



Luiz Roberto Beteli
Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP.

Processo Nº. 0018338-09.2005.8.26.0564
Requerente: ALVARO RODRIGUES DOS SANTOS
Requerido: FABIO RENATO RIBEIRO

Luiz Roberto Beteli, Engenheiro, CREA 0601248470, perito judicial indicado e aprovado por V.Exa. na ação de Cumprimento de Sentença – Fatos Jurídicos, movida por Álvaro Rodrigues dos Santos contra Fábio Renato Ribeiro, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado.**



579v



Luiz Roberto Beteli

Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial

Pág.2

ÍNDICE:

01. Objetivo.
02. Legislação Aplicada e Metodologia.
03. Dados do Imóvel.
04. Fotos do Imóvel.
05. Amostras de Valores de Imóveis Semelhantes.
06. Homogeneização do Valor do Imóvel.
07. Conclusão.
08. Encerramento.

CONFEA  **CREA**

Telefone: (11) 99942-1166 – Alameda das Acácias, 276 – Cond. Patrimônio do Carmo - São Roque/SP.
E-mail: luiz@betelli.com.br



Luiz Roberto Beteli
Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial

01 Objetivo.

O objetivo deste Laudo Técnico é avaliar o valor do terreno urbano situado no Lote nº11 - Quadra 74 – Residencial San Diego, na Rua Paris – denominado de Bella Vitta Paysage, no Município de Vargem Grande Paulista / SP. Matrícula 100.075 da Comarca de Cotia /SP.

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de VENDA, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

02 Legislação Aplicada e Metodologia.

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR- 14.653-1.

Foi realizada vistoria no local do imóvel em 10/01/2022 às 10:00 hs. O imóvel em questão está localizado numa região de médio para alto padrão. Trata-se de um condomínio relativamente novo, com muitos terrenos a serem construídos. O condomínio é conhecido como Bella Vitta Paysage.

03 Dados do Imóvel.

O bem avaliando consiste de um terreno urbano situado no Lote nº11 - Quadra 74 – Residencial San Diego, na Rua Paris – denominado de Bella Vitta Paysage, no Município de Vargem Grande Paulista / SP. Matrícula 100.075 da Comarca de Cotia /SP.





Luiz Roberto Beteli
Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial

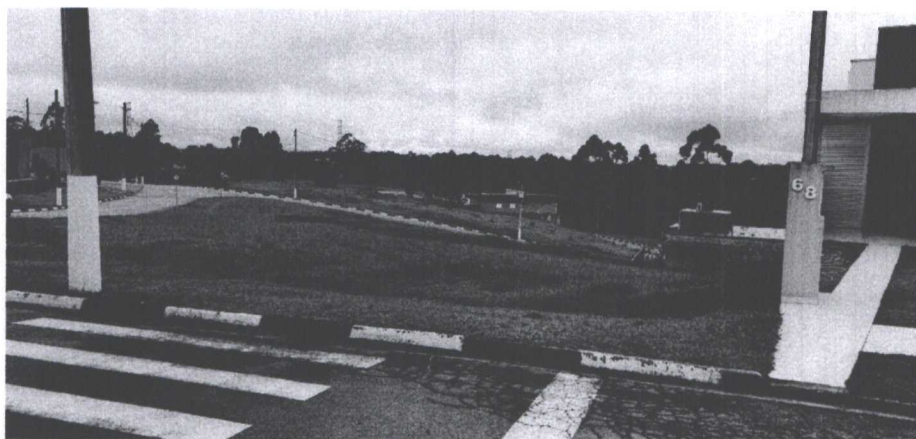
04 Fotos do Imóvel.



PORTARIA



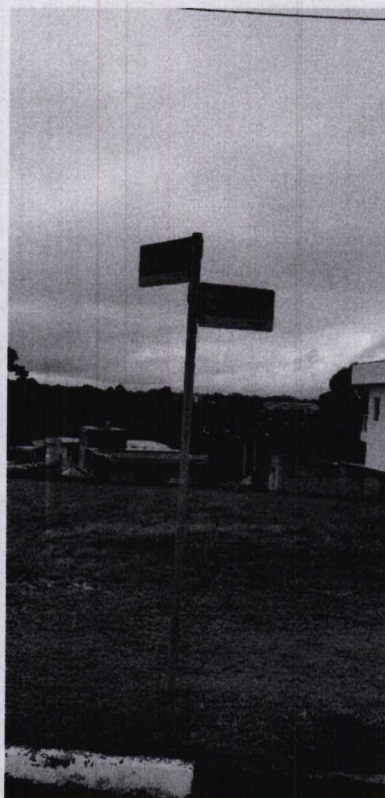
VISTA FRONTAL DO TERRENO





Luiz Roberto Beteli
Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial

Pág.5



RUA PARIS

**CONFEA** **CREA**

Telefone: (11) 99942-1166 – Alameda das Acácias, 276 – Cond. Patrimônio do Carmo - São Roque/SP.

E-mail: luiz@betelli.com.br



Luiz Roberto Beteli
 Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Perito Judicial

05 Amostras de Valores de Imóveis Semelhantes



● Venda
R\$ 340.000
 IPTU R\$ 1.793
 Terreno - 1090m²

Financiamento a partir de R\$3.283

Publicado há mais de 1 ano

Terreno à Venda, 1090 m² Por R\$340.000 - Paysage Bella Vittá - Vargem Grande Paulista/sp

Rua Colorado 900, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
 Ver no mapa

1090 m² Total 1090 m² Útil



● Venda
R\$ 310.000
 + R\$ 380 Condomínio
 IPTU R\$ 90
 Terreno - 1000m²

Financiamento a partir de R\$2.082

Publicado há mais de 1 ano

Paysage Bella Vittá - Lindo Lote Comercial, Localizado no Condomínio Paysage.

1000 m² Total 1000 m² Útil



● Venda
R\$ 550.000
 IPTU R\$ 138
 Terreno - 1094m²

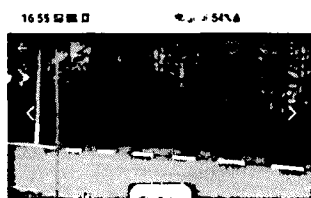
Financiamento a partir de R\$3.893

Publicado há mais de 1 ano

Terreno à Venda, 1094 m² Por R\$550.000 - Paysage Bella Vittá - Vargem Grande Paulista/sp

Rua Colorado 9, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
 Ver no mapa

1094 m² Total 1094 m² Útil



● Venda
R\$ 350.000
 + R\$ 428 Condomínio
 Terreno - 1395m²

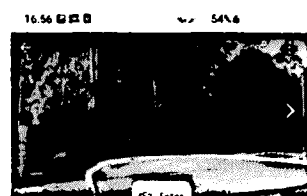
Financiamento a partir de R\$2.350

Publicado há 60 dias

Terreno à Venda no Condomínio Paysage Bella Vittá.

San Juan 10, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
 Ver no mapa

1395 m² Total



● Venda
R\$ 260.000
 + R\$ 428 Condomínio
 Terreno - 1039m²

Financiamento a partir de R\$1.744

Publicado há 60 dias

Terreno à Venda no Condomínio Paysage Bella Vittá.

Colúmbia 14, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
 Ver no mapa

1039 m² Total



● Venda
R\$ 380.000
 Terreno - 1094m²

Financiamento a partir de R\$2.843

Publicado há mais de 1 ano

Terreno Comercial à Venda, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista.

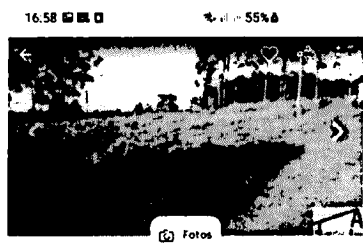
1094 m² Total 1094 m² Útil

Terreno 1094 m², rede de água, telefonia, iluminação pública e transporte público. - 04/02/2022





Luiz Roberto Beteli
Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Perito Judicial



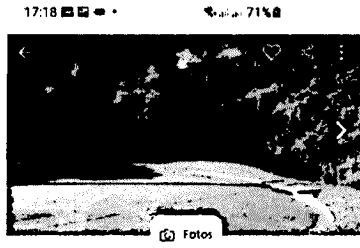
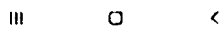
16:58 55%
● Venda
R\$ 325.000
+ R\$ 400 Condomínio
IPTU R\$ 285
Terreno - 1200m²

Financiamento a partir de R\$2.182

Publicado há mais de 1 ano
Terreno à Venda, 1200 m² Por R\$325.000 - Paysage Bella Vittá - Vargem Grande Paulista/sp

1200 m² Total 1200 m² Útil

Contatar



17:18 71%
● Venda
R\$ 570.000
+ R\$ 428 Condomínio
Terreno - 2283m²

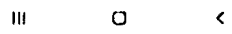
Financiamento a partir de R\$3.828

Publicado há 60 dias
Terreno à Venda no Condomínio Paysage Bella Vittá.

Canada 16, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
Ver no mapa

2283 m² Total

Contatar



17:17 70%
● Venda
R\$ 220.000
+ R\$ 428 Condomínio
IPTU R\$ 159
Terreno - 1011m²

Financiamento a partir de R\$1.477

Publicado há 13 dias
Terreno à Venda, 1010 m² Por R\$220.000 - Paysage Bella Vittá - Vargem Grande Paulista/sp

Rua Sacramento, Paysage Bella Vittá, Vargem Grande Paulista
Ver no mapa

Contatar





Luiz Roberto Beteli
 Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Perito Judicial

Pág.8

06 Homogeneização do Valor do Imóvel.

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO - BELLA VITTA PAYSAGE

Área do Terreno: 1.204,46 m²

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado.

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão: Valor Homog = Valor/m² x Fo.

	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor / m ² (R\$)	Fo (Defletor)	Valor Homog. (Vh)
1	R\$ 340.000,00	1090	R\$ 311,90	0,9	R\$ 280,70
2	R\$ 310.000,00	1000	R\$ 310,00	0,9	R\$ 279,00
3	R\$ 350.000,00	1395	R\$ 250,90	0,9	R\$ 225,80
4	R\$ 380.000,00	1094	R\$ 347,40	0,9	R\$ 312,70
5	R\$ 325.000,00	1200	R\$ 270,80	0,9	R\$ 243,70
6	R\$ 570.000,00	2283	R\$ 249,70	0,9	R\$ 224,70
7	R\$ 260.000,00	1039	R\$ 250,20	0,9	R\$ 225,20
8	R\$ 550.000,00	1094	R\$ 502,70	0,9	R\$ 452,40
9	R\$ 220.000,00	1011	R\$ 217,60	0,9	R\$ 195,80
Total					R\$ 2.440,00
Media					R\$ 271,10

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

CONFEDERAÇÃO CREA

Telefone: (11) 99942-1166 – Alameda das Acácias, 276 – Cond. Patrimônio do Carmo - São Roque/SP.
 E-mail: lui@betelli.com.br



Luiz Roberto Beteli
 Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Perito Judicial

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (n° de amostras)	d/s (coeficiente)
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

Saneamento de Dados Discrepantes
 Critério de CHAUVENET
 Teste com 9 Amostras - 1º Tentativa

	Valor Homog. Vh (R\$)	Diferença (Vh - Vm)	Quadrado (Vh - Vm) ²	D/S Calc.
1	R\$ 280,70	9,60	92,16	0,13
2	R\$ 279,00	7,90	62,41	0,11
3	R\$ 225,80	(45,30)	2.052,09	0,62
4	R\$ 312,70	41,60	1.730,56	0,57
5	R\$ 243,70	(27,40)	750,76	0,38
6	R\$ 224,70	(46,40)	2.156,96	0,64
7	R\$ 225,20	(45,90)	2.106,81	0,63
8	R\$ 452,40	181,30	32.869,69	2,50
9	R\$ 195,80	(75,30)	5.670,09	1,04
	Total - R\$ 2.440,00		47.487,53	
	Média (Vm) - R\$ 271,10		5.276,39	
		Desvio Padrão	72,64	





Luiz Roberto Beteli
 Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Perito Judicial

Pág.10

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)
 D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,90

- 1) Testando a Amostra de Valor mais reduzido: $D/S \text{ calc.} = (\text{Média } V_m - \text{Menor Valor})/\text{Desvio Padrão} = 1,04 \rightarrow D/S \text{ calc.} \leq D/S \text{ crítico} - \text{OK}$
- 2) Testando a Amostra de Valor mais elevado: $D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média } V_m)/\text{Desvio Padrão} = 2,50 \rightarrow D/S \text{ calc.} \geq D/S \text{ crítico} - \text{não atende}$

Teste com 8 Amostras - 2º Tentativa

	Valor Homog. Vh (R\$)	Diferença (Vh - Vm)	Quadrado (Vh - Vm) ²	D/S Calc.
1	R\$ 280,70	32,25	1.040,06	0,89
2	R\$ 279,00	30,55	933,30	0,84
3	R\$ 225,80	(22,65)	513,02	0,62
4	R\$ 312,70	64,25	4.128,06	1,77
5	R\$ 243,70	(4,75)	22,56	0,13
6	R\$ 224,70	(23,75)	564,06	0,66
7	R\$ 225,20	(23,25)	540,56	0,64
8	R\$ 195,80	(52,65)	2.772,02	1,45
Total - R\$ 1.987,60			10.513,64	
Média (Vm) - R\$ 248,45			1.314,20	
			Desvio Padrão	36,25

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)
 D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

- 1) Testando a Amostra de Valor mais reduzido: $D/S \text{ calc.} = (\text{Média } V_m - \text{Menor Valor})/\text{Desvio Padrão} = 1,45 \rightarrow D/S \text{ calc.} \leq D/S \text{ crítico} - \text{OK}$
- 2) Testando a Amostra de Valor mais elevado: $D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média } V_m)/\text{Desvio Padrão} = 1,77 \rightarrow D/S \text{ calc.} \leq D/S \text{ crítico} - \text{OK}$

CONFEDERAÇÃO CREA

Telefone: (11) 99942-1166 – Alameda das Acácias, 276 – Cond. Patrimônio do Carmo - São Roque/SP.
 E-mail: lui@betelli.com.br



Luiz Roberto Beteli
 Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
 Perito Judicial

07 Conclusão.

Todas as Amostras são válidas (D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico)

Valor por m² = R\$ 248,45

Valor total do imóvel = R\$ 299.248,00

(Duzentos e noventa e nove mil, duzentos e quarenta e oito reais)

08 Encerramento.

Nada mais havendo a considerar, encerramos aqui o presente Laudo Técnico Pericial, composto por 11 folhas impressas em formato A4, este Perito subscreve este laudo, e se coloca à disposição desse Juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Termos em que

Peço deferimento,

São Roque, 07 de Fevereiro de 2022.

Luiz Roberto Beteli
 Perito Judicial