



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª (Quarta) Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

- * Autos de Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro.
- * **Processo nº 0029920-13.2018.8.26.0576.**
- * Requerente: Tatiane Barreto Lopes.
- * Requerido: Nobreville Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece, mui respeitosamente, perante a este R. Juiz, no sentido de requerer o quanto segue:

- a) a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, aos autos.
- b) oficiar a Defensoria Pública do Estado para que efetue o depósito dos honorários do perito, uma vez que o trabalho pericial se encontra juntado nos autos e já foi efetuada a reserva do valor para suportar o pagamento do honorário pericial, conforme Artigo 2º, Inciso IV, da Deliberação CSDP nº 92/2.008; em conformidade com o **documento fls. 213**.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 15 de fevereiro de 2023.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



S U M Á R I O

1 - INTRÓITO -	3
2 - EXAMES -	4
3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -	6
4 - METODOLOGIA -	8
5 - PESQUISA -	9
6 - CÁLCULOS DOS VALORES -	10
7 - CONCLUSÃO -	11
- TERMO DE ENCERRAMENTO -	11



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRÓITO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro requerida por Tatiane Barreto Lopes contra Nobreville Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros, Processo nº 0029920-13.2018.8.26.0576, que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 De acordo com a Certidão de Penhora de fls. 82/84 dos autos, o imóvel objeto da presente avaliação judicial é aquele sob Matrícula nº 82.147 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- 1.3 Conforme consta no caput da **Matrícula sob nº 82.147 do 2º O.R.I.** (fls. 66/67), o imóvel em questão é assim descrito:

“Um terreno urbano, constituído pelo Lote 13 da Quadra 37, do Loteamento denominado “Fazenda Rio Preto”, no Distrito de Engenheiro Schmidt, neste município e comarca, com frente para a Rua Projetada 34, onde mede 10,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 4; do lado esquerdo de quem da citada olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 14, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 12, com área de 200,00 metros quadrados e distante 26,24 metros da esquina da Rua Projetada 36. Cadastro Municipal em área maior sob nº 554058001”.
- 1.4 Em sua R. Decisão de fls. 184 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este perito signatário para realizar a avaliação do bem penhorado (fls. 80/81), o qual se encontra descrito acima. Ainda nesta mesma R. Decisão, o MM. Juiz, facultou às partes a formulação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.



- 1.5 De acordo com o documento de fls. 210 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para o dia 13 de outubro de 2022 (quinta-feira) as 15:30 horas, na Rua Santana Ferreira Cruz, lote 13 da quadra 37, Fazenda Rio Preto, no Distrito de Engenheiro Schmidt, São José do Rio Preto-S.P. Vale frisar que na ocasião desses exames, o signatário não foi acompanhado por nenhum dos representantes das partes.

2 - EXAMES -

Por ocasião da vistoria realizada “in loco” em 13/10/2022 as 15:30 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

2.1 DA MATRÍCULA:

Conforme já asseveramos anteriormente, o imóvel em questão, é objeto da **Matrícula sob nº 82.147 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto** (fls. 66/67).

2.2 DO TERRENO:

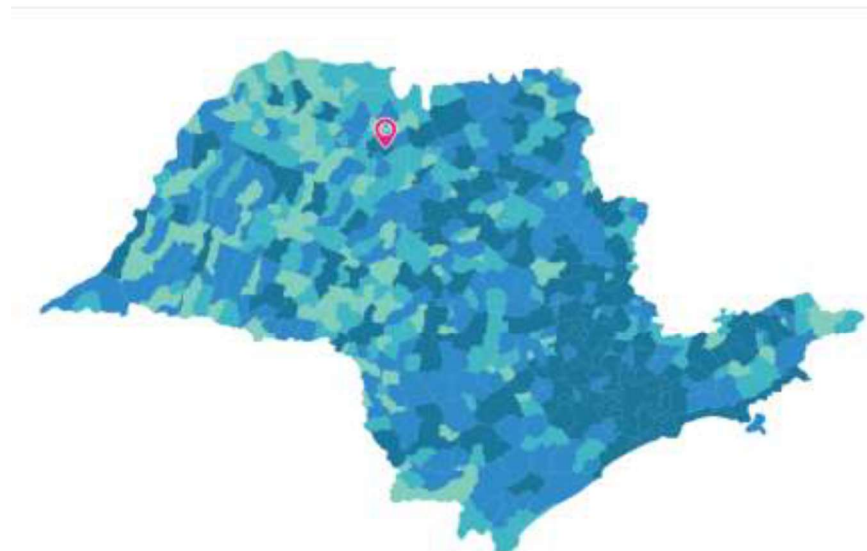
O terreno objeto possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 82.147 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- Cadastro Municipal: 554058001.
- Designação: lote 13 da quadra 37, Parque Vila Nobre.
- Formato: retangular.
- Frente: 10,00 metros para a Rua Projetada 34.
- Lateral esquerda: 20,00 metros confrontando com o Lote 14.
- Lateral direita: 20,00 metros confrontando com o Lote 12.
- Fundos: 10,00 metros confrontando com o Lote 04.
- **Área: 200,00 metros quadrados** (de acordo matrícula).

2.3 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

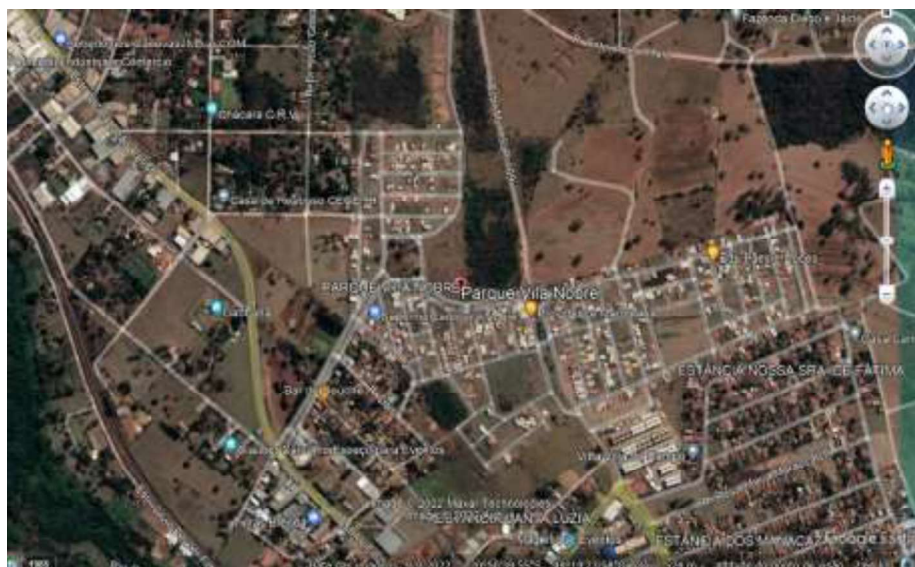
Quanto a localização do imóvel em pauta, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

2.3.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no distrito Engenheiro Schmidt que pertence ao Município de São José do Rio Preto- SP. Município esse que dista cerca de 450 quilômetros da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



2.3.2 Que salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de São José do Rio Preto, possui uma área territorial de 431,944 km² e a população estimada para o ano de 2021 é de 469.173 pessoas, possuindo densidade demográfica de 945,12 hab/km² (ano de 2010) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (ano de 2010).

2.3.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente a região de onde se situa o imóvel objeto.





2.4 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel periciado, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone e internet.
- * Rede elétrica de iluminação pública.
- * Rede elétrica domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

- 3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.
- 3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.



- 3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.
- 3.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.
- 3.3 Stanley L. McMichael, em seu *“Tratado de Transacción”*, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- 3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.



- 3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.
- 3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

4 - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do imóvel em questão (terreno urbano nu), procederemos da seguinte maneira:

- 4.1** Utilizaremos do consagrado Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14653-2. Esse método, trata-se do processo utilizado na avaliação de lotes, por comparação por outros terrenos cujo os valores são previamente conhecidos através de ofertas no livre mercado
- 4.2** Para o cálculo do **valor de mercado do terreno nu**, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu devido valor unitário (qt = R\$/m²). Então, conforme já asseveramos utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação.



Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

- 4.3** Posteriormente, de posse do valor unitário (R\$/m²), aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$


Onde:

V_{terreno} = valor do terreno.

A_{terreno} = área do terreno (m²).

q_{terreno} = valor unitário obtido em pesquisa (R\$/m²).

- 4.4** Vale salientar que este perito realizou uma inspeção pessoal do terreno e do seu entorno a fim de não só conhecer as características físicas, mas principalmente para obter informações específicas do imóvel avaliando.

 Observação: na presente avaliação para determinação do valor de mercado do terreno urbano em questão, poderá ser levado também em conta o Campo de Arbítrio do perito previsto em norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas- vigente.

5 - PESQUISA -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nessas amostras:

- 5.1** Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:



AMOSTRAS	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR UNITÁRIO
Amostra I	R\$ 100.000,00	220,00 m ²	R\$ 454,54/m ²
Amostra II	R\$ 135.000,00	274,38 m ²	R\$ 492,01/m ²
Amostra III	R\$ 105.000,00	210,00 m ²	R\$ 500,00/m ²
Amostra IV	R\$ 120.800,00	200,00 m ²	R\$ 604,00/m ²
Amostra V	R\$ 110.000,00	200,00 m ²	R\$ 550,00/m ²
Média Aritmética:			R\$ 520,11/m ²

5.2 Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a + 30%:

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 364,07/m ²
+ 30 (x 1,3)	R\$ 676,14/m ²
Amostras descartadas:	Nenhuma

5.3 Como nenhuma das 05 (cinco) amostras foram descartadas a média saneada será de R\$ 520,11/m².

5.4 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de - 10% (0,90).

5.5 Valor unitário adotado: R\$ 468,09/m².

6 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o justo e real valor do imóvel em questão, com a utilização do método já apontado na epígrafe 4 – Metodologia, deste nosso laudo. Então, teremos:

6.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

$$q_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 468,09/\text{m}^2$$



6.2 CÁLCULO DO TERRENO:

Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{terreno}} = 200,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 468,09/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 94.000,00 \text{ (arredondando).}$$

7 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em fevereiro de 2023, quanto ao imóvel objeto desta perícia, ou seja, o terreno nu com área total de **200,00 m²**, objeto da **Matrícula sob nº 82.147 do 2º O.R.I.**, concluímos que o mesmo possui valor de mercado da ordem de grandeza equivalente à:

*** R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais) ***

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0029920-13.2018.8.26.0576, que flui pela 4ª Vara Cível) segue em 20 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 14 de fevereiro de 2023.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
 Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
 CREA SP 0400259813



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do imóvel (lote 13, quadra 37), objeto da Matrícula sob nº 82.147 do 2º O.R.I., situado no Distrito de Engenheiro Schmidt, município de São José do Rio Preto- S.P.







Foto 5



Foto 6



Pesquisas de Mercado

Amostra I

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER MONDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

THIAGO CAMPOS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 229018-F

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Parque Vila Nobre / Rua Início Augusto

Lote/Terreno à Venda por R\$ 100.000 EOD: 18VLS

Rua Início Augusto - Parque Vila Nobre, São José do Rio Preto - SP. VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado

0m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

TERRENO BAIRRO PARQUE VILA NOBRE RIO PRETO 220m²
Excelente topografia
Proximo a comércios, postos de combustíveis
220m²

R\$100.000,00

Valor unitário R\$ 454,54



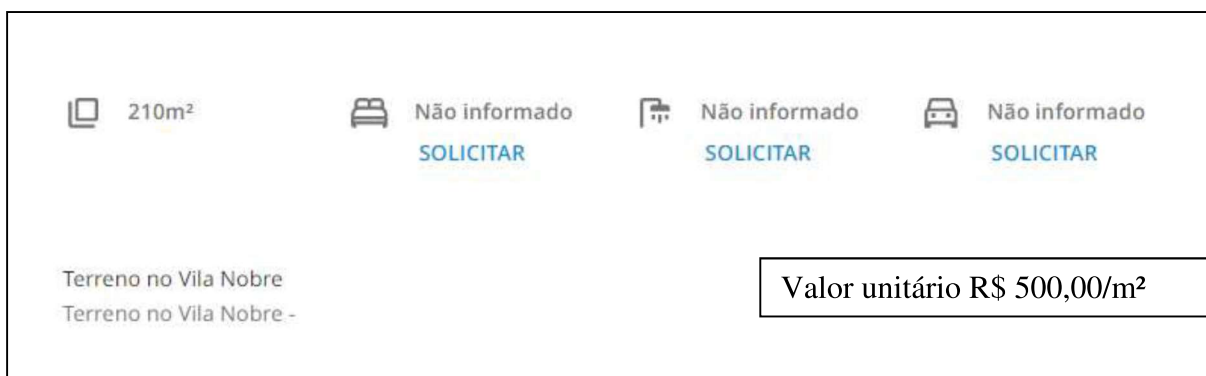
Amostra II



274m ²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)		Valor unitário: R\$ 492,01/m ²	
<p>Terreno à venda no bairro Parque Vila Nobre - São José do Rio Preto/SP VENDO TERRENO RESIDENCIAL - PARQUE VILA NOBRE Área 274,38 m² - com infraestrutura completa - pronto pra construir, plano , de esquina com sol em uma das faces e sombra na outra. IPTU R\$ 55,00 / Valor R\$ 135.000,00</p> <p><i>As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.</i></p>			



Amostra III





Amostra IV



200m ²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
Terreno no Vila Nobre Terreno no Vila Nobre -	Valor unitário R\$ 604,00/m ²		



Amostra V



200m ²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
Terreno à venda, 200 m ² por R\$ 110.000,00 - Parque Vila Nobre - São José do Rio Preto/SP			
Terreno 200m ²			
Agende seu atendimento pelos telefones:			
WhatsApp	Valor unitário R\$ 550,00/00		
WhatsApp -			