

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

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

Processo n.º: **1006331-94.2023.8.26.0318**

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

Reqdo.: **Borim & Associados Consultoria e Tratamento de Reciclados Ltda**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico e de Segurança do Trabalho – CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, bem como Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel urbano situado na **Rua Próspero Grisi, n.º 704, Vila São João, nesta cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo**, em cumprimento a r. determinação judicial de fls. **71/72** dos autos.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

1

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, conforme o mandamento processual mencionado, as partes litigantes foram previamente e devidamente notificadas sobre a data, horário e local da perícia, conforme consta na petição de fls. **133** dos autos.

Cumpridas as exigências legais, em **03 de outubro de 2024, às 09:20 horas**, foi realizada diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprezados.

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que sobre o respectivo lote de terreno encontra-se erigida uma casa de morada e edícula, situada com frente para a Rua Próspero Grisi, n.º 704, Vila São João, nesta cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, cujas medidas e confrontações do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel de n.º 7.669 do CRI de Leme, conforme descrição a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 2

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

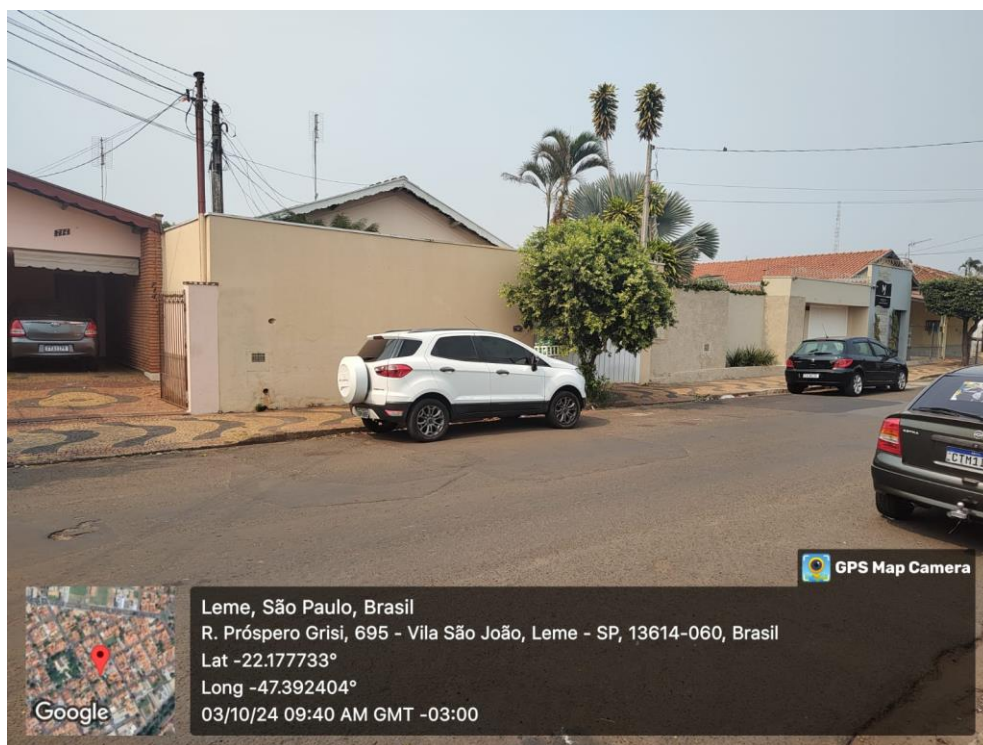
Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

"Um prédio residencial sob nº 704, da Rua Próspero Grisi (antiga Travessa Três), e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 13, na Vila São João, no município de Leme, Estado de São Paulo, medindo 11,00 m. de frente e de fundos, por 26,00 m. da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pela frente com a referida Rua, por um lado e pelos fundos com João da Cruz e pelo outro lado com Arnaldo de Júlio, ou sucessores, encerrando a área de 286,00m²"

Conforme constado *in loco*, o imóvel sub-judice é composto de **dois dormitórios, uma suíte, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, garagem, área de serviço, varanda, churrasqueira e edícula**. De um modo geral podemos classificar o imóvel sub-judice no padrão: **"Casa Padrão Médio Mínimo"**, segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; **Estado de Conservação "E" – Reparos Simples**, segundo os critérios de Ross Heidecke; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente **45 anos**; Área Construída estimada de **199,60 m²**, melhor demonstrada através do registro fotográfico a seguir.



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

3

São João da Boa Vista - SP

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

São Paulo – Capital

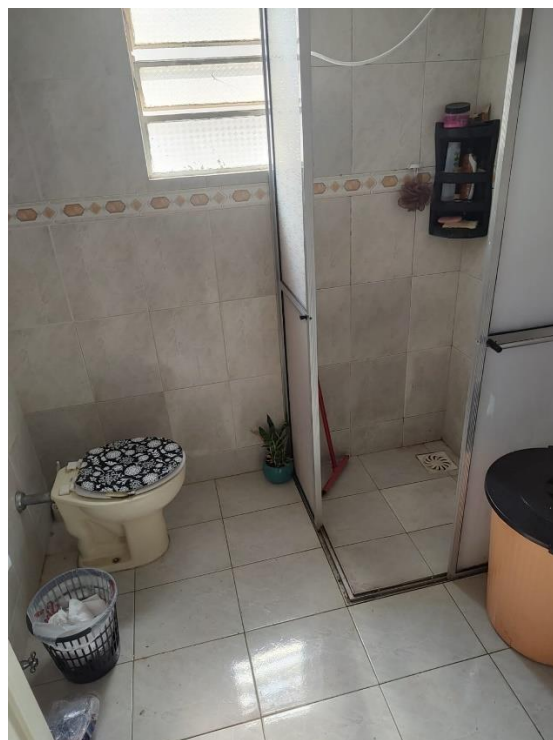
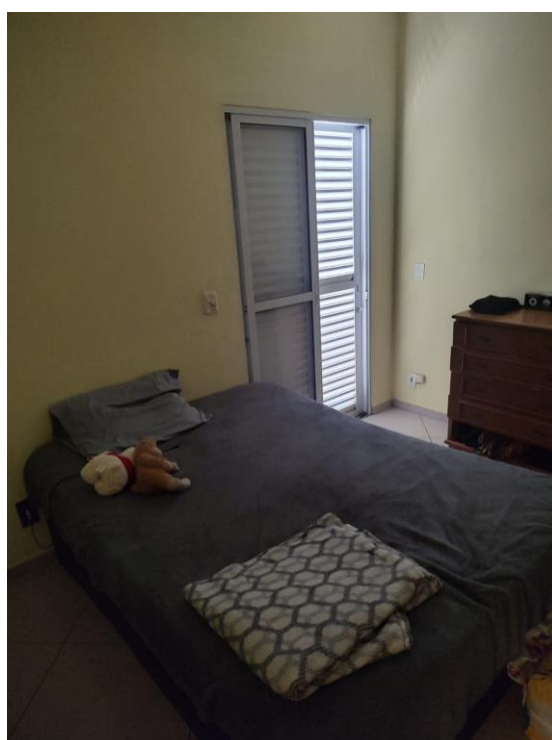
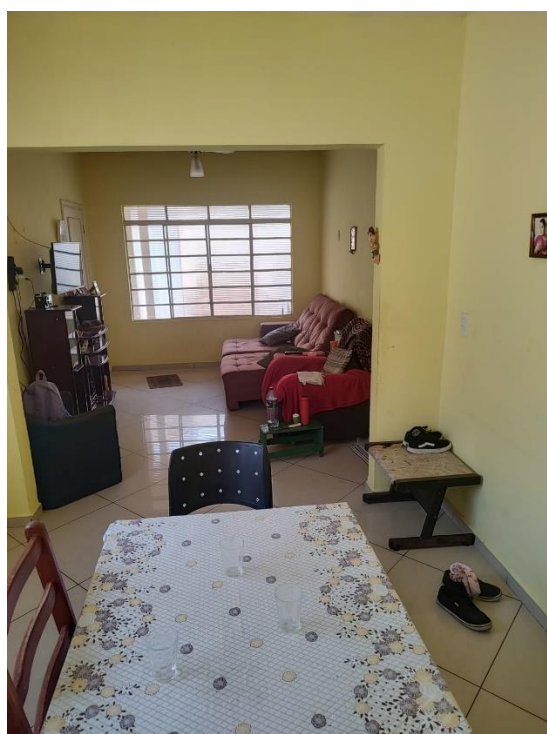
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

4

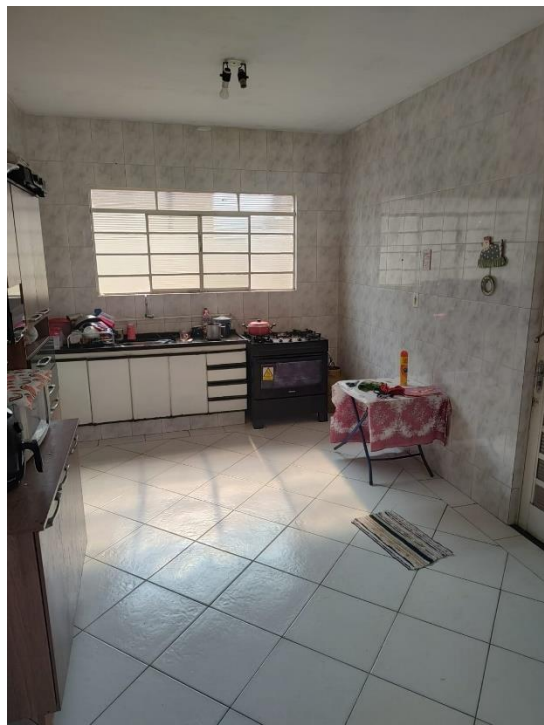
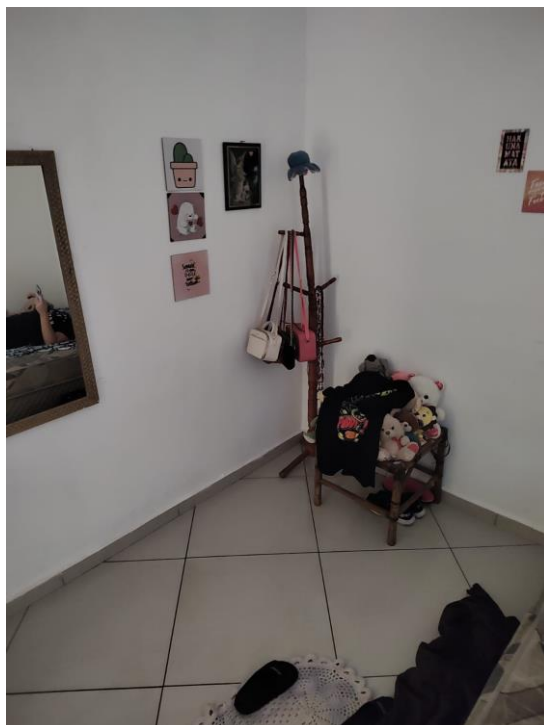
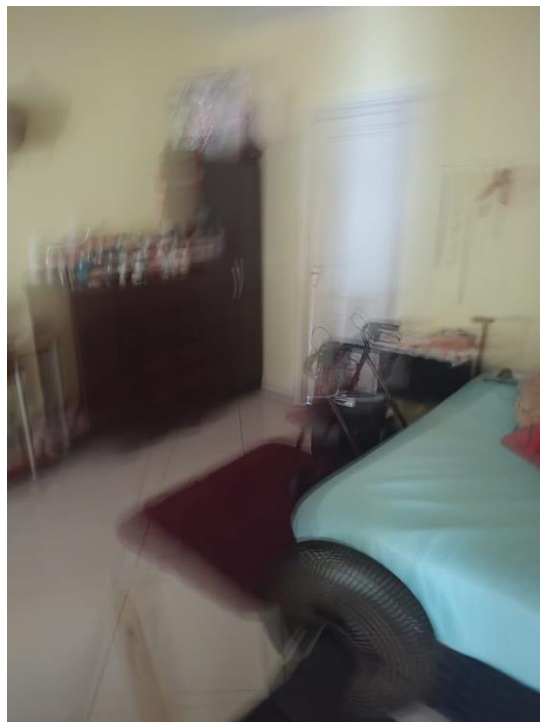
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

5

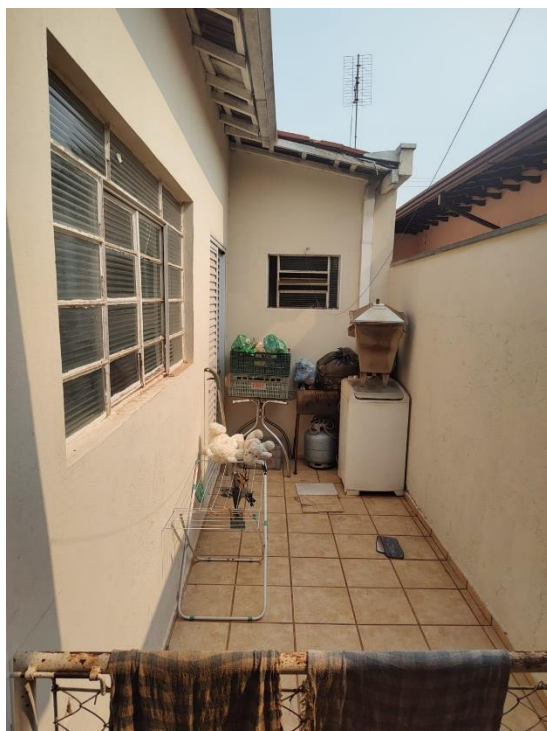
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

6

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Fotos 01/15 – Vistas parciais do imóvel *sub-judice*

III.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

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

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

7

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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



III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial bem consolidada, com um **perfil de médio / baixo padrão construtivo**.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma “liquidez média” entre 3 a 6 meses.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

8

São João da Boa Vista - SP

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

São Paulo – Capital

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

Ribeirão Preto - SP

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

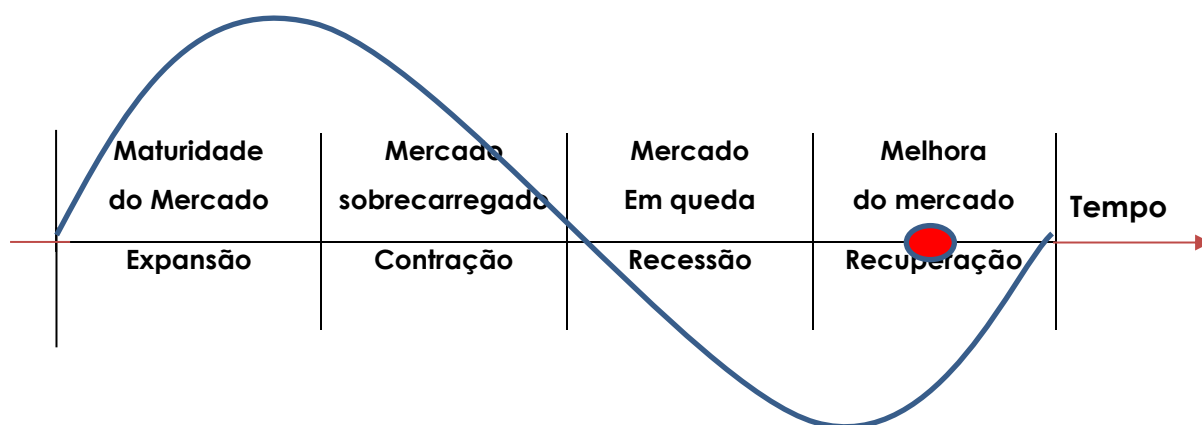
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.

Nível de Preços



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

9

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 10

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

11

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Evolutivo, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliando	Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio		Características e recomendações
	Fator Localização (If)	1,00		Área de referência do Lote (m²)
	Área - Lote (m²)	286,00		250,00

Características do Avaliando	Área - Lote (m²)	Frente (m)	Profundidade (m)	Esquina	Topografia
	286,00	11,00	26,00	NÃO	Terreno Plano

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 12

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

Elementos de comparação							
Nº		Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta OU Transação	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
		V0	Ff	At	Fam	Vb	Vo
Sei	Utilizar	1	230.000,00	0,9	360,00	-	575,00
	Utilizar	1	200.000,00	0,9	163,20	0,958	114.440,96
	Utilizar	2	550.000,00	0,9	270,00	0,958	425.912,51
	Utilizar	3	387.000,00	0,9	202,00	0,958	453.720,94
	Utilizar	4	1.200.000,00	0,9	420,00	0,958	1.000.677,77
	Utilizar	5	250.000,00	0,9	312,00	0,958	160.090,39
Média antes da aplicação dos fatores							242,59
Desvio Padrão							357,91
Coeficiente De Variação inicial							147,53%

Homogeneização dos valores									
Fator Topografia - Ft				Fator Área Abunahman - Ca			Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Descontado Benfeitorias e Fam (R\$/m²)
Situação	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coeficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
	Utilizar			Utilizar					
It	Ft	ΔV5	Vu5	Ca2	ΔV7	Vu7	ΣC	Vu	Vuf
Terreno Plano	1,0000	0,00	575,00	1,06	34,05	609,05	1,06	609,05	180,51
Terreno Plano	1,0000	0,00	449,96	0,93	-30,47	419,49	0,93	419,49	
Terreno Plano	1,0000	0,00	336,09	0,99	-4,80	331,28	0,99	331,28	
Terreno Plano	1,0000	0,00	-446,45	0,92	37,17	-409,28	0,92	-409,28	
Terreno Plano	1,0000	0,00	301,36	1,05	14,83	316,19	1,05	316,19	
Terreno Plano	1,0000	0,00	239,59	1,02	5,27	244,86	1,02	244,86	
Média após aplicação do fator			242,59	Média após aplicação do fator			251,93	251,93	Fator de ajuste ao mercado
Desvio Padrão			357,91	Desvio Padrão			347,36	Média + 30%	
Coeficiente De Variação			147,53%	Coeficiente De Variação			137,88%	Média - 30%	

Valores das Construções - Avaliando							
Avaliando	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
-	2036,3	Casa Padrão Médio Mínimo	1,903	199,6	70	20%	45
	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
	0,6429	0,472	E	18,10%	0,39	0,5092	R\$393.859,81

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 13

São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871
--	--	--

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

Valores das Construções - Elementos de comparação

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
1'	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	le
1	2036,3	Casa Padrão Simples Mínimo	1,251	98,94	70	20%	50
2	2036,3	Casa Padrão Simples Máximo	1,743	120,00	0,37	20%	0
3	2036,3	Casa Padrão Simples Máximo	1,743	180,00	70	20%	30
4	2036,3	Casa Padrão Médio	2,154	321,24	70	20%	30
5	2036,3	Casa Padrão Simples Mínimo	1,251	96,00	70	20%	30

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Beneficência (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,7143	0,388	E	18,10%	0,32	0,4541	R\$114.440,96
0,0000	1,000	A	0,00%	1	1,0000	R\$425.912,51
0,4286	0,694	D	8,09%	0,64	0,7102	R\$453.720,94
0,4286	0,694	D	8,09%	0,64	0,7102	R\$1.000.677,77
0,4286	0,694	E	18,10%	0,57	0,6546	R\$160.090,39

Elemento	Saneamento Amostral							
	Valores Unitários (R\$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	609,05	609,05						
1	419,49	419,49	419,49	419,49	419,49	419,49	419,49	419,49
2	331,28	331,28	331,28	331,28	331,28	331,28	331,28	331,28
3	-409,28							
4	316,19	316,19	316,19	316,19	316,19	316,19	316,19	316,19
5	244,86	244,86	244,86	244,86	244,86	244,86	244,86	244,86
Média	251,93	384,18	327,96	327,96	327,96	327,96	327,96	327,96
Média + 30%	327,51	499,43	426,34	426,34	426,34	426,34	426,34	426,34
Média - 30%	176,35	268,92	229,57	229,57	229,57	229,57	229,57	229,57
Desvio padrão	347,36	140,22	71,72	71,72	71,72	71,72	71,72	71,72
Elementos	6	5	4	4	4	4	4	4

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 14

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

Homogeneização

Nº	Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
1	230.000,00	0,90	360,00	0,000	-	575,00
1	200.000,00	0,90	163,20	0,958	114.440,96	449,96
2	550.000,00	0,90	270,00	0,958	425.912,51	336,09
3	387.000,00	0,90	202,00	0,958	453.720,94	-446,45
4	1.200.000,00	0,90	420,00	0,96	1.000.677,77	301,36
5	250.000,00	0,90	312,00	0,96	160.090,39	239,59

Fator de Topografia - Ft	Coefficiente de Área Abunahman - Ca	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,00	1,06	1,06	609,05	
1,00	0,93	0,93	419,49	419,49
1,00	0,99	0,99	331,28	331,28
1,00	0,92	0,92	-409,28	
1,00	1,05	1,05	316,19	316,19
1,00	1,02	1,02	244,86	244,86

Média	327,96
Média + 30%	426,34
Média - 30%	229,57

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 93.795,59
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 393.859,81
Fam	0,958
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 467.214,97
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	327,96
DP da Amostra	71,72
Elementos Usados	4
Graus de liberdade	3
Amplitude Total	117,46
Amplitude (%)	36%
Grau de Precisão	II

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	Cel.: (19) 99775-1871	15
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871		São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816		Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2)					
(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente s aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
SOMA					10
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação Tabela 4					
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		10	6	4	
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas expostos, conclui-se que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R\$ 467.214,97 (quatrocentos e sessenta e sete mil, duzentos e quatorze reais e noventa e sete centavos) com referência ao mês de dezembro de 2024.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 16

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 17

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

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

VII.2 - Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;
- d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VIII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **18 (dezoito)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Leme, 26 de dezembro de 2024.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 18

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS



Terreno na Vila S. João para venda!!!

R\$ 230.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Leme > Vila São João > Terreno na Vila S. João para venda!!!

TE0208-AKZ

Sobre terreno com 360 m² à venda em Leme - SP

360 m²
Área total

Terreno na Vila São João para venda!!! Leme SP

Características

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

<https://www.biamoraesimoveis.com.br/imovel/terreno-leme-360-m/TE0208-AKZ?from=sale>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 19

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

LEME, SP

Inicial

A Empresa

Pesquisa Completa



Venda

Todos os Imóveis

Informações

Contato

(19) 992979891 Juliana Oliveira



Casa para Venda, Leme / SP

Ref: CA 76, bairro Vila São João, 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, área construída 98,84 m², terreno 163,20 m²

Compartilhar:



R\$ 200.000

2 Dormitórios

1 Banheiro

2 Vagas

Sala
1

Código: CA 76

Endereço: Rua Francisco Habermann, 630

Bairro: Vila São João

Área Construída: 98,84 m²

Área Terreno: 163,20 m²

Valor por m²: 2.023,00

Aceita Financiamento: Não

Aceita Terreno: Sim

Aceita Veículo: Sim

<https://www.jclemeimoveis.com.br/imovel/3231628/casa-venda-leme-sp-vila-sao-joao>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 20

São João da Boa Vista - SP

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

São Paulo – Capital

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

Ribeirão Preto - SP

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

HOME
BUSCA
RECENTES

Imobiliária
Portal DE LEME
CRECI 38942-2

EMPRESA
CONTATOS
LOCALIZAÇÃO




Código: 2656	Operação: Venda
Cidade/UF: Leme/São Paulo	Medida: Metros-M²
Bairro: Vila São João	Tipo: Casa
Área Construída: 120,37	Área do Terreno: 270,00
Quartos: 3	Banheiros: 2
Suítes: 1	Valor: 550.000,00

Descrição: CASA NOVA !!! - Contém 3 dormitórios (1 Suíte com Closet + 2 Demi-suíte), sala, cozinha, lavabo, área de serviço, ÁREA GOURMET, e garagem. *** Cozinha com GABINETE, FORNO e COOKTOP. ÁREA CONSTRUIDA 120,37m². ÁREA DO TERRENO 270m². OBS.: Imóvel de Fino acabamento !!! Excelente localização/ Bairro vizinho do Centro da cidade!! Aceita FINANCIAMENTO!! Para visita ou mais informações ligue 19 3554-8066 ou 19 99210-8178 (whatsapp) falar com JOÃO CARLOS.

<https://www.imobiliariaportallemesp.com.br/detalhes.php?imovel=2656&n=1&t=1>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 21

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Código: 2495

Cidade/UF: Leme/São Paulo

Bairro: Vila São João

Área Construída: 180,00

Quartos: 2

Suítes: 1

Operação: Venda

Medida: Metros-M²

Tipo: Casa

Área do Terreno: 202,00

Banheiros: 2

Valor: 387.000,00

Descrição: CASA USADA II REFORMADA II ÓTIMA LOCALIZAÇÃO II TERRENO ESQUINA área total medindo 202 m2, construção em torno de 180 m2; com bom acabamento, contendo: 02 Dormitórios sendo 01 suíte, Banheiro Social, Sala, Copa, Cozinha, Lavanderia coberta, Garagem coberta, Área Gourmet com Churrasqueira e Forno. Aceita propostas, aceita veículo na negociação, aceita Financiamento. Para mais informações ligue 019 3554 8066 ou 019 99478 5554 falar com Ari Fernando...

<https://www.imobiliariportallemesp.com.br/detalhes.php?imovel=2495&n=1&t=1>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 22

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

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Código: 2211

Cidade/UF: Leme/São Paulo

Bairro: Vila São João

Área Construída: 32.124,00

Quartos: 5

Suítes: 1

Operação: Venda

Medida: Metros-M²

Tipo: Casa

Área do Terreno: 420,00

Banheiros: 3

Valor: 1.200.000,00

Descrição: IMÓVEL DE ALTO PADRÃO! – Contendo 5 dormitórios sendo uma suíte com banheiro, sala de estar, ampla cozinha, lavabo, banheiro social, lavanderia coberta, garagem coberta para até 3 carros tendo espaço para mais, aos fundos uma área de lazer com churrasqueira, cozinha, 2 dormitórios e um banheiro independente da casa. Terreno 420m² (12 x 35). Área Construída de 321,24m². OBS. EXCELENTE IMÓVEL COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO. ARMÁRIO PLANEJADO NA COZINHA, BANHEIRO E DORMITÓRIOS. AR CONDICIONADO EM 2 DOS DORMITÓRIOS. VENTILADOR DE TETO EM TODOS OS DORMITÓRIOS. ACEITA AUTOMÓVEL, TERRENO, IMÓVEL DE MENOR VALOR E/OU IMÓVEL NA PRAIA. ABERTO A NEGOCIAÇÃO. Para mais informações ligue 19 3554-8066 / whats) 98991-2248 (whats). Falar com corretor RICARDO.

<https://www.imobiliariaportallemesp.com.br/detalhes.php?imovel=2211&n=1&t=1>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 23

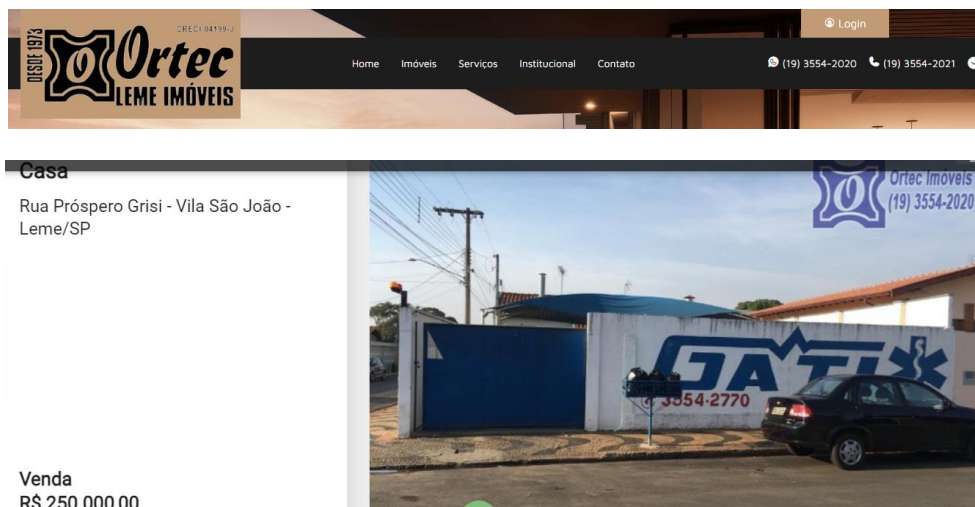
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, nº 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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



Casa
Rua Próspero Grisi - Vila São João - Leme/SP

Venda
R\$ 250.000,00

Referência: V00336

1 dormitório

1 banheiro

96,00 m² útil

312,00 m² terreno

96,00 m²
construída

<https://www.ortec-imoveis.com.br/comprar/sp/leme/vila-sao-joao/casa/68389324>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 24

São João da Boa Vista - SP

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

São Paulo – Capital

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

Ribeirão Preto - SP

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
2ª VARA CÍVEL

 Rua Bernardino de Campos, 770, ., Centro - CEP 13610-901, Fone:
 19-35713590, Leme-SP - E-mail: leme2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº:	1006331-94.2023.8.26.0318
Classe - Assunto	Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação
Exequente:	Banco do Brasil S/A
Executado:	Borim & Associados Consultoria e Tratamento de Reciclados LT e outros

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MELISSA BETHEL MOLINA DE LIMA**
Vistos.

Tratam-se os presentes autos de carta precatória, tendo como a realização da AVALIAÇÃO, por Perito, de "um prédio residencial sob nº 704, da Rua Próspero Grisi (antiga Travessa Três), e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 13, na Vila São João, neste cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, medindo 11,00 m. de frente e de fundos, por 26,00 m. da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pela frente com a referida Rua, por um lado e pelos fundos com João da Cruz e pelo outro lado com Arnaldo de Júlio, ou sucessores, encerrando a área de 286,00m2, matriculado sob nº 7.669 - Livro 2 - Registro Geral, do CRI da Comarca de Leme-SP", extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída sob nº **1001602-82.2021.8.26.0160**, tendo como exequente **Banco do Brasil S/A** e executada **Borim & Associados Consultoria e Tratamento de Reciclados LT e outros**, em tramite perante o Juízo de Direito 1ª Vara Judicial de Descalvado – SP (p. 10/11).

Nomeado perito para os trabalhos (p. 71/72), fixados seus honorários (p. 110/111) e realizados os respectivos depósitos dos honorários periciais pelas partes (p. 114/116 e 127/129), foi o expert intimado para realização dos trabalhos (p. 131/132).

O expert agendou dia para vistoria do imóvel *in loco* (p. 133), do qual foram as partes intimadas (p. 134/140), sendo o respectivo laudo pericial avaliatório apresentado nos autos nas p. 146/169, tendo o expert **AVALIADO O IMÓVEL** na importância de **R\$ 467.214,97** (p. 161), pugnando o expert pelo levantamento de seus honorários (p. 170/171).

Intimados para manifestar sobre o laudo, a parte exequente veio aos autos impugnando a avaliação apresentada, aduzindo, em síntese, que a após avaliação própria, chegou ao valor de **R\$ 221.796,10** para o imóvel periciado, o que resulta em diferença a maior em 30% (trinta por cento) do valor apresentado no laudo pericial e que tal diferença se dá diante dos elementos coletados, verificação de suas características e de todos os fatores influenciáveis, considerando que os dados coletados foram através de pesquisa de mercado. Indicou a parte exequente os links dos imóveis que utilizou para sua conclusão (p. 175/176).

Os executados quedaram-se inerte (p. 177).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

2ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., Centro - CEP 13610-901, Fone: 19-35713590, Leme-SP - E-mail: leme2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

É em síntese o relatório.

Fundamento e DECIDO:

Inicialmente, destaco que não houve insurgência da parte exequente quanto ao aspecto formal do laudo elaborado.

A insurgência da parte exequente se resume ao fato de ela ter, por avaliação própria, através de pesquisa de mercado nos endereços eletrônico indicados na impugnação, concluído unilateralmente que o valor do imóvel avaliado é o da importância de R\$ 221.796,10, e não aquele apontado pelo *expert*, resultando em uma diferença maior que 30% do valor apresentado no laudo pericial, cuja diferença, a seu ver, se dá diante dos elementos coletados e após a verificação de suas características e de todos os fatores influenciáveis.

Em que pese os esforços e argumentos da parte exequente, sua impugnação não merece acolhida.

O imóvel avaliado se localiza na rua rua Próspero Grisi, nº 704, **na Vila São João**, neste cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, o qual o *expert* descreve como sendo composto de 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) suíte, um (1) banheiro social, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, garagem, área de serviço, varanda, churrasqueira e edícula, classificando o imóvel no padrão “Casa Padrão Médio Mínimo”, segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP, bem retratada nas fotos de p. 148/153.

Aduziu o *expert*, em seu trabalho, no diagnostico do mercado que, a região em que localizada o imóvel apresenta **boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial bem consolidada, com um perfil de médio / baixo padrão construtivo** e, de um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma “liquidez média” entre 3 a 6 meses (p. 154), apresentando planilha indicativa da posição do nível de preços no mercado imobiliário atual (p. 154).

Na metodologia, o *expert* aduziu, em síntese, ter adotado em seu trabalho pericial análise das características físicas da propriedade sub-judice e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão e, para a consecução, adotou o Método Evolutivo, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando (p. 157). Apresentou cálculos avaliatórios (p. 157/161).

Sobre o trabalho técnico realizado pelo *expert*, a parte exequente não demonstrou que a metodologia e os critérios utilizados por ele se mostraram equivocados.

Por sua vez, os imóveis retratados nos links apresentados pela parte exequente não servem de parâmetros para concluir a incorreta valoração ao imóvel apontada pelo perito, diga-se de passagem, profissional qualificado na área.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
2ª VARA CÍVEL

 Rua Bernardino de Campos, 770, ., Centro - CEP 13610-901, Fone:
 19-35713590, Leme-SP - E-mail: leme2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Isso porque, em análise aos links mencionados, vislumbro que, ao contrário do que foi realizado pelo *expert* (p. 164/169), os imóveis utilizados pela parte exequente como critério para sua avaliação unilateral não se encontram localizados no mesmo bairro do imóvel avaliado, sendo localizados em três bairros equidistante entre si. Vejamos:

1) o primeiro link se refere a um imóvel residencial composto de 1 (um) quarto e 1 (um) banheiro, **localizado no Jardim Eroisi**, nesta cidade e Comarca de Leme – SP, avaliado em R\$ 185.041,00 (p. 178/182);

2) o segundo link se refere a um imóvel residencial composto de 3 (três) quartos e 2 (dois) banheiros, **localizado no Jardim Presidente**, nesta cidade e Comarca de Leme – SP, avaliado em R\$ 150.000,00 (p. 183/187); e,

3) o terceiro link se refere a um imóvel residencial composto de 3 (três) quartos e 2 banheiros, sendo 2 (duas) suítes, **localizado no Centro**, nesta cidade e Comarca de Leme – SP, avaliado em R\$ 424.000,00 (p. 188/192).

Diante do exposto, rejeito a impugnação apresentada pela parte exequente (p. 175/176) e, consequentemente, **HOMOLOGO**, para que surta seus efeitos, o laudo pericial de avaliação de p. 146/169, dando-se por avaliado o imóvel objeto destes autos de carta precatória, descrito no relatório desta decisão, em **R\$ 467.214,97** (quatrocentos e sessenta e sete mil, duzentos e quatorze reais e noventa e sete centavos) com referência ao mês de dezembro de 2024 (p. 161).

Expeça-se mandado de levantamento eletrônico em favor do *expert* em relação aos seus honorários, com juros e correção monetária que houver, observando-se o formulário apresentado nas p. 171.

Após, estando cumprido o ato deprecado (avaliação – p. 10/11), devolva-se a presente Carta Precatória ao R. Juízo de Direito de origem, com nossas homenagens.

Intime-se.

Leme, 12 de fevereiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 467.214,97

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2024 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

608 dias

1,084415

Percentual correspondente

608 dias

8,441503 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 506.654,94

Sub Total

(=)

R\$ 506.654,94

Valor total

(=)

R\$ 506.654,94

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

