



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA MONTE ALTO/SP.

Processo Nº (1514/2005)



\*0004900-19.2005.8.26.0368\*

**Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.**

**GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do Processo **0004900-19.2005.8.26.0368** em trâmite perante a D. Juízo e r. Cartório do Primeiro Ofício Cível da Comarca de Monte Alto/SP, promovido por **MARCIA ANDREA BAHUR DE AGUIAR** em face de **LUBIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, vem, apresentar e solicitar a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência o meu protesto de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 20 de março de 2024.

**Gilmar de Oliveira Souza**  
Engenheiro Civil - Perito Judicial  
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP  
(Assinatura Digital)

Assinado de forma digital por GILMAR DE OLIVEIRA  
SOUZA 74763350820  
DN: c=BR, ou=ICP-Brasil, ou=Presencial,  
ou=01534285000175, ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, ou=RFB e CPF A3, ou=sem branco,  
cn=GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA 74763350820  
Dados: 2024.03.21 10:33:51 -03'00'



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

Processo Nº



\*0004900-19.2005.8.26.0368\*

1ª VARA CÍVEL - MONTE ALTO



Vista aérea da região dos imóveis avaliados.

**MARCIA ANDREA BAIIDUR DE AGUIAR**  
Exequentes**LUBIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Executado**PROCEDIMENTO COMUM**  
Ação**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**  
AVALIATÓRIO DE BENS IMÓVEIS



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia**RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

Processo: 0004900-19.2005.8.26.0368  
1ª Vara Cível de Monte Alto/SP.

Exequentes: Marcia Andrea Badhur de Aguiar

Executado: Lubian Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Objetivo: Determinação do justo valor de mercado de seis imóveis do tipo lotes urbanos.

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tratamento dos Dados: Tratamento Por Fatores

Especificação: Grau de Fundamentação: I  
Grau de Precisão: II

Localização dos Imóveis: Conjunto Habitacional Jardim Bela Vista e Residencial Santa Lucia.  
Monte Alto/SP.

Valor (Total) das Avaliações: **Médio = R\$ 1.325.400,00 (6 imóveis)**

Liquidez: Médio Prazo

Responsável Técnico:

**Eng.º Gilmar de Oliveira Souza**

CREA/SP nº 0600.98.426-5

IBAPE/SP nº 1291

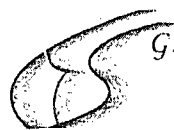
(Assinatura Digital)

Assinado de forma digital por GILMAR DE OLIVEIRA  
SOUZA.74763350820  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Presencial,  
ou=01554285000175, ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RJ/6, ou=RFB e-CPT A3, ou=sem brancos,  
cn=GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA.74763350820  
Dados: 2024.03.21 10:34:46 -03'00'



**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, avaliatório de bens imóveis que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**<sup>1</sup>, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos da “ação procedimento comum” - **PROCESSO 0004900-19.2005.8.26.0368** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Primeiro Ofício Cível da Comarca de Monte Alto/SP, tendo como Exequente **MARCIA ANDREA BAHUR DE AGUIAR**, e como Executado **LUBIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

<sup>1</sup> **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª e 3ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajurú.



## SUMÁRIO:

1. Preliminares
2. Conceitos
3. Vistoria
4. Identificação dos Imóveis Avaliandos.
  - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
  - 4.2 Identificação dos Imóveis Avaliandos
5. Diagnostico de Mercado
6. Metodologia Empregada
  - 6.1 Normas Observadas
  - 6.2 Metodologia
7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
  - 7.1 Período da Pesquisa
  - 7.2 Tratamento de Dados
  - 7.3 Homogeneização
    - 7.3.1 Fator Mercado - Oferta ( $F_{Of}$ ):
    - 7.3.2 Fator Topografia ( $F_{Top}$ ):
    - 7.3.3 Fator de Transposição ( $F_{Tr}$ ):
    - 7.3.4 Fator Correção de Área ( $F_a$ ):
    - 7.3.5 Fator Acessibilidade:
    - 7.3.6 Fator de Comercialização ( $F_{Com}$ ):
  - 7.4 Tabela dos Valores Homogeneizados:
8. Avaliação
9. Grau de Fundamentação



10. Conclusão

11. Declarações

ANEXO I Elementos Pesquisados

ANEXO II Memória de Cálculo

ANEXO III Documentação Fotográfica

**1. PRELIMINARES:**

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de seis imóveis do tipo lote urbano;
- 1.2. Os **OBJETOS** das avaliações são os imóveis indicados como Lotes 41 e 42 da Quadra "W" (Rua José Oliver Filho), Lotes 23, 24 e 28 da Quadra "Z" (Rua Treze), todos do Bairro Jardim Bela Vista, e o Lote 21 da Quadra "A" na Rua Alípio Antônio Francisco (antiga Rua "A") do Residencial Santa Lucia dos autos processuais, e demonstrados no quadro abaixo, com suas respectivas localizações, áreas e Matrículas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto:

| IMOVEIS AVALIANDOS |                             |                              |      |        |       |              |                 |                |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------|--------|-------|--------------|-----------------|----------------|
| ordem              | Localização                 |                              | Lote | Quadra | Frete | Profundidade | Área Total (m²) | Matrícula      |
| 1                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua José Oliver Filho        | 41   | W      | 12,00 | 30,00        | 360,00          | NÃO FORNECIDAS |
| 2                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Jose Oliver Filho,       | 42   | W      | 12,00 | 30,00        | 360,00          |                |
| 3                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 23   | Z      | 12,00 | 26,00        | 312,00          |                |
| 4                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 24   | Z      | 12,00 | 26,00        | 312,00          |                |
| 5                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 28   | Z      | 12,00 | 26,00        | 312,00          |                |
| 6                  | Residencial Santa Lucia     | Rua Alipio Antonio Francisco | 21   | A      | 20,00 | 61,32        | 1.226,40        | 36.625         |

- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 1.299 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local dos imóveis avaliandos, para início do trabalho pericial, as 09h30min do dia 24 de novembro de 2024, realizando as vistorias técnicas para a elaboração do Laudo Avaliatório, acompanhado pelo Executado, Sr. Luiz Antônio Francisco e, representando a Exequente, o Dr. Vinicius Henrique Coelho e Sr. Roberto Carlos Bahdur;
- 1.5. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da "NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais" e da "NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos" e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;



- 1.6 Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

## 2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor aquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

## 3. VISTORIA:

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliandos e a região de onde estão recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como: Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

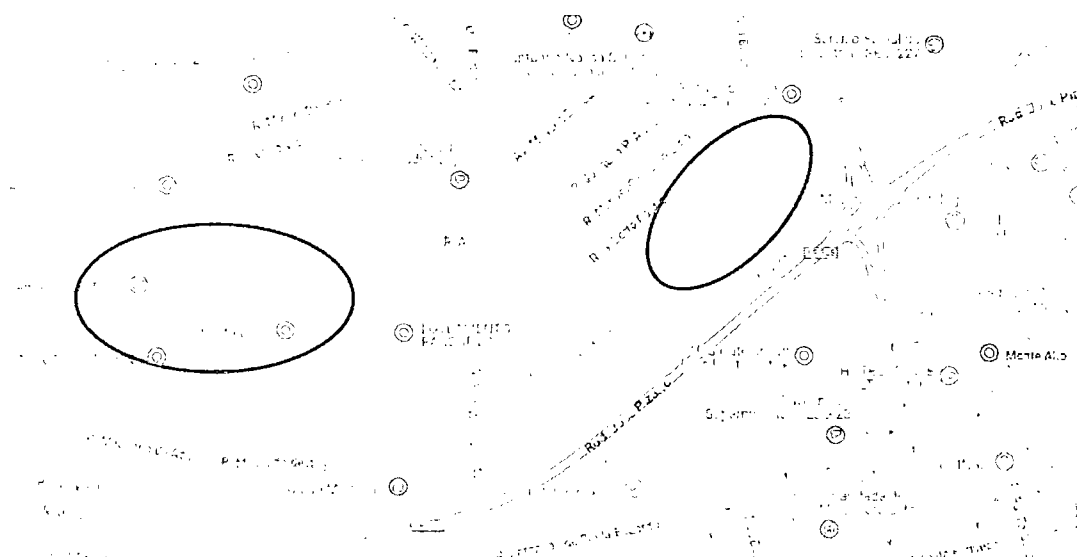
## 4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:

### 4.1. Localização e Ocupação Circunvizinha:

Os imóveis avaliandos estão localizados no Bairro Jardim Bela Vista – Plano “B”, circunvizinho aos Bairros Jardim Erinia, Loteamento Parque das Orquídeas e Parque

dos Ipês, com acesso pela Rodovia João Pizarro e Avenida Eng.º Willian Cestari. Distante, aproximadamente, 1.700,00 metros do centro da cidade.

A região é caracterizada pela ocupação mista com predominância residencial com construções no padrão construtivo “médio a médio alto”, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.



Mapa de localização das ruas dos imóveis avaliados.

#### 4.2. Descrição dos Imóveis Avaliandos:

| IMOVEIS AVALIANDOS |                             |                              |      |       |        |              |                 |                |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------|-------|--------|--------------|-----------------|----------------|
| Ordem              | Localização                 |                              | Lote | Quadr | Frente | Profundidade | Área Total (m²) | Matrícula      |
| 1                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua José Oliver Filho        | 41   | W     | 12,00  | 30,00        | 360,00          | NÃO FORNECIDAS |
| 2                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Jose Oliver Filho,       | 42   | W     | 12,00  | 30,00        | 360,00          |                |
| 3                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 23   | Z     | 12,00  | 26,00        | 312,00          |                |
| 4                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 24   | Z     | 12,00  | 26,00        | 312,00          |                |
| 5                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 28   | Z     | 12,00  | 26,00        | 312,00          |                |
| 6                  | Residencial Santa Lucia     | Rua Alipio Antonio Francisco | 21   | A     | 20,00  | 61,32        | 1.226,40        | 36.625         |

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:



Liquidez é um conceito econômico que considera a facilidade com que um ativo pode ser convertido no meio de troca da economia, ou seja, é a facilidade com que ele pode ser convertido em dinheiro sem que produza mudança relevante com perdas em seu valor. O grau de liquidez de um imóvel representa a velocidade e a facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada.

A localização dos imóveis avaliados encontra-se em uma região de uso residencial, em área de expansão urbana e estruturada, com um perfil diversificado de padrão médio/alto a alto de construções, com regular atratividade para o mercado imobiliário local.

De modo geral, o mercado encontra-se em fase de pré-aquecimento, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado as classes de média a alta renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como as avaliadas.

No entanto, considerando que a venda de imóveis é um processo demorado, em especial para os imóveis avaliados, em razão das suas peculiaridades e quantidades ofertadas, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado imobiliário, estimando-se sua liquidez de médio a longo prazo (de 6 meses a um ano).

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA:

### 6.1 Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: 14.6453-1 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens e a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011.

### 6.2 Metodologia:

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método Evolutivo**, usando o “*método comparativo de dados de mercado*” para obtenção do valor do terreno, aplicando o fator de comercialização, conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT e, ainda, com base nas recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas supracitadas.



## 7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Na avaliação de imóvel devem ser considerados a sua finalidade, a localização, a sua característica construtiva e a sua dimensão.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação da área nas condições físicas e de ocupação em que se encontra, no valor de mercado, independentemente do histórico. Na avaliação pelo “*método comparativo direto de dados de mercado*”, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis (lotes, terrenos, glebas, etc.) pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e condições similares pela sua área total. Tais preços unitários, básicos, são obtidos por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas na região compostas pelo Loteamento Parque das Orquídeas, Jardim Erinia, Parque dos Ipês, Jardim Bela Vista e adjacências, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica na qual se localizam os imóveis objetos das avaliações visando a determinação dos valores de mercado.

| Amostras | Valores Pesquisados |           |            | Homogeneização - Fatores |        | Valor Final (R\$) |                              |
|----------|---------------------|-----------|------------|--------------------------|--------|-------------------|------------------------------|
|          | Valor (R\$)         | Área (m²) | Ind Fiscal | Mercado                  |        | m²                | Total                        |
| 1        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 333,33 | 346,38            | 124.697,37                   |
| 2        | 150.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 416,67 | 432,98            | 155.871,71                   |
| 3        | 155.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 430,56 | 447,41            | 161.067,43                   |
| 4        | 115.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 319,44 | 331,95            | 119.501,64                   |
| 5        | 95.000,00           | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 263,89 | 274,22            | 98.718,75                    |
| 6        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | Venda                    | 333,33 | 346,38            | 124.697,37                   |
| 7        | 100.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 277,78 | 288,65            | 103.914,47                   |
| 8        | 90.000,00           | 300,00    | 31,59      | Oferta                   | 300,00 | 311,74            | 93.523,03                    |
|          |                     |           |            |                          |        | 347,46            |                              |
|          |                     |           |            |                          |        | 243,22            | Não há amostras discrepantes |
|          |                     |           |            |                          |        | 451,70            |                              |
|          |                     |           |            |                          |        | 347,46            |                              |

### 7.1 Período da Pesquisa:



As pesquisas dos valores foram efetuadas no período de fevereiro e março de 2024, com contatos com os responsáveis por imóveis disponíveis à venda através de placas publicitárias colocadas nos próprios imóveis. Também foram efetuadas consultas à diversos corretores de imóveis, obtendo-se efetivamente, a opinião comercial de imóveis semelhantes aos avaliandos.

## 7.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso e para os valores e opiniões de valores obtidos, tendo como paradigmas os próprios imóveis avaliandos, foi utilizado o “Tratamento Por Fatores”, conforme item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com inferência no comportamento de mercado e a formação de valores

## 7.3 Homogeneização:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Engº. João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

### 7.3.1 Fator Mercado - Oferta (For):

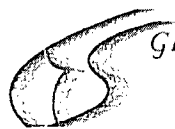
Correção da Estabilidade de Informações Pelo Fator Fonte: Os imóveis pesquisados de ofertas, anúncios ou outra fonte que demonstre elasticidade de negociação deve-se multiplicar um fator com desconto ou acréscimo, conforme a sua diferença em relação ao valor de mercado. O fator normalmente utilizado para ofertas **0,95**, conforme FIKER (1993), esse valor foi verificado de acordo com as transações recentes e a prática do mercado regional;

### 7.3.2 Fator Topografia (F<sub>Top</sub>):

Serão adotados os fatores constantes da Norma do IBAPE/SP.:

Terreno plano = 1,0; Declive para o fundo em até 5% = 0,95; Declive para o fundo entre 5% e 10% = 0,90 e Aclive = 0,95. Como todos os terrenos apresentam semelhanças topográficas, será utilizado o coeficiente igual a 1,00.

### 7.3.3 Fator de Transposição (F<sub>Tr</sub>):



Este fator corrige as variações da transposição de valor unitário qualquer, para o local do imóvel avaliando, inclusive pela distancia até o centro valorizante, obtidos da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal e, calculado pela fórmula  $F_{tr} = (I_a / I_p)$ , em se tratando de glebas foi adotado o coeficiente = 100,00.

#### 7.3.4 Fator Correção de Área ( $F_a$ ):

Há casos em outros fatores de homogeneização podem vir a ser estudados, testados e utilizados a fim de melhor apropriar valor ao bem.

Muitos dos fatores de correção de áreas encontrados em literaturas, não conseguem satisfazer a todas as situações de correção, portanto, é necessária uma observação minuciosa do resultado alterado por esse fator.

O fator correção de área relaciona a área total do elemento levantado em pesquisas, compostos por diversos lotes com a área total do imóvel avaliando e, para o presente caso, pode ser expresso pela seguinte equação:

$$\text{Se } (AEP/AEA) < 0,30 \quad \text{então:} \quad F_a = \{(AEP / AEA) + 1\} / 2^{0,25}$$

$$\text{Se } (AEP/AEA) \geq 0,30 \quad \text{então:} \quad F_a = \{(AEP / AEA) + 1\} / 2^{0,125}$$

AEP = Área do Elemento Pesquisado;

AEA = Área do Elemento Avaliando

#### 7.3.5 Fator Acessibilidade:

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *Bona*, uma vez que os imóveis são acessados por vias asfaltadas e expressas. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

#### 7.3.6 Fator de Comercialização ( $F_{Com}$ ):

É o fator resultante da análise do mercado imobiliário em relação aos negócios efetivamente realizados e, que neste caso tratando-se de imóvel industrial, conclui-se pelo fator = 1,00, aplicado sobre os valores determinados na avaliação.

#### 7.4 Tabela dos Valores Homogeneizados:



| Amostras                 | Valores Pesquisados |           |            | Homogeneização - Fatores |            |              |           |       | Valor Final (R\$) |                              |
|--------------------------|---------------------|-----------|------------|--------------------------|------------|--------------|-----------|-------|-------------------|------------------------------|
|                          | Valor (R\$)         | Área (m²) | Ind Fiscal | Mercado                  | Topografia | Cor. de Área | Transpos. | m²    | Total             |                              |
| 1                        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 333,33     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 346,38            | 124.697,37                   |
| 2                        | 150.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 416,67     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 432,98            | 155.871,71                   |
| 3                        | 155.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 430,56     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 447,41            | 161.067,43                   |
| 4                        | 115.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 319,44     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 331,95            | 119.501,64                   |
| 5                        | 95.000,00           | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 263,89     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 274,22            | 98.718,75                    |
| 6                        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | Venda                    | 333,33     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 346,38            | 124.697,37                   |
| 7                        | 100.000,00          | 360,00    | 31,59      | Oferta                   | 277,78     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 288,65            | 103.914,47                   |
| 8                        | 90.000,00           | 300,00    | 31,59      | Oferta                   | 300,00     | 1,000        | 1,000     | 1,039 | 311,74            | 93.523,03                    |
| Média Aritmética (Ma)    |                     |           |            |                          |            |              |           |       | 347,46            |                              |
| Ma - 30%                 |                     |           |            |                          |            |              |           |       | 243,22            | Não há amostras discrepantes |
| Ma + 30%                 |                     |           |            |                          |            |              |           |       | 451,70            |                              |
| Valor Unit. Básico (VUB) |                     |           |            |                          |            |              |           |       | 347,46            |                              |

## 8. AVALIAÇÃO:

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de **MARÇO/2024**.

O valor do imóvel é dado pelo resultado da expressão:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde:

VI= Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor da Benfeitoria = 0,00

FC = Fator de Comercialização = 1,00

O valor do terreno é o resultado do da média aritméticas das amostras coletadas (para terrenos), devidamente homogeneizadas e sancada, obtendo o valor unitário por metro quadrado e, o valor total é o resultado do produto da área total pelo valor unitário, dado pela expressão:

$$VT = \text{Área Terreno} \times \text{R\$/m}^2$$

Para os imóveis avaliandos, com seus valores unitários (m²) devidamente homogeneizados, o seu valor de mercado corresponde ao produto da sua área total (útil) pelo corresponde valor unitário obtidos após a homogeneização, resumidamente apresentados na tabela abaixo, com detalhamentos nas tabelas constates do “Anexo I –



Memoria de Cálculo”, onde se tem como valor unitário **MÉDIO a cifra de R\$ 391,48/m²**, sendo R\$ 347,46/m² para cinco imóveis no Jardim Bela Vista e R\$ 611,55/m² para o imóvel do Residencial Santa Lucia, totalizando 6 (seis) imóveis avaliados pelo montante de **R\$ 1.325.398,68**, conforme demonstrado e discriminado na tabela abaixo:

| IMOVEIS AVALIANDOS |                             |                              |      |        |        |              |                 | AVALIAÇÃO     |              |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------|--------|--------|--------------|-----------------|---------------|--------------|
| unim               | Localização                 |                              | Lote | Quadra | Frente | Profundidade | Área Total (m²) | Multiplicado  | Total        |
| 1                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua José Oliver Filho        | 41   | W      | 12,00  | 30,00        | 360,00          | Não comercial | 125.085,60   |
| 2                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Jose Oliver Filho,       | 42   | W      | 12,00  | 30,00        | 360,00          |               | 125.085,60   |
| 3                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 23   | Z      | 12,00  | 26,00        | 312,00          |               | 108.407,52   |
| 4                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 24   | Z      | 12,00  | 26,00        | 312,00          |               | 108.407,52   |
| 5                  | Jardim Bela Vista * Plano B | Rua Treze                    | 28   | Z      | 12,00  | 26,00        | 312,00          |               | 108.407,52   |
| 6                  | Residencial Santa Lucia     | Rua Alipio Antonio Francisco | 21   | A      | 20,00  | 61,32        | 1.226,40        | 36.625        | 750.004,92   |
| VALOR TOTAL (R/\$) |                             |                              |      |        |        |              |                 |               | 1.325.398,68 |
|                    |                             |                              |      |        |        |              |                 |               | 391,48       |

#### 10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

A especificação foi estabelecida segundo o item 1.3 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011, adequada às alterações previstas pela ABNT na NBR 14.653-2-2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- Identificação dos elementos comparativos com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado;
- O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;



- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão oito amostras pesquisadas, todas foram utilizados como elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1, alínea "b" da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

## 11. CONCLUSÃO:

Após a vistoria técnica realizada *in loco*, as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que os 6 (seis) imóveis avaliandos, identificados como **Lotes 41 e 42 da Quadra "W" na Rua José Oliver Filho, Lotes 23, 24 e 28 da Quadra "Z" na Rua Treze**, todos do Bairro Jardim Bela Vista, e o **Lote 21 da Quadra "A" na Rua Alípio Antônio Francisco (antiga Rua "A")** do Residencial Santa Lucia, individualmente identificados e discriminados com seus respectivos valores demonstrados na tabela abaixo, pelo valor total de R\$ 12.153.519,62 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a Alínea "a" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para **R\$ 1.325.400,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil e quatrocentos reais), com referência ao mês de MARÇO de 2024.**

| IMOVEIS AVALIANDOS |      |        |                | Cota Parte<br>Penhora     | AVALIAÇÃO (R\$) |                     |
|--------------------|------|--------|----------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| ordem              | Lote | Quadra | Matricula      |                           | Total           | Cota Parte          |
| 1                  | 41   | W      | NÃO FORNECIDAS | 100%                      | 125.085,60      | <b>125.085,60</b>   |
| 2                  | 42   | W      |                | 100%                      | 125.085,60      | <b>125.085,60</b>   |
| 3                  | 23   | Z      |                | 100%                      | 108.407,52      | <b>108.407,52</b>   |
| 4                  | 24   | Z      |                | 100%                      | 108.407,52      | <b>108.407,52</b>   |
| 5                  | 28   | Z      |                | 100%                      | 108.407,52      | <b>108.407,52</b>   |
| 6                  | 21   | A      | 36.625         | 100%                      | 750.004,92      | <b>750.004,92</b>   |
|                    |      |        |                | <b>VALOR TOTAL (R/\$)</b> |                 | <b>1.325.398,68</b> |



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia**12. DECLARAÇÕES:**

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) Os imóveis objetos deste laudo avaliatório foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função;
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional e,
- f) Este Laudo Pericial é composto com 17 laudas, numeradas de 01 a 17, com impressão frontal, digitalmente assinadas e ilustrado com três Anexos, sendo o Anexo I (páginas 18/19) contendo as Fontes de Pesquisas, o Anexo II (páginas 20/22 com a Memória de Cálculo e o Anexo III (páginas 23/38) com 28 fotos, todas, também, digitalmente assinadas.

Ribeirão Preto, 20 de março de 2024.

Assinado de forma digital por GILMAR DE OLIVEIRA  
SOUZA 74763350820  
DN: cn=BR, ou=ICP-Brasil, ou=Presencial,  
ou=01554285000175, ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=sem branco!,  
cn=GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA 74763350820  
Dados: 2024.03.21 10:36:14 -03'00'

**Gilmar de Oliveira Souza**  
**Engenheiro Civil - Perito Judicial**  
**Membro Titular do IBAPE/SP**  
(Assinatura Digital)



## ANEXO I

- ELEMENTOS PESQUISADOS -

  
**GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**  
 Consultoria, Avaliações e  
 Perícias de Engenharia

| Imóveis Pesquisados |                            |                | Tipologia | Mercado | Metragem |        | Área (m²) | Valor (R\$) |        | Fonte de Informações                  |
|---------------------|----------------------------|----------------|-----------|---------|----------|--------|-----------|-------------|--------|---------------------------------------|
|                     |                            |                |           |         | Prof.    | Frente | Terreno   | Total       | m²     |                                       |
| 1                   | Rua José Oliver Filho      | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 120.000,00  | 333,33 | Sr. Renato 99212-8778                 |
| 2                   | Rua José Oliver Filho      | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 150.000,00  | 416,67 | Sr. Renato 99212-8778                 |
| 3                   | Rua José Oliver Filho      | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 170.000,00  | 472,22 | Sr. Renato 99212-8778                 |
| 4                   | Rua Benedito de Souza Lima | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 120.000,00  | 333,33 | Sr. Renato 99212-8778                 |
| 5                   | Rua Benedito de Souza Lima | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 95.000,00   | 263,89 | Sr. Renato 99212-8778                 |
| 6                   | Rua José Oliver Filho      | Bela Vista "B" | Terreno   | Venda   | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 120.000,00  | 333,33 | Jara Imóveis - Sr. Bruno - 99126 1472 |
| 7                   | Rua Benedito de Souza Lima | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 100.000,00  | 277,78 | W Cosrta - Sr. Wladimir - 99785 6920  |
| 8                   | Rua Treze                  | Bela Vista "B" | Terreno   | Oferta  | 30,00    | 12,00  | 360,00    | 90.000,00   | 250,00 | W Cosrta - Sr. Wladimir - 99785 6920  |



## ANEXO II

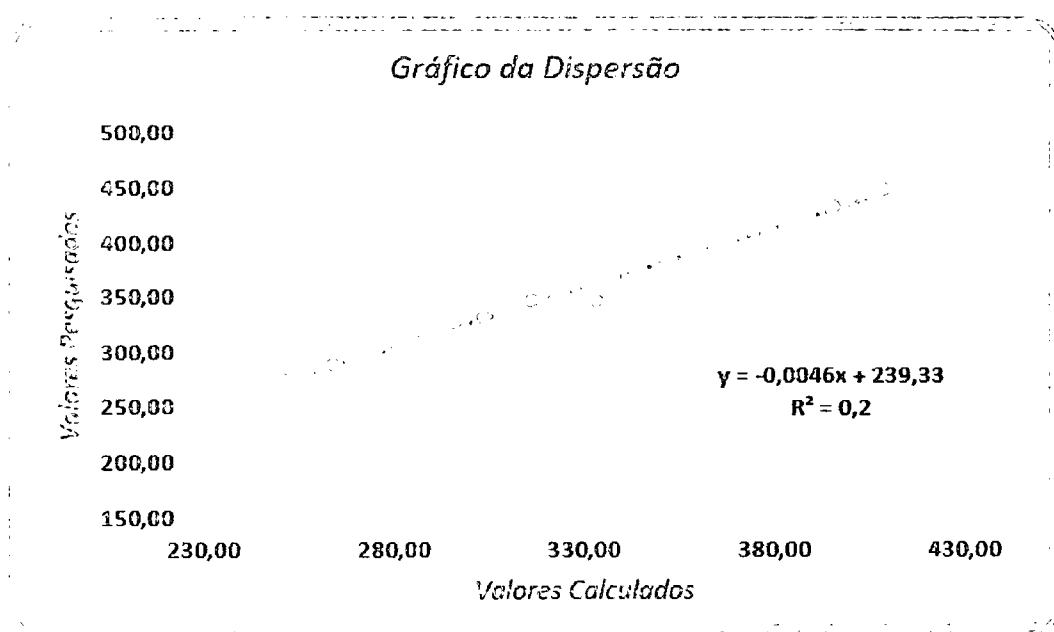
- MEMORIA DE CALCULO -

**GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**  
Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

| Amostras                 | Valores Pesquisados |           |            | Homogeneização - Fatores |            |              |           | Valor Final (R\$) |                                        | Critério de Chauvenet                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------|-----------|------------|--------------------------|------------|--------------|-----------|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Valor (R\$)         | Área (m²) | Ind Fiscal | Mercado                  | Topografia | Cor. de Área | Transpos. | m²                | Total                                  |                                                                                                                                                       |
| 1                        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | 316,67                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 346,38            | 124.697,37                             | DESV. PADRÃO 62,84                                                                                                                                    |
| 2                        | 150.000,00          | 360,00    | 31,59      | 395,83                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 432,98            | 155.871,71                             | COEF. VARIAÇÃO 0,18                                                                                                                                   |
| 3                        | 155.000,00          | 360,00    | 31,59      | 409,03                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 447,41            | 161.067,43                             | D/S CRÍTICO 1,80                                                                                                                                      |
| 4                        | 115.000,00          | 360,00    | 31,59      | 303,47                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 331,95            | 119.501,64                             | Nº de Amostras (K-1) 7                                                                                                                                |
| 5                        | 95.000,00           | 360,00    | 31,59      | 250,69                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 274,22            | 98.718,75                              | Graus Liberd. = 7 (t <sub>0,90</sub> - 80%) 1,42                                                                                                      |
| 6                        | 120.000,00          | 360,00    | 31,59      | 333,33                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 346,38            | 124.697,37                             | D/S INFERIOR 1,17                                                                                                                                     |
| 7                        | 100.000,00          | 360,00    | 31,59      | 263,89                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 288,65            | 103.914,47                             | D/S SUPERIOR 1,59                                                                                                                                     |
| 8                        | 90.000,00           | 300,00    | 31,59      | 285,00                   | 1,00       | 1,00         | 1,04      | 311,74            | 93.523,03                              | I. C. INFERIOR 254,92                                                                                                                                 |
| Média Aritmética (Ma)    |                     |           |            |                          |            |              |           | 347,46            | As Amostras 03 e 08 foram discrepantes |                                                                                                                                                       |
| Ma - 30%                 |                     |           |            |                          |            |              |           | 243,22            |                                        |                                                                                                                                                       |
| Ma + 30%                 |                     |           |            |                          |            |              |           | 451,70            |                                        |                                                                                                                                                       |
| Valor Unif. Básico (VUB) |                     |           |            |                          |            |              |           | 347,46            | HOMOGENIZADO                           | Todos os elementos amostrais foram aprovados, considerando que os "d/s" inferior e superior calculados serem menores que o "d/s crítico de Chauvenet" |
| Avaliando:               |                     | 360,00    | 30,40      |                          | 1,00       | 1,000        | 1,00      |                   | 125.087,05                             |                                                                                                                                                       |



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

## ANEXO III

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

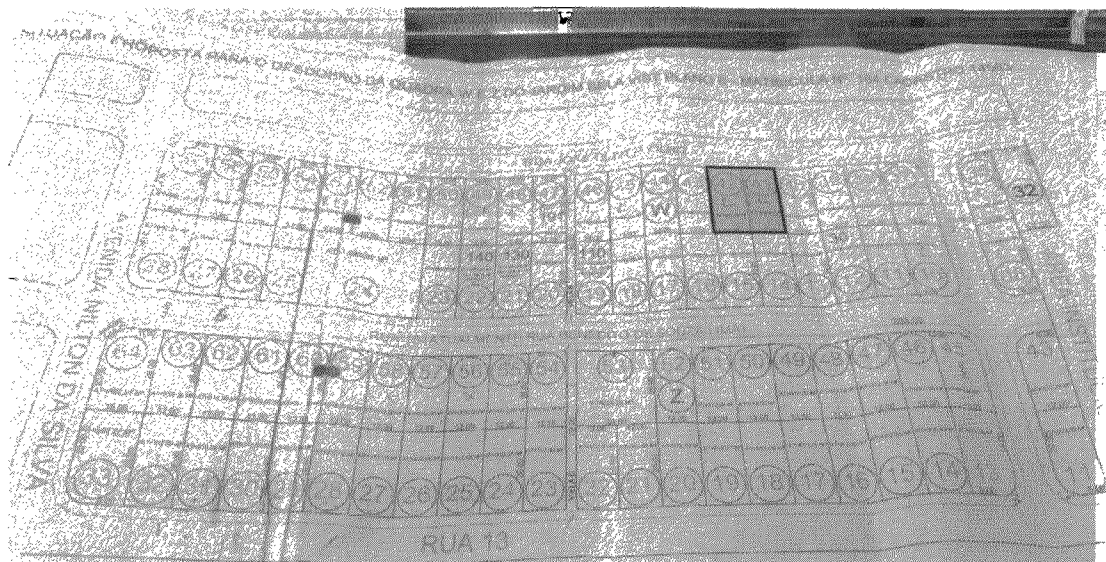
Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

**Foto 01:** Croqui Urbanístico – Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.

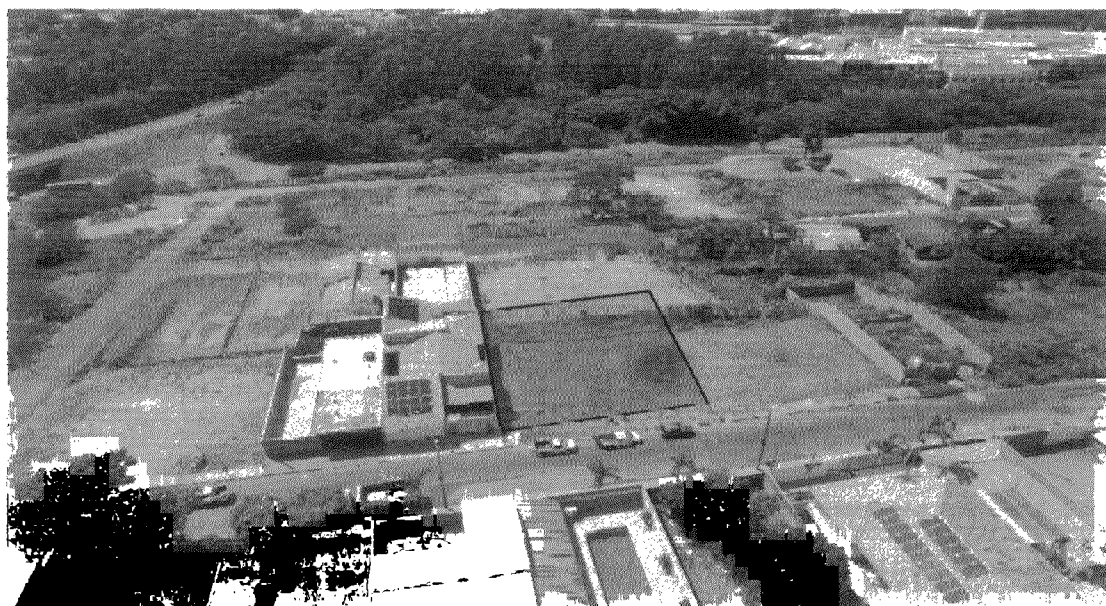


**Foto 02:** Vista aérea dos Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

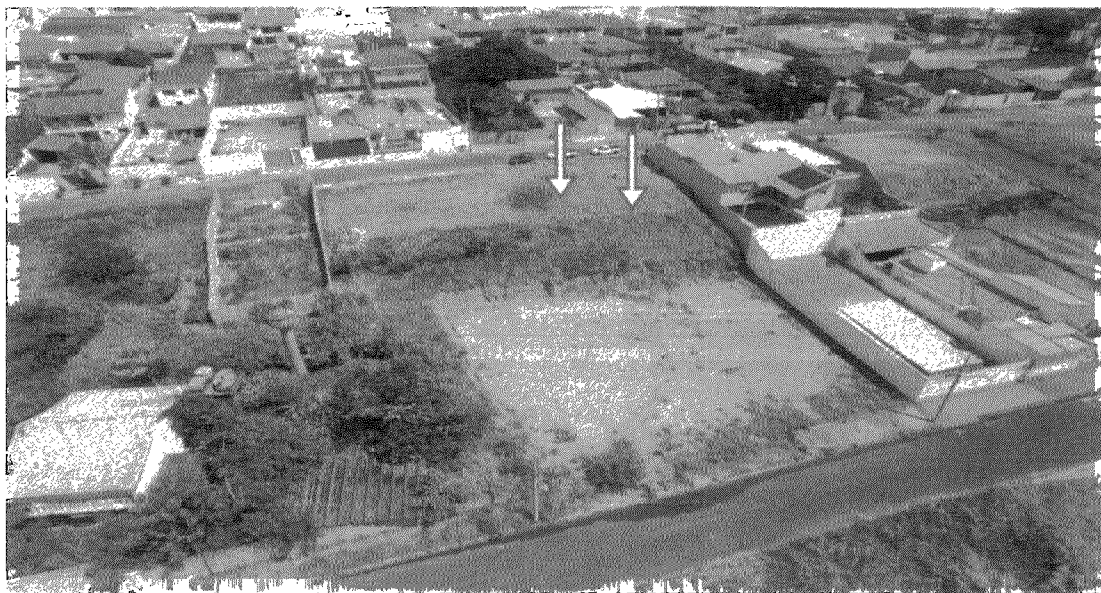
Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

**Foto 03:** Vista aérea dos Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.



**Foto 04:** Vista de parte dos Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.



**Foto 05:** Vista de parte dos Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.



**Foto 06:** Vista de parte de fundo dos Lotes 41 e 42 da Quadra W – Rua José Oliver Filho – Jardim Bela Vista.

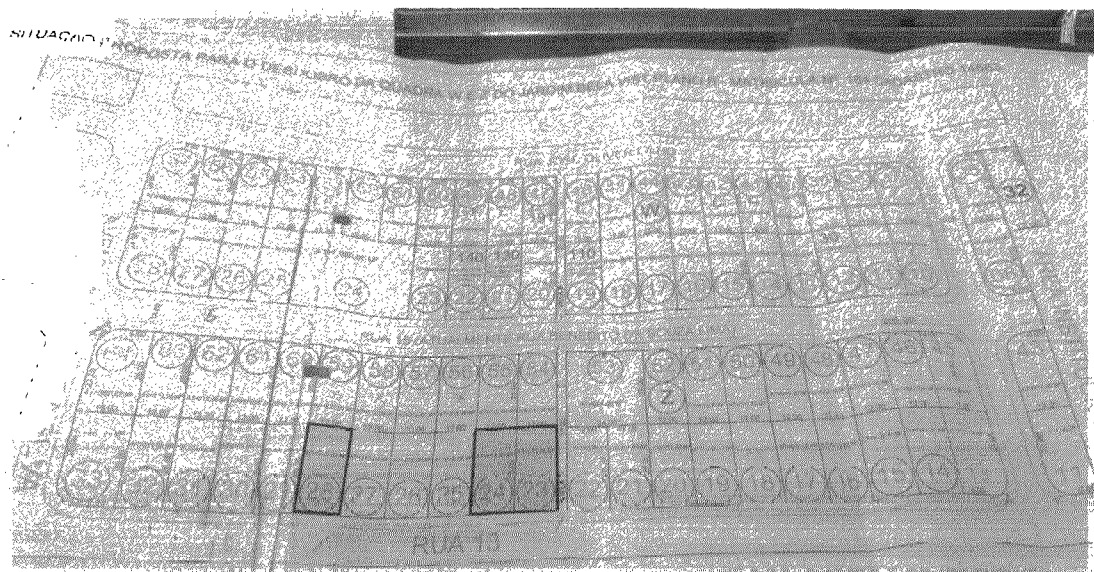


**Foto 07:** Croqui Urbanístico – Lotes 23, 24 e 28 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.

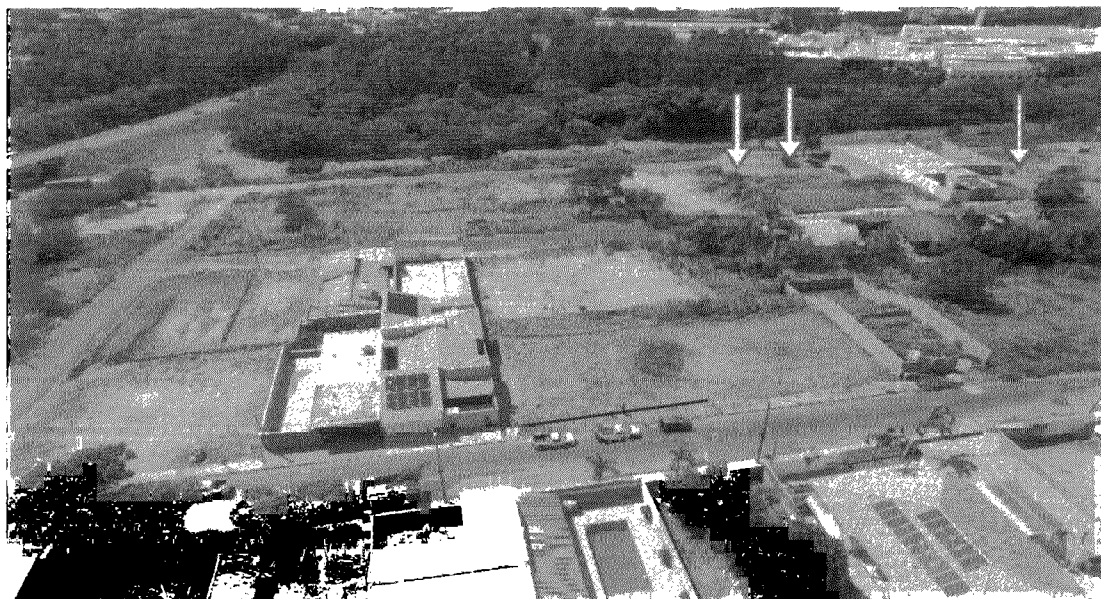


**Foto 08:** Vista aérea dos Lotes 23, 24 e 28 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.



**Foto 09:** Vista aérea dos Lotes 28, 24 e 23 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.

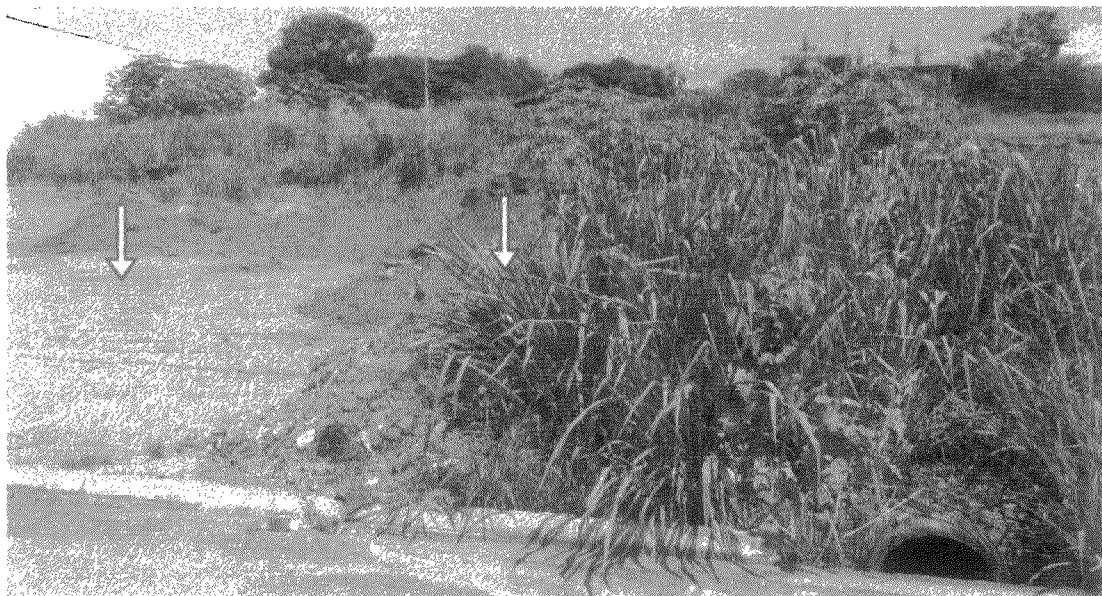


**Foto 10:** Vista parcial dos Lotes 24 e 23 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.



**Foto 11:** Vista parcial dos Lotes 24 e 23 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.



**Foto 12:** Vista parcial dos Lotes 24 e 23 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.

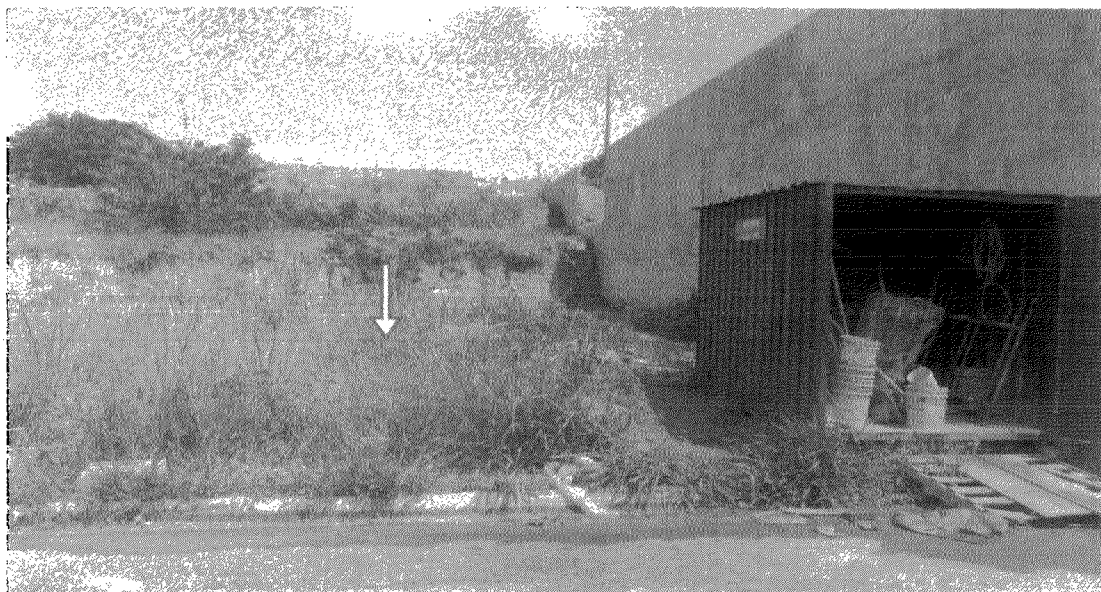


**Foto 13:** Vista parcial do Lote 28 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.



**Foto 14:** Vista parcial do Lote 28 da Quadra Z – Rua Treze – Jardim Bela Vista.

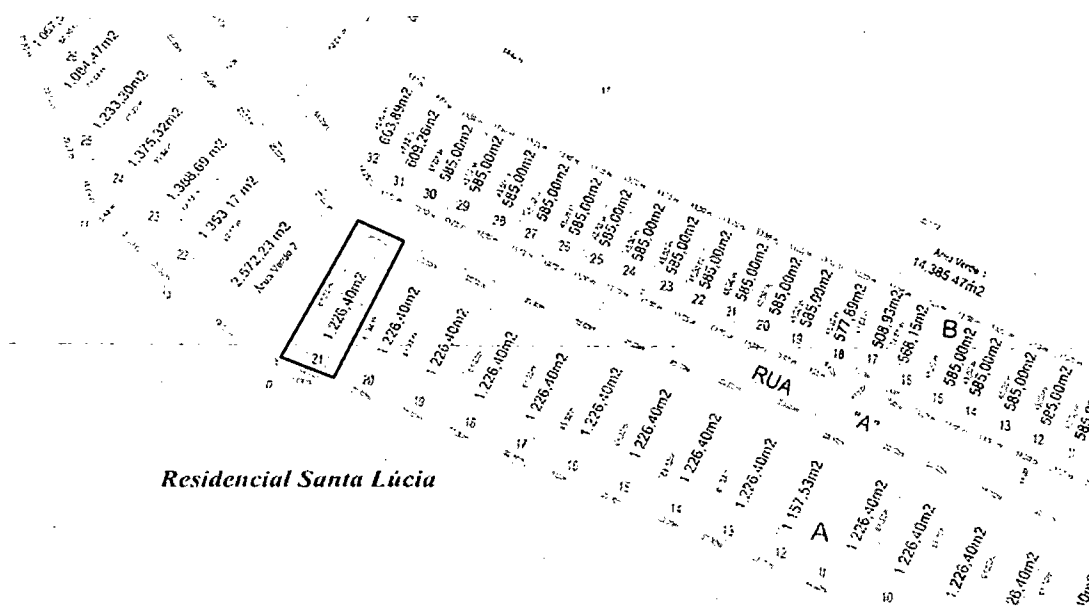


**Foto 15:** Croqui Urbanístico – Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.

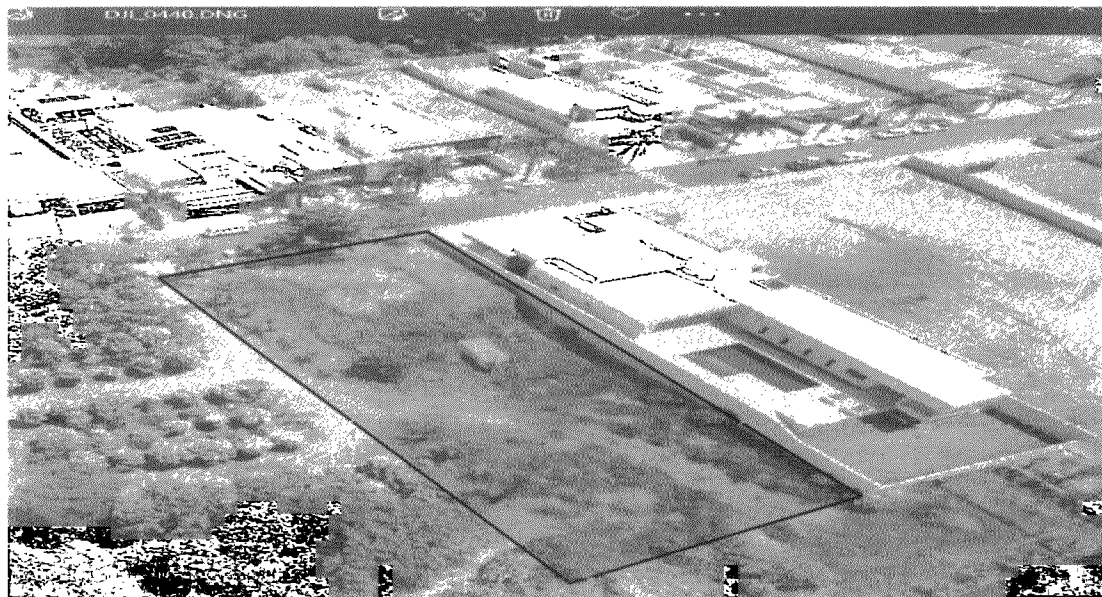


**Foto 16:** Vista aérea do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.

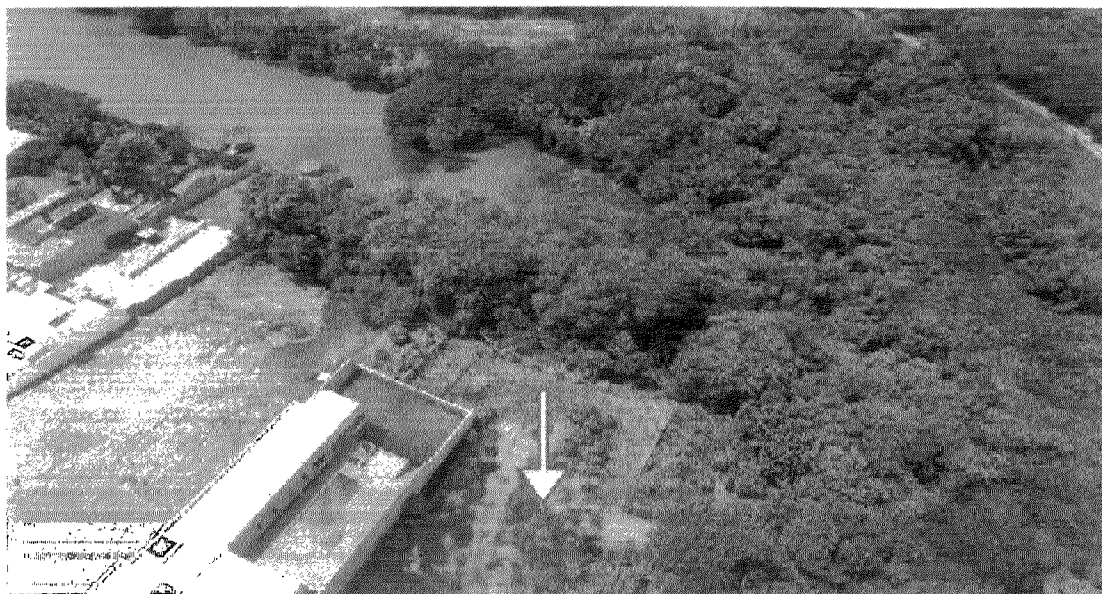


**Foto 17:** Vista aérea parcial (fundos) do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.

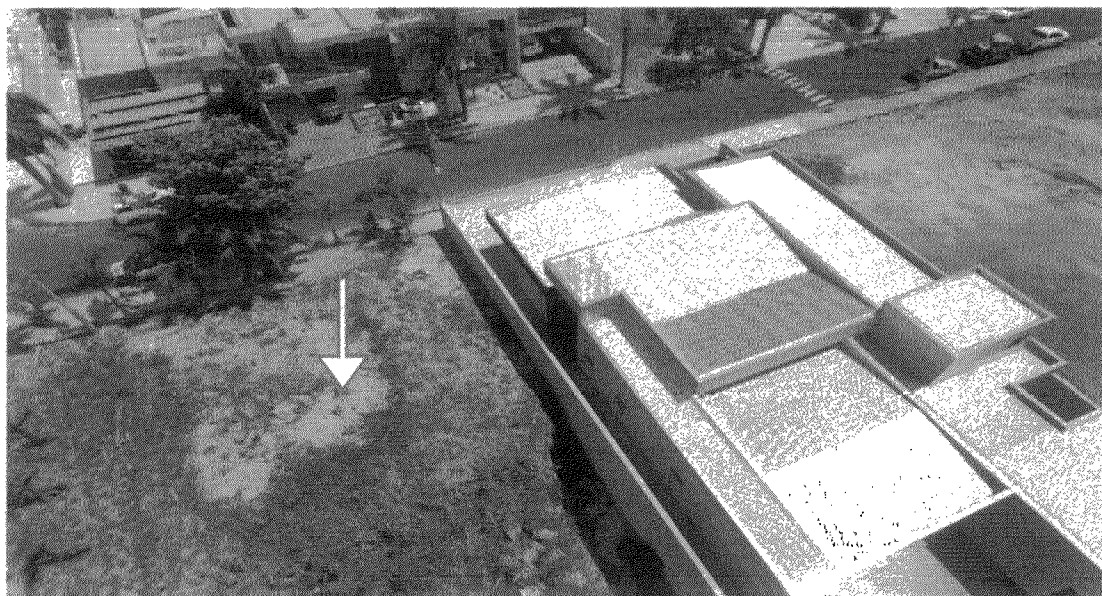


**Foto 18:** Vista aérea parcial (frente) do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.



**Foto 19:** Vista frontal do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.



**Foto 20:** Vista frontal do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.

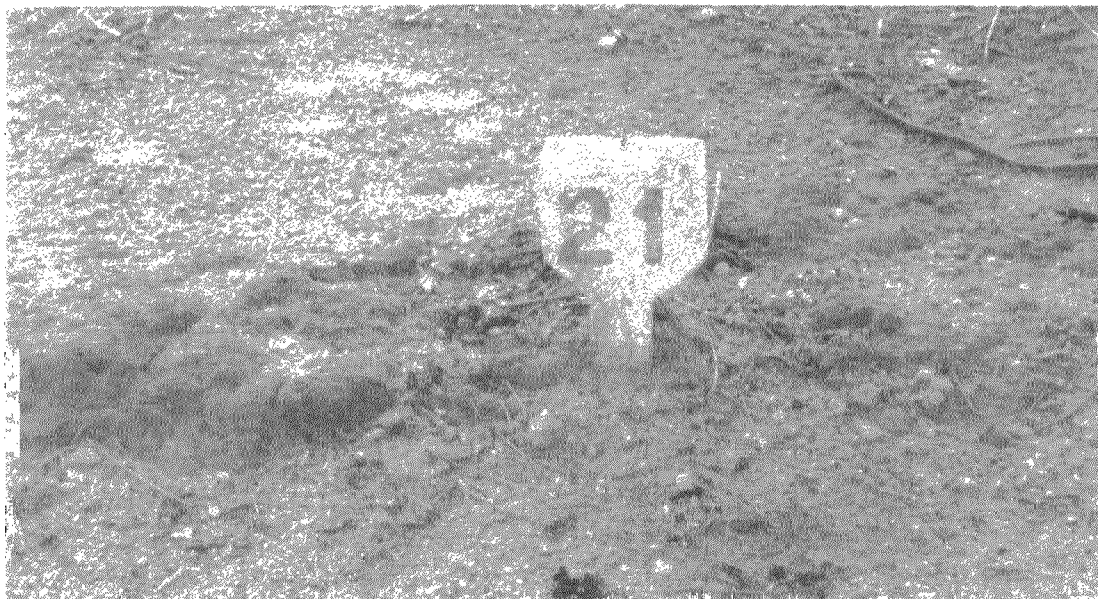


**Foto 19:** Vista do marco de identificação do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.



**Foto 20:** Vista interna do Lote 21 da Quadra A – Rua Alípio Antônio Francisco – Residencial Santa Lúcia.

*GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA*

*Consultoria, Avaliações e*

*Perícias de Engenharia*



**Foto 21:** Fonte de Pesquisa de lotes á venda do Jardim Bela Vista "B".



**Foto 22:** Fonte de Pesquisa de lotes á venda do Jardim Bela Vista "B".



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e  
Perícias de Engenharia

**Foto 23:** Fonte de Pesquisa de lotes á venda do Jardim Bela Vista "B".

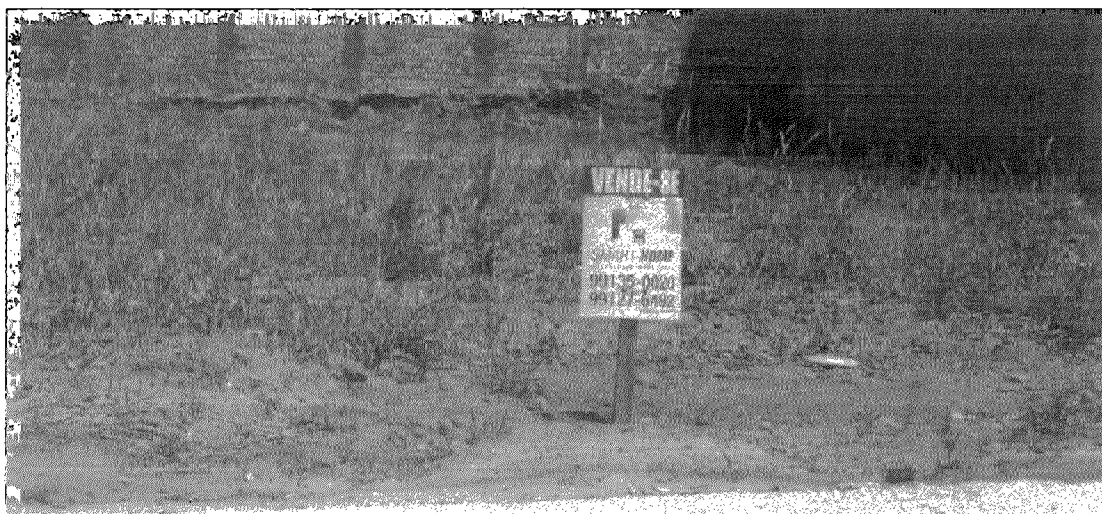


**Foto 24:** Fonte de Pesquisa de lotes á venda do Jardim Bela Vista "B".



Foto 25: Fonte de Pesquisa de lotes à venda do Jardim Bela Vista "B".



Foto 26: Fonte de Pesquisa de lotes à venda do Jardim Bela Vista "B".



Foto 27: Fonte de Pesquisa de lotes à venda do Jardim Bela Vista "B".



Foto 28: Fonte de Pesquisa, imóvel à venda do Residencial Santa Lucia.