

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª (Quarta) Vara Cível da  
Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

- \* Autos de Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos.
- \* **Processo nº 0002092-08.2019.8.26.0576.**
- \* Requerente: Aparecida Luciana Garçon e outro.
- \* Requerido: Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiguá 1 Spe Ltda.

*JORGE ABDANUR ESTEPHAN*, 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) o levantamento de seus honorários conforme documentos de **fl. 304 e fl. 329.**

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 09 de outubro de 2023.



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

## S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO - .....	3
2 – RITO PERICIAL - .....	4
3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES - .....	4
4 - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES - .....	7
5 - METODOLOGIA - .....	9
6 - PESQUISA - .....	11
7 - CÁLCULOS DOS VALORES - .....	12
8 - CONCLUSÃO - .....	12
- TERMO DE ENCERRAMENTO - .....	13

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

## 1 - INTRODUÇÃO -

---

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1** O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos, requerida por Aparecida Luciana Garçon e outro contra Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiruá 1 Spe Ltda, Processo nº 0002092-08.2019.8.26.0576, que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
  
- 1.2** De acordo com a Certidão de Penhora de fls. 187/189 dos autos, foi penhorado 100% do imóvel objeto da Matrícula sob nº 154.921 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto – S.P.
  
- 1.3** Conforme Matrícula nº 154.921 do 1º O.R.I. que se encontra à fl. 278, o imóvel é assim descrito:  
  

*“Um terreno constituído pelo lote 27, da quadra M, situado no Residencial Ipiruá, bairro da cidade de Ipiruá e comarca de São José do Rio Preto – S.P, pela frente mede-se 10,00 metros e divide-se com a Rua Nove, pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o Lote 25; do lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 28 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 15, encerrando a área de 225,00 metros quadrados”.*
  
- 1.4** Em sua R. Decisão de fls. 288 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este perito signatário para realizar a avaliação do imóvel penhorado. Ainda nesta mesma R. Decisão, o MM. Juiz, facultou às partes a formulação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.

- 1.5** De acordo com o documento de fls. 334 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para o dia 14 de agosto de 2023 (segunda-feira) as 16:00 horas, na rua Nove nº 121, Residencial Ipirigá (Damha Fit Ipirigá, Quadra M, Lote 27) em Ipirigá-S.P.

## 2 – RITO PERICIAL -

---

Para concebermos o presente trabalho judicial, realizamos o seguinte procedimento:

- 2.1** Primeiramente, estudamos de forma minuciosa e detalhada o processo judicial em questão, analisando cuidadosamente os documentos acostados neste processo.
- 2.2** Feito o acima registrado, agendamos a vistoria para o dia 14 de agosto de 2023 (segunda-feira) as 16:00 horas, na rua Nove nº 121, Residencial Ipirigá (Damha Fit Ipirigá, Quadra M, Lote 27) em Ipirigá-S.P.
- 2.3** Então, depois de agendada a vistoria, realizamos a diligência no imóvel. Onde foi possível analisarmos as características físicas do mesmo bem como averiguar todo o seu entorno e sua localização.
- 2.4** Por fim, depois de realizado todos os procedimentos citados neste capítulo, desenvolvemos o Laudo de Avaliação em escritório de engenharia, situado à Rua Imperial nº 230, Vila Imperial, São José do Rio Preto- S.P.

## 3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

---

Por ocasião da vistoria realizada “*in loco*” em 14/08/2023 as 16:00 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

### **3.1 DO TERRENO:**

O terreno em questão, possui as seguintes características:

- Matrícula sob nº 154.921 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- Designação: lote 27, quadra M, Residencial Ipiguá (“Damha Fit Ipiguá”).
- Formato: retangular.
- Frente: 10,00 metros para a Rua Nove.
- Lateral direita: 22,50 metros confrontando com o Lote 26.
- Lateral 02: 22,50 metros confrontando com o Lote 28.
- Fundos: 10,00 metros confrontando com o Lote 15.
- **Área: 225,00 metros quadrados** (de acordo a Matrícula).

### **3.2 PESSOAS PRESENTES:**

Durante a vistoria realizada no imóvel em questão (terreno nu constituído pelo lote 27 da Quadra M, Residencial Ipiguá “*Damha Fit Ipiguá*”), ou seja, no dia 14/08/2023 às 16:00 horas, não houve o comparecimento de nenhum dos representantes das partes.

### **3.3 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:**

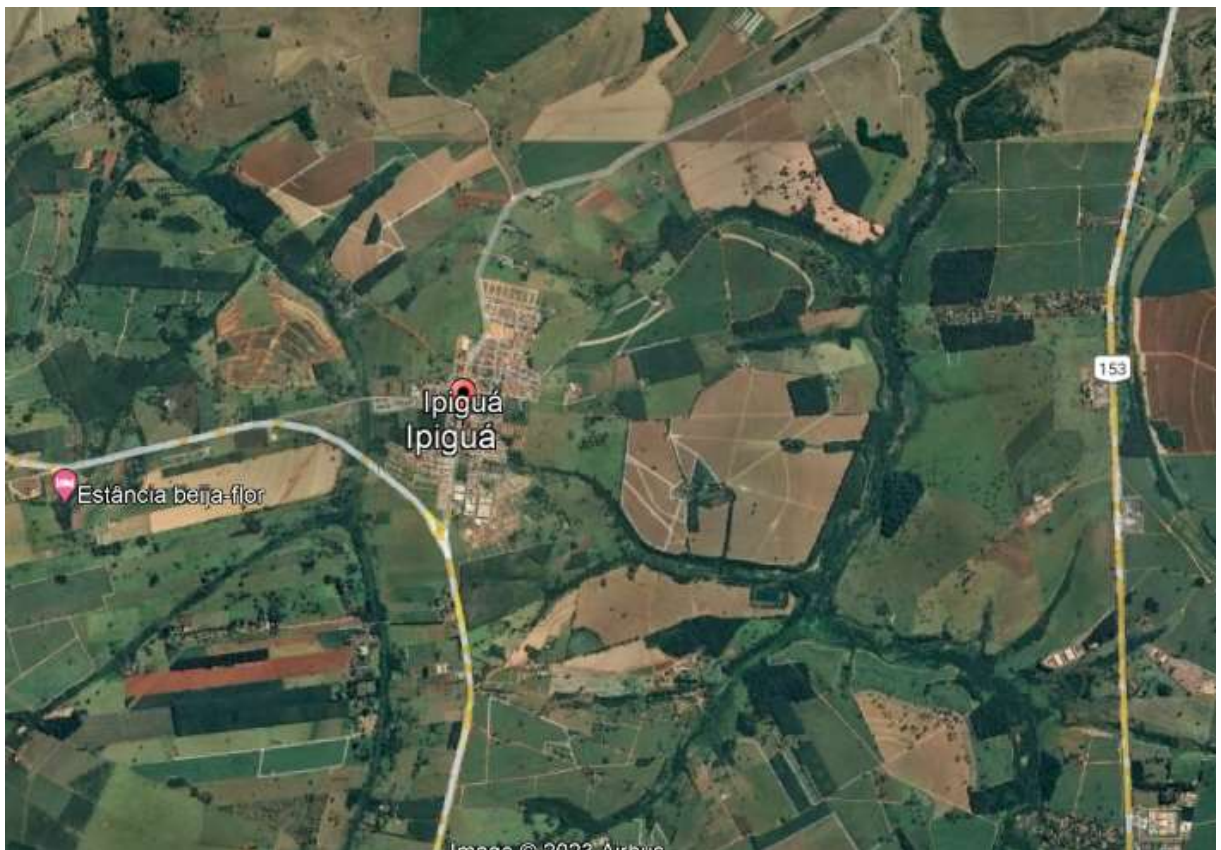
Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

- 3.3.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de Ipiguá-SP. Município esse que dista cerca de 460 quilômetros da Capital Paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



3.3.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de Ipiguá (Código 3521150), possui uma área territorial de 136,028km<sup>2</sup> e a população estimada para o ano de 2022 é de 6.761 pessoas, possuindo densidade demográfica de 49,70hab/km<sup>2</sup> (2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,730 (2010).

3.3.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de Ipiguá -S.P., cidade onde se encontra o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



3.3.4 Que reproduziremos também logo abaixo, uma foto aérea do entorno do imóvel objeto, onde encontramos melhoramentos públicos que iremos citar nesse laudo de avaliação, para complementar informações de localização e características da região onde a propriedade está instituída.



### **3.4 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- \* Rede de água.
- \* Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- \* Rede de telefone.
- \* Rede elétrica de iluminação pública.
- \* Rede elétrica domiciliar.
- \* Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- \* Serviços postais.
- \* Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- \* Serviços de coleta de lixo.
- \* Serviços de transporte coletivo urbano.

## **4 - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES -**

---

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

- 4.1** Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:
- 4.1.1 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.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 4.1.4 **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.
- 4.1.5 **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.
- 4.1.6 **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.
- 4.2** 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.
- 4.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transacción*”, 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”.

- 4.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 4.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 4.4.2 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.
- 4.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 4.4.4 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, taxaço, 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.
- 4.4.5 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.
- 4.4.6 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”.

## 5 - METODOLOGIA -

---

Para estimarmos o valor de mercado do imóvel em questão (terreno nu), procederemos da seguinte maneira:

**5.1** Utilizaremos do consagrado Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14653-2. Esse método, trata-se do processo utilizado na avaliação de lotes, por comparação por outros terrenos cujo os valores são previamente conhecidos através de ofertas no livre mercado

**5.2** Para o cálculo do **valor de mercado do terreno nu**, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu devido valor unitário ( $qt = R\$/m^2$ ). Então, conforme já asseveramos utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos 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.

**5.3** Posteriormente, de posse do valor unitário ( $R\$/m^2$ ), aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times Q_{\text{terreno}}$$

Onde:

$V_{\text{terreno}}$  = valor do terreno.

$A_{\text{terreno}}$  = área do terreno ( $m^2$ ).

$Q_{\text{terreno}}$  = valor unitário obtido em pesquisa ( $R\$/m^2$ ).

**5.4** Vale salientar que este perito realizou uma inspeção pessoal do terreno e do seu entorno a fim de não só conhecer as características físicas, mas principalmente para obter informações específicas do imóvel avaliando.

✚ 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 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 de imóveis possui ao realizar a avaliação de uma propriedade. 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.

## 6 - 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:

### 6.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:

AMOSTRAS	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR UNITÁRIO
Amostra I	R\$ 110.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 488,88/m <sup>2</sup>
Amostra II	R\$ 150.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 666,66/m <sup>2</sup>
Amostra III	R\$ 150.000,00	245,00m <sup>2</sup>	R\$ 612,24/m <sup>2</sup>
Amostra IV	R\$ 100.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 444,44/m <sup>2</sup>
Amostra V	R\$ 155.000,00	328,00m <sup>2</sup>	R\$ 472,56/m <sup>2</sup>
Média Aritmética:			R\$ 536,95/m <sup>2</sup>

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

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 375,86/m <sup>2</sup>
+ 30 (x 1,3)	R\$ 698,03/m <sup>2</sup>
Amostra descartada: nenhuma	

- 6.3 Como nenhuma das 05 (cinco) amostras foram descartadas a média saneada será de R\$ 536,95/m<sup>2</sup>.
- 6.4 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).
- 6.5 Valor unitário adotado: R\$ 483,25/m<sup>2</sup>.

## 7 - CÁLCULOS DOS VALORES -

---

Passamos agora, a calcular o justo e real valor do imóvel em questão, com a utilização do método já apontado na epígrafe 5 – Metodologia –, deste nosso laudo. Então, teremos:

### 7.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

$$q_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 483,25/\text{m}^2$$

### 7.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

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

$$V_{\text{terreno}} = 225,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 483,25/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 109.000,00 \text{ (arredondando).}$$

## 8 - CONCLUSÃO -

---

Diante do exposto, em outubro de 2023, concluímos que o imóvel em pauta, objeto da Matrícula 154.921 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto, ou seja, o terreno com área total de 225,00 metros quadrados (lote 27, quadra M, Residencial Ipiguá “Damha Fit Ipiguá”), possui valor de mercado da ordem de:

**R\$ 109.000,00** (cento e nove mil reais)

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

---

O presente trabalho (Processo nº 0002092-08.2019.8.26.0576 da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 22 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 09 de outubro de 2023.



---

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

*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características físicas do imóvel em pauta, constituído pelo lote 27, quadra M do Residencial Ipiguá (“Damha Fit Ipiguá”), na cidade de Ipiguá, objeto da Matrícula sob nº 154.921 do 1º O.R.I. de S.J.R.P.*

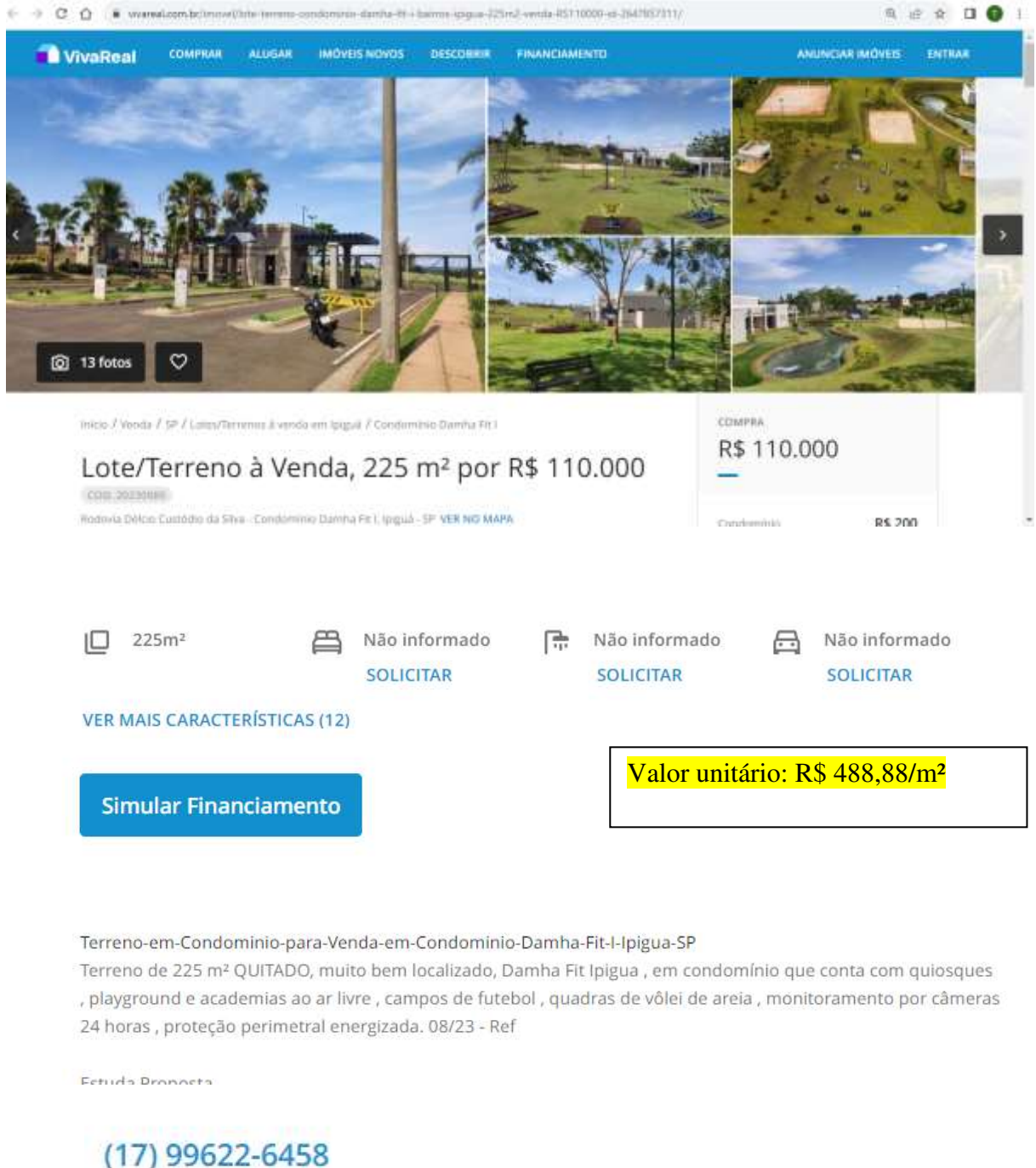






Pesquisas de Mercado

Amostra I



Inicio / Vendas / SP / Lotes/Terrenos à venda em Ipigua / Condomínio Damha Fit I

**Lote/Terreno à Venda, 225 m<sup>2</sup> por R\$ 110.000**

COD. 20230488

Rodovia D'Álvaro Custódio da Silva - Condomínio Damha Fit I, Ipigua - SP VER NO MAPA

CDMPRA  
**R\$ 110.000**

Contribuição R\$ 200

225m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
 SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

**Simular Financiamento**

**Valor unitário: R\$ 488,88/m<sup>2</sup>**

Terreno-em-Condominio-para-Venda-em-Condominio-Damha-Fit-I-Ipigua-SP

Terreno de 225 m<sup>2</sup> QUITADO, muito bem localizado, Damha Fit Ipigua , em condomínio que conta com quiosques , playground e academias ao ar livre , campos de futebol , quadras de vôlei de areia , monitoramento por câmeras 24 horas , proteção perimetral energizada. 08/23 - Ref

Estuda Proposta

**(17) 99622-6458**

## Amostra II

[Inicio](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Iguá](#) / [Condomínio Damha Fit I](#)

### Lote/Terreno à Venda, 225 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000

COOP. TESTE

Rodovia Dêcio Costódio da Silva, 5N - Condomínio Damha Fit I, Iguá - SP [VER NO MAPA](#)

**COMPRAR**  
**R\$ 150.000**

225m<sup>2</sup>      Não informado **SOLICITAR**      Não informado **SOLICITAR**      Não informado **SOLICITAR**

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**Valor unitário: R\$ 666,66/m<sup>2</sup>**

Terreno Damha Fit com 225 metros quadrados - Iguá  
Terreno no bairro Condomínio Damha Fit I com 225 metros quadrados  
Possui espaço gourmet, área de brinquedo para as crianças, espaço para festas.  
Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Espaço reservado para preparar o seu churrasco.  
Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

**(17) 99222-4200**

### Amostra III

**Lote/Terreno à Venda, 245 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000**  
COD. TERRENO1301

COMPRA  
**R\$ 150.000**

245m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

**Valor unitário: R\$ 612,24/m<sup>2</sup>**

Simular Financiamento

Terreno 245m<sup>2</sup> no Damha Fit  
Terreno no Condomínio Damha Fit Iguapé, 245m<sup>2</sup>, Plano, documentação em dia, R\$ 150.000

(17) 3224-5959 ou (17) 99111-1385

## Amostra IV

The screenshot shows a VivaReal listing for a plot of land. The main image is a blurred view of a residential area with a sign that says 'Damha Fit'. Below the image, the text reads: 'Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 100.000'. To the right, there is a price tag that says 'COMPRA R\$ 100.000'. Below the main text, there are three icons representing different services: a house icon for '225m²', a car icon for 'Não informado', and a building icon for 'Não informado'. Each icon has a 'SOLICITAR' button below it. At the bottom left, there is a blue button that says 'Simular Financiamento'. At the bottom right, there is a yellow box with the text 'Valor unitário: R\$ 444,44/m²'.

225m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Simular Financiamento

Valor unitário: R\$ 444,44/m<sup>2</sup>

Terreno no Condomínio Damha Fit  
Terreno de 225m<sup>2</sup> no Cond. Damha Fit, R\$ 100.000

(17) 3224-5959 ou (17) 99111-1385

## Amostra V



328m²

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Simular Financiamento

Valor unitário: R\$ 472,56/m²

Terreno para venda no Damha Fit com 328 metros quadrados em Iguapé - SP  
O lote/terreno no bairro Condomínio Damha Fit I possui 328 metros quadrados  
Possui espaço gourmet, parquinho com diferentes brinquedos, salão de festas.  
Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Espaço reservado para preparar o seu churrasco.  
Fica em um condomínio fechado.

(17) 99222-4200