



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

LAUDO PERICIAL

Processo nº: 0003065-73.1998.8.26.0066
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Arrendamento Mercantil
Requerente: Banco Nacional S.A.
Requerido: Madeireira Cuiabá de Barretos Ltda. e outro
Objeto: Avaliação do imóvel localizado na Rua Expedicionários, 1881,
Boa Vista, na cidade de São José do Rio Preto – SP



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
 ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
2. METODOLOGIA	4
3. ANÁLISE TÉCNICA	5
3.1. DO IMÓVEL	5
3.2. DO MERCADO.....	9
3.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO	10
3.3.1. DADOS DE MERCADO	10
3.3.2. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	11
3.3.3. TRATAMENTO DE DADOS	12
3.3.4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	12
3.3.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
3.4. ESTIMAÇÃO DO CUSTO DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA	13
3.5. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	15
4. CONCLUSÃO	16
5. QUADRO DE ANEXOS	16
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	16



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

1. PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Execução, processo nº 0003065-73.1998.8.26.0066, ajuizada pelo Banco Nacional S.A. em face de Madeireira Cuiabá de Barretos Ltda. e outro.

Constitui objeto do presente trabalho pericial a avaliação do imóvel localizado na Rua Expedicionários, 1881, Boa Vista, na cidade de São José do Rio Preto – SP. A nomeação deste signatário para tal atribuição se deu por Decisão do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Barretos.

A vistoria no imóvel fora designada para o dia 24 (vinte e quatro) de junho de 2024, às 9 (nove) horas. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 466 do CPC, o agendamento do exame pericial fora juntado aos autos às fls. 1271-1272.

Na ocasião da vistoria, em que este perito vistoriou o imóvel com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, não estiveram presentes as partes e respectivos advogados ou assistentes técnicos. O acesso ao imóvel ocorreu através do muro lateral, sendo a entrada gentilmente autorizada pela moradora vizinha, identificada como sra. Tânia. Existe ocupação eventual e irregular no imóvel por pessoa em situação de rua, sendo que na ocasião da perícia o senhor identificado como “Biro-Biro” estava no local.



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

2. METODOLOGIA

Os procedimentos adotados para o desenvolvimento do presente trabalho atendem ao preconizado nas normas ABNT NBR-14.653-1:2019 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais e NBR-14.653-2:2011 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

A identificação e caracterização do imóvel foi realizada a partir da análise dos autos e de documentação apresentada, do exame pericial para vistoria do imóvel, do estudo das normas técnicas pertinentes e literatura específica.

A partir do conhecimento de suas características e posição em seu segmento de mercado, reuniu-se condições de estabelecer critérios para coleta de dados de mercado, buscando obter dados com atributos mais semelhantes possíveis ao bem avaliando. As informações obtidas são contemporâneas à avaliação.

A definição da metodologia aplicável para a avaliação, conforme estabelece o item 7.1.1 da NBR-14.653-1, é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A identificação do valor de mercado do imóvel foi realizada através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em função das informações disponíveis, utilizou-se o tratamento científico, que constitui o tratamento de evidências empíricas pelo uso de inferência estatística, em que se estuda o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

3. ANÁLISE TÉCNICA

3.1. DO IMÓVEL

O imóvel é localizado na Rua Expedicionários, 1881, Boa Vista, na cidade de São José do Rio Preto – SP. A localização do imóvel é ilustrada nas Figuras 1 e 2.

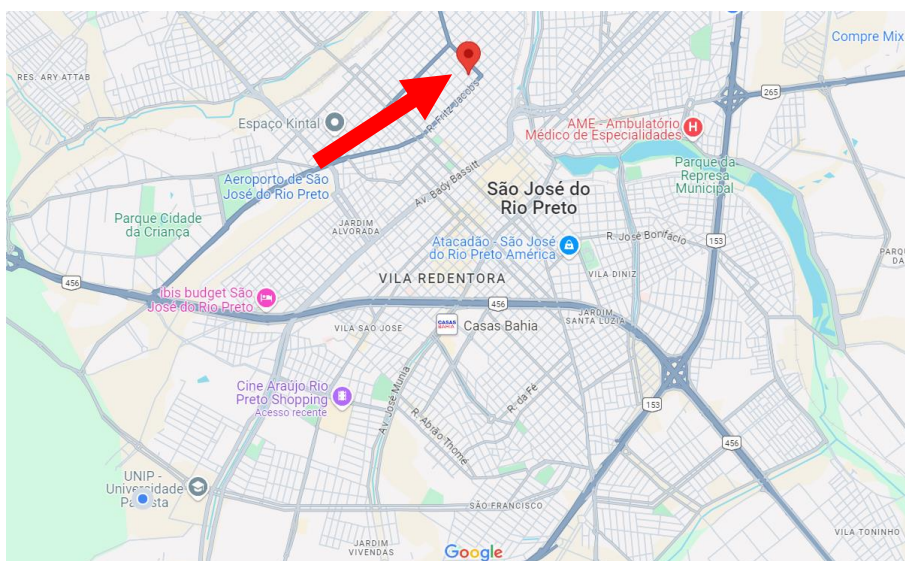


Figura 1: Localização do imóvel, em São José do Rio Preto/SP.

Fonte: Google Maps®.



Figura 2: Localização do imóvel, na Rua Expedicionários, 1881.

Fonte: Google Earth Pro®.



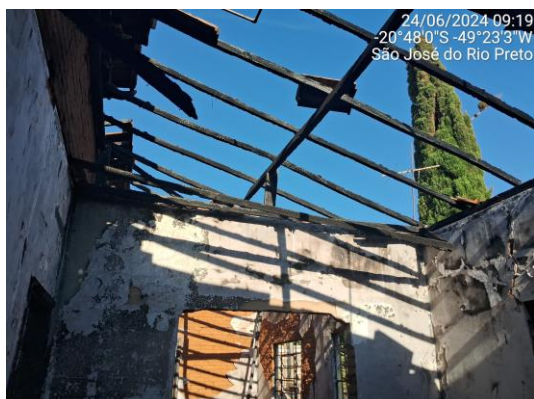
JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel é objeto de ocupação eventual e irregular por pessoa em situação de rua, culminando no acúmulo de roupas e lixo, conforme demonstrado das Figuras 3 e 4.



Figuras 3 e 4: Vista frontal e posterior do imóvel, em que se observa o acúmulo de roupas e lixo.

Verificou-se que a edificação passou por incêndio, sendo que o telhado fora majoritariamente destruído. Tratava-se de telhado com estrutura em madeira e telhas cerâmicas, tipo “francesas”. A edificação não possui laje, com exceção do alpendre da entrada da sala. Em função do fogo, a estrutura de madeira fora comprometida, provocando o desabamento do telhado, na maior parte da edificação, conforme demonstrado nas Figuras 5, 6, 7 e 8.



Figuras 5 e 6: Deterioração da estrutura de madeira em virtude de incêndio.



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL



Figuras 7 e 8: Desabamento do telhado em virtude de incêndio.

Não obstante, as paredes não possuem estrutura em concreto armado, de modo que as alvenarias desempenham papel estrutural e apresentam trincas importantes. Embora não se tenha informações detalhadas sobre o incêndio, tal como o tempo de fogo, para que se possa estimar a temperatura atingida, possivelmente as condições de deterioração estrutural foram agravadas pela dilatação térmica provocada pelo incêndio. A partir da situação observada, demonstrada nas Figuras 9, 10, 11 e 12, alerta-se para o risco de colapso da edificação.



Figuras 9 e 10: Verificação da ausência de estrutura de concreto nas paredes.

JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
 ENGENHEIRO CIVIL



Figuras 11 e 12: Verificação da existência de trincas importantes nas alvenarias.

Diante da situação de ruína verificada durante o exame pericial, tem-se que **a edificação não possui valor comercial, sendo considerado, para fins de avaliação, apenas o terreno**, descontados os custos inerentes à demolição e limpeza.

As informações que caracterizam o terreno são apresentadas resumidamente no quadro a seguir.

TIPOLOGIA	Lote urbano.
DESCRIÇÃO	Terreno localizado na Rua Expedicionários, nº 1881, bairro Boa Vista, na cidade de São José do Rio Preto/SP.
REGISTRO	Matrícula nº 48.182 – 1º ORI de São José do Rio Preto/SP. Cadastro Municipal nº 07118/000
CARACTERÍSTICAS DO LOTE	Área: 363,00 m ² Frente: 11,00 m Lateral (dir.): 33,00 m Lateral (esq.): 33,00 m Fundo: 11,00 m Forma: Retangular Topografia: Plano
CONFRONTAÇÃO	Lotes já edificados na lateral esquerda e no fundo. Lote vazio na lateral direita. Via pública na frente.



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

**INFRAESTRUTURA
URBANA**

O imóvel é atendido por redes de água potável, de esgotamento sanitário, de águas pluviais, de telefonia, de dados, de energia elétrica e de iluminação pública. As vias de acesso são pavimentadas em asfalto e possui guias, sarjetas e calçadas. A região conta com coleta de lixo e entrega postal.

3.2. DO MERCADO

O cenário econômico do país sofreu alterações pós-pandemia, culminando em aumento no preço dos imóveis e elevação de taxas de juros de financiamentos imobiliários. Tal situação incorre na retração do mercado imobiliário afeto ao imóvel avaliando, reduzindo o nível de demanda do segmento.

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o avaliando, observa-se média oferta de lotes, sendo que os lotes disponíveis foram predominantemente objeto de demolição de edificações antigas, haja vista que se trata de um bairro antigo da cidade.

Em função das características observadas, bem como analisando os principais indicadores do mercado imobiliário, foi possível a formação de convicção sobre o diagnóstico de mercado, conforme demonstrado em sequência, concluindo-se que o imóvel avaliando possui liquidez baixa, com capacidade de ser absorvido pelo mercado em prazo superior a 24 (vinte e quatro) meses.

DESEMPENHO DO MERCADO	Médio
ABSORÇÃO PELO MERCADO	Baixo
VOLUME DE OFERTAS	Médio
NÍVEL DE DEMANDA	Baixo
LIQUIDEZ DO IMÓVEL	Baixa



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

3.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno foi realizada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, com utilização de tratamento científico dos dados através de inferência estatística.

3.3.1. DADOS DE MERCADO

Foram identificados 13 dados amostrais na região do imóvel avaliando, com características semelhantes relacionados e descritos no Anexo I em todos os aspectos analisados no desenvolvimento deste estudo. A pesquisa foi realizada entre os dias 16/09/2024 e 18/09/2024.

Considerando que todos os dados que compõem a amostra correspondem a dados de oferta, sobre os quais incide superestimativa referente à elasticidade dos negócios. Considerando, ainda, que a NBR-14.653-2:2011 permite o tratamento prévio dos preços observados por um fator de homogeneização. Com fulcro na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, aplicou-se o fator 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido), obtendo-se os valores ajustados considerados.

As características e elementos efetivamente utilizados no modelo foram compilados na Tabela 01.

Endereço	Área total (m²)	Testada (m)	Dist. Av. (km)	Valor unitário
Rua Fritz Jacobs, 552	400	10	1,2	R\$ 742,50
Rua Fritz Jacobs, 423/433	968	22	1,3	R\$ 604,34
Rua Ipiranga, esquina Rua João Mesquita	968	66	1,2	R\$ 1.115,70
Rua Campos Salles, 846	446	10	1,6	R\$ 706,28
Rua Expedicionários, 1675	311	11,5	1,3	R\$ 868,17
Rua São Sebastião, 1564	484	11	1,8	R\$ 836,78
Rua Dr. Presciliano Pinto, 406	968	22	0,7	R\$ 1.022,73
Rua Campo Sales	484	11	1,6	R\$ 780,99
Rua Dr. Presciliano Pinto, 1628	441	11	0,2	R\$ 1.224,49
Rua João Mesquita, 1672	360	12	1,4	R\$ 750,00
Rua Tiradentes, 2269	301	11	0,7	R\$ 1.136,21
Rua Campos Salles, 445	484	11	2	R\$ 779,13

Tabela 01: Dados de mercado utilizados no modelo.



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

3.3.2. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

Durante a coleta de dados de mercado, buscou-se elementos comparativos com características intrínsecas e extrínsecas mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando. A partir dos estudos realizados para a elaboração do modelo estatístico para tratamento dos dados obtidos no mercado imobiliário, identificou-se a relevância características atribuídas às variáveis denominadas “Área Total”, “Testada” e “Dist. Av.” para a composição do “Valor Unitário”.

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente, caracterizada pelo valor unitário considerado dos dados amostrais, expresso em reais (R\$). Amplitude da amostra: R\$ 604,34 a R\$ 1.224,49.

ÁREA TOTAL: Variável independente, do tipo quantitativa, que caracteriza a extensão bidimensional do terreno, expressa em metros quadrados (m²). Amplitude da amostra: 301,00 m² a 968,00 m².

TESTADA: Variável independente, do tipo quantitativa, que expressa a extensão da confrontação entre o lote e o logradouro, expressa em metros (m). Amplitude da amostra: 10,00 m² a 66,00 m².

DIST. AV.: Variável independente, do tipo quantitativa, que expressa a extensão da distância entre o imóvel e a Avenida Bady Bassitt, importante corredor comercial da cidade, considerada como polo valorizante, expressa em quilômetros (km). Amplitude da amostra: 0,2 km a 2,0 km.

As variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando são:

ÁREA TOTAL	363,00 m ²
TESTADA	11,00 m ²
DIST. AV.	1,1 km



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

3.3.3. TRATAMENTO DE DADOS

A partir dos dados de mercado identificados e das variáveis explicativas adotadas, foi realizado o tratamento dos dados por Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial e Regressão Linear Múltipla, utilizando-se o software SisDEA®. O modelo de regressão adotado apresenta a seguinte equação:

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = 1 / (0,03817857853 - 422,2161238 / \text{ÁREA TOTAL}^2 - 0,0001222452871 * \text{TESTADA} + 0,00392219897 * \ln(\text{DIST. AV.}))^2$$

O relatório estatístico detalhado é apresentado no Anexo II.

3.3.4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

A partir da equação apresentada no item 3.3.3, o valor unitário encontrado foi de R\$ 864,87 / m², o que corresponde ao valor total para o terreno de R\$ 313.947,81. Adota-se o valor arredondado de 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais), consoante ao disposto no item 6.8.1 da NBR 14.653-1.

O intervalo de confiança do modelo, em torno do valor central, é determinado para um nível de confiança de 80%.

O campo de arbítrio, nos termos da NBR-14.653-1:2019, consiste no intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor de um bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 314.000,00
---------------------------------	----------------

VALOR DE MERCADO CALCULADO	R\$ 313.947,81 (R\$ 864,87 / m²)
-----------------------------------	-------------------------------------



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%)	Limite superior: R\$ 338.326,89 (R\$ 932,03 / m ²)
	Limite inferior: R\$ 292.113,36 (R\$ 804,72 / m ²)

CAMPO DE ARBÍTRIO	Máx. (+15%): R\$ 361.043,43 (R\$ 994,61 / m ²)
	Mín. (-15%): R\$ 266.855,82 (R\$ 735,14 / m ²)

3.3.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida com metodologia científica, através de procedimento de regressão linear / inferência estatística, e, nos termos da ANBT NBR 14.653-2:2011, se enquadra no Grau I de Fundamentação. O enquadramento é demonstrado detalhadamente no Anexo III.

A amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 14,73%. Assim, este Laudo se enquadra no Grau III de Precisão, nos termos da NBR 14.653-2:2011.

3.4. ESTIMAÇÃO DO CUSTO DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA

Os custos de demolição da edificação em ruínas e de limpeza do terreno foram estimados a partir da mensuração de quantitativos e adoção de custos unitários do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, conforme demonstrado na Tabela 02 abaixo.

Foi considerado o cumprimento de requisitos legais para demolição da edificação, incluindo a devida responsabilidade técnica pelos serviços, a emissão de Alvará de Demolição e a destinação dos resíduos em área licenciada, com emissão de Controle de Transporte de Resíduo – CTR.

PLANILHA DE CUSTOS DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA							
Tipo	Cod Insumo	Descrição	Unid	Quant	Valor Unit.	Valor Total	Valor Total (com BDI)
COTAÇÃO	-	ELABORAÇÃO DE PROJETO E/OU DOCUMENTAÇÃO PARA EMISSÃO DE ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO, INCLUSA A RESPONSABILIDADE TÉCNICA DE PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO	VB	1,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.500,00
COMP-SINAPI	97624	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA DE TIJOLO MACIÇO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO	M3	16,20	R\$ 142,33	R\$ 2.305,75	R\$ 2.882,18
COMP-SINAPI	97625	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA PARA QUALQUER TIPO DE BLOCO, DE FORMA MECANIZADA, SEM REAPROVEITAMENTO	M3	54,00	R\$ 53,57	R\$ 2.892,78	R\$ 3.615,98
COMP-SINAPI	104790	DEMOLIÇÃO DE PISO DE CONCRETO SIMPLES, DE FORMA MECANIZADA COM MARTELETE,	M3	25,65	R\$ 124,20	R\$ 3.185,73	R\$ 3.982,16
COMP-SINAPI	98525	LIMPEZA MECANIZADA DE CAMADA VEGETAL, VEGETAÇÃO E PEQUENAS ÁRVORES (DIÂMETRO DE TRONCO MENOR QUE 0,20 M), COM TRATOR DE ESTEIRAS)	M2	363,00	R\$ 0,67	R\$ 243,21	R\$ 304,01
COMP-SINAPI	100981	CARGA, MANOBRA E DESCARGA DE ENTULHO EM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M³ - CARGA COM ESCAVADEIRA HIDRÁULICA (CAÇAMBA DE 0,80 M³ / 111 HP) E DESCARGA LIVRE	M3	143,78	R\$ 9,82	R\$ 1.411,87	R\$ 1.764,84
COMP-SINAPI	97918	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 6 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM	TKM	2156,63	R\$ 2,07	R\$ 4.464,21	R\$ 5.580,27
COTAÇÃO	-	TAXA POR ENTREGA DE RESÍDUOS INERTES EM ÁREA LICENCIADA DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS, COM EMISSÃO DE CONTROLE DE TRANSPORTE DE RESÍDUO - CTR	UNID	24,00	R\$ 180,00	R\$ 4.320,00	R\$ 5.400,00
VALOR TOTAL (COM BDI 25%)							R\$ 26.029,44

O custo de demolição da edificação em ruínas e de limpeza do terreno foi estimado em R\$ 26.029,44. Adota-se o valor arredondado de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais).

CUSTO DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA
ADOTADO

R\$ 26.000,00

CUSTO DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA
CALCULADO

R\$ 26.029,44



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
 ENGENHEIRO CIVIL

3.5. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Considerando o valor de mercado do terreno, identificado no item 3.3.4, e o custo de demolição e limpeza, identificado no item 3.4, tem-se o valor de mercado do imóvel.

VALOR DE MERCADO DO TERRENO	R\$ 314.000,00
CUSTO DE DEMOLIÇÃO E LIMPEZA	R\$ 26.000,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 288.000,00



JÔNATAS D'ALMA COSTA SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, dos documentos analisados e da vistoria realizada, identificou-se que **o valor de mercado do imóvel corresponde a R\$ 288.000,00** (duzentos e oitenta e oito mil reais), com data de referência de setembro de 2024. Não foram deduzidos, para fins de avaliação, débitos, alienações e constituições de ônus reais que eventualmente recaiam sobre o imóvel.

5. QUADRO DE ANEXOS

ANEXO I – Dados de Mercado

ANEXO II – Relatório Estatístico

ANEXO III – Grau de Fundamentação

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, encerra-se o presente laudo, composto por 16 (dezesesseis) páginas, assinadas eletronicamente, mais anexos que seguem.

São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2024.

(assinado eletronicamente)

Jônatas D'Alma Costa Santos

Perito Judicial

Engenheiro Civil – CREA/SP 5069091204