JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara Cível da Comarca de Tanabi-S.P.

* Autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários.
*** Processo nº 1000930-04.2020.8.26.0615.**
* Exequente: Banco do Brasil S/A.
* Executado: Flávio Vicente de Oliveira.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Avaliações e Perícias com cadastro ativo no TJSP, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o quanto segue:

a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.

b) no sentido de solicitar que se digne de determinar ao cartório para oficiar a Defensoria Pública do Estado para que efetue o depósito dos honorários do perito, uma vez que o trabalho pericial se encontra juntado nos autos e já foi efetuada a reserva do valor para suportar o pagamento do honorário pericial, conforme Artigo 2º, Inciso IV, da Deliberação CSDP nº 92/2.008; em conformidade com o **documento fls. 528**.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 01 de agosto de 2025.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO - 3

2 - EXAMES - 4

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS - 7

4 - METODOLOGIA – 9

5 - PESQUISA - 11

6 - CÁLCULOS DOS VALORES - 12

7 - CONCLUSÃO - 13

R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

1.1 O presente feito trata-se de Autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, requerida por Banco do Brasil S.A. contra Flávio Vicente de Oliveira, Processo nº 1000930-04.2020.8.26.0615, da 2ª Vara Cível da Comarca de Tanabi–S.P.

1.2 O MM. Juiz às fls. 489/490 dos autos nomeou este perito signatário para a realização da avaliação dos imóveis penhorados (fl. 106).

1.3 Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de fl. 106 os bens objetos das avaliações são os seguintes:

1.3.1 *"Imóvel urbano constante de um terreno, denominado lote nº 01B3, parte do lote nº 80, do loteamento San Fernando, do distrito e município de Cosmorama, desta Comarca de Tanabi, Estado de São Paulo, situado do lado ímpar da rua Luiz Camilo Pontes, distante 61,60 metros da esquina com a Avenida Atílio Vendramini, medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, 25,80 metros no lado direito e 25,80 metros no lado esquerdo, totalizando a área de 258,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a rua Luiz Camilo Pontes, pelos fundos com o lote 01 e parte do lote nº 01B de Claudinei Monteiro Gil (Matrícula nº 26.883), pelo lado direito com o lote nº 01B4 de Silvana Aparecida de Paula e pelo lado esquerdo com o lote nº 01B2 de Silvana Aparecida de Paula. Imóvel este matriculado sob nº 28.524 no S.R.I. de Tanabi";*

1.3.2 *"Imóvel urbano constante de um terreno, denominado lote nº 01B4, parte do lote nº 01B da quadra 80, do loteamento San Fernando, do distrito e município de Cosmorama, desta Comarca de Tanabi, Estado de São Paulo, situado do lado ímpar da rua Luiz Camilo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

Pontes, distante 51,60 metros da esquina com a Avenida Atílio Vendramini, medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, 25,80 metros no lado direito e 25,80 metros no lado esquerdo, totalizando a área de 258,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a rua Luiz Camilo Pontes, pelos fundos com o lote 01 e parte do lote nº 01B de Claudinei Monteiro Gil (Matrícula nº 26.883), pelo lado direito com o lote nº 01B5 de Silvana Aparecida de Paula e pelo lado esquerdo com o lote nº 01B3 de Silvana Aparecida de Paula. Imóvel este matriculado sob nº 28.525 no S.R.I. de Tanabi".

1.4 De acordo com o documento de fl. 534 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente agendada para o dia 04 de junho de 2025 (quarta-feira) às 10:45 horas, tendo como ponto de encontro a Prefeitura Municipal de Cosmorama, para de lá, nos dirigirmos até a rua Luiz Camilo Pontes, Quadra 80, Lote 01B3 e Lote 01B4, Centro, em Cosmorama-S.P.

2 - EXAMES -

Com relação aos exames, ou seja, quanto à vistoria detalhada efetuada por este perito no imóvel objeto, temos a registrar o quanto segue:

2.1 Na data e hora previamente determinadas pelo MM. Juiz, ou seja, no dia 04/06/2025 às 10:45 horas, o perito signatário compareceu no local do imóvel (Lotes 01B3 e Lote 01B4, Quadra 80 em Cosmorama), sendo certo que, comente o requerido Flávio compareceu no local. Nesta ocasião, vistoriamos o imóvel e tiramos as fotografias que seguem em anexas.

2.2 DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA Nº 28.524:

- Designação: Lote 01B3, parte do lote 01B da quadra 80, San Fernando.
- Cadastro Municipal nº 1505-020.
- Frente: 10,00m para a rua Luiz Camilo Pontes.
- Lateral direita: 25,80m confrontando com o lote 01B4.
- Lateral esquerda: 25,80m confrontando com o lote 01B2.
- Fundos: 10,00m confrontando com o lote 01 e parte do lote 01B.
- Área total: 258,00 metros quadrados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

2.3 DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA Nº 28.525:

- Designação: Lote 01B4, parte do lote 01B da quadra 80, San Fernando.
- Cadastro Municipal nº 1505-030.
- Frente: 10,00m para a rua Luiz Camilo Pontes.
- Lateral direita: 25,80m confrontando com o lote 01B5.
- Lateral esquerda: 25,80m confrontando com o lote 01B3.
- Fundos: 10,00m confrontando com o lote 01 e parte do lote 01B.
- Área total: 258,00 metros quadrados.

2.3 DAS BENFEITORIAS:

É certo que, no Lote 01B3 e do Lote 01B4 da Quadra 80, loteamento San Fernando em Cosmorama, não haviam edificações em seus interiores. Vide fotos anexas.

2.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

2.4.1 Que o imóvel objeto fica localizado no município de ***Cosmorama-SP***., município esse que dista cerca de 513 km da Capital Paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.4.2 Que segundo dados estabelecidos pelo I.B.G.E., o município de ***Cosmorama***, possui uma área territorial de 441,680km² e a população estimada para 2024 é de 8.968 pessoas, possuindo densidade demográfica de 19,74hab/km² (2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,722 (2010).

2.4.3 Que reproduziremos uma imagem aérea demonstrando o munícipio de ***Cosmorama-S.P.***, cidade onde se encontra o imóvel objeto.



2.4.4 Que reproduziremos também uma foto aérea do entorno do imóvel objeto, para complementar informações de localização e características da região.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel de cada um dos lotes objetos das Matrículas nº 28.524 e 28.525 do O.R.I. de Tanabi. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

3.1.4 **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 e venda e da utilidade da propriedade.

3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

3.1.7 **Valor teto** é o máximo que o locatário desejoso estaria disposto a pagar.

3.1.8 **Valor piso** é o mínimo que o locador desejoso estaria disposto a receber, sendo que, dentro desta faixa, as partes interessadas no negócio tendem a se encontrar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

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

3.3 Stanley L. McMichael, em seu "*Tratado de Transación*", afirma: *"Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação"*.

3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.

3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea *"c"*, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: *"estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas"*.

4 - METODOLOGIA –

Para estimarmos o valor de mercado de cada um dos bens em questão objetos das **Matrículas nº 28.524** (258,00m²) e **28.525** (258,00m²), adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Diante disso, expomos:

4.1 Seguiremos os preceitos da ABNT-NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, ou seja, para aferirmos o valor justo desse imóvel, seguiremos os preceitos do item 8.2.1 desta ABNT NBR 14653-3; ou seja, adotaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do imóvel advém da comparação direta, com imóveis similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do Método Comparativo é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a imóveis comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

4.2 Seguindo o que expusemos sinteticamente acima, realizaremos pesquisa de mercado onde obteremos elementos paradigmas com o fim de apurarmos o valor final unitário saneado (R$/m²).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

Esta etapa envolve estrutura e estratégia de pesquisa e será iniciada pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Finalmente aplicaremos a equação matemática abaixo mostrada:

$$V_{terreno} = A_{terreno} \times q_{terreno}$$

Onde:
$V_{terreno}$ = valor do terreno
$A_{terreno}$ = área do terreno
$q_{terreno}$ = valor unitário obtido em pesquisa

4.3 Aqui está uma visão geral do processo de avaliação utilizando o Método Comparativo Direto:

4.3.1 **Coleta de dados**: O primeiro passo é coletar informações sobre os imóveis semelhantes que foram vendidos na área em questão. Os dados podem incluir características físicas dos imóveis, localização, condição, comodidades e preço de venda.

4.3.2 **Seleção de imóveis comparáveis**: Com base nos critérios estabelecidos, é necessário selecionar imóveis que sejam semelhantes ao imóvel que está sendo avaliado. Esses imóveis comparáveis, também conhecidos como *"comps"* ou *"unidades de comparação"*, devem ser escolhidos com cuidado para garantir uma comparação justa e precisa.

4.3.3 **Ajustes de valor**: Uma vez selecionadas os imóveis comparáveis, é necessário fazer ajustes de valor para levar em consideração as diferenças entre eles.

4.3.4 **Análise e cálculo do valor**: Com base nas informações coletadas e nos ajustes realizados, é possível calcular o valor do imóvel avaliado. Normalmente, os valores ajustados dos imóveis comparáveis são utilizados para estimar o valor do imóvel em questão.

4.4.5 É importante ressaltar que a precisão do Método Comparativo Direto depende da disponibilidade de dados de mercado relevantes e de imóveis comparáveis adequados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

Além disso, outros fatores, como condições econômicas locais e tendências de mercado, também devem ser levados em consideração ao realizar uma avaliação imobiliária completa e precisa.

Observação: o campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação. O campo de arbítrio, se trata de um fator de ajuste que, pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. O Campo de Arbítrio refere-se à margem de decisão que um avaliador possui ao realizar a avaliação de um imóvel. A avaliação de imóveis é um processo complexo que envolve a análise de diversos fatores, como localização, tamanho, estado de conservação, infraestrutura, características específicas do imóvel e o mercado imobiliário atual.

5 - PESQUISA -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nessas amostras:

5.1 Abaixo, tabela resumida dos elementos paradigmas:

Amostras	Preço (R$)	Tamanho	Valor unitário
Amostra 01	R$ 500.000,00	1.684,00m²	R$ 296,91/m²
Amostra 02	R$ 350.000,00	180,00m²	R$ 194,44/m²
Amostra 03	R$ 40.000,00	297,00m²	R$ 134,68/m²
Amostra 04	R$ 200.000,00	968,00m²	R$ 206,61/m²
Amostra 05	R$ 70.000,00	220,00m²	R$ 318,18/m²
Amostra 06	R$ 30.000,00	180,00m²	R$ 166,66/m²
Amostra 07	R$ 80.000,00	344,60m²	R$ 232,15/m²
		Média Aritmética:	R$ 221,37/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

5.2 Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a + 30%:

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R$ 154,95/m²
+ 30 (x 1,3)	R$ 287,78/m²
Amostras descartadas: 01, 03 e 05.	

5.3 Como três das amostras foram descartadas a média saneada será de R$ 199,96/m².

5.4 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).

5.5 Valor unitário adotado: **R$ 179,96/m².**

6 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o justo e real valor de mercado dos imóveis objetos das Matrículas nº 28.524 e 28.525 do O.R.I. de Tanabi, procedendo da seguinte maneira:

6.1 QUANTO AO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 28.524:

6.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_{terreno} = R\$\ 179,96/m^2$$

6.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{terreno} = A_{terreno} \times q_{terreno}$$

$$V_{terreno} = 258,00m^2 \times R\$\ 179,96/m^2$$

$$V_{terreno} = R\$\ 46.500,00\ \textit{(arredondando)}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

6.2 QUANTO AO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 28.525:

6.2.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_{terreno} = R\$\ 179,96/m^2$$

6.2.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{terreno} = A_{terreno} \times q_{terreno}$$

$$V_{terreno} = 258,00m^2 \times R\$\ 179,96/m^2$$

$$V_{terreno} = R\$\ 46.500,00\ \textit{(arredondando)}$$

7 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, quanto aos imóveis objetos desta perícia, ou seja, aqueles sob Matrícula nº 28.524 e Matrícula nº 28.525 do O.R.I. de Tanabi; com área de 258,00m² cada um deles e sem edificações em seus interiores; temos a registrar que seus valores de mercado são da ordem de grandeza de:

7.1 QUANTO AO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 28.524:
R$ 46.500,00 (quarenta e seis mil e quinhentos reais)

7.2 QUANTO AO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 28.525:
R$ 46.500,00 (quarenta e seis mil e quinhentos reais)

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 1000930-04.2020.8.26.0615 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tanabi) segue em 25 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 01 de agosto de 2025.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características dos imóveis objetos desta perícia, com frente para a Rua Luiz Camilo Pontes, lote 01B3, lote 01B4, quadra 80, loteamento San Fernando, em Cosmorama-S.P. Matrículas nº 28.524 e 28.525 do O.R.I. de Tanabi.

R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.



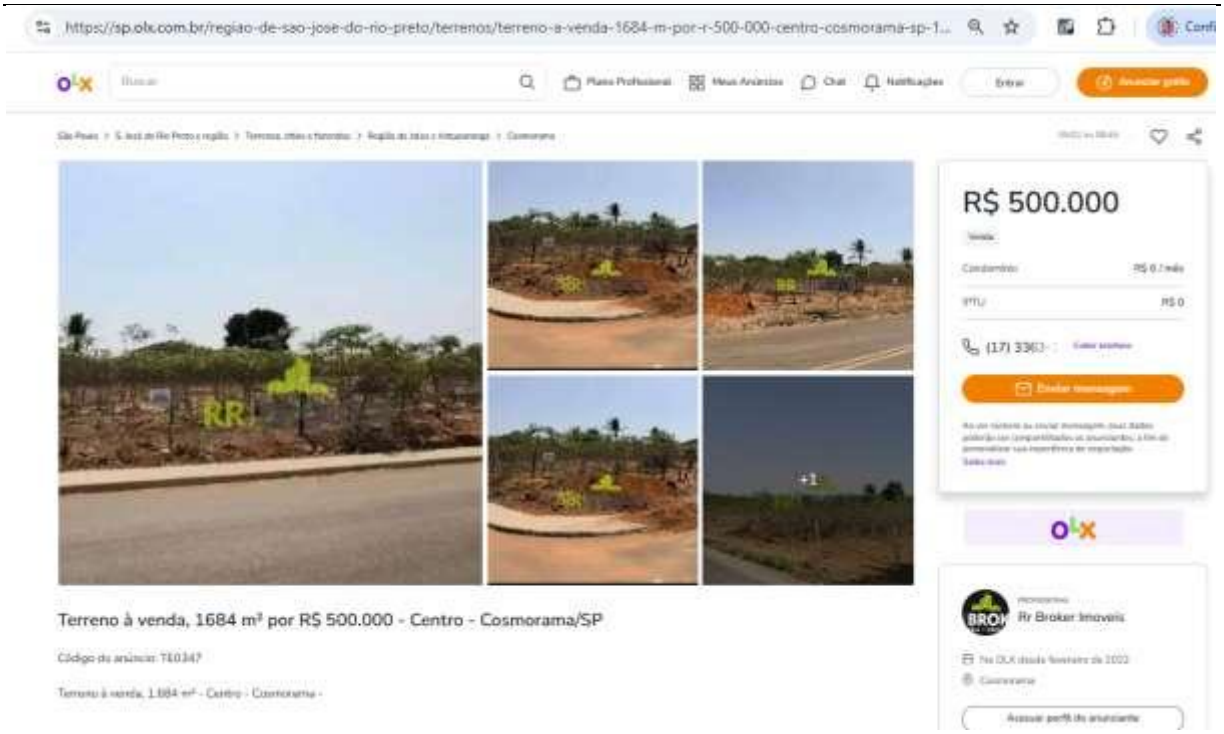


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Pesquisas de Mercado

Amostra 01

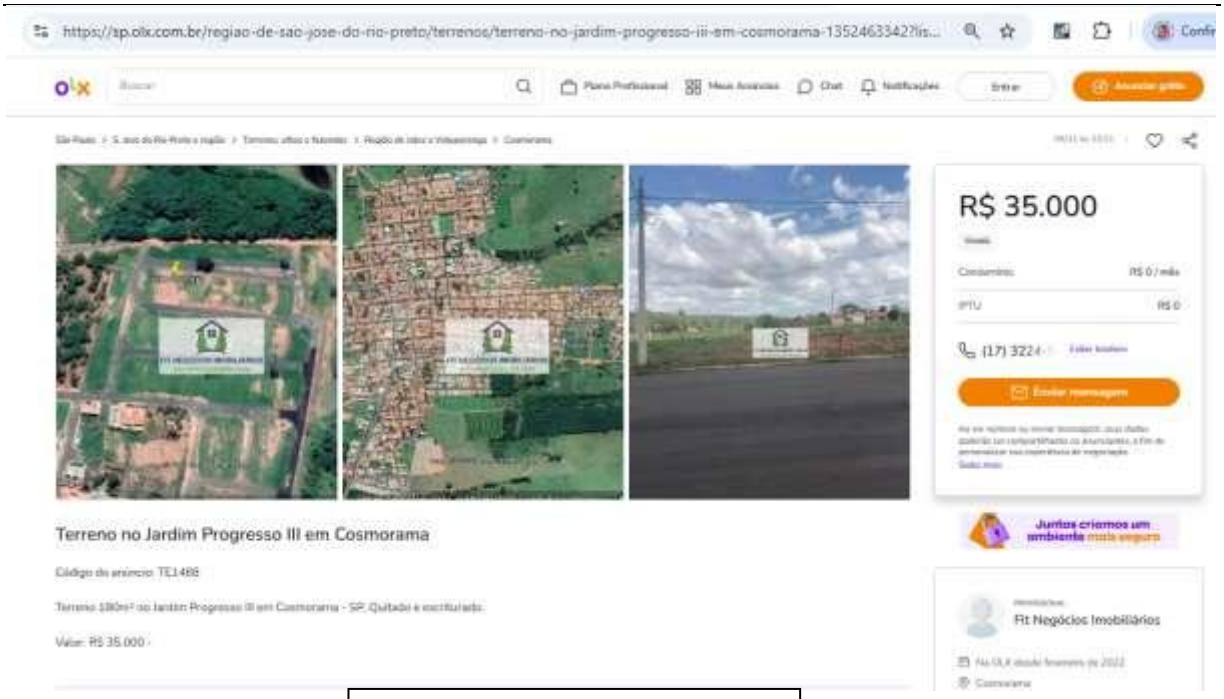


Valor unitário: R$ 296,91/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 02

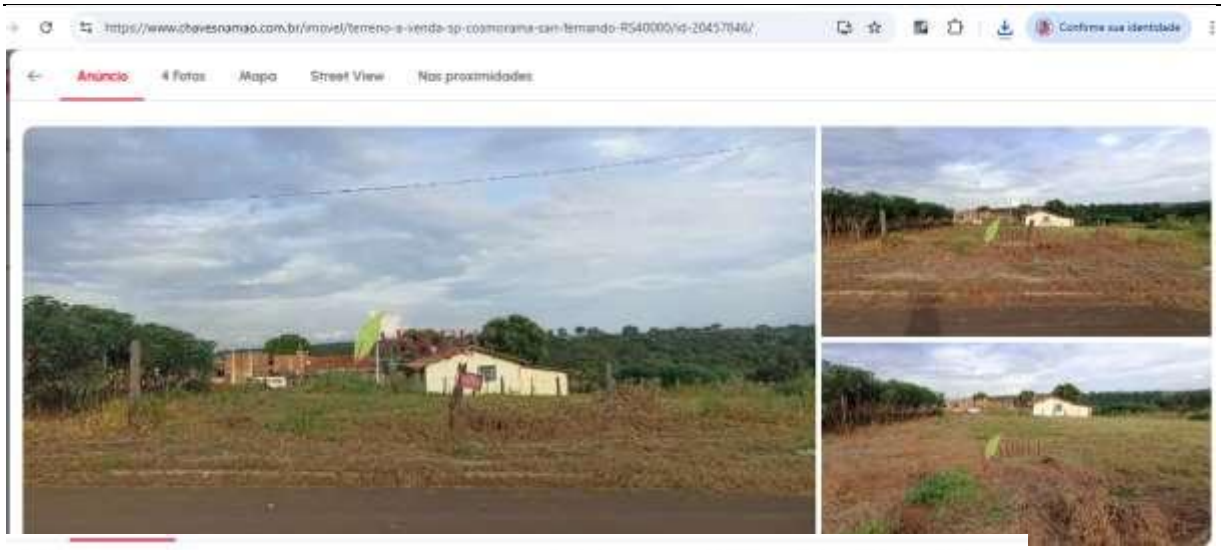


Valor unitário: R$ 194,44/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 03



Venda
R$ 40.000
IPTU

Ver parcelas
Não informado

Avenida João De Belila, SN,
San Fernando, Cosmorama/SP

Terreno à venda de 297 m² por R$ 40.000,00 - San Fernando - Cosmorama/SP

Area útil
297m²

Valor unitário: R$ 134,68/m²

Descrição

Última atualização: 25/06/2025 às 10:15h | Ref: VETE0070

Ótimo terreno com medidas de 11 m de frente e fundo e 27 m nas laterais, totalizando 297 m².
Terreno plano, pronto para construir.

Localizado à apenas 1,5 Km da Praça do Antônio Candido Borges, com proximidade à escolas, hospitais, agências bancárias, supermercados e muito mais, de fácil de acesso para a Rodovia SP-320 Euclides da Cunha.

Área privativa

- ✓ Meio de quadra

Área comum

- ✓ Acesso com asfalto
- ✓ Água
- ✓ Rede de tratamento de esgoto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 04



Venda
R$ 200.000
IPTU

Ver parcelas
Não informado

Avenida João De Belila,
Centro, Cosmorama/SP

Terreno à venda de 968 m² por R$ 200.000,00 – Centro – Cosmorama/SP

Area útil
484m²

Valor unitário: R$ 206,61/m²

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 02:33h | Ref: VETE0008

Vende-se 2 terrenos ambos com medidas de 10 x 48,4 metros sendo 484 metros quadrados cada terreno, totalizando 968 metros quadrados, próximo ao centro da cidade, com excelente localização, à 700 metros do centro, próximo à escolas, centros de saúde, agências bancárias e muito mais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 05



Venda
R$ 70.000
IPTU

Ver parcelas
Não informado

Avenida João De Belila, SN,
Centro, Cosmorama/SP

Terreno à venda de 220 m² por R$ 70.000,00 – Centro – Cosmorama/SP

Area útil
220m²

Valor unitário: R$ 318,18/m²

Descrição

Última atualização: 22/07/2025 às 16:19h | Ref: VETE0069

Ótimo terreno com medidas de 10 m de frente e fundo e 22 m nas laterais, totalizando 220 m². Com terraplanagem já realizada, pronto para construir.

Localizado à apenas 850 m da Praça da Antônio Candido Borges, com proximidade à escolas, hospitais, agências bancárias, supermercados e muito mais, de fácil de acesso para a Rodovia SP-320 Euclides da Cunha.

Área privativa

- ✓ Meio de quadra
- ✓ Murado

Área comum

- ✓ Acesso com asfalto
- ✓ Água
- ✓ Rede de tratamento de esgoto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 06



Venda

R$ 30.000

IPTU

Não informado

Solicitar Visita

Avenida João De Belila, Jardim Progresso, Cosmorama/SP

Loteamento Jardim Progresso III com lotes de 180 à 320 m², a partir de R$ 30.000,00 – Cosmorama/SP

Area útil
180m²

Valor unitário: R$ 166,66/m²

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 02:05h | Ref: VELO0002

Loteamento residencial, com lotes a partir de 180 m², são mais de 200 terrenos distribuídos em 9 quadras, facilitando a sua escolha. Localizado numa região com grande potencial de expansão, à apenas 1,5 km do bairro central da cidade, próximo à área de lazer do município. A infraestrutura do loteamento contempla água, luz, esgoto e asfalto, com mais de 13.000 m² de área verde.

Área comum

- ✓ Acesso com asfalto
- ✓ Água
- ✓ Rede de tratamento de esgoto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra 07



Venda
R$ 80.000
IPTU

Ver parcelas
Não informado



Terreno de esquina à venda de 344,60 m² por R$ 80.000,00 – Jd. Progresso- Cosmorama/SP

Area útil
344m²

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 12:35h | Ref: VETE0072

Ótimo terreno com medidas de 11,95 m de frente, 12,40 de curvatura, 19 m de fundo, 9,44 m do lado direito e 20,57 m do lado esquerdo, totalizando 344,60 m². Terreno plano, pronto para construir.

Localizado à apenas 1 Km da Praça da Antônio Candido Borges, com proximidade à escolas, hospitais, agências bancárias, supermercados e muito mais, de fácil de acesso para a Rodovia SP-320 Euclides da Cunha.

Área privativa

- ✓ Esquina

Valor unitário: R$ 232,55/m²

Área comum

- ✓ Acesso com asfalto
- ✓ Água
- ✓ Rede de tratamento de esgoto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:27 , sob o número WTNB25700155850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000930-04.2020.8.26.0615 e código 92fnXQK9.