

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1002335-87.2025.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - EXTINÇÃO”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós Graduado em Avaliações e Pericias de Engenharia, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como requerente **JOÃO PAULO CALAFATI REAL** e como requerido **ADRIANO CALAFATI REAL**, 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, 15 de julho de 2025.

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

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo realizar avaliação de imóvel urbano e determinar o valor justo de aluguel correspondente ao quinhão pertencente ao requerido, conforme decisão judicial às fls. 46/47 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 06/05/2025 por este profissional, diretamente no local avaliado, situado na Rua Dr. Amauri Pinto de Castro Monteiro, nº196, lote 24 da quadra 2, bairro Tancredo de Almeida Neves – Araraquara/SP.

A perícia foi acompanhada pelo requerido, o Sr. Adriano Calafati Real.



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

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Terreno

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

O imóvel possui área total de terreno de 180,00m², conforme consta na Ficha Cadastral nº09.253.024.00, 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						
Ficha do Cadastro Imobiliário						
Nº CADASTRAL	28880		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	09.253.024.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO
NOME PROPRIETÁRIO						
JOÃO PAULO CALAFATI REAL						
ADRIANO CALAFATI REAL						
NOME DO COMPROMISSÁRIO						
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL						
R AMAURI PINTO DE CASTRO MONTEIRO (DR.) Nº 196 LOTE 24 QUADRA 02 TANCREDO NEVES (DR) ARARAQUARA SP CEP 14808-223						
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA						
RUA DOUTOR AMAURY PINTO DE CASTRO MONTEIRO Nº 196 DOUTOR TANCREDO DE ALMEIDA NEVES CEP 14808-223 ARARAQUARA SP						
ANO CONSTRUÇÃO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA		VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIAL	VALOR VENAL TOTAL
1978	180,00	88,64		56.178,25	53.023,94	109.202,19
TESTADAS PRINCIPAL	MATRICULA 1/DATA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona		
8,00	27780 -	0	0	2511-ZEUS-ZOEMI-AEIS-AEIRA		
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO					
01/07/2025						

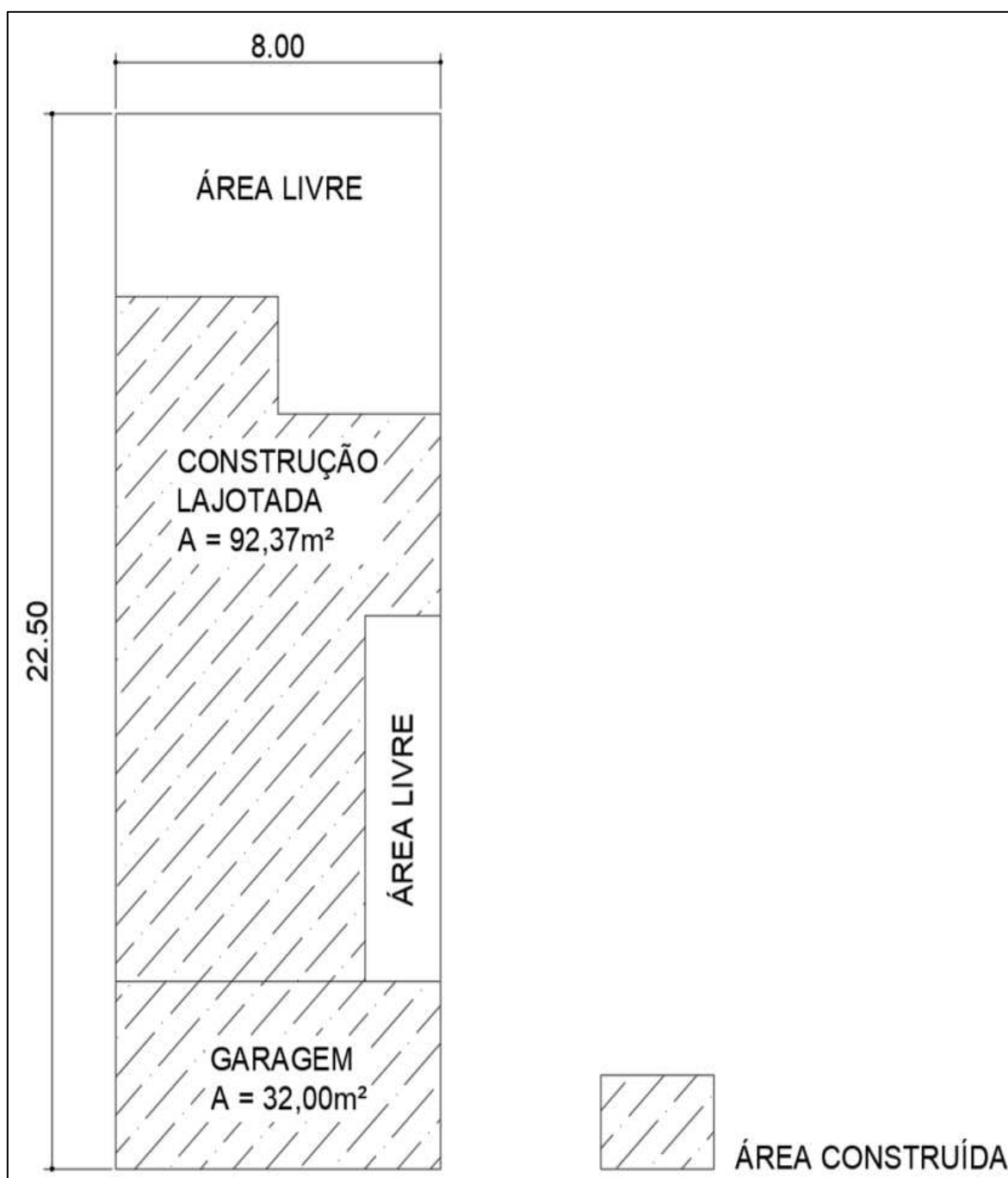
Imagem da ficha cadastral do imóvel. **Fonte:** Prefeitura Municipal de Araraquara.

3.2) Edificação Residencial

O imóvel principal é uma construção térrea composta por 2 quartos, banheiro, sala, cozinha, sala de jantar e lavanderia. A edificação é em alvenaria de tijolos, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. A área externa possui piso concretado, paredes são rebocadas e apresentam pintura desgastada, manchas de umidade e rachaduras em alguns pontos. Todos os cômodos têm piso

cerâmico, e a cozinha e os banheiros são revestidos com azulejos. A área construída é de 124,37m².

Segundo a ficha do cadastro imobiliário, a edificação tem cerca de 47 anos de idade construtiva e apresenta necessidade de reparos simples e importantes.



Croqui do imóvel, com as medidas coletadas "in loco".

4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel vistoriado.



FOTO 02 – Vista geral da garagem do imóvel.



FOTO 03 – Vista geral da garagem do imóvel.

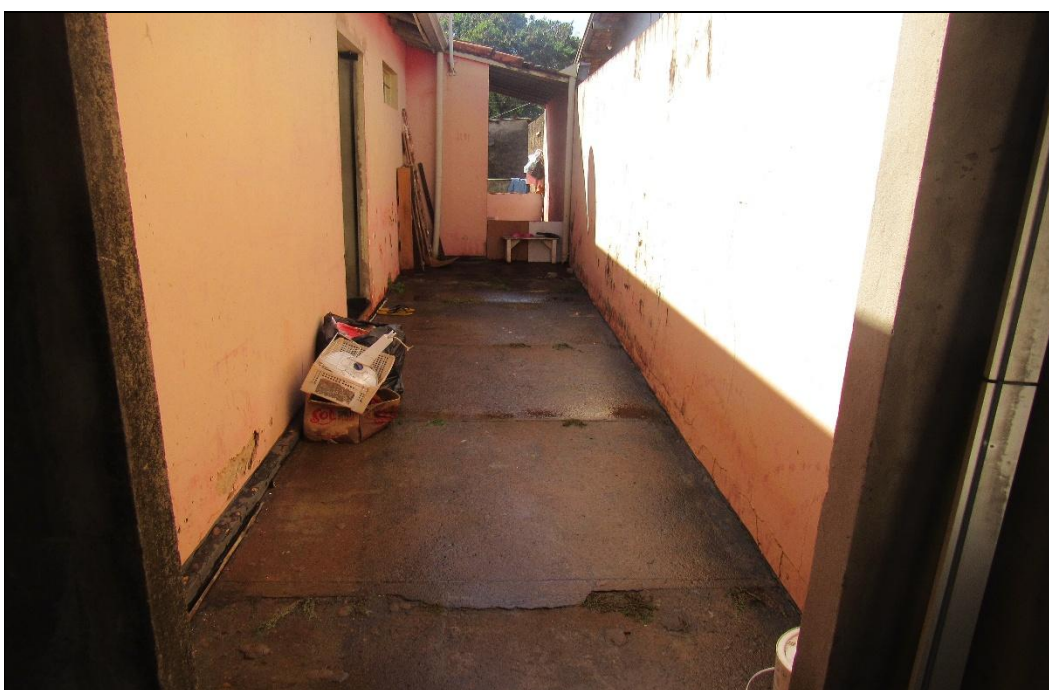


FOTO 04 – Vista do corredor lateral do imóvel. Nota-se umidade na parede inferior.



FOTO 05 – Vista geral da sala de estar do imóvel.



FOTO 06 – Vista geral da sala de estar do imóvel. Nota-se umidade advinda da cobertura.



FOTO 07 – Vista geral do quarto do imóvel.



FOTO 08 – Vista geral do banheiro do imóvel.

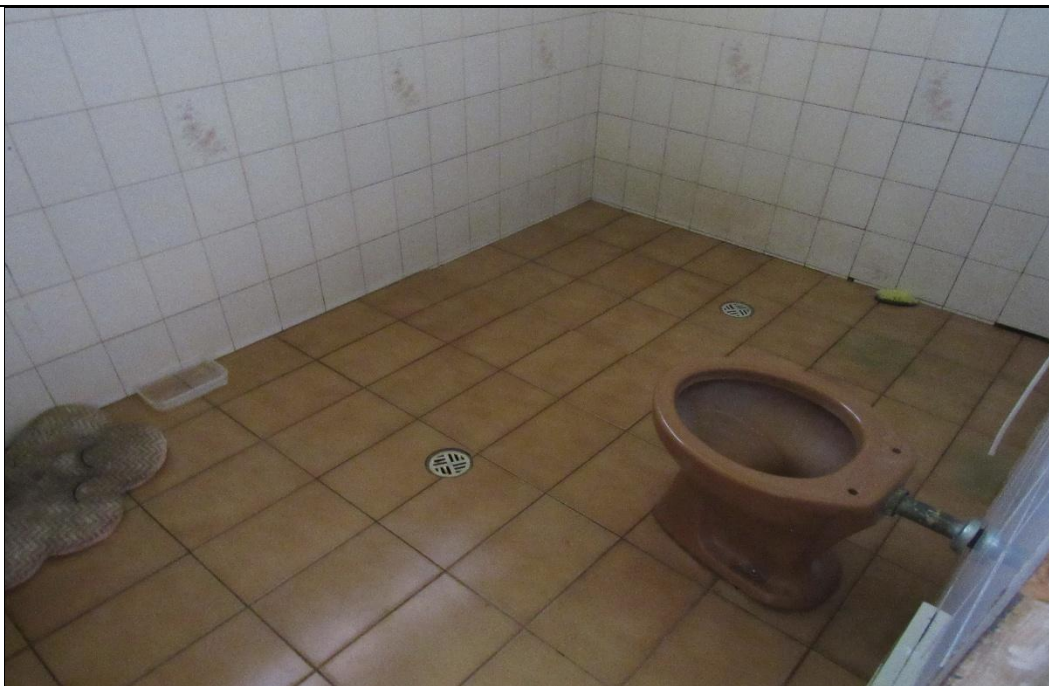


FOTO 09 – Vista geral do banheiro do imóvel.



FOTO 10 – Vista geral da cozinha do imóvel. Nota-se umidade advinda da cobertura.



FOTO 11 – Vista geral da sala de jantar do imóvel com azulejos faltantes.



FOTO 12 – Vista geral da cozinha e lavanderia do imóvel.



FOTO 13 – Vista geral da cozinha e lavanderia do imóvel.



FOTO 14 – Vista externa da cozinha e lavanderia do imóvel.



FOTO 15 – Vista geral do quintal nos fundos do imóvel.



FOTO 16 – Vista do corredor lateral 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 realizada na região do imóvel avaliando. As amostras foram obtidas a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos ao imóvel avaliando, considerando as mesmas características, obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

Amostras de referência:

<u>AMOSTRA 01</u>			
Fonte pesquisada: OLX			
Valor: R\$ 120.000,00			
Área: 285,00m ²	Testada: _____		Ref.: 16684
Local: Parque Residencial Iguatemi			
Data da pesquisa: 14/07/2025			
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\$ 120.000,00 x 0,9 / 285			
VU = R\$ 378,94			
Link da pesquisa: https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-a-venda-no-parque-residencial-iguatemi-araraquara-oportunidade-unica-1370223818?lis=listing_1100			

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

15

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 586.808,00			
Área: 1467,0m ²	Testada: _____		Ref.: 2627096825
Local: Avenida Engenheiro Domingos Ferrari Júnior			
Data da pesquisa: 14/07/2025			
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\$ 586.808,00 x 0,9 / 1467			
VU = R\$ 360,00			
Link da oferta: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-jardim-alvorada-bairros-araraquara-1467m2-venda-RS586808-id-2627096825/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 280.000,00			
Área: 675,0m ²	Testada: _____		Ref.: 2597392573
Local: Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Marta			
Data da pesquisa: 14/07/2025			
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\$ 280.000,00 x 0,9 / 675			
VU = R\$ 373,33			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-marta-bairros-araraquara-675m2-venda-RS280000-id-2597392573/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 1.200.000,00			
Área: 3300m ²	Testada: _____		Ref.: 2605270188
Local: Rua Pedro José Laroca - Parque Cecap			
Data da pesquisa: 14/07/2025			
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\$ 1.200.000,00 x 0,9 / 3300			
VU = R\$ 327,27			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-cecap-bairros-araraquara-3300m2-venda-RS1200000-id-2605270188/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: OLX			
Valor: R\$ 107.000,00			
Área: 275m ²	Testada: _____		Ref.: 13333
Local: Parque Residencial Iguatemi			
Data da pesquisa: 14/07/2025			
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\$ 107.000,00 x 0,9 / 275			
VU = R\$ 350,18			
Link da pesquisa: https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/venda-de-terreno-padrao-na-cidade-de-araraquara-1132374432?lis=listing_1100			

$$\text{Média aritmética} = \frac{378,94 + 360,00 + 373,33 + 327,27 + 350,18}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 357,94/\text{m}^2$$

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\$357,94/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior } (-30\%) = \text{R\$ } 250,55/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior } (+30\%) = \text{R\$ } 465,32/\text{m}^2$$

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\$ 357,94/m².

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 357,94/\text{m}^2$$

Aplicaremos o fator transposição de 15% em virtude do lote avaliando estar em rua bem movimentada com potencial para comercio.

PORTANTO:

$$\text{VT} = \text{Vu} \times \text{Área do terreno} \times \text{fator transposição}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 357,94/\text{m}^2 \times 180,00\text{m}^2 \times 1,15$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 74.093,58$$

5.4) Valor das Edificações (VE)

- Construção Lajotada = 92,37m²

Vu = R\$ 2.312,00 – para edificação de 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)

maio, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.887,34	2.503,61	1.383,74	3.862,88	2.394,81	1.468,06	3.427,32	2.296,32	1.131,01
Residencial médio (2)	3.194,32	2.008,47	1.185,85	3.162,53	1.903,86	1.258,67	2.799,07	1.832,39	966,68
Residencial popular (3)	2.312,00	1.432,40	879,61	2.385,95	1.455,45	930,50	2.106,13	1.389,87	716,26
Sobrado popular (11)	2.806,83	1.753,14	1.053,69	2.781,61	1.666,96	1.114,66	2.433,32	1.582,33	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.320,65	2.249,40	1.071,25	3.207,53	2.063,31	1.144,22	2.851,13	1.957,31	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.955,77	2.129,91	825,86	2.984,22	2.058,21	926,01	2.781,32	2.058,37	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.860,96	1.861,37	999,59	2.927,20	1.865,49	1.061,71	2.613,98	1.794,08	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.611,04	1.554,16	1.056,89	2.858,46	1.450,95	1.407,51	2.509,72	1.419,50	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.348,29	1.352,00	996,30	2.353,44	1.297,95	1.055,49	2.012,14	1.201,88	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.454,62	2.185,07	1.269,55	3.206,61	1.853,78	1.352,83	3.283,73	2.235,59	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.705,17	2.629,32	1.075,85	3.471,57	2.322,50	1.149,08	3.076,48	2.182,71	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.375,66	2.323,67	1.051,99	3.276,79	2.166,72	1.110,07	3.003,99	2.170,75	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.728,28	2.021,22	707,06	2.688,85	1.926,60	762,24	2.418,30	1.830,04	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 68,8 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade construtiva de 47 anos, necessitando de reparos simples).

Instruções ()

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)
47

% de vida útil
72

Seleccionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 68.8

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

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 68,8)}{100} = 0,312$$

$$VE_1 = R\$ 2.312,00/m^2 \times 0,312 \times 92,37m^2$$

$$VE_1 = R\$ 66.630,54$$

- Garagem = 32,00m²

Considerando que a garagem não possui laje de cobertura e apresenta quantidade reduzida de alvenarias, torna-se necessário ajustar o Valor unitário (Vu) da construção, de forma a refletir adequadamente suas características construtivas frente aos critérios de avaliação adotados. Dessa forma, aplica-se um fator de depreciação proporcional, conforme demonstrado a seguir:

$$Vu = \frac{R\$ 2.312,00}{2} = R\$ 1.156,00/m^2$$

Sendo assim temos:

$$VE_2 = R\$ 1.156,00/m^2 \times 0,312 \times 32,00m^2$$

$$VE_2 = R\$ 11.541,50$$

PORTANTO:

$$\text{Valor da Edificação (VE)} = VE_1 + VE_2 = R\$ 66.630,54 + R\$ 11.541,50$$

$$\text{VE} = R\$ 78.172,04$$

5.5) Valor do Imóvel (VI)

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) = R\$ 78.172,04 + R\$ 74.093,58

Valor do Imóvel (VI) = R\$ 152.265,62

5.6) Valor Do Aluguel Mensal

A) Metodologia

Dois são os métodos mais conhecidos e bastante utilizados na determinação do valor locativo:

- Método Comparativo
- Método da Renda

O Método Comparativo tem a inconveniência de que a condição sine qua non para o sucesso desse método é que os imóveis que fornecem os elementos básicos possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

O Método da Renda é básico, independente da aplicação prévia de outros métodos, de utilização geral e individual.

Devido à sua flexibilidade, que permite a grande generalização do seu uso, este método tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos tribunais do poder judiciário e preconizado nas obras de Engenharia de Avaliações e pelo próprio Ibape - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Este método, essencialmente baseia-se na capacidade que os imóveis tem de produzir renda, assumindo-se o termo no seu mais amplo sentido.

B) O Método utilizado

Para determinar o valor do aluguel mensal do imóvel em questão, será utilizado o Método da Renda.

Segundo a obra Engenharia de Avaliações, da Editora PINI (página 87), a principal dificuldade na aplicação deste método está na definição da taxa de renda, uma vez que a avaliação do valor de mercado do imóvel é uma atividade rotineira para o avaliador.

Neste trabalho, os índices foram ajustados conforme os parâmetros praticados no município de Araraquara/SP. Por isso, é essencial aplicar a taxa de forma criteriosa, evitando distorções no resultado final da estimativa de aluguel.

Considerando tratar-se de um imóvel residencial localizado na região afastada da central de Araraquara, adota-se a taxa de renda de 6,00%.

Essa taxa pode ser obtida pela aplicação da chamada taxa composta, através da seguinte equação matemática:

$$i = \frac{VT \times it + VE \times ie}{VI}, \text{ onde:}$$

- * VT = Valor do terreno;
- * it = taxa de rendimento líquido para capital - terreno (6,00%), adaptado para a região do imóvel em Araraquara;
- * VE = Valor das benfeitorias;
- * ie = taxa de rendimento líquido para o capital - benfeitorias (6,00%), adaptado para a região de Araraquara;
- * VI = Valor do terreno + Valor das benfeitorias.

C) Valor do Aluguel Mensal

Aplicando os valores previamente calculados à equação da taxa composta, temos:

$$i = \frac{VT \times it + VE \times ie}{VI}$$

$$i = \frac{74.093,58 \times 0,06 + 78.172,04 \times 0,06}{152.265,62}$$

$$i = 0,06$$

Aplicando o resultado obtido no cálculo da taxa composta ao valor do imóvel dividido pelos 12 meses que equivalem a 01 ano, temos:

$$\text{Valor do aluguel mensal} = \frac{\text{R\$ } 152.265,62 \times 0,06}{12}$$

Valor do aluguel mensal = R\$ 761,32

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel (edificação + terreno) é de **R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**.

Para o aluguel, o valor mensal é de **R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais)**.

7) QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE FLS. 62 DOS AUTOS

1) Queira o Ilustre Perito informar qual a área total do imóvel e qual a área total do terreno?

Resposta: Conforme medições realizadas in loco, o imóvel possui 124,37 m² de área construída, enquanto o terreno apresenta área total de 180,00 m².

2) Queira o Ilustre Perito descrever o imóvel com suas características e dimensões?

Resposta: As características construtivas, dimensões e demais informações do imóvel avaliado encontram-se descritas detalhadamente no item 3.2 do presente laudo.

3) Queira o Ilustre Perito informar qual a área de construção do imóvel e qual seria o valor locativo do mesmo?

Resposta: Conforme medições realizadas in loco, o imóvel possui 124,37 m² de área construída. O valor locativo estimado é de R\$ 760,00 mensais, conforme demonstrado e justificado no item 5.6 do presente laudo.

4) Queira o ilustre perito informar qual o valor real de mercado do imóvel objeto da apresentação ação para efeito de venda e compra?

Resposta: O valor de mercado estimado para compra e venda do imóvel avaliado é de R\$ 152.000,00, conforme apurado por meio de metodologia comparativa direta de dados de mercado e demonstrado no item 5 do presente laudo técnico.

8) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 24 laudas, onde realizei vistoria “in loco” com a presença da parte executada.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 15 de julho de 2025.

Eng. Danilo Gonçalves da Rocha
Crea 506949275-0
(documento assinado de forma digital)