

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTOR JUÍZA DE DIREITO DA **VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **0000114-18.2023.8.26.0588**

Reqte.: **Banco do Brasil S/A**

Reqdo.: **Piama Comércio de Materiais para Construção Ltda e outros**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil – 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 cidade de Divinolândia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 27.819 do CRI de São José do Rio Pardo**, em cumprimento a r. determinação judicial de fls. **137** 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: (19) 99775-1871

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. **162** dos autos.

Cumpridas as exigências legais, em **20 de setembro de 2024, Às 11:15 horas**, foi realizada diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados.

I – Pelo Requerente: **Ninguém compareceu;**

II – Pelos Requeridos: **O Sr. Marcos Cesar Cerri Júnior (filho dos Requeridos).**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Por meio da vistoria técnica realizada in loco, este Expert constatou que o imóvel *sub-judice* trata-se de um lote de terreno sem benfeitorias, localizado na cidade de Divinolândia, Estado de São Paulo. O terreno possui frente para a Rua São Paulo, situando-se em área de transição entre o Bairro Jardim Bela Vista e a região central da cidade.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

2

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

O lote apresenta características compatíveis com a urbanização local, sendo delimitado por vias públicas e propriedades adjacentes. Observa-se que há edificações apenas no lado direito, considerando-se a perspectiva de quem observa o imóvel a partir da via pública.

Durante a inspeção, foram analisadas as condições topográficas do terreno, bem como sua posição em relação à infraestrutura urbana disponível, incluindo pavimentação, redes de abastecimento de água, energia elétrica e sistema de coleta de esgoto. O imóvel encontra-se cercado, proporcionando uma delimitação física evidente.

Aos fundos, o terreno confronta-se com o Rio do Peixe, servindo este como um limite natural da propriedade. As medidas e confrontações do lote estão devidamente descritas na matrícula n.º 27.819 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Pardo, cadastrado na municipalidade sob o n.º 01.01.048.0512, conforme detalhamento a seguir.

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, identificado com a letra "Y", formado por parte do caracterizado com a letra "B", que por sua vez foi constituído por parte do identificado com o nº 02, o qual foi formado por fração da gleba identificada como sendo a "Segunda", situada no Sítio São João, que por sua vez situa-se na Fazenda Vila Nova, "Vila Cruz", com frente para a Rua São Paulo, no perímetro urbano da cidade de Divinolândia, circunscrição e Comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 1.230,00 metros quadrados, localizado dentro do seguinte perímetro e confrontações: "pela frente confronta com a Rua São Paulo, com o azimute e distância de 62º 03' 13" - 52,89 metros; até o marco nº 31, daí, segue em sentido NE, distância de 12,00 metros, até o marco 16; daí, segue pelo Rio do Peixe, em sentido a sua montante, com os rumos e distâncias de 190 41' 25" NE - 22,22 metros, até o marco nº 17, deflete à direita, com o rumo e distância de 67º 45' 23" NE - 20,22 metros, confrontando, neste trecho, com Lygia Pereira da Silva Dezorzi, Rita Maria Pereira Dezorzi Lupianhes, Maria Luíza Dezorzi Gremes, Lígia Maria Dezorzi, Avenor de Marco, Caetano Dezorzi e Antonio Alves Dezorzi; daí, segue à direita e por alinhamento, com a distância de 26,00 metros, confrontando, neste trecho, com o lote identificado com a letra "Z", formado por parte do lote caracterizado com a letra "B", acima referido, de propriedade de José Ribeiro Marques Netto; e, daí, segue, novamente à direita, com a distância de 11,50 metros, até chegar à Rua São Paulo, ponto inicial e final do perímetro, confrontando, neste trecho, com o lote identificado com a letra "X", também formado por parte do lote identificado com a letra "B", supramencionado, de propriedade de José Ribeiro Marques Netto".

CADASTRO MUNICIPAL: nº 01.01.048.0512.001

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

3

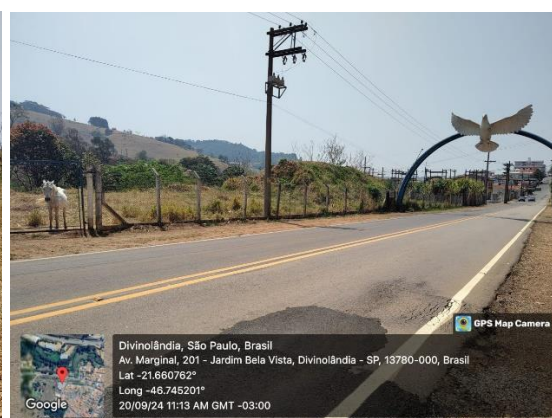
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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



Fotos 01/05 - 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: (19) 99775-1871

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 – **NI**; rede de esgoto - **NI**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **NÃO**; calçada – **NÃO**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui média / baixa densidade demográfica considerando os padrões do município, situada em uma região mista da cidade, consistente em sua grande maioria de unidades horizontais unifamiliares e pequenos estabelecimentos comerciais.

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 / baixo 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 lenta” entre 6 a 12 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.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

5

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

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, 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: (19) 99775-1871

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.

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.

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

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.

• 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.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

8

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

• 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 Comparativo, 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.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliando	Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio
	Fator Localização (If)	1,00
	Área - Lote (m²)	1230,00

Características do Avaliando	Área - Lote (m²)	Frente (m)	Profundidade (m)	Esquina	Topografia
	1230,00	22,22	55,36	NÃO	Declive de 10% até 20%

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

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 Benfe	Utilizar	1	190.000,00	0,9	380,00		-	450,00
	Utilizar	2	180.000,00	0,9	250,00		-	648,00
	Utilizar	3	180.000,00	1,0	360,00		-	500,00
Co	Utilizar	1	300.000,00	0,9	766,00	0,958	46.513,52	307,18
Média antes da aplicação dos fatores								476,29
Desvio Padrão								140,64
Coeficiente De Variação inicial								29,53%

Homogeneização dos valores										
Fator Topografia - Ft				Fator Área Abunahman - 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)	Coeficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)				
	Utilizar			Utilizar						
It	Ft	ΔV5	Vu5	Ca2	ΔV7	Vu7	ΣC	Vu	Vuf	
Em alicie até 20%	1,1111	50,00	500,00	0,86	-61,45	388,55	0,97	438,55	477,48	
Declive até 5%	1,0526	34,11	682,11	0,82	-117,02	530,98	0,87	565,09		
Terreno Plano	1,0000	0,00	500,00	0,86	-71,19	428,81	0,86	428,81		
Declive acima de 20%	1,4286	131,65	438,83	0,94	-17,66	289,52	1,37	421,17	421,17	
Média após aplicação do fator			530,23	Média após aplicação do fator			409,47	Média	463,41	Fator de ajuste ao mercado
Desvio Padrão			105,27	Desvio Padrão			99,94	Média + 30%	602,43	
Coeficiente De Variação			19,85%	Coeficiente De Variação			24,41%	Média - 30%	324,38	

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	le
1	2044,29	Casa Padrão Proletário	0,734	117,00	60	20%	55

% 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
0,9167	0,122	F	33,20%	0,08	0,2649	R\$46.513,52

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 10

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: (19) 99775-1871

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	438,55	438,55	438,55	438,55	438,55	438,55	438,55	438,55
2	565,09	565,09	565,09	565,09	565,09	565,09	565,09	565,09
3	428,81	428,81	428,81	428,81	428,81	428,81	428,81	428,81
1	421,17	421,17	421,17	421,17	421,17	421,17	421,17	421,17
Média	463,41	463,41	463,41	463,41	463,41	463,41	463,41	463,41
Média + 30%	602,43	602,43	602,43	602,43	602,43	602,43	602,43	602,43
Média - 30%	324,38	324,38	324,38	324,38	324,38	324,38	324,38	324,38
Desvio padrão	68,16	68,16	68,16	68,16	68,16	68,16	68,16	68,16
Elementos	4	4	4	4	4	4	4	4

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	190.000,00	0,90	380,00	0,000	-	450,00
2	180.000,00	0,90	250,00	0,000	-	648,00
3	180.000,00	1,00	360,00	0,000	-	500,00
1	300.000,00	0,90	766,00	0,958	46.513,52	307,18

Fator Topografia	Coefficiente de Área Abunahman - Ca	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,11	0,86	0,97	438,55	438,55
1,05	0,82	0,87	565,09	565,09
1,00	0,86	0,86	428,81	428,81
1,43	0,94	1,37	421,17	421,17

Média	463,41
Média + 30%	602,43
Média - 30%	324,38

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 11

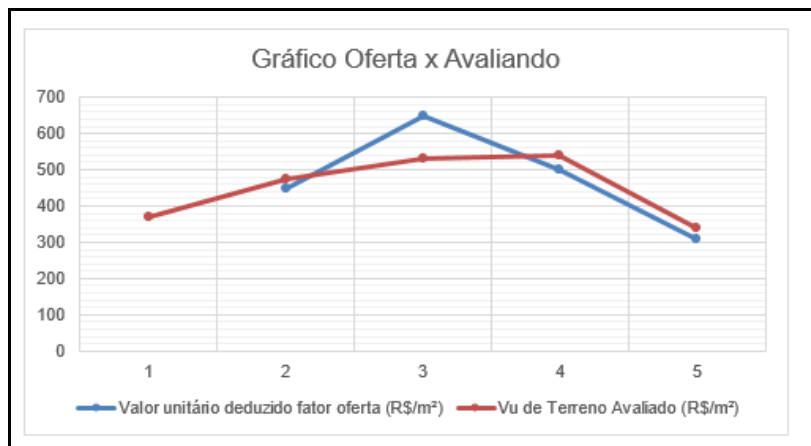
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 455.990,95
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ -
Fam	0,958
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 436.877,76
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	463,41
DP da Amostra	68,16
Elementos Usados	4
Graus de liberdade	3
Amplitude Total	111,63
Amplitude (%)	24%
Grau de Precisão	III

(conforme item b do artigo 8.2.1.4.2 ABNT NBR 14653-2)					
Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto					
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 avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
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					8
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 12

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: (19) 99775-1871

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* é de R\$ 436.877,76 (quatrocentos e trinta e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e setenta e seis centavos) com referência ao mês de fevereiro de 2025.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VI.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Pericial foi meticulosamente elaborado de maneira lógica e sequencial, observando os requisitos legais estabelecidos pelo Código de Processo Civil (CPC), além de seguir as normas técnicas. A apresentação ocorreu por meio de itens numerados, com a inclusão de anexos que fundamentam as principais conclusões alcançadas por este Expert.

Cabe ainda destacar que as respostas aos quesitos formulados pelas partes litigantes serão tratadas de forma concisa, e sempre que possível, serão remissivas aos itens contidos no corpo do laudo pericial. Este enfoque tem o propósito de evitar redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos divergentes ou distorcidos em relação aos resultados obtidos e conclusões emitidas por este Perito Judicial.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 13

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

VI.2 - QUESITOS DO REQUERENTE

2 - DO OBJETO DA PERÍCIA

2.1 O imóvel objeto da lide é imóvel urbano sem benfeitorias, identificado com a letra "Y" formado por parte do caracterizado pela letra "B", que por sua vez foi constituído por parte do identificado com o nº 02, o qual foi formado por fração da gleba identificada como a "SEGUNDA", situada no Sítio São Joao, que por sua vez situa-se na Fazenda Vila Nova, "Vila Cruz" com frente para a Rua São Paulo, no perímetro urbano da Cidade de Divinolândia, circunscrição da Comarca de São José do Rio Pardo, com área de 1.230,00 (Um mil e duzentos e Trinta) metros quadrados, registrado no Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Pardo - SP, Livro 2, matrícula 27.819, protocolo 100.594 datada de 11/03/2005 de propriedade da PIAMA COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

2.2) Pede-se ao i. Perito que junte ao laudo pericial a certidão de inteiro teor atualizada, emitida pelo Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Pardo - SP para a matrícula 27.819 e guia de IPTU.

2.3) Pede-se também que se anexe ao laudo, podendo se valer o i. Perito de cópias constantes destes autos, se houver, os comprovantes do IPTU e planta com seu respectivo memorial descrito assinado por profissional registrado no Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU com a devida Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica relativos aos serviços do imóvel em contenda.

2.4) Pede-se ao i. Perito queira descrever detalhadamente o imóvel, situação atual de uso e de ocupação e, principalmente as suas confrontações de acordo com a documentação presente nos autos.

2.5) Pergunta-se ao i. Perito, se é possível aos trabalhos proceder à avaliação do terreno a preço atual do referido imóvel conforme orientações das NBRs 14.653-1 e 14.653-2? Se sim, quais instrumentos técnicos/metodologia que serão utilizados para tal?

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 14

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

2.6) Pode o i. Perito adotar nos trabalhos periciais as normas da ABNT NBR:

14.653-1/2019 - Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e ABNT NBR:

14.653-2/2011 - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

2.7) Esclareça o Sr. Perito a titularidade do imóvel motivo da perícia, atribuindo, em caso de constatação de imóvel em condomínio pró-indiviso.

2.8) Queira o i. Perito afirmar se as amostras dos imóveis urbanos com a finalidade de compor a pesquisa e consequentemente subsidiar elementos para a formação do valor do terreno abrangeu toda a cidade? Caso não, por quê?

2.9) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

2.10) O imóvel está localizado próximo a pontos comerciais?

Resposta: Questionamentos aclarados nos itens III e IV do Laudo Pericial. Já em relação a juntada da matrícula do imóvel, a mesma já foi efetivada pela Requerente.

3 - DA METODOLOGIA ADOTADA

3.1) Pede-se ao senhor Perito que descreva a metodologia que será adotada para os trabalhos de situação/localização, se estão de acordo com a legislação vigente e pertinente aos trabalhos da NBR 13.133/94, que estabelece os procedimentos a serem aplicados na execução de levantamentos topográficos e os requisitos que compatibilizam medidas angulares, lineares, desníveis e respectivas tolerâncias em função dos erros e NBR 14.653 parte 1 e 2 que normatizam a avaliação de imóveis urbanos e ainda que os laudos seja acompanhado das respectivas ART/ RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica) – **Anexo I**, conforme Lei nº 6496/77

3.2) Quais equipamentos foram utilizados para o levantamento cadastral do referido imóvel e o porquê da escolha destes equipamentos? Qual o software utilizado para determinar o valor do imóvel?

3.3) Pede ao senhor Perito que adote nos trabalhos periciais as normas da ABNT NBR: 14653-1 e 14653-2 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

3.4) Os normativos da ABNT são adequados para a perfeita consecução dos trabalhos? Gentileza justificar.

3.5) O imóvel em questão possui planta de localização, situação com a demarcação com limites e confrontantes? Caso sim, quais equipamentos foram utilizados e o porquê da escolha destes equipamentos?

3.6) Pede-se ao senhor Perito que descreva a metodologia que será adotada para os trabalhos do levantamento planialtimétrico e se estão de acordo com a legislação vigente e pertinente aos trabalhos da NBR 13.133/94.

3.7) Pede-se ao senhor Perito que descreva a metodologia que será adotada para os trabalhos da avaliação do imóvel e se estão de acordo com a legislação vigente e pertinente aos trabalhos da NBR 14.653-1 e 14.653-2.

3.8) Pede-se ao senhor Perito que apresente a pesquisa de mercado contendo informações das amostras como: Área total de cada imóvel da amostra, endereço, bairro ou setor urbano, topografia, localização, tipo de informação, digo, se é oferta ou venda, valor total, valor unitário em R\$/M², nome e telefone do informante, site de pesquisa, grau de fundamentação e grau de precisão do terreno.

3.8) Pode o senhor Perito adotar nos trabalhos periciais as normas da ABNT NBR 13.133/94, que estabelece os procedimentos a serem aplicados na execução de levantamentos topográficos e os requisitos que compatibilizam medidas angulares, lineares, desníveis e respectivas tolerâncias em função dos erros e NBR 14.653 – Avaliação de bens.

3.9) Pede-se ao senhor Perito afirmar se houve verificação geral do local, com vistas a se determinar o entorno do referido imóvel, digo, infraestrutura, serviços (água, energia, entrega postal, praças, pavimentação, comércio, escolas, etc)?

Resposta: Questionamentos aclarados nos itens III e IV do Laudo Pericial. No mais, favor reportar-se as fichas de pesquisa em anexo a este Laudo Pericial.

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, nº 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, nº 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

4 - DAS ANÁLISE PRÉVIAS À DETERMINAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

4.1) Solicita-se à Perícia Judicial que faça a análise do IPTU verificando a sua situação se está ativa ou cancelada perante o município e Certidão de Inteiro teor atualizada do imóvel periciando.

4.2) Pede-se que se confira também os documentos pessoais são coincidentes com a matrícula no CRI correspondente.

4.3) Faça o senhor Perito Judicial a verificação de confrontação com limites com ruas, rios, identificação de quantidade de confrontantes para cada limite do referido imóvel, o que incidirá em levantamento topográfico dos pontos de intersecção.

4.4) Dentre os imóveis vizinhos à propriedade pericianda, algum deles já é possui levantamento planialtimétrico? A perícia teve acesso ao levantamento de eventual levantamento deles? Tais documentos tiveram influência nos trabalhos periciais?

Resposta: Questionamentos aclarados no item III do Laudo Pericial. Já em relação a realização de levantamento topográfico, este não faz parte do escopo da perícia técnica determinada pelo Juízo.

5 - DA DETERMINAÇÃO DA REAL LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1) Qual é a localização geográfica exata do imóvel urbano "situado no Sítio São Joao, que por sua vez situa-se na Fazenda Vila Nova, "Vila Cruz" com frente para a Rua São Paulo, no perímetro urbano da Cidade de Divinolândia, circunscrição da Comarca de São José do Rio Pardo, com área de 1.230,00 (Um mil e duzentos e Trinta) metros resultante da aferição técnica respeitando o contido nos registros da sua matrícula 27.819, no Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de São Jose do Rio Pardo – SP ?

5.2) Diante da constatação supra e do estudo aprofundado de todo o histórico dominial e confrontações do imóvel periciando, diga o senhor Perito se comprovou estar o imóvel deslocado, com excedente ou falta de área ou se há sobreposições. Caso sim, como aconteceu?

Resposta: Questionamentos aclarados no item III do Laudo Pericial. Já em relação a realização de levantamento topográfico, este não faz parte do escopo da perícia técnica determinada pelo Juízo.

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

6.DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1) Qual o método de avaliação será utilizado para a determinação do valor do terreno do imóvel periciado?

6.2) Se diferente do método que será utilizado pela perícia, requer-se ao i. Perito que proceda adicionalmente à avaliação do terreno preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística conforme preferência da NBR 14.653, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico estatístico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos contendo os seguintes relatórios/gráficos:(Gráfico 2D, Significância dos Regressores(bicaudal), Análise de Variância, Distribuição dos Resíduos Normalizados, Intervalo de Confiança, Avaliação da Extrapolação, Correlação do Modelo, Correlação Parciais, Resíduos x Valor Estimado, Efeitos de Cada Observação na Regressão, Presença Outlier, Micronumerosidade, Relatório de Estatísticas Básicas e Parâmetros da Norma, observando os parâmetros de cada gráfico/relatório; Identificação das variáveis que comporão o modelo estatístico.

6.4) Queira o Sr Perito fotografar internamente e externamente o imóvel.

6.5) Queira o i. Perito descreva aspectos ligados à infraestrutura, como, energia elétrica, telefonia e outros;

Resposta: Questionamentos aclarados nos itens III e IV do Laudo Pericial.

7.DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Resposta: Questionamentos aclarados nos itens III e V do Laudo Pericial.

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

8.DA METODOLOGIA ADOTADA

8.1) Pede-se ao senhor Perito que descreva a metodologia que será adotada para os trabalhos e se a presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela NBR 13752:1996 (Norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 - Requisitos essenciais e ainda que o laudo seja acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) – **Anexo I**, conforme Lei nº 6496/77 e NBR 14.653 partes 1 e 2.

8.2) Pede ao senhor Perito que informe qual o valor do imóvel (terreno) e se a metodologia adotada seguiu as normas da ABNT NBR: 14.653-1 e 14.653-2, Caso não, justificar o procedimento.

Resposta: Questionamentos aclarados no item IV do Laudo Pericial.

9 - DOS QUESTIONAMENTOS GERAIS

9.1) Pode o Sr perito descrever como dá se o processo do levantamento planialtimétrico? É possível fraudar este levantamento?

9.2) Poderia o senhor perito afirmar se é possível a sobreposição de área cadastrada no banco de dados da Prefeitura Municipal onde está o referido imóvel?

Resposta: Prejudicado, uma vez que a realização de levantamento topográfico, este não faz parte do escopo da perícia técnica determinada pelo Juízo.

VI.3 - QUESITOS DO REQUERIDOS

Salvo algum equívoco deste Perito, não encontramos quesitos formulados pelos Requeridos.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 19

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

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 depreciam o seu valor de mercado.

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;

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

- 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.

VIII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **21 (vinte e uma)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São S. da Gramma, 03 de fevereiro 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 **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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS

São Paulo > Grande Campinas > Terrenos, sítios e fazendas > Mogi Mirim e Pirassununga > Divinolândia

04/01 às 13:57

R\$ 213.000
R\$ 190.000

Venda

(19) 98176-5555 Exibir telefone

Chat

Terreno

Terreno com 380m no Jardim Bela Vista. Valor negociável.

Thaís
Último acesso há 1 hora

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-1367274105?lis=listing_1000

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

(19) 36631501
(19) 984301221 / (19) 981061214

apolinarioimoveis@hotmail.com

Pç. Prof. Dr. Alcindo Cardoso de Paiva, 67 - Centro - Divinolândia - SP

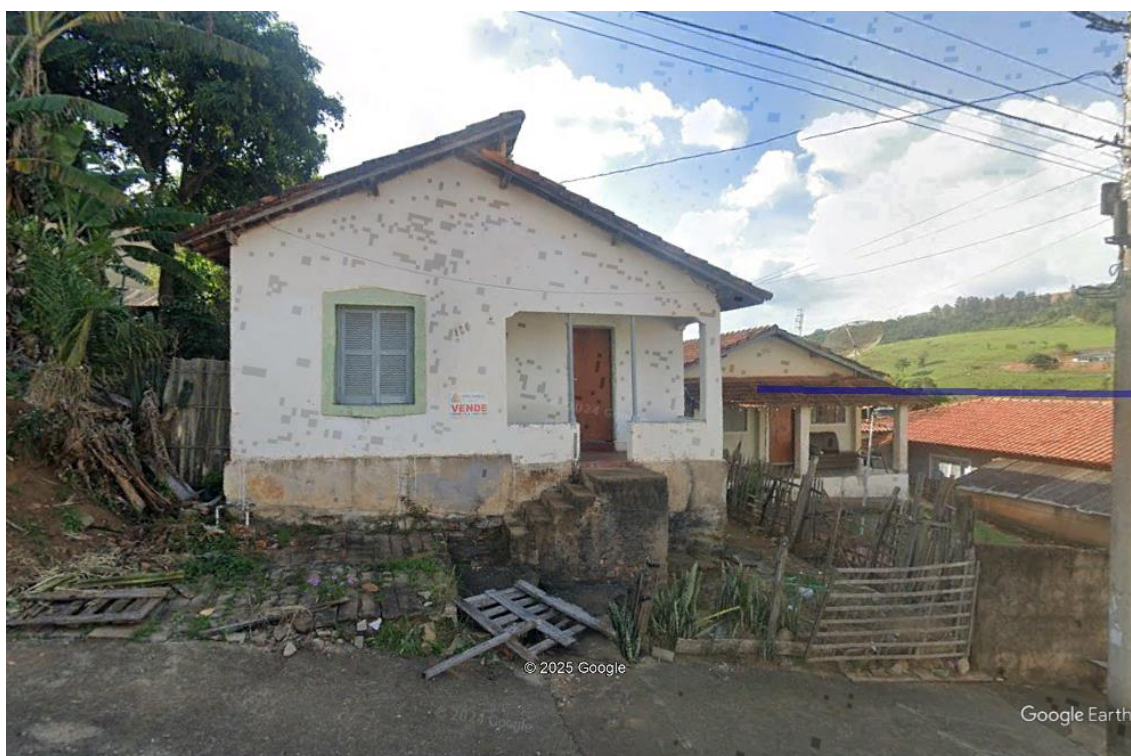
□ □



HOME INSTITUCIONAL □ NOSSOS IMÓVEIS - FINANCIAMENTO AVALIE SEU IMÓVEL NEGOCIE SEU IMÓVEL CONTATO

<https://www.apolinarioimoveis.imb.br/imob/>

Contato Telefônico Corretor Alessandro Apolinário, informou que possui em Oferta por R\$ 180.000,00, imóvel na Rua Goiás, n° 120, Divinolândia. Área do Terreno 250 m². Construção sem valor comercial.



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 23

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, n° 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

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

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

☎ (19) 36631501

✉ apolinarioimoveis@hotmail.com

📍 Pç. Prof. Dr. Alcindo Cardoso de Paiva, 67 - Centro - Divinolândia - SP

☐ ☐

☎ (19) 984301221 / ☎ (19) 981061214



HOME INSTITUCIONAL ☐ NOSSOS IMÓVEIS - FINANCIAMENTO AVALIE SEU IMÓVEL NEGOCIE SEU IMÓVEL CONTATO

<https://www.apolinarioimoveis.imb.br/imob/>

Contato Telefônico Corretor Alessandro Apolinário, informou que foi Vendido por R\$ 180.000,00 lote de terreno na Rua Cel. José Leopoldino (altura n.º 125) . Área do Terreno 360 m².



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 24

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: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Anunciar

Entrar

Favorito ♥

Compartilhar ↗

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🙋



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

Casa · 117m² · 3 quartos

Venda R\$ 300.000



766 m² tot.



117 m² útil



2 banheiros



3 quarto

Casa com 3 dormitórios à venda, 117 m² por R\$ 300.000,00 - Centro - Divinolândia/SP

São duas casas 1 com 2 dormitórios, sala, cozinha, copa, banheiro social, área de serviço, de 72 metros.

2 com 1 dormitório, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social. - 02/02/2025

Brasil Imóveis

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: CA0914 | Cód. Imovelweb: 2959532740 | CRECI: 4254

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-117-m-por-r\\$-2959532740.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-117-m-por-r$-2959532740.html)

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 25

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: (19) 99775-1871