

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

• **PROCESSO nº 1010162-28.2020.8.26.0037**

• **CLASSE – ASSUNTO: “EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - MÚTUO”**

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 **MARIA ZULICA DOS SANTOS ALVES** e como executado **GLEZER PEREIRA DA COSTA ROSA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Exa., para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

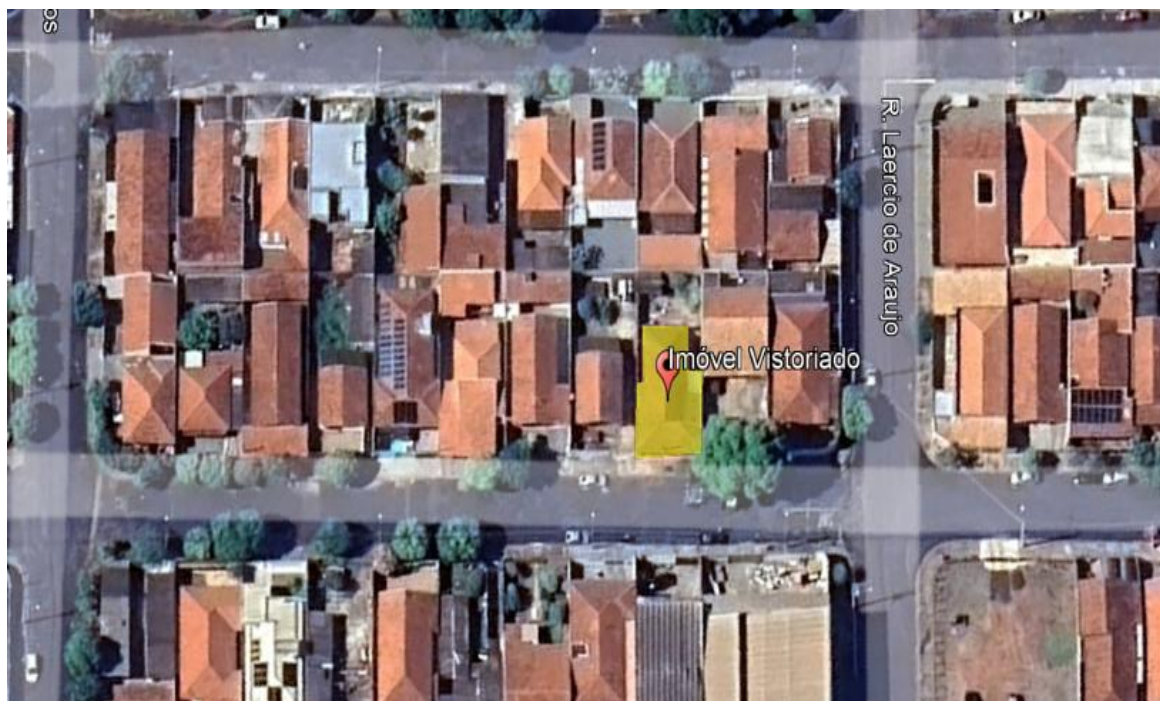
Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 10 de abril de 2026.

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

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 10/03/2026, às 10h30, por este profissional, diretamente no local a ser avaliado, situado na Avenida Umberto Malavolta, nº 150 e nº 154 (com), Jardim Morada do Sol – Araraquara/SP. A inspeção ocorreu de forma parcial, tendo em vista a impossibilidade de acesso ao imóvel de nº 150, sendo vistoriado apenas o imóvel de nº 154 (barbearia). A perícia foi acompanhada pelo proprietário da barbearia, Sr. José Rosa, e pela Dra. Bruna Muller, advogada da parte exequente.



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 266,00m², conforme consta na ficha cadastral nº21.010.003.00, 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	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO	
21.010.003.00	2026	07/04/2026	REAL	0306	56079	
PROPRIETÁRIO						
DIRCE PEREIRA DA COSTA ROSA						
COMPROMISSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA	FATOR GLEBA	
266,00	151,91	10,60	0,94	1989	1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e 895	
116.414,71	208.574,77	0,2400	779,97	NÃO	0,00	
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 8461	
0,00	0,00	0,00	324.989,48	779,97	TRANSCRIÇÃO: 0	
ENDEREÇO DE ENTREGA						
AV UMBERTO MALAVOLTA Nº 150 MORADA DO SOL (JD) CEP 14810-434 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
AV UMBERTO MALAVOLTA Nº 150 Nº 154 (COM) LOTE 03 QUADRA J MORADA DO SOL (JD) ARARAQUARA SP CEP 14810-434						
				ANDAR	APARTAMENTO	

Fonte: Prefeitura de Araraquara. Ficha cadastral do imóvel.

3.2) Edificação

O imóvel possui uma edificação térrea comercial, em estado de conservação necessitando de reparos importantes, padrão de construção popular, com idade construtiva aparente de 30 anos.

Em vistoria, verificamos que o imóvel à esquerda nº 154 apresenta frente com calçamento em concreto, acesso principal por portão metálico.

A edificação principal é de alvenaria, sendo a área de recepção não lajotada, com cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira aparente, enquanto os demais ambientes são lajotados. Janelas de vidro com esquadrias de metal. Entre o salão de recepção e a área de atendimento há fechamento em vidro, utilizado como divisória de ambientes.

Os pisos internos são revestidos em material cerâmico, de padrão simples. As paredes apresentam revestimento cerâmico no banheiro e pintura simples nos demais ambientes.

O imóvel é composto pelos seguintes compartimentos: salão de espera, salão de atendimento e banheiro.

O imóvel à direita, nº 150, não foi possível realizar a inspeção interna em razão da falta de acesso.

Conforme solicitação realizada junto à Prefeitura Municipal para obtenção de cópia da planta aprovada e do respectivo habite-se do imóvel em análise, não houve localização de registros da planta aprovada, e não consta emissão de habite-se para o referido imóvel.

Abaixo seguem anexos os documentos referentes ao protocolo da solicitação.

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

6

Danilo Gonçalves da Rocha
(via WEB)

↓

SADM-SSSA-DSA-UN

Em 08/04/2026 às 17:31
Há 1 dia atrás

Sectores envolvidos (3):

SADM-SSSA-DSA-UN | SDU-GAAP-UAAP | SADM-SSSA-APM

Cópia de documento físico

Número do Processo Administrativo Físico:

Nome do documento*: PLANTA APROVADA E HABITE-SE

Secretaria/Órgão responsável*: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Justificativa*: Boa tarde, solicito copia da planta aprovada e habite-se (caso exista), do imóvel situado na Avenida Umberto Malavolta nº 150 / nº 154

Cadastro municipal nº 21.010.003.00 (documento anexo)

Método de Retirada (Físico ou Digital)*: Digital

Estou ciente a disponibilização da(s) cópia(s) do(s) documento(s) em papel poderá ser condicionada ao pagamento de taxa no valor de 1% da UFM por página copiada*: Sim

A presente solicitação se dá em virtude da necessidade da realização de avaliação do imóvel para fins de processo judicial, no qual atuo como perito, o processo trâmíta na 3ª vara cível nº 10101622820208260037

—

● Este documento foi assinado digitalmente.

—

Anexos (1)

Av_Umberto_Malavolta.pdf (58.51 KB)	6 downloads
A revisar	

Despacho 3- 21.846/2026

Respondido 10/04/2026 10:45

ASIST » GPREF » GPREF-CI »
 GVPREF » CGAB » SADM »
 SADM-SSSA » SADM-SSSA-APM ✓
 Felipe Carvalho Marinho
 Gusmão - Arquivista

↓

Danilo Gonçalves da Rocha

Existe um projeto não aprovado pelo guichê 24.474/2016 porém não está regularizado e muito menos possui habite-se.

Atenciosamente,

—

Felipe Carvalho Marinho Gusmão
 Arquivista do Arquivo Municipal de Araraquara
 Registro profissional nº 2261/SP

4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – Vista geral da fachada dos imóveis nº154/150.



FOTO 02 – Vista geral do salão de espera da barbearia.



FOTO 03 – Vista geral do salão de atendimento da barbearia.



FOTO 04 – Vista geral do banheiro da barbearia.

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)

O valor foi obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliado. As amostras consideradas pertencem ao mesmo bairro, ou seja, Vila Xavier, com características semelhantes às do imóvel em questão. Com base nesses dados, obteve-se o seguinte valor unitário médio.

Amostras de referência:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Chaves na mão	
Valor: R\$ 170.000,00	
Área: 364,00m ²	Ref.: 815
Local: Rua Joaquim de Freitas Silva - Vila Xavier	
Data da pesquisa: 08/04/2026	
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\$ 170.000,00 x 0,9 / 364	
VU = R\$ 420,32	
Link da pesquisa: https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-vila-xavier-vila-xavier-364m2-RS170000/id-33451872/	



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

11

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Chaves na mão	
Valor: R\$ 210.000,00	
Área: 460,00m ²	Ref: 56
Local: Vila Xavier	
Data da pesquisa: 08/04/2026	
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\$ 210.000,00 x 0,9 / 460	
VU = R\$ 410,86	
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-vila-xavier-vila-xavier-460m2-RS210000/id-38296423/	




AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Chaves na mão	
Valor: R\$ 220.000,00	
Área: 387,00m ²	Ref: 1496
Local: Vila Xavier	
Data da pesquisa: 08/04/2026	
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\$ 220.000,00 x 0,9 / 387	
VU = R\$ 511,62	
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-vila-xavier-vila-xavier-387m2-RS220000/id-39992237/	



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

12

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Chaves na mão	
Valor: R\$ 230.000,00	
Área: 454,00m ² Ref: 616	
Local: Vila Xavier.	
Data da pesquisa: 08/04/2026	
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\$ 230.000,00 x 0,9 / 454	
VU = R\$ 455,94	
Link da pesquisa: https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-vila-xavier-vila-xavier-454m2-RS230000/id-38296690/	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 330.000,00	
Área: 645,00m ² Ref: 39539	
Local: Jardim Brasília – Vila Xavier.	
Data da pesquisa: 08/04/2026	
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\$ 330.000,00 x 0,9 / 645	
VU = R\$ 460,46	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-bairros-araraquara-645m2-venda-RS330000-id-2743230535/	

$$\text{Média aritmética} = \frac{420,32 + 410,86 + 511,62 + 455,94 + 460,46}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 451,84/\text{m}^2$$

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\$451,84/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior (+30\%)} = \text{R\$ } 587,39/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (-30\%)} = \text{R\$ } 316,29/\text{m}^2$$

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\$ 451,84/m².

$$\underline{\underline{\mathbf{Vu = R\$ 451,84/m}^2}}$$

PORTANTO:

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

$$\text{VT} = \text{R\$ } 451,84/\text{m}^2 \times 266,00\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{\mathbf{VT = R\$ 120.189,44}}}$$

5.4) Valor da Edificação (VE)

- Construção = 151,91m²

Vu = R\$ 2.329,72 – 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)

fevereiro, 2026

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)	3.927,43	2.543,69	1.383,74	3.972,66	2.428,22	1.544,44	3.454,00	2.322,99	1.131,01
Residencial médio (2)	3.225,18	2.039,34	1.185,85	3.258,03	1.933,47	1.324,56	2.827,75	1.861,07	966,68
Residencial popular (3)	2.329,72	1.450,11	879,61	2.455,05	1.475,67	979,39	2.127,58	1.411,32	716,26
Sobrado popular (11)	2.847,34	1.793,65	1.053,69	2.877,25	1.704,34	1.172,92	2.470,80	1.619,82	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.343,14	2.271,88	1.071,25	3.486,85	2.283,81	1.203,04	3.054,15	2.160,33	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.986,15	2.160,29	825,86	3.266,63	2.288,11	978,52	2.802,57	2.079,62	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.891,09	1.891,50	999,59	3.016,79	1.894,15	1.122,64	2.641,28	1.821,39	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.634,71	1.577,83	1.056,89	2.952,31	1.471,75	1.480,57	2.530,40	1.440,19	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.360,02	1.363,73	996,30	2.420,46	1.310,00	1.110,47	2.024,18	1.213,91	810,27
Comercial									
Prédio sem elevador médio (8)	3.534,14	2.264,58	1.269,55	3.346,11	1.922,95	1.423,17	3.158,47	2.110,33	1.048,14
Prédio com elevador fino (7)	4.013,83	2.937,97	1.075,85	3.572,96	2.364,11	1.208,85	3.556,38	2.662,61	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.393,81	2.341,82	1.051,99	3.354,91	2.186,83	1.168,08	3.024,17	2.190,93	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.769,69	2.062,63	707,06	2.766,38	1.965,32	801,06	2.453,34	1.865,09	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 68,5 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma edificação com idade construtiva aparente de 30 anos, em estado de conservação necessitando de reparos importantes).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 68,5)}{100} = 0,315$$

VE = R\$ 2.329,72/m² x 0,315 x 151,91m²

VE = R\$ 111.480,94

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

Indicar idade do imóvel (em anos)

% de vida útil

Selecionar estado de conservação

Índice de depreciação: 68.5

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

- Muros e portão

O valor estimado para as benfeitorias complementares, ou seja, muros e portão, considerando suas características, idade aparente e padrão construtivo, é de: R\$ 5.000,00

$$VE = R\$ 111.480,94 + R\$ 5.000,00$$

$$\underline{VE = R\$ 116.480,94}$$

- Regularização do imóvel

O valor estimado para regularização do imóvel junto a Prefeitura de Araraquara, considerando serviço do profissional, taxas de análise de projeto, fiscalização, alvará de construção, habite-se e taxas de

compensação que incluem invasão de recuo, ausência de área permeável, entre outras irregularidades que possam ser identificadas, é de R\$ 16.000,00.

VE = R\$ 116.480,94 - R\$ 16.000,00

VE = R\$ 100.480,94

5.5) Valor do Imóvel (VI)

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) =

VI = R\$ 100.480,94 + R\$ 120.189,44 =

Valor do Imóvel (VI) = R\$ 220.670,38

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel avaliando (edificação + terreno) é de **R\$ 220.500,00 (Duzentos e vinte mil e quinhentos reais).**

7) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 17 páginas, sendo que realizei vistoria no imóvel acompanhado da patrona da exequente e pai do 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, 10 de abril de 2026.

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