JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

* Autos de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel.
* **Processo nº 0028009-34.2016.8.26.0576.**
* Exequente: Maria Angela Zancaner Brandimarte Rosseto
* Executado: Unitra Imóveis Ltda.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece, mui respeitosamente, perante a este R. Juiz, no sentido de requerer o quanto segue:

a) a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, aos autos.

b) o levantamento de seus honorários provisórios conforme **doc. de fls. 142**.

c) por fim, pleiteamos um **complemento de honorários periciais** num montante equivalente a **mais 06 (seis) salários mínimos**; ou numa qualquer outra quantia que V. Exa. entender ser justa, levando-se em consideração a relevância, a especificidade e o vulto do trabalho pericial. Nesse nosso pleito de 06 (seis) salários mínimos está também considerado o número de horas despendidos na elaboração do presente trabalho técnico pericial.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 28 de fevereiro de 2023.

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

S U M Á R I O

1 - INTRÓITO - 3

2 - EXAMES - 5

3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS - 7

4 - METODOLOGIA - 9

5 - PESQUISA - 11

6 - CÁLCULOS DOS VALORES- 12

7 - CONCLUSÃO - 12

- TERMO DE ENCERRAMENTO - 13

Pesquisas de Mercado 20

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRÓITO -

Preliminarmente, temos a expor:

1.1 O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel requerido por Maria Angela Zancaner Brandimarte Rosseto contra Unitra Imóveis Ltda, Processo nº 0028009-34.2016.8.26.0576, que flui pela 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.

1.2 Em sua R. Decisão de fls. 100/101 dos autos, o MM. Juiz, deferiu a penhora do imóvel descrito na Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.

1.3 De acordo com o caput da Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I. de S. J. Rio Preto (doc. de fls. 97/98), o imóvel em questão é assim descrito:

*"Uma área urbano com a **área** de **122.110,078 metros quadrados** ou seja 12,21,10 has de terras, com uma casa, terreiro, pomar, com 1500 laranjeiros, 10.000 pés de café, pastos, cercas e outras pequenas benfeitorias, encravado na Fazenda Felicidade, nesta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no ponto "O", situado na divisa do loteamento Residencial Santa Ana, de propriedade de Lécio Construções e Empreendimentos Ltda, e divisa com a Estrada do Barro Preto, daí segue confrontando com a Estrada do Barro Preto, nos seguintes rumos e distâncias 32°13'32"NE," numa distância de 20,99 metros; até o ponto 1; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 13°26'29"NE numa distância de 16,19 metros, até o ponto 2, ai deflete à esquerda e segue com o rumo 06°55'17"NW, numa distância de 20, 65 metros até o ponto 14; ai deflete à direita e segue com o rumo 04 02'10"NE, numa distância de 19,76 metros, metros, até o ponto 15, aí deflete à direita e segue no rumo 09:07'47-NE, numa distância de 132,16 metros até o ponto 16, situado sob a cerca da Estrada do Barro Preto, na divisa com o Espólio de José Dias Filho, ai deflete a direita e segue com o rumo 81°50'44"NE, rumo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

07°48'12"NE, numa distância de 22,48 metros, até o ponto 03, ai deflete à direita e segue com o rumo 04°32' 42"NE, numa distância de 59,92 metros até o ponto 04, ai deflete à direita e segue com o rumo 11°57'50"NE numa distância de 19,41 metros até o ponto 05; ai deflete à direita segue no rumo 16°46'04"NE distância de 58,80 metros até o ponto 06; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 12°35'05"NE, numa distância de 37,53 metros, até o ponto 07; ai deflete à esquerda e segue no rumo 09°29' 42"NE, numa distância de 20,19 metros, até o ponto 08; ai deflete à esquerda e segue com o rumo de 04°30'05 NE, numa distância de 22,06 metros, até o ponto 09; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 03 24°02"NE, numa distância de 19, 32 metros até o ponto 10, dai deflete à esquerda e segue com no rumo 11°36°17"NW, e segue com o rumo 04 00 27 NN numa distância de 57,41 metros até o ponto 11, ai deflete à direita distância de 27,93 metros, até o ponto 12; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 13°03'06 NW, numa distância de 38,24 metros até o ponto 13, ai deflete à direita confrontando com o Espolio de José Dias Filho, numa distância de 406,26 metros até o ponto 17, situado na divisa cum José Carlos Cavalari e outros e Nivaldo Pradela, daí deflete à direita e segue nesta confrontação com o rumo 33°22'40"SW, numa distância de 54,17 metros até o ponto 18, daí segue na mesma confrontação com o rumo 33°04'24"SW numa distância de 169,53 metros, até o ponto 19, situado na divisa com o loteamento Residencial Santa Ana de Propriedade de Lécio Construções e Empreendimentos Ltda, daí segue nesta confrontação, com o rumo 32 52 57 SW, numa distância de 500,77 metros até o ponto 20; daí deflete à direita e segue na mesma confrontação 62°20' 49"SW, numa distância de 56,83 metros, até o ponto 21, ai deflete à direita e segue ainda na mesma confrontação com o rumo 73°10' 28"SW, numa distância de 14,08 metros, até o ponto inicial desta Descrição".

1.4 Em sua R. Decisão de fls. 136 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este perito signatário para proceder a avaliação do bem penhorado, que se encontra descrito acima.

1.5 De acordo com o documento de fls. 149 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi determinada pelo MM. Juiz para o dia 16 de novembro de 2022 as 16:15 horas, defronte a Capela Santa Ana e São Joaquim à rua Dom José de Aquino Pereira nº 1236, Residencial Santa Ana, onde de lá, ou seja, da Capela, nos dirigirmos até imóvel objeto da Penhora (Matrícula nº 92.812), ao lado do loteamento Residencial Santa Ana, em São José do Rio Preto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2 - EXAMES -

Por ocasião da vistoria realizada "in loco" em 16/11/2022 as 16:15 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

2.1 DA MATRÍCULA:

Conforme já asseveramos acima, o imóvel em questão, é objeto da **Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I. de S. J. Rio Preto**.

2.2 DA GLEBA:

A gleba em questão não possui em seu interior benfeitorias construtivas/edificações. Vale frisar que mencionada gleba contém uma área superficial da ordem de grandeza equivalente a **122.110,078 metros quadrados.** De grande interesse e relevância pericial, reproduziremos ainda logo abaixo uma fotografia aérea demonstrando perfeitamente o imóvel objeto, bem como todo o seu entorno.



Observação: Vale frisar que este perito realizou uma inspeção pessoal da gleba e do seu entorno a fim de não só conhecer as características físicas, mas principalmente para obter informações específicas do imóvel avaliando. Durante esta mencionada vistoria (dia 16/11/2022 as 16:15 horas), não fomos acompanhados por nenhum dos representantes das partes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

2.3 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

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

2.3.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de São José do Rio Preto- SP. Município esse que dista cerca de 450 quilômetros da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



2.3.2 Que salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de São José do Rio Preto, possui uma área territorial de 431,944 km² e a população estimada para o ano de 2021 é de 469.173 pessoas, possuindo densidade demográfica de 945,12 hab/km² (ano de 2010) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (ano de 2010).

2.3.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente as características da região em que se situa a gleba urbanizável em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

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 objeto. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

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.

3.2 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

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.

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 do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

4.1 Para encontrarmos o valor de mercado do imóvel em pauta, ou seja, aquele imóvel sobre **Matrícula nº 92.812 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto**; evidentemente, conforme já asseveramos acima, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; aplicando-se, desta feita, o chamado MÉTODO INVOLUTIVO previsto no item 8.2.2 na ABNT NBR 14653-2, considerando e procedendo da seguinte maneira:

4.2 Para a aplicação desse MÉTODO INVOLUTIVO, lembramos que, na zona urbana é bem mais raro encontramos glebas colocadas à venda no livre mercado e; em sendo assim, torna-se mais difícil estabelecer comparação de transações para glebas na área urbana. Dessa forma, o critério recomendado é a realização de pesquisa de mercado para aferir o valor unitário de lotes urbanizados (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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

Diante disso, após se efetuar o devido tratamento estatístico mínimo nas amostras paradigmas obtidos nessa pesquisa de mercado; o valor unitário saneado apurado (R$/m² saneado e flexibilizado) será transportado para a gleba; com a adoção de percentuais correspondentes às obras de infraestrutura, arruamento e calçamento, arborização, área verde etc. e, evidentemente, considerando-se a área aproveitável com lotes da gleba objeto da perícia. Tais percentuais, naturalmente, podem vir a sofrerem variações caso a caso. Assim, há de ser computado o conhecimento total do preço unitário de terreno urbanizado para depois se proceder ao estudo englobativo do custo da urbanização, da comercialização, da legalização da gleba, da aquisição da mesma e dos impostos que onerarão o empreendimento. Vale ressaltar que, poderá ser levado em conta ainda no presente trabalho, a experiência profissional deste engenheiro e o *Campo de Arbítrio* também previsto na Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas -.

4.3 No presente caso (MÉTODO INVOLUTIVO), adotaremos a conhecida fórmula matemática concebida pelo engenheiro OSCAR OLAVE, a qual, a rigor, como já explicamos acima acaba englobando os 02 (dois) métodos (Método Comparativo e Método Involutivo), partindo-se de valores unitários de lotes urbanizados. Mencionado engenheiro Oscar Olave, deduziu uma fórmula que simplifica bastante a aplicação do Método Involutivo, sem necessidade de se fazer um detalhado estudo de massa ou anteprojeto do loteamento, bastando conhecer o valor unitário do lote urbanizado na região.

4.4 Então, com base no acima exposto, adotaremos a equação matemática, ou seja, a fórmula referente ao Método Involutivo Simplificado concebido pelo engenheiro Oscar Olave:

$$V_{gleba} = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

Sendo que:
V_{gleba} → valor bruto da gleba.
S → área total da gleba em metros quadrados.
K → perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 35%
q → preço médio de venda do m² de lote na região
D → despesas legais com urbanização = 30% de S x (1 – K) x q
L → lucro razoável do incorporador (em %) = 25%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

AMOSTRAS	VALOR TOTAL	ÁREA	Localização	VALOR UNITÁRIO
Amostra I	R$ 90.000,00	200,00 m²	Santa Ana	R$ 450,00/m²
Amostra II	R$ 90.000,00	200,00 m²	Santa Ana	R$ 450,00/m²
Amostra III	R$ 95.000,00	200,00 m²	Santa Ana	R$ 475,00/m²
Amostra IV	R$ 90.000,00	200,00 m²	Santa Ana	R$ 450,00/m²
Amostra V	R$ 158.000,00	394,00 m²	Santa Ana	R$ 401,01/m²
Amostra VI	R$ 95.000,00	200,00 m²	Santa Ana	R$ 475,00/m²
Amostra VII	R$ 150.000,00	244,00 m²	Solidariedade	R$ 614,75/m²
Amostra VIII	R$ 95.000,00	245,00 m²	Solidariedade	R$ 387,75/m²
Amostra IX	R$ 200.000,00	428,00 m²	Jd. Simões	R$ 467,28/m²
Amostra X	R$ 120.000,00	260,00 m²	Jd. Simões	R$ 461,53/m²
Amostra XI	R$ 200.000,00	450,00 m²	Jd. Simões	R$ 444,44/m²
Amostra XII	R$ 110.000,00	275,00 m²	Jd. Planalto	R$ 400,00/m²
Amostra XIII	R$ 60.000,00	125,00 m²	Jd. Simões	R$ 480,00/m²
Média aritmética:				**R$ 458,21/m²**

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

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R$ 320,74/m²
+ 30 (x 1,3)	R$ 595,67/m²
Amostra descartada:	Amostra VII

5.3 Como apenas uma das 13 (treze) amostras foi descartada, a média saneada será de R$ 445,16/m².

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

5.5 Valor unitário adotado: **R$ 400,64/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - CÁLCULOS DOS VALORES-

Passaremos agora, a calcular através do já citado MÉTODO INVOLUTIVO o justo e real valor de mercado do bem em questão, objeto da Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto, com área superficial de 122.110,078 metros quadrados, procedendo da seguinte maneira:

$$V_{gleba} = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

$$V_{gleba} = \frac{122.110,078m^2 \times (1 - 0,35) \times R\$\ 400,64/m^2}{1 + 0,25} - R\$\ R\$\ 9.539.825,42$$

$$V_{gleba} = \frac{R\$\ 31.799.418,07}{1,25} - R\$\ 9.539.825,42$$

$$V_{gleba} = R\$\ 25.439.534,45 - R\$\ 9.539.825,42$$

$$V_{gleba} = \mathbf{R\$\ 15.900.000,00}$$

7 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, **em janeiro de 2023**, quanto ao imóvel em questão, ou seja, a gleba urbanizável, objeto da **Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I.** de São José do Rio Preto; concluímos que possui o seguinte valor de mercado:

7.1 <u>VALOR DE MERCADO DE 100% DO IMÓVEL</u>:
R$ 15.900.000,00 *(quinze milhões e novecentos mil reais)*

7.2 <u>VALOR DE MERCADO DE 50% DO IMÓVEL</u>:
R$ 7.950.000,00 *(Sete milhões, novecentos e cinquenta mil reais).*

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0028009-34.2016.8.26.0576 da 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 32 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 28 de fevereiro de 2023.

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do imóvel em pauta, ou seja, da gleba urbanizável, objeto da Matrícula sob nº 92.812 do 1º O.R.I. de S. J. Rio Preto.

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 1



Foto 2

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 3



Foto 4

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 5



Foto 6

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JA JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 7



Foto 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Foto 9

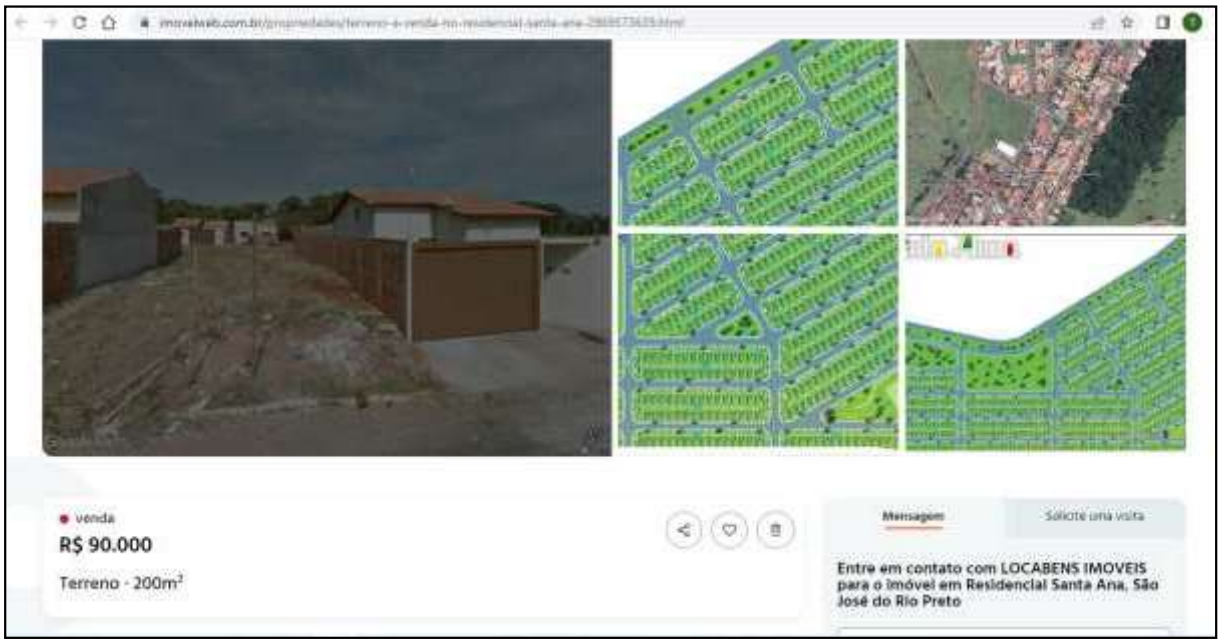
R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Pesquisas de Mercado

Amostra I



Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > São José do Rio Preto > Residencial Santa Ana > Terreno à venda - no Residencial Santa Ana

Publicado há 138 dias

Terreno à Venda - no Residencial Santa Ana

200 m² Total 200 m² Útil

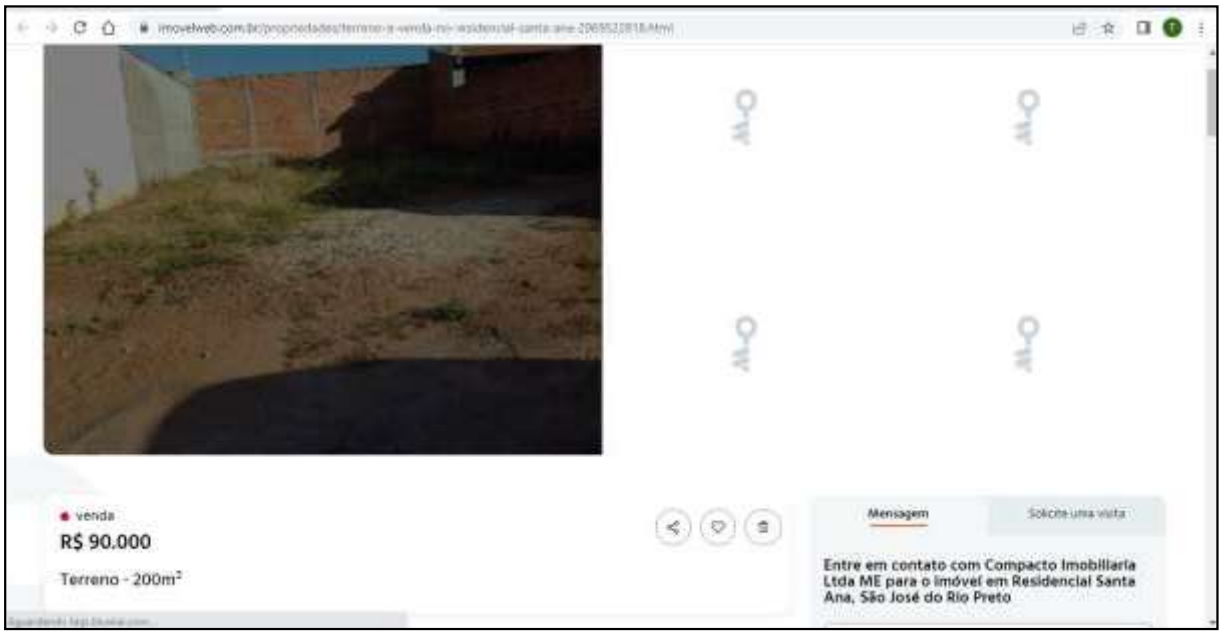
Valor unitário R$ 450,00/m²

03/01 - RESIDENCIAL SANTA ANA - terreno plano, lados definidos, 10x20, 200m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra II



Publicado há 138 dias

Terreno à Venda - no Residencial Santa Ana

200 m² Total 200 m² Útil

Valor unitário R$ 450,00/m²

08/12 - Terreno plano com 200m² e todos os lados definidos. A 300 metros do Rodoanel. Escriturado e quitado.

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui Perguntar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra III



Publicado há mais de 1 ano

Terreno à Venda - no Residencial Santa Ana

200 m² Total 200 m² Útil

Valor unitário R$ 475,00/m²

03/01 - RESIDENCIAL SANTA ANA - Terreno com área 200m2, sendo frente de 10m, fundos 10m, lado esquerdo medindo 20m e lado direito 20m. Terreno plano e face sombra, em excelente localização da cidade, próximo à comércios locais e de fácil acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra IV



Publicado há mais de 1 ano

Terreno Residencial Santa Ana, São José Do Rio Preto

, Residencial Santa Ana, São José do Rio Preto Ver no mapa

200 m² Total

TERRENO RESIDENCIAL SANTA ANA, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - TE644

Valor unitário R$ 450,00/m²

Área 200 m²
Vizinhos definidos nos lados e fundos, Terreno Plano.
Ótima Localização, próximo ao Anel Viário, do Shopping Cidade Norte e Atacadão.
R$90.000,00 - Aceita financiamento
Agende sua visita!!!

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra V



394m²
Não informado
SOLICITAR
Não informado
SOLICITAR
Não informado
SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Simular Financiamento

Valor unitário R$ 401,01/m²

Terreno Comercial/Residencial Bairro Santa Ana
Ótimo terreno a venda no Bairro Santa Ana, esquina, plano, dois lados definidos, quitado e escriturado.

É praticamente dois lotes juntos com apenas uma escritura, pois o terreno tem 394m2 de área, equivale a menos de R$ 80 mil reais cada lote, ótimo para residência ou comércio.

Não aceita nenhum tipo de troca, nem veículo.

Agende visita com corretor credenciado e confira essa grande oportunidade de investimento.
CRECI-89.258-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra VI



200m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

Valor unitário R$ 475,00/m²

Terreno à venda, 200 m² por R$ 95.000,00 - Residencial Santa Ana - São José do Rio Preto/SP
Terreno 200m²

Agende seu atendimento pelos telefones:
WhatsApp
WhatsApp -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra VII



244m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Simular Financiamento

Vende-se terreno no Jardim Solidariedade
Vende-se terreno no Jardim Solidariedade
Maiores informações
Cód.tr0894
CRECI J-34700 SP
Terreno comercial com 244,15m2

Valor unitário R$ 614,75/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra VIII



245m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Simular Financiamento

Valor unitário R$ 387,75/m²

Lindo Imóvel venha conferir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra IX



428m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Terreno VENDA São José do Rio Preto - SP - Jardim Simões
428,27 M² - Terreno com boa localização.

Forma de Pagamento: Valores, disponibilidade e condições sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Exatani Negócios Imobiliários Ltda ME

Valor unitário R$ 467,28/m²

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 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra X



260m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

Valor unitário R$ 461,53/m²

Terreno à venda, 260 m² por R$ 120.000,00 - Jardim Simões - São José do Rio Preto/SP
Terreno à venda, 260 m² por R$ 120.000 - Jardim Simões - São José do Rio Preto/SP -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra XI



450m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

Valor unitário R$ 444,44/m²

Terreno para venda em Parque Juriti de 450.00m²

Terreno Residencial de 450m², localizado próximo do Shopping Norte. Entre em contato com o corretor (**) ******-******.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra XII



275m² | 1 quarto | 1 banheiro | Não informado

SOLICITAR

Valor unitário R$ 400,00/m²

Lindo Imóvel venha conferir
Excelente terreno no Bairro Jardim Planalto

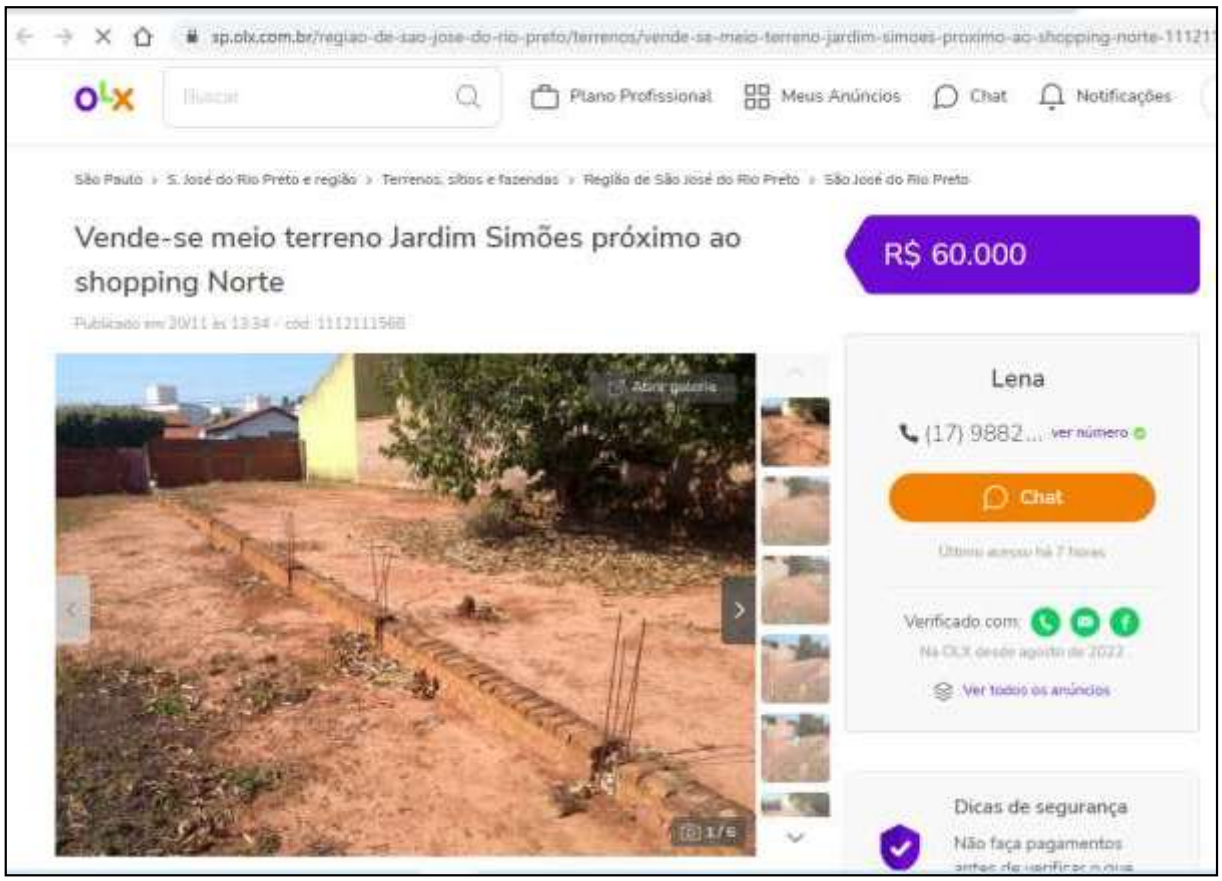
Ótima localização

275 m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

JORGE ABDANUR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Amostra XIII



Detalhes

Categoria	Tipo	IPTU
Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	R$ 30

Tamanho
125m²

Valor unitário R$ 480,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/02/2023 às 09:18 , sob o número WSRP23700834527
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028009-34.2016.8.26.0576 e código uOQukPuq.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 15.900.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2023 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1369 dias	1,178446
Percentual correspondente	1369 dias	17,844608 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 18.737.292,66
Sub Total	(=)	R$ 18.737.292,66
Valor total	**(=)**	**R$ 18.737.292,66**

Retornar Imprimir

Jsaflex
Viver pede