

LAUDO PERICIAL

Processo:	1000606-36.2023.8.26.0218 2ª Vara - Foro de Guararapes
Assunto:	Obrigações
Exequente:	Gustavo Alfredo Francisco Rodrigues
Executado:	Marques Faria Construtora Ltda

Objetivo

Este laudo visa apurar o justo valor de mercado dos imóveis (lotes urbanos) objetos das matrículas nºs 19.620, 19.621, 19.622, 19.628 e 19.629 do CRI de Guararapes/SP para fins de penhora. As partes não apresentaram quesitos.

5 O justo valor de mercado foi obtido pelo Método Comparativo Direto com imóveis similares localizados na mesma região. A pesquisa de mercado foi feita diretamente com os corretores responsáveis e os proprietários indicados em cada um dos imóveis ofertados considerados no tratamento estatístico. Os dados colhidos foram
10 tratados por regressão linear considerando área do terreno, comprimento de testada e relevo.

Caracterização do imóvel avaliando

15 Trata-se de 6 (seis) lotes urbanos (terrenos baldios) inseridos na quadra "A" situados do lado par da Rua Jaco Cardoso em Guararapes/SP. Em ordem crescente do número de matrícula, os 3 (três) primeiros contíguos (lote "01", "02" e "03" como descrito em matrículas) e separados dos 2 (dois) últimos (lotes "09" e "10") por outros 5 (cinco) outros lotes similares.

As matrículas 19.620 (lote "01") e 19.622 (lote "03") foram recentemente juntadas às fls. 423/428. De acordo com elas, o lote "01" está distante 372,02m da Rua

20 Antônio Stringuetta (Marginal à Avenida das Acácias), tem 11 metros de testada e 11 metros de fundo (onde o muro se aproveita), a profundidade do lado direito de quem da rua olha é de 53,45m (onde o muro se aproveita) e a do lado esquerdo, paralela à outra, é de 53,49m, formando um trapézio isósceles com área de 588,00m².

25 O lote “03”, distante 394,02m da Rua Antônio Stringuetta, também forma um trapézio isósceles com 11m de testada e fundo (murado), mas os lados paralelos agora têm 53,53m e 53,57m, formando uma área de 589,10m².

Com a descrição dos dois lotes acima, é possível concluir que o lote “02” também forma um trapézio isósceles com 11m de testada e fundo (murado) e lados paralelos de 53,49m e 53,53m, formando uma área de 588,61m².

Os lotes “09” e “10” estão descritos nas matrículas juntadas às fls. 175/180.

30 Em 09/06/2025, o Perito vistoriou os imóveis avaliando podendo atestar suas condições e levantar suas características. Se fez presente apenas o Exequente, Gustavo Alfredo Francisco Rodrigues. No mesmo dia o Perito realizou na região pesquisa de elementos similares em oferta.



35 A partir do acesso à Guararapes por meio da Rod. Marechal Rondon sentido centro da cidade, a região onde estão localizados os imóveis está à esquerda ao longo da Rua Antônio Stringuetta (marginal à Avenida das Acácias). A seta indica o declive do terreno, 8,5%. Vegetação rasteira ocupa os lotes.



40 No final da Rua Jaco Cardoso, em frente ao lote “10” avista-se o fundo de todos os lotes de 01 a 09 conjugados. Os lotes “09” e “10” estão com capim em maior altura.



Subindo a Rua Jaco Cardoso sentido Avenida das Acácias, avista-se os lotes conjugados da quadra “A”.



45 Vista dos lotes “09” e “10”.

Os 9 imóveis utilizados estão identificados por suas áreas no mapa a seguir:



Os comparativos estão alfinetados em amarelo e o imóvel avaliando, em vermelho.

70 Verificou-se que, pelo menos na região em estudo, os muros já implantados pelos vizinhos são aproveitados conforme informado pelos anunciantes, que demonstraram considerar isso em suas ofertas. Assim, há de se descontar o valor desta parcela de “benfeitoria” para se chegar no preço do lote (PL). Este avaliador signatário considerou o valor da tabela SINAPI, código de serviço 89306, que em maio de 2025 indica R\$104,04/m² de muro. A fim de compensar o padrão construtivo dos muros, não foi considerada fundação e a altura ficou limitada a 2 metros.

Os anunciantes não demonstraram preocupação com a cota do terreno em relação ao calçamento, mas sabemos que terrenos inclinados ou abaixo do calçamento aumentam os custos de implantação de edificação. Para compensar isso, adotamos o custo de aterro indicado pela tabela SINAPI de maio de 2025, cód. serv. 104738, R\$83,51/m³ de aterro. Somando o valor do aterro no preço do lote (PL), temos o custo de investimento em lote (CI) que entrará como variável independente da regressão. O volume de aterro deve ser suficiente para que a cota de todo o lote fique no nível do calçamento. Para lotes inclinados ainda se considera o nivelamento adotando terraplenos cuja a menor dimensão seja a metade da maior (aterro=ATxD+I²/4xLxincl.).

Para o modelo adotou-se como as variáveis dependentes da regressão a área do terreno (AT) e o comprimento de sua testada (TE).

O modelo de regressão conta, portanto, com 2 variáveis independentes.

Amostra pesquisada no mercado

90 Os elementos comparativos pesquisados no mercado que sofreram tratamento são apresentados a seguir:

Elemento 1



95 R\$80.000,00 é o valor ofertado desde o começo do ano. 12m de testada, área de 300m² e cota acima do calçamento, por isso declividade 4%. 12m de muro no fundo.

Elemento 2



R\$100.000,00 é o valor ofertado. Em exposição há mais de 2 anos. 10m de testada, área de 250m² e cota acima do calçamento, declividade 4%. 60m de muros de divisa.

100

Elemento 3



R\$110.000,00 é o valor ofertado desde o começo do ano. 12 metros de testada, área de 300m2 e cota acima do nível do calçamento. 37m de muros de divisa. Tem dupla aptidão, o que pode aumentar a liquidez, mas não o valor.

105

Elemento 4



R\$200.000,00 é o valor ofertado desde o final do ano passado. 24m de testada, área de 600m2 e um declive lateral de 8,5%. 24m de muro de divisa no fundo.

Elemento 5



110

R\$300.000,00 é o valor ofertado. Em exposição há mais de 2 anos. 45m de testada, área de 580m², acima da cota do calçamento. 44m muro de divisa. Tem dupla aptidão, o que pode aumentar a liquidez, mas não o valor.

Elemento 6



115

R\$120.000,00 é o valor ofertado desde o ano passado. 11m de testada, área de 583m² e declive lateral de 8,5%. 64m de muro.

Elemento 7



120 R\$90.000,00 é o valor ofertado neste ano. 10 metros de testada, área de 250m2 e declividade 8,5%. 35m de muro.

Elemento 8



125 R\$280.000,00 é o valor ofertado. Em exposição há mais de 1 ano. Testada de 14,89m, área de 1.250,26m2. 197,72m de muro e declividade de 8%.

Elemento 9



R\$110.000,00 é o valor ofertado neste ano. 12 metros de testada, área de 300m2 já nivelado e 12 m de muro.

130

Os elementos pesquisados estão discriminados no quadro a seguir com suas respectivas variáveis levantadas e calculadas:

Elemento	VAR. INDEPTS		VARIÁVEL DEPENDENTE											
	TERRENO							SINAPI MAIO 2025 CÔD. 89306			SINAPI MAIO 2025 CÔD. 104738			
	AT (m2)	TE (m)	PO	FO	PP	CO (m)	MURO (C*2*RS104,04)	PL	L (m)	I (m)	incl	ATERRO (L^2/4*L**RS83,51)	CI	
1	300,00	12,00	R\$ 80.000,00	95%	R\$ 76.000,00	12,00	R\$ 2.496,96	R\$ 73.503,04	25,00	12,00	4,0%	R\$ 3.006,36	R\$ 76.509,40	
2	250,00	10,00	R\$ 100.000,00	90%	R\$ 90.000,00	60,00	R\$ 12.484,80	R\$ 77.515,20	25,00	10,00	4,0%	R\$ 2.087,75	R\$ 79.602,95	
3	300,00	12,00	R\$ 110.000,00	90%	R\$ 99.000,00	37,00	R\$ 7.698,96	R\$ 91.301,04	0,00	0,00	0,0%	R\$ -	R\$ 91.301,04	
4	600,00	24,00	R\$ 200.000,00	90%	R\$ 180.000,00	24,00	R\$ 4.993,92	R\$ 175.006,08	25,00	24,00	8,5%	R\$ 25.554,06	R\$ 200.560,14	
5	580,00	45,00	R\$ 300.000,00	90%	R\$ 270.000,00	44,00	R\$ 9.155,52	R\$ 260.844,48	0,00	0,00	0,0%	R\$ -	R\$ 260.844,48	
6	583,00	11,00	R\$ 120.000,00	90%	R\$ 108.000,00	64,00	R\$ 13.317,12	R\$ 94.682,88	53,00	11,00	8,5%	R\$ 11.380,43	R\$ 106.063,31	
7	250,00	10,00	R\$ 90.000,00	90%	R\$ 81.000,00	35,00	R\$ 7.282,80	R\$ 73.717,20	25,00	10,00	8,5%	R\$ 4.436,47	R\$ 78.153,67	
8	1250,26	14,89	R\$ 280.000,00	90%	R\$ 252.000,00	197,72	R\$ 41.141,58	R\$ 210.858,42	83,97	14,89	8,0%	R\$ 31.094,39	R\$ 241.952,81	
9	300,00	12,00	R\$ 110.000,00	90%	R\$ 99.000,00	12,00	R\$ 2.496,96	R\$ 96.503,04	0,00	0,00	0,0%	R\$ -	R\$ 96.503,04	

Amostra de elementos pesquisados no mercado: 9 elementos levantados e 2 variáveis independentes.

135

Da tabela extrai-se o seguinte cálculo matricial visando a regressão linear:

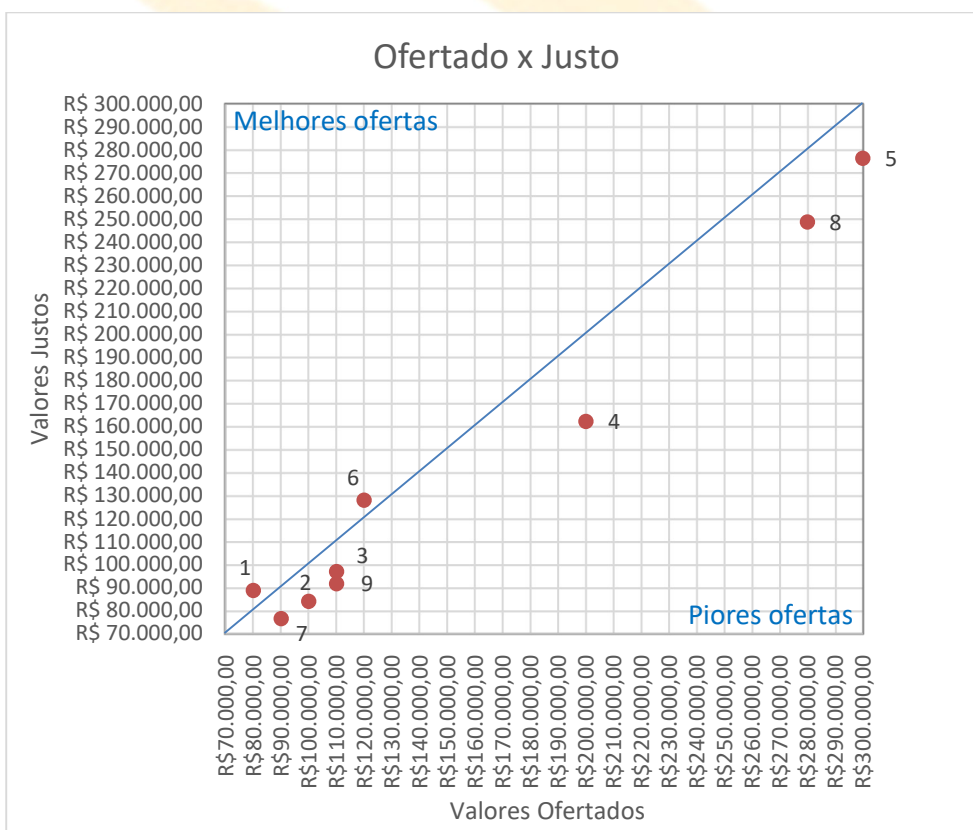
$$B = (Xt.X)^{-1} \cdot Xt.Y$$

e +				X		=	
	1	300,00	12,00		B0		76509,40
	1	250,00	10,00		B1		79602,95
	1	300,00	12,00		B2		91301,04
	1	600,00	24,00		B3		200560,14
	1	580,00	45,00		B4		260844,48
	1	583,00	11,00		B5		106063,31
	1	250,00	10,00		B4		78153,67
	1	1250,26	14,89		B5		241952,81
	1	300,00	12,00		B6		96503,04

Equação matricial formada da tabela anterior.

155 O justo valor de mercado calculado para o lote “01” (matrícula 19.620) é de
R\$128.859,86 (cento e vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e
seis centavos) com 80% de confiança de variar, para mais ou para menos, 15% (grau de
precisão III); para o lote “02” (matr. 19.621) é de R\$117.817,71 (cento e dezessete mil,
160 oitocentos e dezessete reais e setenta e um centavos) com 80% de confiança de variar,
para mais ou para menos, 14% (grau de precisão III); para o lote “03” (matr. 19.622) é
de R\$117.880,07 (cento e dezessete mil, oitocentos e oitenta reais e sete centavos)
também com 80% de variar, para mais ou para menos, 14% (grau de precisão III); para
o lote “09” (matr. 19.628) é de R\$111.462,22 (cento e onze mil, quatrocentos e sessenta
165 e dois reais e vinte e dois centavos) também com 80% de variar, para mais ou para
menos, 17% (grau de precisão III) e; para o lote “10” (matr. 19.629) é de R\$111.968,19
(cento e onze mil, novecentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos) também com
80% de variar, para mais ou para menos, 17% (grau de precisão III).

170 Conforme preceitua o item 7.7.1.5 da NBR 14.653-3/2019: “o poder de predição
do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços ofertados na abscissa versus
valores calculados, estimados pelo modelo, na ordenada, que deve apresentar pontos
próximos da bissetriz do primeiro quadrante”. O estudo deu origem ao seguinte gráfico:



175 Resultado da pesquisa mercadológica. Os elementos 1 e 6 representam as melhores
ofertas. Os elementos 2, 3, 7 e 9 podem ser negociados no justo valor de mercado. Os
elementos 4, 5 e 8 representam as piores ofertas.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

180 Conforme tabela 1 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2, temos: item 1, III; item 2, I; item 3, III; item 4, III; item 5, III e; item 6, III; totalizando 16 pontos. Seguindo para a tabela 2, se o item 2 tivesse grau II, alcançaríamos o grau de fundamentação III, senão, ficamos no grau de fundamentação II.

O grau de precisão é III para todos os imóveis avaliando já que as amplitudes para 80% de confiança variaram menos de 30%.

RESULTADO

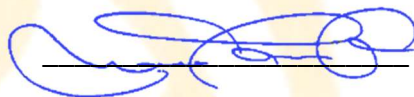
185 Portanto, arredondado dentro do limite de 1% em conformidade à NBR14653-1 (item 7.7.1, subitem “a”), os justos valores de mercado para os imóveis são:

- lote “01” (matrícula 19.620), R\$129mil;
- lote “02” (matrícula 19.621), R\$118 mil;
- lote “03” (matrícula 19.622), R\$118mil;
- lote “09” (matrícula 19.628), R\$111mil e;
- 190 • lote “10” (matrícula 19.629), R\$112mil.

O grau de fundamentação deste laudo é II (dois) e o grau de precisão dos resultados é III (três).

Assim, encerra o laudo de avaliação com 13 páginas e subscreve.

Araçatuba, 10 de julho de 2025.



Eng. Marco Valverde Gomes