

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **SEGUNDA VARA CÍVEL**
DA COMARCA DE **LEME**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **0004407-87.2006.8.26.0180**

Reqte.: **Guilherme Leguth Junior**

Reqdo.: **Winer Auto Posto Ltda e outro**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro

Civil, Mecânico, Agrônomo e de Segurança do Trabalho – CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, bem como Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel urbano situado na **Rua Jaime da Silva Leme, s/n.º, Jardim Universitário II, nesta cidade e Comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo**, em cumprimento a r. determinação judicial de fls. dos autos.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

1

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, conforme o mandamento processual mencionado, as partes litigantes foram previamente e devidamente notificadas sobre a data, horário e local da perícia, conforme consta na petição de fls. **949** dos autos.

Cumpridas as exigências legais, em **25 de novembro de 2024, às 07:30 horas**, foi realizada diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprezados, na presença:

I – Pelos Requerentes: **Ninguém compareceu;**

II – Pelos Requeridos: **O Sr. Cícero Victor do Santos e do Arquiteto Luis Fernando Mandelli.**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Segundo consta dos autos, trata-se o imóvel *sub-judice* da matrícula original de n.º 3.203 do CRI local (fls. 506/507), na qual foi unificado com o imóvel da matrícula de n.º 1.804 do CRI local (fls. 502/504). Dessa unificação, surgiu a matrícula n.º 14.194 do CRI (fls. 507).

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

2

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Contudo, atendendo a determinação para elaborado do presente trabalho técnico, o laudo pericial versará sobre a avaliação da parte ideal correspondente ao imóvel abrangido pela matrícula original de n.º 3.203 do CRI local (fls. 506/507), cujas medidas e confrontações encontram-se melhor detalhadas na matrícula a seguir parcialmente reproduzida.

MATRÍCULA 3.203	FICHA 01	LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL
E. S. Pinhal, <u>27</u> de <u>maio</u> de <u>1981</u>		
IMÓVEL:- Um lote de terreno sem benfeitoria alguma, sob o nº.18, da quadra "S", com frente para a atual RUA JAIME DA SILVEIRA LEME, antiga Rua Dezoito, da planta de loteamento denominado Jardim Universitário II, nesta cidade, com a área de 360,00 ms²., ou sejam 12,00 ms. de largura na frente e no fundo, por 30,00 ms. de comprimento de ambos os lados, da frente ao fundo; confrontando em seu todo com o lote 17 de um lado; com o lote 19 de outro lado; com o lote 07 no fundo; e com a rua referida na frente, o imóvel está cadastrado sob nº.557400.		

Cumpre registrar que, através da vistoria técnica realizada *in loco*, sobre o respectivo lote de terreno encontra-se edificado uma área de lazer, composta de churrasqueira, cozinha, sanitário, depósito e piscina, sendo, atualmente, parte integrante da residência principal edificada sobre o lote da matrícula de n.º 1.804 do CRI local, melhor demonstrados através do registro fotográfico a seguir.

De um modo geral podemos classificar o imóvel *sub-judice* no padrão: "**Casa Padrão Médio Mínimo**", segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; **Estado de Conservação "C" – Regular**, segundo os critérios de Ross Heidecke; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente **35 anos**; Área Construída estimada de **60 m²**, melhor demonstrada através do registro fotográfico a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

3

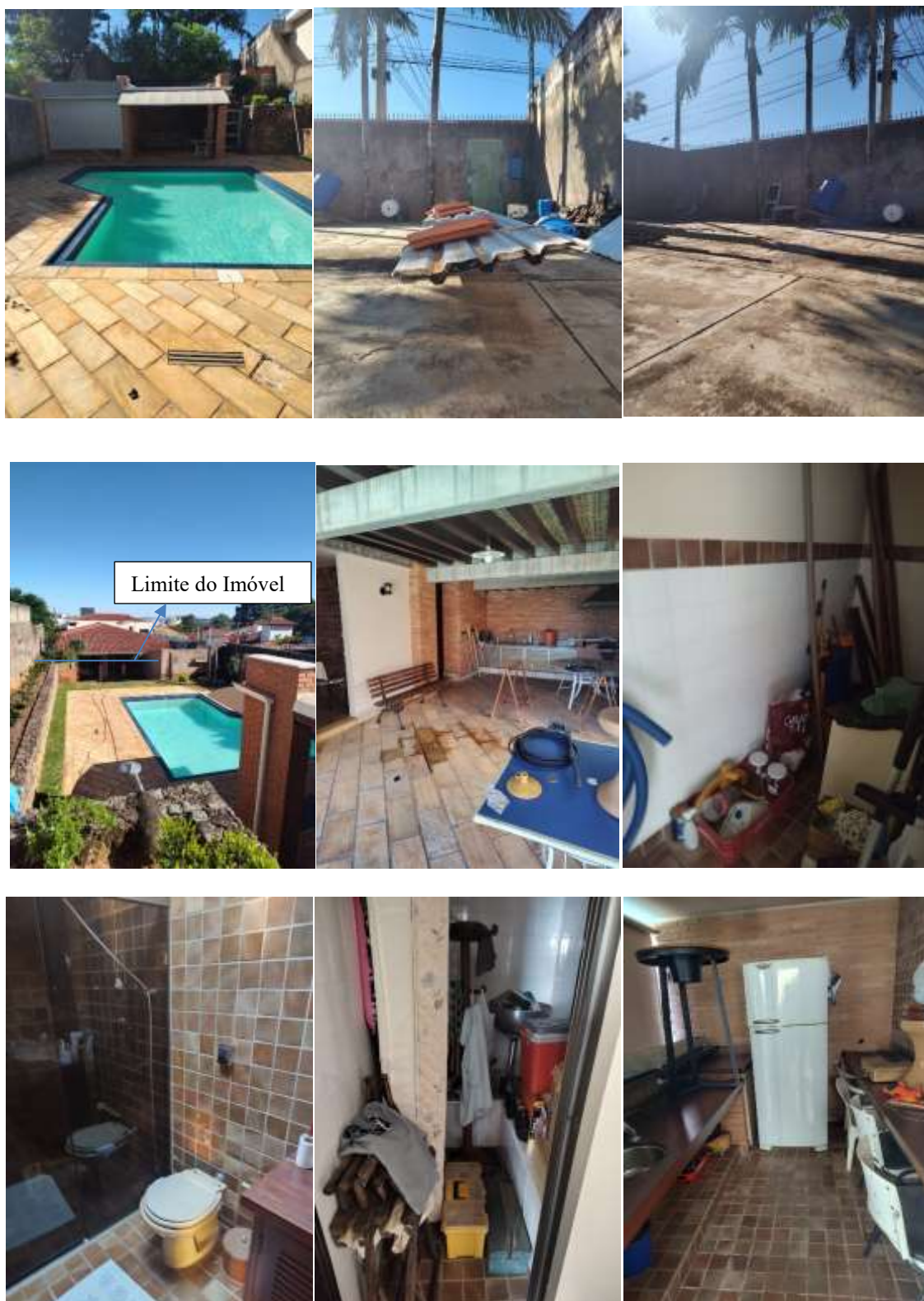
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/09 - Vistas parciais do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

4

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui média densidade demográfica considerando os padrões do município, situada em uma região predominantemente residencial, consistente em sua grande maioria de unidades horizontais unifamiliares, melhor demonstrado através do croqui de situação a seguir.



Fotos 10/12 – Vista parcial da situação e vistas parciais da via pública onde se situa o imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

5

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial bem consolidada, com um **perfil de médio e alto padrão construtivo**.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

6

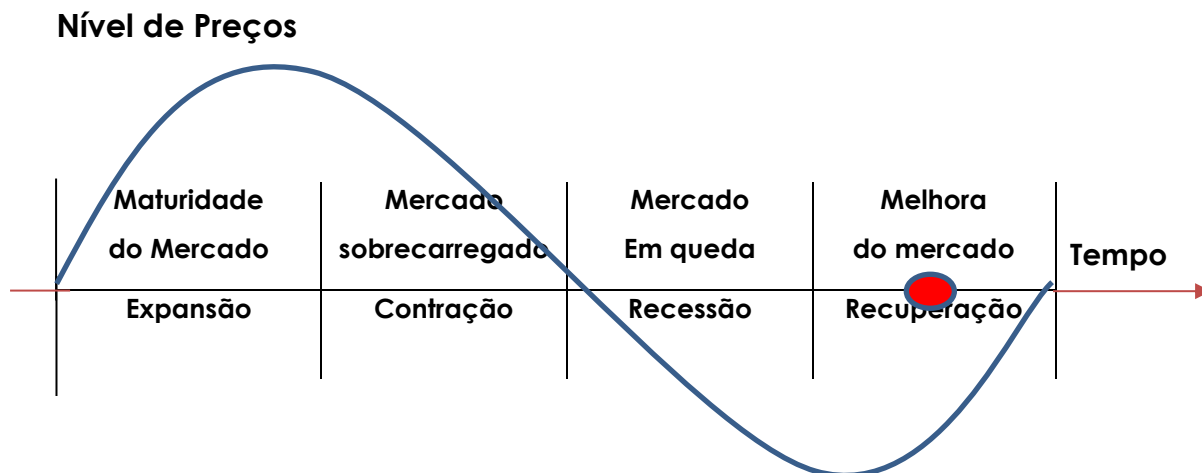
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final 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 por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

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 venda e da utilidade da propriedade.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

7

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

8

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Evolutivo, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

9

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliando	Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio		Características e recomendações
	Fator Localização (lf)	1,00		Área de referência do Lote (m²)
	Área - Lote (m²)	360,00		250,00

Características do Avaliando	Área - Lote (m²)	Frete (m)	Profundidade (m)	Esquina	Topografia
	360,00	12,00	30,00	NÃO	Declive de 5% até 10%

Elementos de comparação								
Nº			Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta OU Transação	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
			V0	Ff	At	Fam	Vb	Vo
Sem B	Utilizar	1	280.000,00	0,9	300,00		-	840,00
	Utilizar	2	300.000,00	0,9	360,00		-	750,00
Com benfeitorias	Utilizar	1	900.000,00	0,9	390,00	0,958	518.878,16	837,33
	Utilizar	2	520.000,00	0,9	260,00	0,958	335.237,95	589,37
	Utilizar	3	1.200.000,00	0,9	888,03	0,958	483.104,39	725,36
	Utilizar	4	1.650.000,00	0,9	300,00	0,958	1.172.538,75	1.258,10
	Utilizar	5	600.000,00	0,9	275,00	0,958	279.312,15	1.033,86
Média antes da aplicação dos fatores								862,00
Desvio Padrão								221,01
Coeficiente De Variação inicial								25,64%

Homogeneização dos valores										
Fator Topografia - Ft				Fator Área Abundante - Ca			Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Descontado Benfeitorias e Fam (R\$/m²)	
Situação	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coefficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)				
	Utilizar			Utilizar						
It	Ft	ΔV5	Vu5	Ca2	ΔV7	Vu7	EC	Vu	Vuf	
Terreno Plano	1,0000	0,00	840,00	0,96	-37,43	802,57	0,96	802,57	796,02	
Em declive até 10%	1,0526	39,47	789,47	1,00	0,00	750,00	1,05	789,47		
Terreno Plano	1,0000	0,00	837,33	1,02	16,92	854,25	1,02	854,25	895,08	
Em declive até 10%	1,0526	31,02	620,39	0,92	-46,05	543,32	0,97	574,34		
Terreno Plano	1,0000	0,00	725,36	1,12	86,67	812,03	1,12	812,03		
Em declive até 10%	1,0526	66,22	1.324,31	0,96	-56,06	1.202,04	1,01	1.268,26		
Terreno Plano	1,0000	0,00	1.033,86	0,93	-67,32	966,54	0,93	966,54		
Média após aplicação do fator			881,53	Média após aplicação do fator			867,25	Média	866,78	Fator de ajuste ao mercado
Desvio Padrão			232,38	Desvio Padrão			202,16	Média + 30%	1.126,82	
Coeficiente De Variação			26,36%	Coeficiente De Variação			23,05%	Média - 30%	606,75	
										8.958084268

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 10

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Valores das Construções - Avaliando							
Avaliando	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
-	2067,04	Casa Padrão Médio Mínimo	1,903	60	70	20%	35

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,5000	0,625	C	2,52%	0,61	0,6874	R\$162.236,45

Valores das Construções - Elementos de comparação							
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
1'	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
1	2067,04	Casa Padrão Médio Mínimo	1,903	200,00	70	20%	35
2	2067,04	Casa Padrão Simples	1,497	108,97	70	20%	1
3	2067,04	Casa Padrão Médio	2,154	179,30	70	20%	40
4	2067,04	Casa Padrão Superior	2,656	214,82	70	20%	1
5	2067,04	Casa Padrão Simples	1,497	143,88	70	20%	38

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,5000	0,625	D	8,09%	0,57	0,6596	R\$518.878,16
0,0143	0,993	A	0,00%	0,99	0,9942	R\$335.237,95
0,5714	0,551	D	8,09%	0,51	0,6052	R\$483.104,39
0,0143	0,993	A	0,00%	0,99	0,9942	R\$1.172.538,75
0,5429	0,581	D	8,09%	0,53	0,6274	R\$279.312,15

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento	Saneamento Amostral							
	Valores Unitários (R\$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	802,57	802,57	802,57	802,57	802,57	802,57	802,57	802,57
2	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47
1	854,25	854,25	854,25	854,25	854,25	854,25	854,25	854,25
2	574,34	574,34	574,34	574,34	574,34	574,34	574,34	574,34
3	812,03	812,03	812,03	812,03	812,03	812,03	812,03	812,03
4	1268,26							
5	966,54	966,54	966,54	966,54	966,54	966,54	966,54	966,54
Média	866,78	799,87	799,87	799,87	799,87	799,87	799,87	799,87
Média + 30%	1.126,82	1.039,83	1.039,83	1.039,83	1.039,83	1.039,83	1.039,83	1.039,83
Média - 30%	606,75	559,91	559,91	559,91	559,91	559,91	559,91	559,91
Desvio padrão	212,10	127,96	127,96	127,96	127,96	127,96	127,96	127,96
Elementos	7	6	6	6	6	6	6	6

Homogeneização

Nº	Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
1	280.000,00	0,90	300,00	0,000	-	840,00
2	300.000,00	0,90	360,00	0,000	-	750,00
1	900.000,00	0,90	390,00	0,958	518.878,16	837,33
2	520.000,00	0,90	260,00	0,958	335.237,95	589,37
3	1.200.000,00	0,90	888,03	0,958	483.104,39	725,36
4	1.650.000,00	0,90	300,00	0,96	1.172.538,75	1258,10
5	600.000,00	0,90	275,00	0,96	279.312,15	1033,86

Fator de Topografia - Ft	Coefficiente de Área Abunahman - Ca	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,00	0,96	0,96	802,57	802,57
1,05	1,00	1,05	789,47	789,47
1,00	1,02	1,02	854,25	854,25
1,05	0,92	0,97	574,34	574,34
1,00	1,12	1,12	812,03	812,03
1,05	0,96	1,01	1268,26	
1,00	0,93	0,93	966,54	966,54

Média	799,87
Média + 30%	1039,83
Média - 30%	559,91

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 259.157,57
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 162.236,45
Fam	0,958
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 403.730,99
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	799,87
DP da Amostra	127,96
Elementos Usados	6
Graus de liberdade	5
Amplitude Total	154,19
Amplitude (%)	19%
Grau de Precisão	III

ESCRITÓRIOS:

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

cel.: (19) 99775-1871

12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2025 às 09:48 , sob o número WESP25700166062 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004407-87.2006.8.26.0180 e código wxyYzxp5.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

- Valor da construção – R\$ 403.730,99
- Valor estimado da piscina – R\$ 40.000,00
- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 443.730,99**



Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2)					
(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
SOMA					10

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação Tabela 4			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 13

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas expostos, conclui-se que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* abrangido pela matrícula original de n.º 3.203 do CRI local é de R\$ 443.730,99 (quatrocentos e quarenta e três mil, setecentos e trinta reais e noventa e nove centavos), com referência ao mês de junho de 2025.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e deprecem o seu valor de mercado.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 14

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

VII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 15

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **16 (dezesseis)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Espírito Santo do Pinha, 18 de junho de 2025.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 16

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS



REF: 794 – Terrenos

Jardim Universitário – Espírito Santo do Pinhal – SP

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=794

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 17

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



REF: 477 - Terrenos

Jardim Universitário - Espírito Santo do Pinhal - SP

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=477

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 18

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



REF: 701 – Casas

Jardim Universitário – Espírito Santo do Pinhal – SP

Venda:
R\$ 900.000,00

Padrão

- Quartos: 3
- Suítes: 1
- Banheiros: 3
- Vagas: 3
- Área construída: 200,00 m²
- Área total: 390,00 m²

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

Fale com o Corretor

Imobiliária Valentini
Diretor
atendimento@imobiliariavalentini.com.br
(19) 9 9180-9676

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=701

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 19

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



REF: 272 – Casas

Jardim Universitário – Espírito Santo do Pinhal – SP

Venda
R\$ 520.000,00

Padrão
 Quartos: 3
 Suítes: 1
 Banheiros: 2
 Vagas: 2
 Área construída: 108,97 m²
 Área total: 260,00 m²

Valores informados e dependentes da unidade
sujeitos a alterações sem prévio aviso.

+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Fale com o Corretor

Imobiliária Valentini
Diretor

atendimento@imobiliariavalentini.com.br
(19) 9 9180-9676

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=272

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 20

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



REF: 245 – Casas

Jardim Universitário – Espírito Santo do Pinhal – SP

Venda

R\$ 1.200.000,00

Padrão

- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Vagas: 6
- Área construída: 179,30 m²
- Área total: 888,03 m²

Valores referentes a disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Fale com o Corretor

Nê Valentini
Diretor
CRECI: 117344

imobiliariavalentini@hotmail.com
(19) 9 9137-1220
(19) 9 9137-1220

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=245

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 21

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



REF: 465 – Casas

Jardim Universitário – Espírito Santo do Pinhal – SP

https://www.imobiliariavalentini.com.br/imoveis_detalhes.php?id=465

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 22

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Buscar cidade, bairro ou condomínio



CASA À VENDA COM 3 QUARTOS NO JARDIM UNIVERSITÁRIO, ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

início > Espírito Santo do Pinhal > Jardim Universitário

COD. 315



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 600.000,00

Área total: 275 m²

Área construída: 143,88 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

<https://bellavistaimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/espírito-santo-do-pinhal/jardim-universitario/315>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 23

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020