscrito na matrícula nº 59.168 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, conforme decisão judicial à fl. 11 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 07/05/2026 por este profissional, diretamente no imóvel objeto da presente avaliação, situado na Avenida José Valente nº 137, Jardim Santa Clara, Araraquara/SP. A perícia foi acompanhada pela parte exequente, Sr. Carlos Cesar, e pela parte executada, Sra. Rosangela Ferrareze.



Fonte: Google Earth Pro Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado.

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Terreno

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

O terreno possui área total de terreno de 410,50m², conforme consta na ficha cadastral nº 06.432.018.00, emitida pela Prefeitura Municipal de Araraquara.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 06.432.018.00	EXERCÍCIO 2026	DATA EMISSÃO 22/06/2026	MOEDA REAL	COD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 70669
PROPRIETÁRIO ROSANGELA FERRAREZE CAPPATO					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 410,50	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 132,85	TESTADA PRINCIPAL 10,30	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,98	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 2008	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 143.724,05	VALOR VENAL PRÉDIO 134.612,61	ALÍQUOTA 0,2400	VALOR IMPOSTO 668,01	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 895 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 278.336,66	VALOR LIQUIDO A PAGAR 668,01	MATRÍCULA: 59168 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA AV JOSE VALENTE Nº 137 SANTA CLARA CEP 14811-278 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JOSE VALENTE Nº 137 LOTE 18 QUADRA 14 CLARA (JD SANTA) ARARAQUARA SP CEP 14811-278				ANDAR	APARTAMENTO

Fonte: Prefeitura de Araraquara. Ficha cadastral do imóvel.

3.2) Edificação

O imóvel possui uma edificação térrea unifamiliar, em estado de conservação necessitando de reparos simples, padrão de construção popular, com idade construtiva aparente de 18 anos.

Foi constatado que o imóvel apresenta calçada frontal concretada, muro frontal sem pintura, muros de divisa com trechos em alvenaria aparente e sem pintura, portão metálico para acesso de veículos e pedestres, e áreas externas com pisos cimentados.

A edificação principal possui pisos internos cerâmicos, paredes externas rebocadas e pintadas, com marcas de umidade, paredes da cozinha e do banheiro com revestimento cerâmico, e pintura simples nos demais cômodos. A edificação é lajetada, com esquadrias de ferro e portas de madeira.

A residência é composta por sala de estar, cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e varanda externa, sem laje, coberta por telhas cerâmicas. Nos fundos, há uma construção inacabada, em alvenaria aparente, coberta por telhas de fibrocimento.

A área total construída do imóvel, conforme projeto arquitetônico apresentado, corresponde a 132,85 m².

PROJETO SIMPLIFICADO

AF DA PRANCHA

ÚNICA

ASSUNTO:

REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

PROPRIETÁRIO

CARLOS CESAR CAPPATO

CNPJ

340.008.838-28

ENDEREÇO DA OBRA:

AVENIDA JOSÉ VALENTE, Nº 137

LOTE:

18

QUADRA:

14

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

06.432.018.00

MATRÍCULA:

59.168

LOTTEAMENTO:

JARDIM SANTA CLARA

CIDADE:

ARARAQUARA/SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA:



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO: CARLOS CESAR CAPPATO

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:
VALDECIR CESCO
ENGENHEIRO CIVIL
ART: 2620241026413
END: RUA ÂNGELO STORTI, Nº 173 - TEL: (16) 96732-6280
email: cescoengenharia@gmail.com

QUADRO DE ÁREAS:

TERRENO	410,50 m²
CONSTRUÇÃO:	
Existente regularizado	55,89 m²
Existente à Regularizar	76,96 m²
TOTAL CONSTRUIDA	132,85 m²
LIVRE	277,65 m²

APROVAÇÃO P.M.A.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenadoria Executiva de Edificações

Gerência de Aprovação de Projeto de Edificações

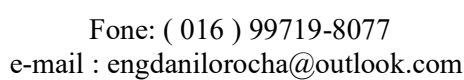
APROVADO

Processo nº.:2.191/2024

10/10/2024 - Selo de Aprovação 1.032/2024 -

COMUNICADO:

Comparar perante a Receita Federal no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do início de suas atividades, para matricular a obra de construção civil sendo que o não cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no artigo 92 da Lei nº. 8.212 de 24 de julho de 1991 e suas alterações.



4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel localizado na Avenida José Valente nº137.



FOTO 02 – Vista geral das paredes externas com marcas de umidade do imóvel.



FOTO 03 – Vista geral da sala de estar do imóvel.



FOTO 04 – Vista geral de um dos quartos do imóvel.



FOTO 05 – Vista geral do banheiro com revestimento cerâmico nas paredes do imóvel.



FOTO 06 – Vista geral de um dos quartos do imóvel.



FOTO 07 – Vista geral da cozinha com revestimento cerâmico nas paredes do imóvel.



FOTO 08 – Vista geral da varanda externa com cobertura em telhas cerâmicas do imóvel.



FOTO 09 – Vista geral área de serviço do imóvel.



FOTO 10 – Vista geral da construção inacabada nos fundos do imóvel.

5) AVALIAÇÃO

5.1) Nível de precisão

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

5.2) Método Utilizado

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo 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. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade construtiva (Critério de Ross-Heidecke).

5.3) Valor do Terreno (VT)

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região do imóvel avaliando, ou seja, Jardim Santa Clara, Jardim Esmeralda e Jardim Pinheiros, considerando sua localização residencial, características, área; obtendo-se o seguinte unitário médio:

Amostras de referência:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 150.000,00	
Área: 335,00m²	
Ref.:	
Local: Jardim Pinheiros (próximo ao imóvel avaliando).	
Data da pesquisa: 22/06/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Vu para terreno: R\$ 150.000,00 x 0,9 / 335,00	
VU = R\$ 402,98	
Link da pesquisa: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-araraquara-3034946010.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6	

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis.	
Valor: R\$ 90.000,00	
Área: 200,00m²	Ref:
Local: Jardim Santa Clara.	
Data da pesquisa: 22/06/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 90.000,00 x 0,9 / 200	
VU = R\$ 405,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-clara-bairros-araraquara-200m2-venda-RS90000-id-2605176149/?source=ranking%2Crp	



AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Sala Quize Imóveis.	
Valor: R\$ 114.000,00	
Área: 250,00m²	Ref: 7113
Local: Jardim Esmeralda (próximo ao imóvel avaliando).	
Data da pesquisa: 22/06/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 114.000,00 x 0,9 / 250	
VU = R\$ 410,40	
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-jardim-esmeralda-250m2-RS114000/id-43223523/	



AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Casell Imobiliária.	
Valor: R\$ 155.000,00	
Área: 330,00m²	Ref: 6035
Local: Jardim Santa Clara	
Data da pesquisa: 22/06/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 155.000,00 x 0,9 / 330	
VU = R\$ 422,72	
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-jardim-santa-clara-vila-xavier-330m2-RS155000/id-40205246/	



AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Casell Imobiliária.	
Valor: R\$ 145.000,00	
Área: 304,00m²	Ref: 6066
Local: Jardim Pinheiros.	
Data da pesquisa: 22/06/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 145.000,00 x 0,9 / 304	
VU = R\$ 429,27	
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-jardim-pinheiros-vila-xavier-304m2-RS145000/id-40205233/	



Média aritmética = $\frac{402,98 + 405,00 + 410,40 + 422,72 + 429,27}{5}$

Média aritmética = R\$ 414,07/m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$414,07/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (+30%) = R\$ 538,29/m²

Limite Superior (-30%) = R\$ 289,84/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 414,07/m².

Vu = R\$ 414,07/m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R\$ 414,07/m² x 410,50m²

VT = R\$ 169.975,73

5.4) Valor da Edificação (VE)

- Construção = 55,89m²

Vu₁ = R\$ 2.336,32 – para edificação padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2026

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.966,85	2.583,11	1.383,74	4.013,15	2.468,72	1.544,44	3.496,49	2.365,48	1.131,01
Residencial médio (2)	3.258,47	2.072,63	1.185,85	3.288,66	1.964,11	1.324,56	2.857,55	1.890,87	966,68
Residencial popular (3)	2.336,32	1.456,71	879,61	2.460,01	1.480,63	979,39	2.132,52	1.416,26	716,26
Sobrado popular (11)	2.869,11	1.815,42	1.053,69	2.896,74	1.723,82	1.172,92	2.489,31	1.638,32	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.357,03	2.285,78	1.071,25	3.503,65	2.300,61	1.203,04	3.071,33	2.177,51	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	3.010,21	2.184,35	825,86	3.290,79	2.312,27	978,52	2.824,19	2.101,24	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.909,74	1.910,15	999,59	3.034,34	1.911,70	1.122,64	2.658,15	1.838,25	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.650,23	1.593,34	1.056,89	2.965,81	1.485,24	1.480,57	2.542,58	1.452,37	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.373,85	1.377,56	996,30	2.433,80	1.323,34	1.110,47	2.036,39	1.226,12	810,27
Comercial									
Prédio sem elevador médio (8)	3.569,11	2.299,56	1.269,55	3.375,86	1.952,70	1.423,17	3.188,93	2.140,79	1.048,14
Prédio com elevador fino (7)	4.014,25	2.938,40	1.075,85	3.565,88	2.357,02	1.208,85	3.556,45	2.662,68	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.432,52	2.380,53	1.051,99	3.389,89	2.221,81	1.168,08	3.058,65	2.225,40	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.833,76	2.126,69	707,06	2.825,06	2.024,00	801,06	2.506,14	1.917,88	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 32,8 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma edificação com idade construtiva aparente de 18 anos, necessitando de reparos simples).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 32,8)}{100} = 0,672$$

$$VE_1 = R\$ 2.336,32/m^2 \times 0,672 \times 55,89m^2$$

VE₁ = R\$ 87.747,69

-
- Varanda não lajotada = 76,96m²

Para a avaliação da varanda coberta, foi adotado como referência o mesmo valor unitário de construção que utilizamos para a avaliação da construção principal, ou seja, residencial popular da tabela PINI. Contudo, tal valor considera uma construção completa, com laje, paredes de vedação e demais acabamentos típicos de uma residência, aplicamos um fator redutor de 1/3 sobre o valor do metro quadrado.

Essa adequação foi realizada em virtude de a varanda e da construção inacabada nos fundos possuírem características construtivas mais simples, sem laje e com menor quantidade de alvenaria, demandando menor volume de materiais e mão de obra quando comparada à edificação principal.

$$Vu_2 = \frac{R\$ 2.336,32}{3} = R\$ 778,77/m^2$$

Sendo assim temos:

$$VE_2 = R\$ 778,77/m^2 \times 0,672 \times 76,96m^2$$

$$\underline{VE_2 = R\$ 40.275,74}$$

PORTANTO:

$$\text{Valor da Edificação (VE)} = VE_1 + VE_2 = R\$ 87.747,69 + R\$ 40.275,74$$

$$\text{Valor da Edificação (VE)} = R\$ 128.023,43$$

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

18

% de vida útil

28

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 32.8

Fonte: <https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>

5.5) Valor do Imóvel (VI)

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) =

VI = R\$ 128.023,43 + R\$ 169.975,73 = R\$ 297.999,19

Valor do Imóvel (VI) = R\$ R\$ 298.000,00

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel avaliando (edificação + terreno) é de R\$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais).

7) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 20 páginas, sendo que realizei vistoria no imóvel acompanhado pelo exequente e pelo executado, constatando sua característica, padrão construtivo, localização, idade de construção, entre outros aspectos importantes.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 22 de junho de 2026.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)