

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 0003468-64.2019.8.26.0047

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S. A.

Executado: Mairon Gutierre Guadanhin

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 08 de Abril de 2024.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- IV – RESPOSTA AOS QUESITOS**
- V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VI – PESQUISA DE MERCADO**
- VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor unitário do Terreno avaliando**
- ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**
- ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel**
- ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano localizado à Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, correspondente ao Lote nº 14, na cidade de Assis - SP, o qual encontra-se penhorado na presente Demanda na proporção de 3/7, correspondente a 42,8571428571 %, que é parte pertencente ao executado, conforme devidamente registrado no Termo de Penhora à página 422.

O método a ser utilizado na avaliação será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, sendo que as amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores, como será adequadamente detalhado durante o decorrer deste Laudo da Avaliação.

Sendo importante esclarecer que os resultados obtidos após o tratamento estatístico das amostras fornecerão os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do imóvel dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-2, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis urbanos, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

II) VISTORIA:

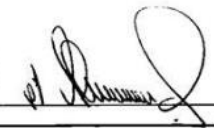
A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 20 de Fevereiro de 2024, sendo que os trabalhos periciais foram acompanhados pelo Assistente Técnico da Empresa exequente, o Eng. José Ronan Simões Ribeiro.

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que o imóvel em questão, trata-se de um Terreno que está incorporado a outros Lotes que compõe a área da Empresa Girabem Distribuidora de Produtos Alimentícios Ltda., ou seja, o Lote nº 14 não está delimitado, pois ele, atualmente, é somente uma fração da área da Empresa Girabem, conforme detalhado no “Anexo III - Situação Geográfica do Imóvel”.

O Terreno em questão possui uma área de 260.00 m², conforme registrado na Matrícula do Imóvel (Matrícula nº 41.294), a sua Topografia é plana e ele está nivelado aproximadamente 1.00 m acima da Rua das Violetas, e foi constatado durante os trabalhos periciais que havia uma construção no local, provavelmente um Barracão, que foi removido/demolido restando somente a alvenaria frontal, que faz divisa com a Rua das Violetas e o piso de concreto, conforme registrado nas imagens do Anexo IV, e também é importante registrar que uma fração de um dos Galpões da Empresa Girabem encontra-se construído sobre a área deste Terreno, no entanto, como trata-se de uma área reduzida (aproximadamente 40.00 m²), esta fração construída sequer será considerada na avaliação, pois caso o imóvel venha a ser alienado, o valor correspondente a sua remoção/demolição será reduzido, ou seja, o valor do imóvel a ser considerado na avaliação será o correspondente a área do Terreno.

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula nº 41.294:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		MATRÍCULA N.º 41.294 Ficha 1
ASSIS		ASSIS 16 de julho de 2004
Distrito	ASSIS	Urbano ☐ C.P.M. S.005 - Q.238 - L.014
Município		Rural ☐ INCRA
Localização VILA JARDIM SANTA AMÉLIA Rua das Violetas		Oficial  Ronaldo Aparecido Carreira Escritor Autorizado
IMÓVEL UM TERRENO situado na RUA DAS VIOLETAS, lado ímpar, composto pelo Lote n.º 14, da Quadra n.º 06, da "VILA JARDIM SANTA AMÉLIA", cadastrado como LOTE 014 - QUADRA 238 - SETOR 005, neste município e comarca de Assis/SP, medindo 10,00 m de frente, por 26,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 260,00 m², confrontando-se pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote n.º 12, da propriedade de Aurélio Guadanhin; pelo lado esquerdo com uma área não loteada; e, pelos fundos com o lote n.º 13, de propriedade de Aurélio Guadanhin.----- DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C. Contribuinte n.º 005/238/014.-----		

2 – Descrição Técnica:

- O imóvel avaliando trata-se de um Terreno urbano localizado na Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, na cidade de Assis-SP, situado ao final da Av. Dr. Dória e nas proximidades da Estrada do Matão, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região.

- O Jardim Santa Amélia é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público.

- O Terreno tem uma área registrada na Matrícula de 260.00 m², sendo 10.00 m de frente por 26.00 m de fundos, a Topografia é plana e ele está nivelado aproximadamente 1.00 m acima da Rua das Violetas.

- Foi constatado durante os trabalhos periciais que havia uma construção no local, provavelmente um Barracão, que foi removido/demolido restando somente a alvenaria frontal, que faz divisa com a Rua das Violetas, e o piso de concreto, vide imagens do Anexo IV.

- E também foi constatado durante os trabalhos periciais que está construído sobre a lateral esquerda deste Terreno uma fração de um dos Galpões da Empresa Girabem, com uma área aproximada de 40.00 m², no entanto, como trata-se de uma área reduzida esta fração construída sequer será considerada na avaliação, não só por não agregar valor ao imóvel, mas principalmente pelo valor estimado referente a sua remoção/demolição ser reduzido, até porque a adequação/redução do Galpão, que terá um valor mais elevado, deverá ser suportado pela Empresa Girabem, que tem o executado como representante.

IV – RESPOSTA AOS QUESITOS:

I) QUESITOS DA EMPRESA EXEQUENTE (fls. 700/701):

1) Diante das necessidades de apurar o justo valor de mercado do imóvel em lide, bem como de seus respectivos componentes de valor, pede-se que o Sr. Perito Avaliador informe:

A – O imóvel em estudo está localizado em perímetro urbano em área residencial, comercial ou mista? Há serviço de água tratada, energia elétrica, coleta de lixo e telefonia urbana? Quais são as características das construções da região? Esta densamente ocupada? Demonstre a localização do imóvel no contexto urbano.

R: O imóvel em questão trata-se de um Terreno urbano localizado na Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, na cidade de Assis-SP, sendo que o Jardim Santa Amélia é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público.

B – Qual é a área e formato do terreno onde a edificação foi construída? É formato de terreno padrão da região? Conforme os critérios de correção de formas, o terreno em questão tem valorização ou desvalorização pela testada ou profundidade?

R: O Terreno tem uma área registrada na Matrícula de 260.00 m², sendo 10.00 m de frente por 26.00 m de fundos, que é um dos formatos padrão da região, a Topografia é plana e ele está nivelado aproximadamente 1.00 m acima da Rua das Violetas, e como trata-se de um Lote padrão, não haverá nenhuma alteração no valor do metro quadrado em função da testada ou profundidade, ou seja, o valor do metro quadrado do Terreno em questão será estimado através da comparação direta com outros terrenos com características similares.

C – Qual é a área construída de cada uma das edificações, no caso de varanda, corpo principal, área de lazer ou edícula? Quais são os padrões de construção, idade aparente e estado de conservação de cada uma dessas partes? De que forma o imóvel teve sua desvalorização tomando-se pela idade real ou aparente, bem como, o estado físico e funcional do imóvel? Trata-se de padrão construtivo obsoleto? Há necessidade de reformas ou reparos de custo significativo? Foram respeitadas as normas de edificação, obedecendo os recuos laterais e frontal?

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

R: Conforme já esclarecido, somente foi constatado durante os trabalhos periciais que uma fração de um dos Galpões da Empresa Girabem, com uma área aproximada de 40.00 m², está construída no Terreno em questão, no entanto, como trata-se de uma área reduzida esta fração construída sequer será considerada na avaliação, não só por não agregar valor ao imóvel, mas principalmente pelo valor da sua remoção/demolição ser reduzido, ou seja, o valor do imóvel a ser considerado na avaliação será o correspondente a área do Terreno.

D - Diga o Sr. Perito quais são os fundamentos técnicos de seus critérios de avaliação, e se estão regulamentados pelas normas próprias da ABNT? Por favor faça as citações.

R: O método a ser utilizado na avaliação será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, sendo que as amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores, e também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-2, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis urbanos, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

E – Demonstre, por favor, no Laudo de Avaliação, os critérios e fundamentos comparativos que tomou para fundamentar os valores dos imóveis em avaliações, citando suas fontes para embasar os valores dos terrenos e das edificações, e as pessoas que contatou com referência de valores. Todos os imóveis em referência têm as mesmas características dos imóveis em avaliação? Cite também a localização dos imóveis tomados em comparação, e a época em que o valor tem como referência.

R: Todas as informações sobre os Terrenos prospectados e utilizados como parâmetro de comparação estão disponibilizadas no Anexo II deste Laudo de Avaliação, sendo levado em consideração na prospecção destas amostras de mercado alguns fatores importantes, tais como, a proximidade com o Terreno avaliando, a Topografia e a ausência de construções, ou seja, somente foram considerados terrenos com características semelhantes ao terreno avaliando, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

G – Qual é o valor unitário de cada um dos terrenos, e da mesma forma qual é o valor unitário das edificações? Considerando as áreas totais de seus terrenos e das edificações, quais são os valores de mercado dos imóveis?

R: Conforme já esclarecido, somente será considerado na avaliação o valor da área do Terreno, uma vez que a fração construída no local, correspondente a fração de um dos Galpões da Empresa Girabem, além de ter uma área reduzida, não agrega valor ao imóvel, neste contexto, todas as informações sobre o valor estimado para o Terreno em questão estão detalhadas no Tópico “VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO”.

H – Sabe-se que as avaliações técnicas, baseadas no custo unitário de construções, e no princípio do custo de reprodução de edificações, está fugindo do real valor de mercado imobiliário, principalmente nas cidades onde não está favorável. Como o Sr. Perito utiliza o seu campo de arbítrio, para fundamentar o real preço de venda ou compra no contexto de mercado atual, na cidade de Assis?

R: O relatório estatístico disponibilizado no Anexo I forneceu os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do metro quadrado do Terreno dentro dos limites deste campo de arbítrio, neste cenário, como os valores obtidos estão muito próximos, nada mais natural do que arbitrar/definir o valor do metro quadrado do Terreno em um patamar em torno da média dos valores dentro deste campo de arbítrio, alcançando-se assim um valor de mercado próximo ao preço real de venda dentro do mercado imobiliário de Assis.

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Conforme já esclarecido, para a avaliação do Terreno em questão será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que consiste na prospecção de amostras de mercado que forneçam um parâmetro seguro em relação ao valor de mercado do imóvel, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros Terrenos que possuam características semelhantes ao imóvel avaliando.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado, detalhadas no Anexo II deste Laudo de Avaliação, serão homogeneizadas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados serão: Fator Oferta, Fator Localização e Fator Topografia.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras representará o valor unitário do imóvel, ou seja, representará o seu valor de mercado por metro quadrado (R\$/m²), sendo necessário, portanto, que este valor seja multiplicado pela sua área para a obtenção do seu valor de mercado, no entanto, o relatório estatístico somente fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor unitário do Terreno dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

VI - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o Terreno em questão, foram prospectadas amostras de outros Terrenos com características semelhantes, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Foram prospectadas 06 amostras de mercado, devidamente detalhadas no Anexo II, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de Terrenos já transacionados, também foi tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem Terrenos localizados nas proximidades do imóvel avaliando, para refletir com maior exatidão o valor de mercado da região, evitando-se assim qualquer distorção de valores.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

As amostras de mercado foram levantadas junto as carteiras de Imobiliárias da cidade, com grande experiência em negócios realizados, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Conforme já esclarecido, o valor unitário do Terreno avaliando deverá necessariamente estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor unitário dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 427,98/m² o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 482,07/m² o Limite Superior (Ls), e como os valores obtidos com o tratamento estatístico das amostras de mercado estão muito próximos, este Perito entende como sendo adequado arbitrar/definir o valor unitário do Terreno em questão em um patamar em torno da média dos valores dentro deste campo de arbítrio, neste contexto, o valor unitário do Terreno avaliando será considerado como sendo de **R\$ 460,00/m²**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I, portanto teremos:

$$\begin{aligned} VI &= \text{Área Terreno (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ VI &= 260.00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 460,00/m}^2 \\ VI &= \text{R\$ 119.600,00} \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 120.000,00
(Cento e vinte mil reais)
Data base: Abril de 2024

No entanto, como o Terreno em questão encontra-se penhorado na proporção de 3/7, correspondente a 42,8571428571 %, que é parte pertencente ao executado, teremos que o valor da parte penhorada corresponderá há aproximadamente:

VALOR DA PARTE PENHORADA = R\$ 51.430,00
(Cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta reais)

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o n° de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o n° de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o n° de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	$\leq 30 \%$	30 % - 50 %	$> 50 \%$

ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor unitário do Terreno avaliando

Para a determinação do valor unitário do Terreno localizado à Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, na cidade de Assis - SP, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização			Valor Ajustado (Xi) (R\$ / m2)
	Valor	Área	Valor	Oferta	Local.	Top.	
	Ofertado (R\$)	Terreno(m2)	(R\$ /m2)				
1	110.000,00	250.00	440,00	0.90	1.00	1.00	396,00
2	150.000,00	355.50	421,94	0.90	1.10	1.10	459,49
3	115.000,00	250.00	460,00	0.90	1.10	1.10	500,94
4	110.000,00	250.00	440,00	0.90	1.10	1.10	479,16
5	110.000,00	250.00	440,00	0.90	1.10	1.10	479,16
6	180.000,00	429.00	419,58	0.90	1.00	1.10	415,38

2 – Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m2:

Média: $X = \sum (Xi) / n$, ou seja, **X = 455,02**

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$, ou seja, **S = 40,86**

3 – Verificação dos valores pelo *Critério Excludente de Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela Tabela de Chauvenet, ou seja, $d = |Xi - X| / S < VC$, e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 6 amostras é de **VC = 1.73**, teremos:

Amostra 1:	$d = 396,00 - 455,02 / 40,86 = 1.44 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 459,49 - 455,02 / 40,86 = 0.11 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 500,94 - 455,02 / 40,86 = 1.12 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 479,16 - 455,02 / 40,86 = 0.59 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 479,16 - 455,02 / 40,86 = 0.59 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 415,38 - 455,02 / 40,86 = 0.97 < 1.73$	(amostra pertinente)

4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1) ele será: **tc = 1.48**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 455,02 - [1.48 \times 40,86 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{427,98}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 455,02 + [1.48 \times 40,86 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{482,07}$$

5 – Valor unitário do Terreno avaliando:

A NBR 14.653-2 permite que o Perito Avaliador defina o valor unitário do Terreno avaliando dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, como o Terreno avaliando está localizado em um bairro próximo ao centro da cidade, a pouca distância da Av. Dr. Dória e nas proximidades da Estrada do Matão, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região, e possuir uma Topografia plana, que são diferenciais positivos em relação ao seu valor de mercado, e como os valores obtidos através do tratamento estatístico estão muito próximos, este Perito entende ser adequado arbitrar/definir o valor unitário do Terreno avaliando em um patamar em torno da média dos valores dentro do campo de arbítrio, que corresponderá a média entre as amostras 2 (R\$ 459,49/m²), 4 (R\$ 479,16/m²), 5 (R\$ 479,16/m²) e 6 (R\$ 415,38/m²), ou seja, em um patamar próximo dos R\$ 458,30/m² (quatrocentos e cinquenta e oito reais e trinta centavos por metro quadrado), neste cenário, o valor unitário do imóvel avaliando a ser considerado na avaliação será de:

VALOR UNITÁRIO TERRENO AVALIANDO
R\$ 460,00/m²
(Quatrocentos e sessenta reais/m²)

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 250.00 m2	Bairro: Jardim Santa Amélia - Assis/SP
Localização: Rua das Margaridas, ao lado do n° 12	
Valor Ofertado: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)	
Oferta: Imobiliária Idea - Ref: TE 0073	Fone: (18) 3324-3214 / (18) 99624-4207
Características: Topografia plana, ótima localização, com 10.00 m de frente por 25.00 m.	

AMOSTRA 02	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 355.50 m2	Bairro: Alto dos Ipês - Assis/SP
Localização: Rua Irene de Souza esquina com Rua David Campos de Castro	
Valor Ofertado: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)	
Oferta: Imobiliária Ravi - Ref: 115	Fone: (18) 99708-2489 / (18) 99156-3597
Características: Terreno de formato irregular com declive para os fundos.	

AMOSTRA 03	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 250.00 m2	Bairro: Alto dos Ipês - Assis/SP
Localização: Rua Irene de Souza (antiga Rua das Camélias) ao lado do n° 47	
Valor Ofertado: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)	
Oferta: Imobiliária Meirimóveis - Ref.: TE 0017	Fone: (18) 3324-4615 / (18) 99805-4653
Características: Terreno com 10.00 m de frente por 25.00 m, com declive para os fundos.	

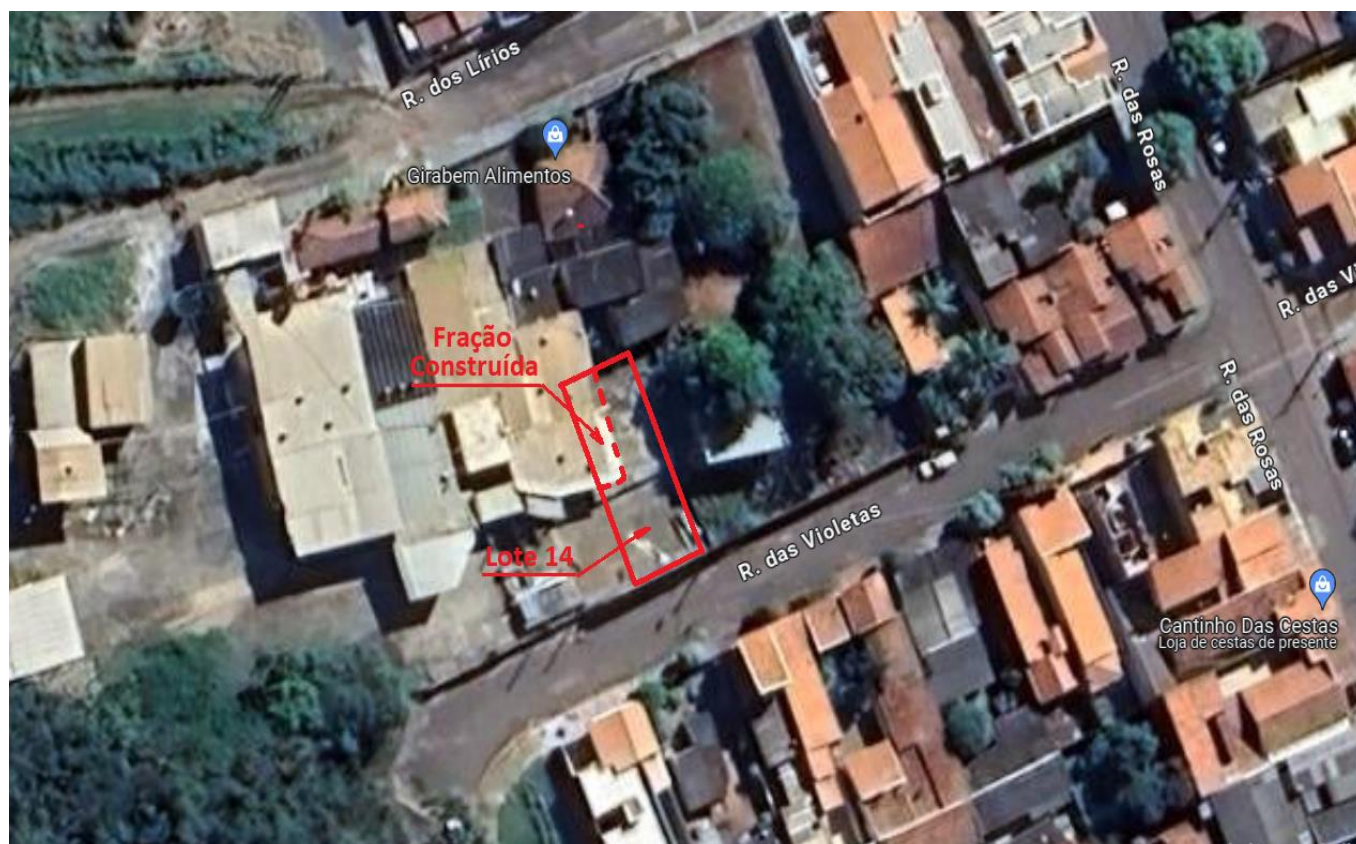
AMOSTRA 04	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 250.00 m2	Bairro: Alto dos Ipês - Assis/SP
Localização: Rua Irene de Souza (antiga Rua das Camélias) próximo ao n° 234	
Valor Ofertado: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)	
Oferta: Imobiliária Village - Ref.: TE 0072	Fone: (18) 3323-5168 / (18) 99724-6161
Características: Terreno com 10.00 m de frente por 25.00 m, com declive para os fundos.	

AMOSTRA 05	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 250.00 m2	Bairro: Alto dos Ipês - Assis/SP
Localização: Rua Irene de Souza (antiga Rua das Camélias) em frente ao n° 234	
Valor Ofertado: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)	
Oferta: Imobiliária Ravi - Ref: 384	Fone: (18) 99708-2489 / (18) 99156-3597
Características: Terreno com 10.00 m de frente por 25.00 m, com declive para os fundos.	

AMOSTRA 06	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 429.00 m2	Bairro: Jardim Santa Amélia - Assis/SP
Localização: Endereço não fornecido pela Imobiliária	
Valor Ofertado: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)	
Oferta: Silvana Lopes Imobiliária - Ref: 699	Fone: (18) 3322-4775 / (18) 99806-3448
Características: Terreno com topografia plana devido ter sido executado terraplenagem.	

AMOSTRA 07	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 225.00 m2	Bairro: Jardim Santa Amélia - Assis/SP
Localização: Rua das Margaridas, ao lado do n° 32	
Valor Ofertado: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)	
Oferta: Carol Gianazi Negócios Imobiliários - Ref: TE 1149	Fone: (18) 99178-7224
Características: Topografia plana, ótima localização, com 10.00 m de frente por 22.50 m.	
Observação: Esta amostra não foi considerada pertinente pelo Critério de Chauvenet	

ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel



ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Vista frontal do Terreno - Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, Assis/SP, havia um Barracão construído no local, que foi removido restando somente a alvenaria frontal.



Imagem 02 – O Terreno na parte interna está nivelado aproximadamente 1,00 m acima da Rua das Violetas, que é o nível do piso de concreto do antigo Barracão construído no local.



Imagem 03 – O Terreno possui uma área de 260.00 m2 e a Topografia é plana, no entanto, além da alvenaria frontal, o piso de concreto deste antigo Barracão também ficou no local.



Imagem 04 – Como atualmente o Terreno em questão encontra-se incorporado a outros Lotes fazendo parte da área da Empresa Girabem Distribuidora de Produtos Alimentícios Ltda., foi constatado que há uma fração de um dos Galpões da Empresa construída sobre o Terreno.



Imagem 05 – No entanto, como é uma fração reduzida (aproximadamente 40.00 m2), ela sequer foi considerada na avaliação, pois não agrega valor ao imóvel e o valor para remoção é reduzido.



Imagem 06 – Neste cenário, na avaliação no imóvel foi considerado somente o valor da área do Terreno, excluindo-se, portanto, o valor correspondente a remoção desta fração construída.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 51.430,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2024 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	852 dias	1,115364
Percentual correspondente	852 dias	11,536361 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 57.363,15
Sub Total	(=)	R\$ 57.363,15
Valor total	(=)	R\$ 57.363,15

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	51.430,00
Data inicial	01/04/2024
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	51.620,29
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	51.857,74
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	51.987,39
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	52.122,55
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	52.221,59
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	52.289,47
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	52.571,84
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	52.897,78
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	53.077,63
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	53.136,02
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	53.789,59
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	54.133,85
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	54.366,62
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	54.562,34
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	54.704,20
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	54.884,73
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	54.807,89
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	55.070,97
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	55.170,09
01/11/2025	01/12/2025	0,2200 (%)	55.280,42

01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	57.328,75
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	57.363,15
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 57.363,15
Valor total	(=)		R\$ 57.363,15

[Retornar](#) [Imprimir](#)

