

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL – SP

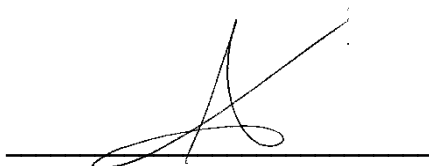
Nº do Processo Digital: 1001024-27.2015.8.26.0291

LAUDO PERICIAL

Rafael André Silva, brasileiro casado, engenheiro, perito, nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Peter Bellotti** contra **José Mário Mambelli** em curso por esse Juízo e cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível desta comarca, vem mui respeitosamente apresentar o laudo de avaliação, e dando por terminado os seus trabalhos solicita a liberação dos honorários periciais, colocando-se, outrossim, a inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**TERMOS EM QUE,
P. e E. DEFERIMENTO.**

Jaboticabal, 12 de Março de 2024.



Rafael André Silva

Perito Judicial

SUMÁRIO

I. DO PERITO	3
II. INTRODUÇÃO	3
III. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....	3
IV. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES	4
V. CRITÉRIOS ADOTADOS.....	4
VI. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
VII. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA	5
VIII. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS IMÓVEL.....	6
IX. METODOLOGIA	9
X. DO VALOR DO IMÓVEL	10
XI. DOS QUESITOS	11
XII. CONCLUSÃO	11
XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE	12
XIV. ENCERRAMENTO.....	13
XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
XVI. MEMORIAL DE CÁLCULO	14

I. DO PERITO

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com endereço eletrônico: rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico **RAFAEL ANDRÉ SILVA**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia nº 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com contato pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158, e endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com.

Inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (ª) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada do Laudo Pericial aos autos para fins de direito.

II. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, ao Eminentíssimo Julgador, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Perícia para avaliação do valor de mercado do imóvel objeto dos autos, conforme nomeação às folhas 713/714 dos autos, elaborar o presente laudo e responder aos quesitos formulados pelas partes.

III. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Rafael André Silva**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões; e para a edificação em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa análise dos fatos e documentos recebidos. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade analisada e o laudo foi elaborado por si.

O perito assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo deste trabalho. No Laudo de apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da Perícia para melhor compreensão dos fatos, conforme preconiza o Art. 429 do Código de Processo Civil. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

IV. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências dos imóveis, sob Matrícula nº 55.957, para realização do Laudo Pericial foi agendada para o dia 05 de Fevereiro de 2024, Segunda-Feira, às 14h00min, no endereço: Rua Moraes de Barros, número 02, Bairro Centro, CEP: 14.720-000, Município Taiuva, Estado de São Paulo. Onde estava presente o executado **Sr. José Mário Mambelli, o qual informou não ter conhecimento do presente ato, e não permitiu o acesso ao imóvel para realização da vistoria e coleta das informações, mantendo uma postura verbal ríspida e grosseira.** Contudo, este signatário já conhecendo o imóvel, pois atuou em outras perícias no imóvel, e tendo visto pelo lado externo, pode realizar os trabalhos periciais.

Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, bem como as condições do imóvel e sua região.

V. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da perícia, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

devem ser acompanhadas de investigações “*in loco*”, havendo a necessidade de serem complementadas com cálculo, pesquisas e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seu autor.

VI. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Para a classificação do imóvel objeto deste trabalho, considerou-se a forma de tributação, uso, e localização:

Tributação¹: Observando a lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993, que é a Lei da Desapropriação Rural, dispondo sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, que estão previstas no capítulo III da Constituição Federal. No art. 4º há um conceito do que é imóvel rural, justamente considerando a destinação do bem: Imóvel Rural – o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Assim classificado quanto à tributação municipal como: Imóvel Urbano.

Uso e Ocupação: Em vistoria “*in loco*”, foi possível identificar que o imóvel é utilizado para fins residenciais e que é ocupado pelos familiares do Executado.

Localização: O imóvel objeto do presente laudo encontra-se localizado dentro das limitações dimensionais do município, mais especificamente dentro do perímetro urbano. O qual em seu entorno há um crescimento habitacional. Sendo o mesmo cadastrado pela prefeitura municipal como Imóvel Urbano.

O imóvel avaliando de acordo com os itens supra, classifica-se como sendo: Imóvel Residencial Urbano.

VII. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado trata-se de região predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional.

¹ Para os imóveis rurais recolhe-se um tributo anual chamado: **ITR** – Imposto territorial rural. E o imóvel em questão recolhe o **IPTU** – Imposto predial e territorial urbano

A Rua Moraes de Barros apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

A dita rua possui baixo fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada como sendo uma Via Urbana²: Local - caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, e transporte particular, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade. Esta via dá acesso a uma Estrada Municipal

O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Locais com velocidade aproximada de: 30 km/h.

Imagem 01 – Localização do Imóvel Avaliando.



Fonte: Este Autor.

VIII. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS IMÓVEL

Imóvel situado à Rua Moraes de Barros, Quadra “03”, Lote “02”, Bairro Centro, CEP: 14.720-000, Município Taiuva, Estado de São Paulo. Inscrito na Prefeitura Municipal, pelo Código Cadastrado sob nº 5.250 e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticabal-SP, pela Matrícula nº 55.597.

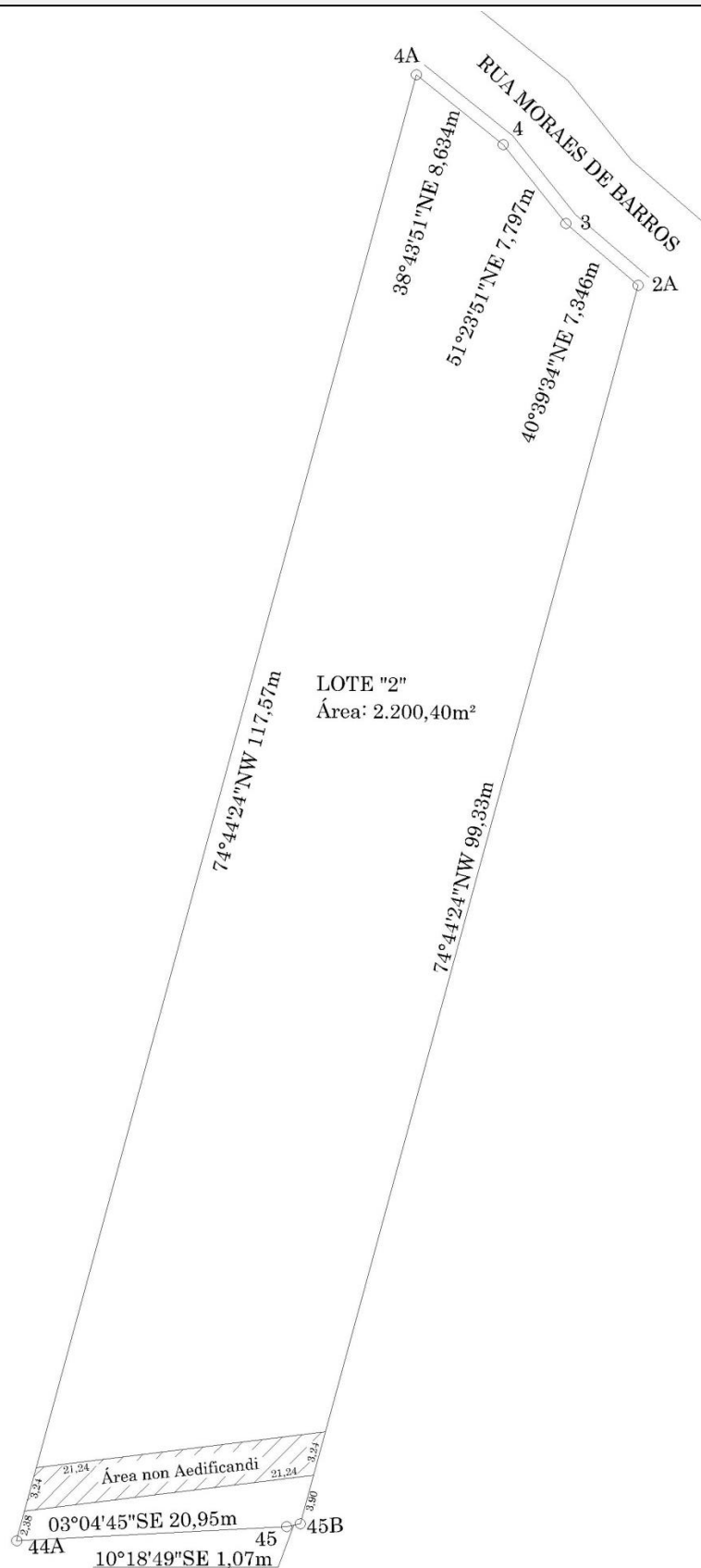
² **Vias Urbanas:** São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificadas.

Terreno: Terreno denominado "02", situado na Rua Moraes de Barros, lado par, na cidade e município de Taiuva, comarca de Jaboticabal, tendo início a descrição deste perímetro no vértice 45B, distante 58,17 metros do cruzamento com a Rua Júlio Soares, situado na confrontação com o lote "1"; daí, segue com rumo 74° 44' 24" NW, numa distância de 99,33 metros até o vértice 2A, confrontando pela direita do ponto 2A ao ponto 45B, inicialmente com o lote "1"; daí, deflete a direita e segue com o rumo 40° 39' 34" NE, numa distância de 7,346 metros, até o vértice 3; daí, deflete a direita e segue com o rumo 51° 23' 51" NE, numa distância de 7,797 metros, até o vértice 4; daí, deflete a esquerda e segue com o rumo 38° 43' 51" NE, numa distância de 8,634 metros, até o vértice 4A, confrontando pela direita do ponto 1A ao ponto 4A, com a Rua Moraes de Barros; daí, deflete a esquerda e segue com rumo 74° 44' 24" NW, numa distância de 117,57 metros, até o vértice 44A, confrontando pela direita do ponto 44A, com a Área desmembrada da Chácara Mambelli - Gleba B, propriedade de Sergio Luiz Antonino (Matrícula nº 33.643); daí, deflete a esquerda e segue com o rumo de 03° 04' 45" SE, numa distância de 20,95 metros, até o vértice 45, confrontando pela direita do ponto 44A ao ponto 45, inicialmente com parte do lote 9, da quadra 2, da Rua Bráulio de Oliveira, no loteamento Jardim Santa Maria, propriedade de Seraphim Dourado e Darcy Spina Dourado (matricula nº 45.250), e em seguida com o lote 8, da quadra 2, da Rua Bráulio de Oliveira, no loteamento Jardim Santa Maria, propriedade de Aparecido Donizette Keller (matricula nº 45.249), e finalmente com parte do lote 7, da quadra 2, da Rua Bráulio de Oliveira, no loteamento Jardim Santa Maria, propriedade de Seraphim Dourado e Darcy Spina Dourado (matricula nº 45.248); daí, deflete a esquerda e segue com o rumo 10° 18' 49" SE, numa distância de 1,07 metros, até o vértice 45B, confrontando pela direita do ponto 45 ao ponto 45B, com parte do lote 7, da quadra 2, da Rua Bráulio de Oliveira, no loteamento Jardim Santa Maria, propriedade de Seraphim Dourado e Darcy Spina Dourado (matricula nº 45.248), chegando assim no início da descrição, encerrando uma área de **2.200,40 m² (dois mil e duzentos metros e quarenta centímetros quadrados)**.

Área Non Aedificandi: Tem início na confrontação com a Área desmembrada da Chácara Mambelli – Gleba B, propriedade de Sergio Luiz Antônio (Matrícula nº 33.643), distante 2,38 metros do vértice 44A; onde mede 3,24 metros (três metros e vinte e quatro centímetros); do lado direito mede 21,24 metros (vinte e um metros e vinte e quatro centímetros), do lado esquerdo mede 21,24 metros (vinte e um metros e vinte e quatro centímetros), e finalmente na linha dos fundos mede 3,24 metros (três metros e vinte quatro centímetros), confrontando com a área non Aedificandi do Lote 01 da Área desmembrada da Chácara Mambelli, perfazendo uma área de **68,81 metros quadrados (sessenta e oito metros e oitenta e um centímetros quadrados)**.

Edificação: O aludido terreno não possui nenhuma edificação, senão muros frontais, aos fundos e na lateral direita. Atualmente o imóvel (Terreno) é utilizado como pastagem, vez que sua camada vegetal superficial é revestida por grama.

O imóvel possui topografia em declive de quem da rua olha para o imóvel, com um desnível de aproximadamente 9,00 metros do vértice 4A de confrontação com a via publica até o vértice 44A de confrontação com a Matrícula 45.240.

Imagem 02 – Croqui do Levantamento das áreas.

Fonte: Este Autor.

IX. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e quanto à precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, a saber:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – CDDM: Esse método se baseia em pesquisas de ofertas e/ou transações de propriedades equiparáveis, localizadas na região onde se encontra o bem avaliando, observando no tratamento dos dados pesquisados e todos os procedimentos conforme ABNT NBR 14.653 – I e II.

Inicialmente, realizamos uma vistoria no imóvel avaliando, levantando todas as características e melhoramentos existentes. Posteriormente, foram coletados elementos de referência, dados efetivamente utilizados dos quais se registrou as suas características e os atributos que pudessem influenciar na formação do valor do terreno em estudo. Os dados foram tratados através de regressão linear, por estatística inferencial.

O processo pelo qual se faz o estudo das múltiplas variáveis que explicam o valor é a técnica da análise de regressão. O suporte dessa metodologia está na estatística, especialmente na teoria das probabilidades e na inferência. Os modelos desenvolvidos devem quantificar científica e probabilisticamente o valor dos imóveis e as oscilações erráticas [DANTAS, 1987]. A análise de regressão consiste em estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras independentes que são responsáveis pela sua formação. Relacionado ao conceito de população está o conceito de amostra, conjunto de observações selecionadas de uma população.

Os dados serão homogeneizados através do software especializado. Adotamos o INFER-v32-55 da Ária Sistemas de Informática Ltda, de inferência estatística com regressão múltipla, e análise envoltória de dados, para determinação de um modelo, representando o comportamento do mercado imobiliário em análise.

A ABNT NBR 14653-2 faculta o campo de arbítrio do engenheiro de avaliações correspondente a semi-amplitude de 15% em torno do pontual adotado, resultando nos valores unitários e totais.

Ressaltamos que o “Campo de Arbítrio” nos modelos de regressão, segundo a NBR 14653 – Parte 2 (item 8.2.1.5), poderá ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel, observadas durante o processo avaliatório, não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis, estatisticamente, não se apresentaram significantes em modelos de regressão.

Isso acontece para uma amplitude de até mais ou menos 15 % sejam suficientes para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Quando o avaliando apresentar características próprias e diferentes das variáveis (características) não observadas inicialmente para a avaliação do imóvel o avaliador poderá usar uma margem ou arbítrio (justificado pela própria característica), podendo condicionar uma valorização ou desvalorização do bem, em torno da estimativa pontual utilizada na avaliação – conforme parâmetros.

X. DO VALOR DO IMÓVEL

Optaremos pela estimativa de tendência central.

Estima-se o valor unitário em = **R\$ 238,23m²** (conforme memorial de calculo – **Anexo**)

O modelo utilizado foi:

[Resultado] = 256,75 + 72,867 / [Topografia] - 33,093 x [Fechamento]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 217,26

Máximo: R\$/m² 259,20

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m² 2200,3999, teremos:

Valor de Mercado obtido = **R\$ 524.201,29**

Valor de Mercado mínimo = R\$ 478.050,58

Valor de Mercado máximo = R\$ 570.352,01

Ou, em números redondos:

R\$ 524.000,00 (Quinhentos e vinte e quatro mil reais).

XI. DOS QUESITOS

A seguir tem-se os quesitos apresentados pelo executado, as fls. 717/718, e as respectivas respostas::

1. Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa;

Resposta: Respondido no presente laudo no item Características Físicas e Geométricas Imóvel.

2. Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de zona comercial, industrial, rural ou residencial, em que se situa o imóvel?

Resposta: Respondido no presente laudo no item Características do Logradouro e Circunvizinhança.

3. Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado como imóvel rural?

Resposta: Respondido no presente laudo no item Categoria e Classificação do Imóvel.

4. Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado como imóvel residencial?

Resposta: Respondido no presente laudo no item Categoria e Classificação do Imóvel.

5. Queira o Senhor perito informar se na propriedade há mais de uma construção/edificação imobiliária, indicando em pormenores se a finalidade de uso de cada é para fim exclusivo de moradia, bem como esclarecendo quem são os usuários de tais dependências a título de ocupantes ou moradores.

Resposta: O referido imóvel objeto da Matrícula nº 55.597, sendo o Lote "02" da Quadra "03", não possui edificações, senão os muros aqui já descritos.

6. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: Respondido no presente laudo.

7. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resposta: Sim, considerando que é um terreno.

8. Qual o critério adotado para avaliar os bens descritos nos autos?

Resposta: Metodologia já demonstrada no presente trabalho.

9. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender úteis e necessários ao julgamento da lide

Resposta: Nada mais tendo a acrescentar.

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "in loco" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este perito que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é **R\$**

524.000,00 (Quinhentos e vinte e quatro mil reais). O cálculo da avaliação do imóvel atingiu o Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da perícia conforme nomeação, na data-base Março de 2024.

O bem imóvel foi laudado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia Diagnóstica e de Avaliações, adotando critérios e métodos consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este Laudo foi elaborado com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de

desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico "INTRODUÇÃO" deste laudo.

O imóvel avaliando não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Pericial com 13 folhas digitadas apenas no anverso com seus anexos e relatório fotográfico.

Este signatário encontra-se a inteira disposição deste Juízo para esclarecer quais quer questões, que se fizerem necessárias.

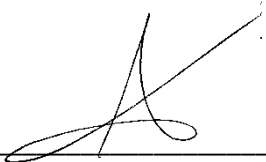
ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).

Solicito a liberação do honorário pericial.

Jaboticabal, 12 de Março de 2024.


Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP nº 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia nº 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

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

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
Imagem 01 – Fachada do Imóvel Avaliando.

Fonte: Acervo próprio deste autor.

XVI. MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostras						
Nº Am.	«Oferta»	Área	R\$/m²	Topografia	Fechamento	Referencia
1	70.000,00	250,00	280,00	Em nível	[x] Com Muros	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1724577-terreno-em-taiuva-bairro-centro.html
2	64.000,00	218,38	293,07	Declive 0~5%	[] Sem Muros	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1724443-terreno-em-taiuva-bairro-centro.html
3	80.000,00	330,00	242,42	Declive 0~5%	[x] Com Muros	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1723583-terreno-em-taiuva-bairro-centro.html
4	85.000,00	250,00	340,00	Em nível	[] Sem Muros	https://www.facebook.com/p/Imobili%C3%A1ria-Tai%C3%BAva-100063454158127/?paipv=0&eav=Afbrxub-ZEdXzYDN6eQTOg6S2ndqPJ3bJlm2Am8Dk3jNoj-HgiSiNbiVtU1n8mIJzqw&_rdr
5	39.000,00	160,00	243,75	Declive 0~5%	[] Sem Muros	https://www.facebook.com/p/Imobili%C3%A1ria-Tai%C3%BAva-100063454158127/?paipv=0&eav=Afbrxub-ZEdXzYDN6eQTOg6S2ndqPJ3bJlm2Am8Dk3jNoj-HgiSiNbiVtU1n8mIJzqw&_rdr
6	59.000,00	184,50	319,78	Em nível	[] Sem Muros	https://www.facebook.com/p/Imobili%C3%A1ria-Tai%C3%BAva-100063454158127/?paipv=0&eav=Afbrxub-ZEdXzYDN6eQTOg6S2ndqPJ3bJlm2Am8Dk3jNoj-HgiSiNbiVtU1n8mIJzqw&_rdr

7	55.000,00	176,00	312,50	Em nível	[x] Com Muros	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-taiuva-sp-1202686667?lis=listing_1100
8	45.000,00	160,00	281,25	Declive 0~5%	[] Sem Muros	https://www.imoveisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/taiuva-sp/zona-rua/lotes-a-venda-em-taiuva---sp/453307
9	56.250,00	200,00	281,25	Declive 0~5%	[] Sem Muros	https://www.imoveisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/taiuva-sp/zona-rua/lotes-a-venda-em-taiuva---sp/453307

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **Resultado:** R\$/m². *Equação: [Oferta]+[Área]*

Variáveis Independentes:

- **Oferta:** Valor de Oferta. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Área:** Área (m²).
- **Topografia**

Classificação: Em nível = 1; Aclive = 2; Aclive acentuado = 3; Declive 0~5% = 4; Declive 5~10% = 5; Declive > 10% = 6;

- **Fechamento:** Muros.

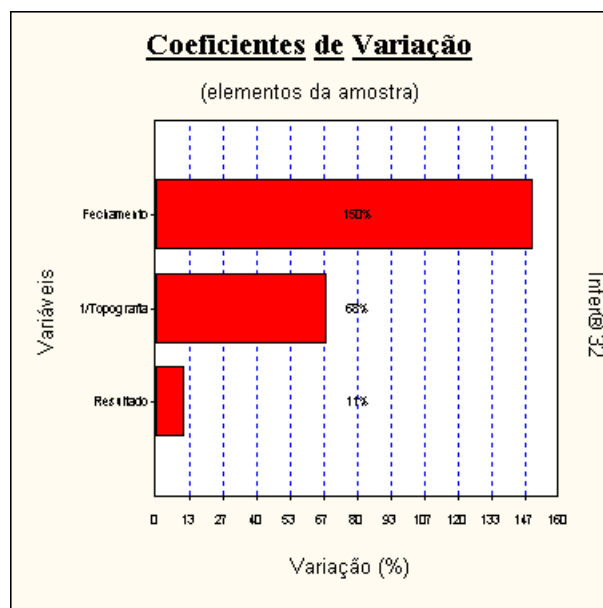
Opções: Com Muros / Sem Muros

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 9
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 6
Desvio padrão da regressão	: 18,7719

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Resultado	288,22	32,6538	11,33%
1/Topografia	0,5833	0,3952	67,76%
Fechamento	0,33	0,5000	150,00%

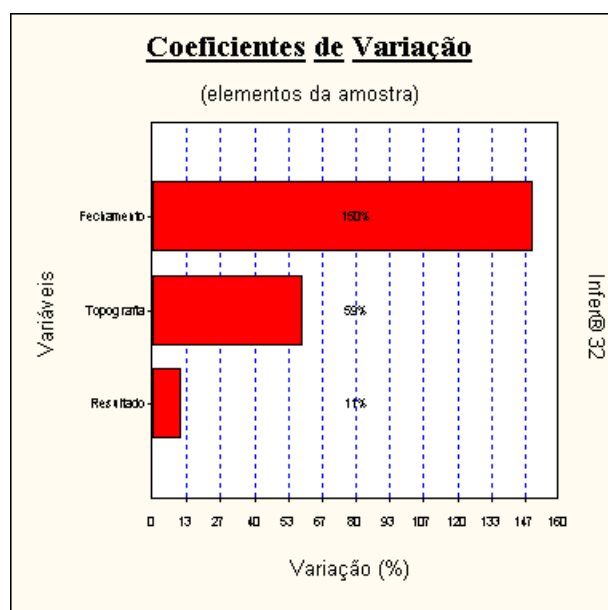
Distribuição das Variáveis



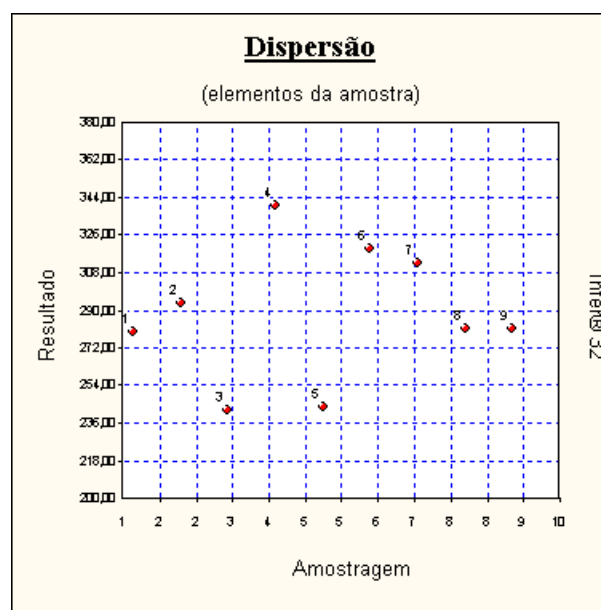
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Resultado	288,22	32,6538	242,42	340,00	97,58	11,3293
Topografia	2,6666	1,5811	1,0000	4,0000	3,0000	59,2927
Fechamento	0,3333	0,5000	0,0000	1,0000	1,0000	150,0000

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

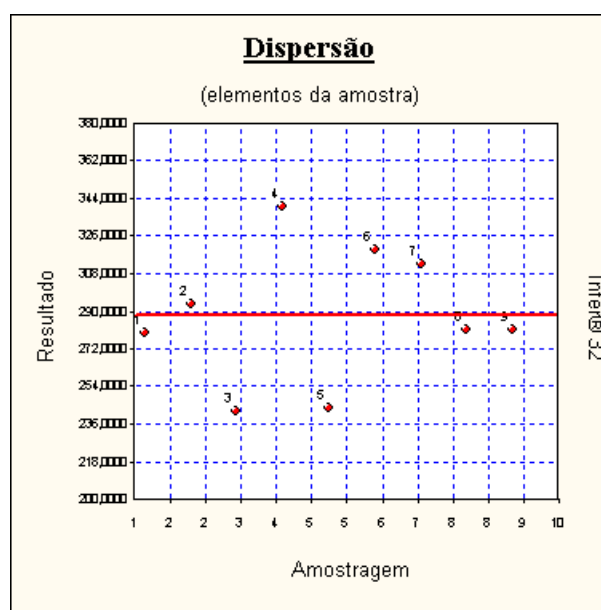
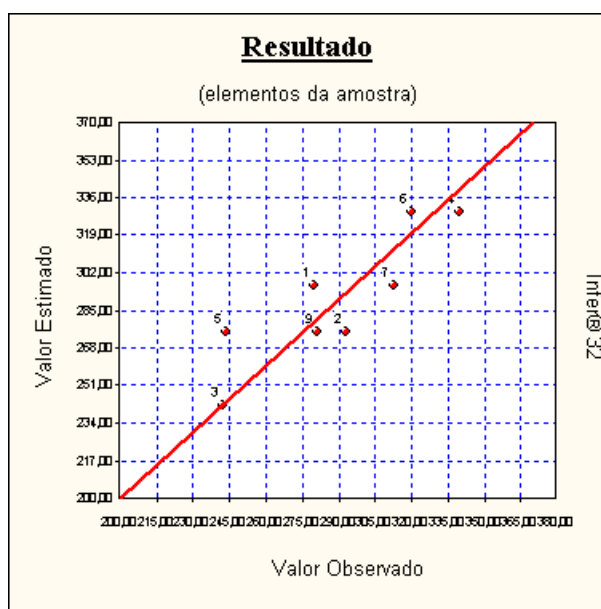


Tabela de valores estimados e observados

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	280,00	296,52	16,52	5,9012 %
2	293,07	274,97	-18,10	-6,1771 %
3	242,42	241,87	-0,55	-0,2255 %
4	340,00	329,62	-10,38	-3,0539 %
5	243,75	274,97	31,22	12,8068 %
6	319,78	329,62	9,84	3,0761 %
7	312,50	296,52	-15,98	-5,1125 %
8	281,25	274,97	-6,28	-2,2341 %
9	281,25	274,97	-6,28	-2,2341 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado. As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Resultado}] = 256,75 + 72,867 / [\text{Topografia}] - 33,093 \times [\text{Fechamento}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Resultado}] = 256,75 + 72,867 / [\text{Topografia}] - 33,093 \times [\text{Fechamento}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Topografia	b1 = 72,8666	17,6983	47,3853	98,3479
Fechamento	b2 = -33,0933	13,9917	-53,2380	-12,9485

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8673
 Valor t calculado : 4,267
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7521
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,6695
Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Resultado	Topografia	Fechamento
Resultado	2594,0200	$7,5619 \times 10^5$	1587,7150	834,9200
Topografia	5,2500	1587,7150	4,3125	2,2500
Fechamento	3,0000	834,9200	2,2500	3,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6415,8754	2	3207,9377	9,103
Residual	2114,3183	6	352,3863	
Total	8530,1938	8	1066,2742	

F Calculado : 9,103
 F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)
 Significância do modelo igual a 1,5%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Resultado	Topografia	Fechamento
Resultado	1,0000	0,7218	-0,2278
Topografia	0,7218	1,0000	0,3162
Fechamento	-0,2278	0,3162	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Resultado	Topografia	Fechamento
Resultado	∞	2,555	-0,573
Topografia	2,555	∞	0,816
Fechamento	-0,573	0,816	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%) Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Topografia	b1	4,340	0,5%	Sim
Fechamento	b2	-2,493	4,7%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%) Coeficiente t de Student: t(critico) = 0,5534

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Topografia	b1	4,117	0,3%
Fechamento	b2	-2,365	2,8%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	280,0000	296,5233	-16,5233	-0,8802	-1,1259	273,0205
2	293,0700	274,9666	18,1033	0,9643	1,0935	327,7306
3	242,4200	241,8733	0,5466	0,0291	0,0436	0,2988
4	340,0000	329,6166	10,3833	0,5531	0,7075	107,8136
5	243,7500	274,9666	-31,2166	-1,6629	-1,8855	974,4802
6	319,7800	329,6166	-9,8366	-0,5240	-0,6703	96,7600
7	312,5000	296,5233	15,9766	0,8510	1,0887	255,2538
8	281,2500	274,9666	6,2833	0,3347	0,3795	39,4802
9	281,2500	274,9666	6,2833	0,3347	0,3795	39,4802

Resíduos x Valor Estimado

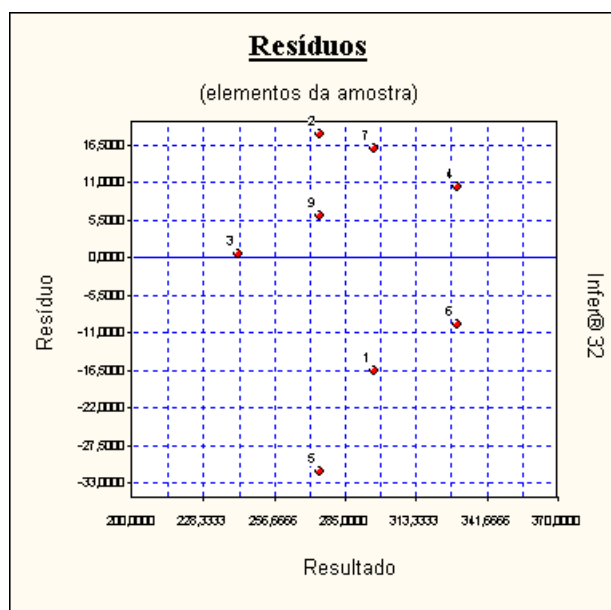
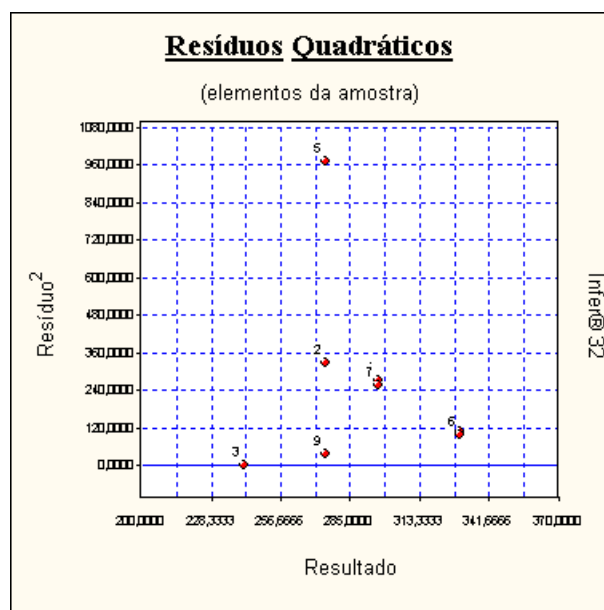


Gráfico de Resíduos Quadráticos



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Tabela de Resíduos Deletados

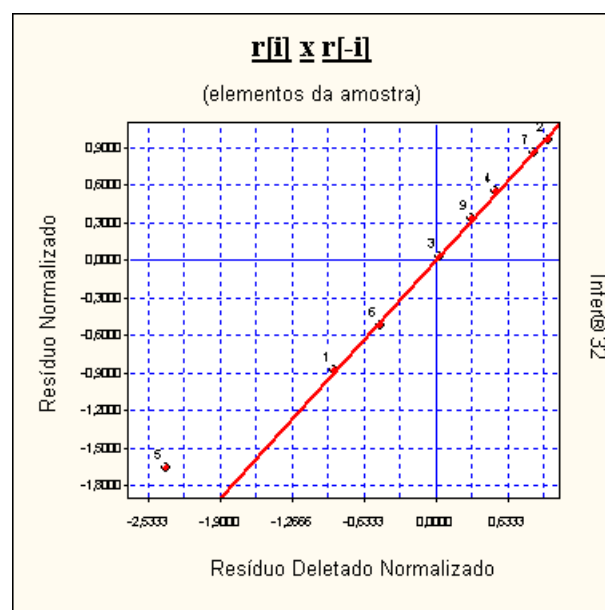
Resíduos deletados da variável dependente [R\$/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-27,0381	333,5115	-0,9047	-1,1573
2	23,2757	338,5900	0,9838	1,1155
3	1,2300	422,7292	0,0265	0,0398
4	16,9909	387,5792	0,5274	0,6746
5	-40,1357	172,2830	-2,3782	-2,6967
6	-16,0963	391,1967	-0,4973	-0,6361
7	26,1436	339,3260	0,8673	1,1094
8	8,0785	412,7116	0,3092	0,3507
9	8,0785	412,7116	0,3092	0,3507

Resíduo x Resíduo Deletado

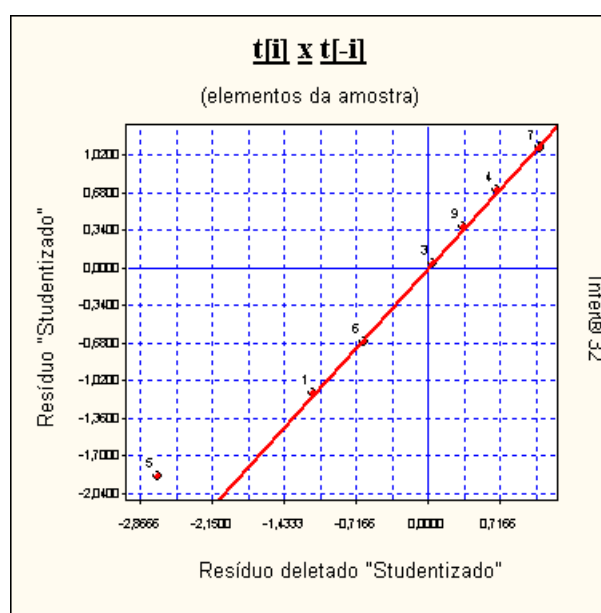


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 9
Graus de liberdade	: 8
Valor médio	: $-3,0839 \times 10^{-18}$
Variância	: 234,9242
Desvio padrão	: 15,3272
Desvio médio	: 12,7948
Variância (não tendenciosa)	: 352,3864
Desvio padrão (não tend.)	: 18,7719
Valor mínimo	: -31,2166
Valor máximo	: 18,1033
Amplitude	: 49,3200
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 12,3300

Momentos Centrais

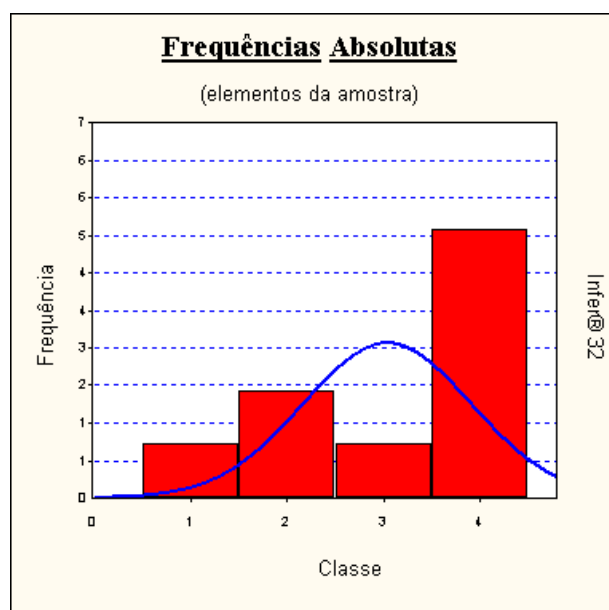
Momento central de 1ª ordem	: $-3,0839 \times 10^{-18}$
Momento central de 2ª ordem	: 234,9242
Momento central de 3ª ordem	: -2695,1271
Momento central de 4ª ordem	: -299,4585

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,7484	0	0
Curtose	-3,0054	0	Indefinido

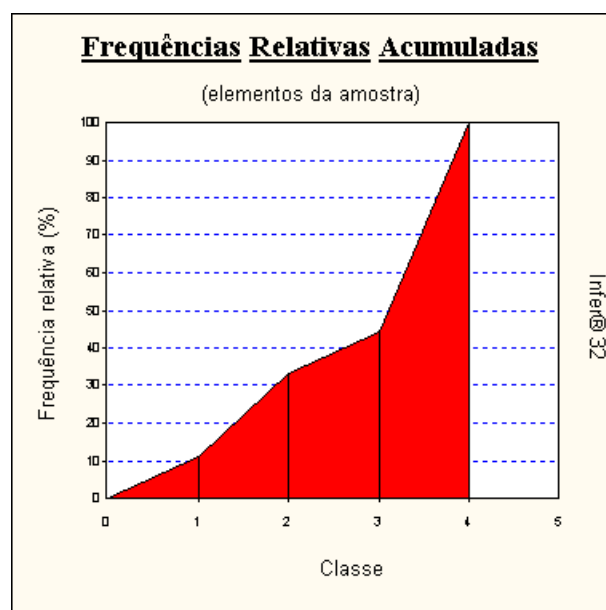
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-31,2166	-18,8866	1	11,11	-31,2166
2	-18,8866	-6,5566	2	22,22	-13,1800
3	-6,5566	5,7733	1	11,11	0,5466
4	5,7733	18,1033	5	55,56	11,4060

Histograma



Ogiva de Frequências



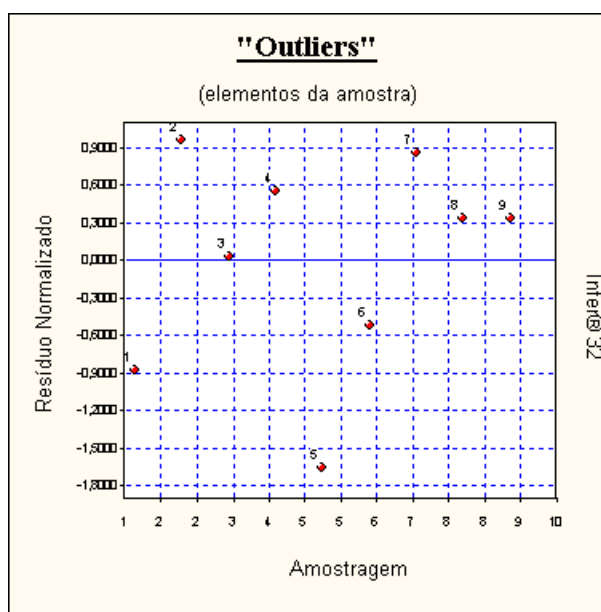
Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

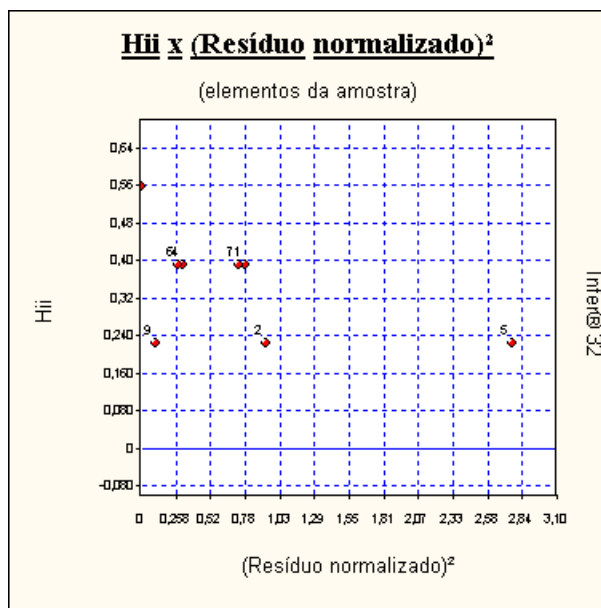
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2689	0,3888	Sim
2	0,1138	0,2222	Sim
3	$7,9505 \times 10^{-4}$	0,5555	Sim
4	0,1061	0,3888	Sim
5	0,3386	0,2222	Sim
6	0,0953	0,3888	Sim
7	0,2514	0,3888	Sim
8	0,0137	0,2222	Sim
9	0,0137	0,2222	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	88,89 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	-31,2166	0,0482	0,1111	0,0481	0,0629
1	-16,5233	0,1894	0,2222	0,0782	0,0328
6	-9,8366	0,300	0,3333	0,0779	0,0331
3	0,5466	0,512	0,4444	0,1782	0,0671
8	6,2833	0,631	0,5556	0,1866	0,0755
9	6,2833	0,631	0,6667	0,0755	0,0355
4	10,3833	0,710	0,7778	0,0432	0,0678
7	15,9766	0,803	0,8889	0,0248	0,0862
2	18,1033	0,833	1,0000	0,0563	0,1674

Maior diferença obtida: 0,1866

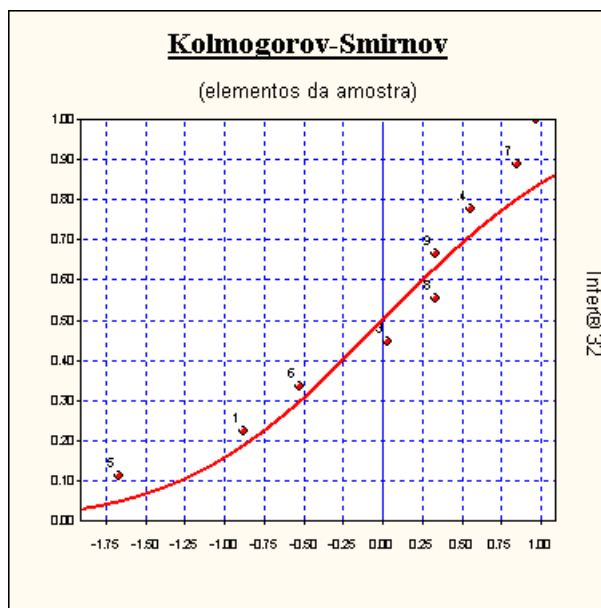
Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 3
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

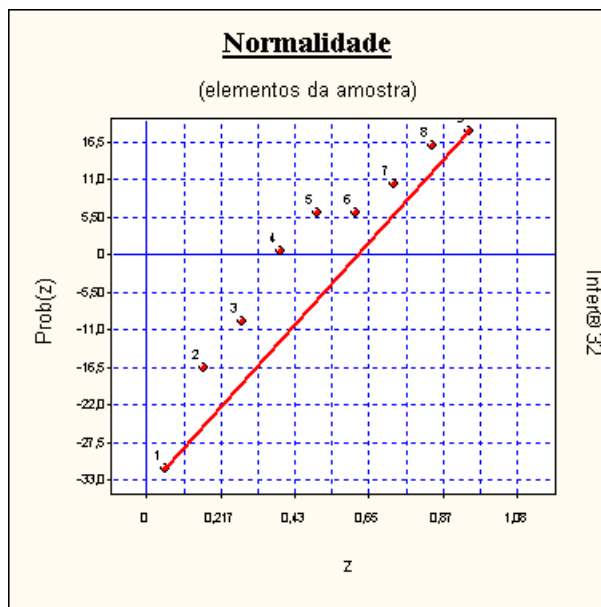
Limite inferior : -0,4082
 Limite superior . : -1,2247
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1529 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

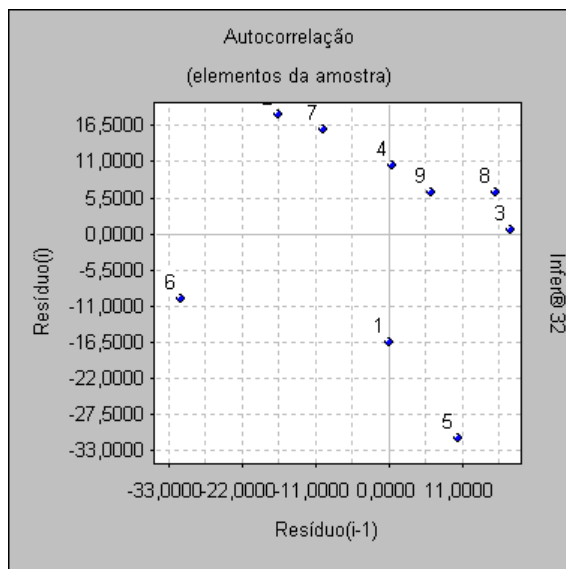
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

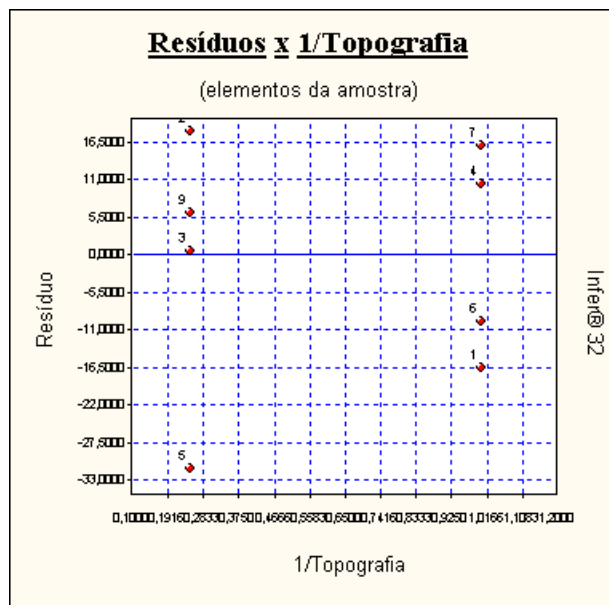
Gráfico de Autocorrelação



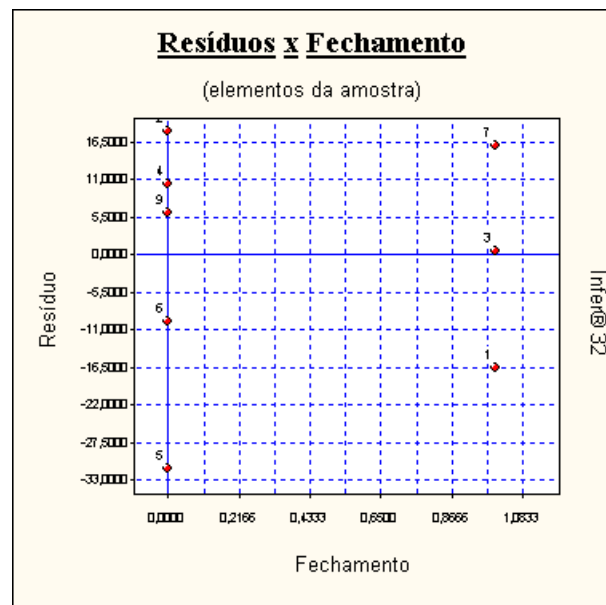
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

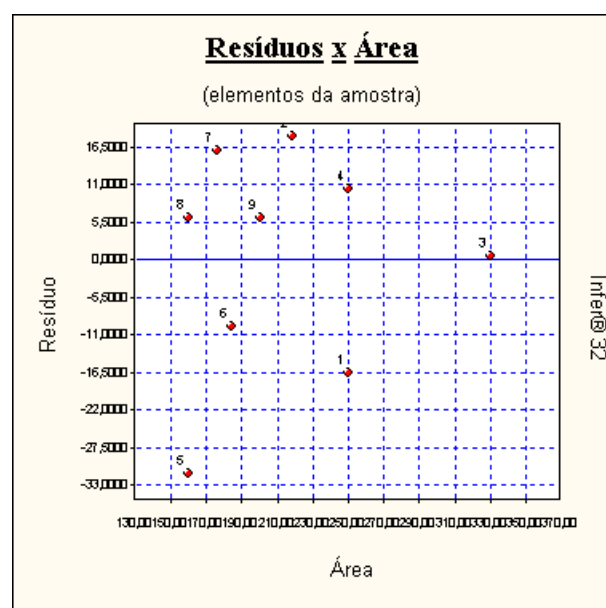
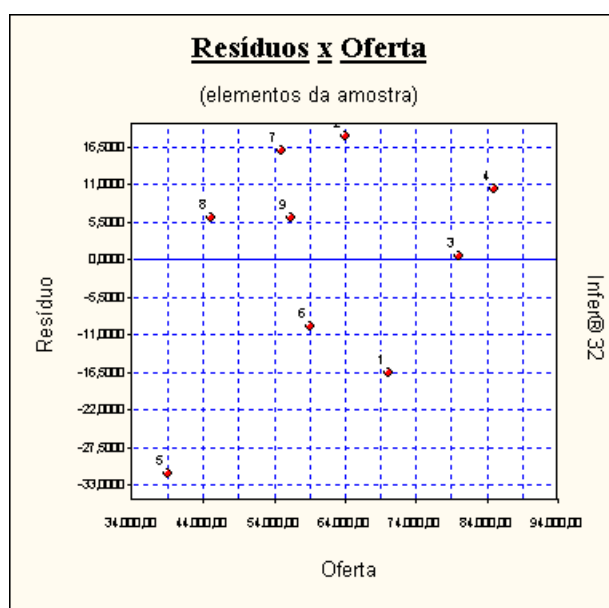
Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Topografia	Em nível	Declive 0~5%	Declive 5~10%
Fechamento	Sem Muros	Com Muros	Com Muros

Algumas das características do Terreno sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 2.200,40
- Topografia = Declive 5~10%
- Fechamento . = Com Muros

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Oferta = ???

Estima-se Resultado do Terreno = **R\$/m² 238,23**

O modelo utilizado foi:

[Resultado] = 256,75 + 72,867 / [Topografia] - 33,093 x [Fechamento]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 217,26
 Máximo: R\$/m² 259,20

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m² 2200,3999, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 524.201,29
 Valor de Mercado mínimo = R\$ 478.050,58
 Valor de Mercado máximo = R\$ 570.352,01

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Topografia	Em nível	Declive 0~5%	Declive 5~10%	25% acima do lim. superior
Fechamento	Sem Muros	Com Muros	Com Muros	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Aprovada
Topografia	Aprovada
Fechamento	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

1 característica do objeto sob avaliação extrapolou os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é permitido que até 999 características do objeto sob avaliação extrapolem os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 408,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 290,90

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais
Resultado	Declive > 10%	Declive > 10%	Declive > 10%	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
Resultado	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é 1,7% inferior ao limite amostral inferior, dentro da extrapolação permitida para o limite inferior, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 238,23
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 476,46
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
Topografia	296,52	241,87	24,4% acima do lim. superior	Aprovada
Fechamento	271,32	238,23	13,8% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$) Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Topografia	228,46	248,00	19,54	8,20 %
Fechamento	224,80	251,66	26,86	11,27 %
E(Resultado)	204,02	272,44	68,42	28,72 %
Valor estimado	217,26	259,20	41,95	17,61 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Resultado) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Topografia	-2,9146	-0,0611%
Fechamento	-33,0933	-0,1389%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL – SP

Nº do Processo Digital: 1001024-27.2015.8.26.0291

LAUDO PERICIAL - COMPLEMENTAR

Rafael André Silva, brasileiro casado, engenheiro, perito, nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Peter Bellotti** contra **José Mário Mambelli** em curso por esse Juízo e cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível desta comarca, vem mui respeitosamente apresentar o laudo de avaliação complementar, e dando por terminado os seus trabalhos solicita a liberação dos honorários periciais, colocando-se, outrossim, a inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**TERMOS EM QUE,
P. e E. DEFERIMENTO.**

Jaboticabal, 25 de Abril de 2024.



Rafael André Silva
Perito Judicial

SUMÁRIO

I. DO PERITO	3
II. INTRODUÇÃO	3
III. DOS APONTAMENTOS DO LAUDO PERICIAL.....	3
IV. DOS ESCLARECIMENTOS	5
V. CONCLUSÃO	8
VI. ENCERRAMENTO.....	8

I. DO PERITO

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com endereço eletrônico: rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico **RAFAEL ANDRÉ SILVA**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia nº 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com contato pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158, e endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com.

Inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (ª) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada do Laudo Pericial Complementar aos autos para fins de direito.

II. INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é apresentação de esclarecimento sobre o Laudo Pericial do imóvel objeto dos autos, conforme r. Despacho a folha 808 dos autos, com auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, ao Eminentíssimo Julgador, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

III. DOS APONTAMENTOS DO LAUDO PERICIAL

Os pontos controversos, ou que levaram a parte requerente apresentar discordância e apontamentos sobre o laudo pericial juntado às folhas 739/767, é o que se transcreve a baixo conforme Petição às folhas 774/777 dos autos.

1. IMPEDIMENTO DE REALIZAÇÃO DE VISTORIA E CONSTATAÇÃO NO IMÓVEL

Embora o I. Expert tenha elaborado o laudo, o mesmo foi confeccionado com base em dados obtidos anteriormente, **os quais podem ter sofrido alterações ao longo do tempo**, sendo

de extrema importância, que o perito adentre ao imóvel **pra fins de constatação da sua real situação**, inclusive para fotografar o mesmo para eventuais interessados na arrematação do imóvel, havendo, neste momento, apenas uma fotografia do muro do imóvel. (Grifei)

2. NÃO CONCORDÂNCIA DA METODOLOGIA UTILIZADA E DO VALOR AVALIATÓRIO

Conforme se verifica no Laudo Pericial de fls.739/767, **a metodologia aplicada pelo perito judicial está baseada em valores de ofertas encontradas em sítios de internet, ofertas estas que estão no mercado há mais de anos e não foram objetos de negócios efetivos.**

As amostras utilizadas **não possuem o distanciamento, metragem e características do imóvel avaliado, não há nem mesmo o endereço dos imóveis (amostras), para que pudesse comparar a distância do imóvel avaliado.**

Como sabido, o município de Taiuva é de pequeno porte, com população aproximada de 6000 pessoas, com inúmeros loteamentos recentemente lançados e com **baixa procura por imóveis diante da falta de poder aquisitivo da população em geral**, havendo grande oferta de lotes/terrenos com baixa demanda.

Para cumprir o seu mister a contento, **deve o I. Perito judicial buscar amostras de imóveis que foram efetivamente vendidos**, que se localizem na mesma região e com as mesmas características do imóvel avaliado.

Conforme se verifica nas amostras acostadas ao Laudo Pericial, **nenhuma delas se trata de terreno/lote com a metragem aproximada e com características de chácara urbana**, como no caso dos autos.

Importante pontuar também, que conforme o próprio perito informou (fl. 745, último parágrafo), **o imóvel avaliado conta com um desnível de aproximadamente 9,00 metros, ou seja, enorme quantidade de terra terá que ser colocada no imóvel para nivelar o mesmo, enquanto as amostras utilizadas não apresentam desnível.**

Além disso, **os sites utilizados dizem respeito a imobiliárias que sequer possuem escritórios e/ou corretores na cidade de Taiuva, ou seja, não conhecem as peculiaridades do mercado local, apenas publicando as ofertas dos proprietários, sem qualquer responsabilidade com o real valor daqueles imóveis.**

Para encontrar o real valor de mercado do imóvel, deve o I. perito efetuar o levantamento dos negócios **efetivamente realizados juntamente com corretores e imobiliárias localizadas no município de Taiuva, não bastando, data máxima vênia, se utilizar de amostras obtidas na internet.**

Ao se utilizar de informações obtidas diretamente com as imobiliárias e corretores do município, **restará verificado que o valor do metro quadrado do imóvel avaliado se encontra bem abaixo do valor estampado no Laudo Pericial** de fls. 739/767. (Grifei)

3. DO REAL VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

No intuito de **demonstrar que o valor real do imóvel avaliando se encontra muito abaixo do valor encontrado pelo I. Perito Judicial**, estes EXEQUENTES apresentam neste momento, o LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO anexo, elaborado pelo Prof. Dr. CELSO ANTÔNIO JARDIM – CREA n. 178.856/D.

Referido laudo foi elaborado com base em **informações fornecidas por corretores sediados na cidade de Taiuva**, cujos nomes e telefones de contato encontram-se à fl. 12 do laudo técnico, podendo o I. Perito Judicial entrar em contato diretamente com os mesmos para confirmar tais informações.

Ademais, conforme se verifica no anexo I, o Prof. Dr. Celso Jardim, utilizou-se como amostras comparativas, dois imóveis (amostra 1 e 3) com características semelhantes ao imóvel avaliando (terreno/chácara urbana) e localizados a 200 e 350 metros do imóvel avaliando, cujos **negócios foram concretizados respectivamente**, pelo valor de R\$ 76,60 m2 e R\$ 85,00 m2.

No mais, embora tenha se utilizado de outros imóveis menores, tais imóveis encontram-se próximos ao imóvel avaliando, **espelhando o valor do m2 naquela região, diferentemente das amostras utilizadas no Laudo Pericial de fls. 739/767, que não se tem como precisar se encontram próxima ou diametralmente oposto ao imóvel avaliando.**

Assim, utilizando-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, cujos cálculos encontram-se no anexo II, do Laudo Avaliatório anexo, o imóvel penhorado nos autos possui o valor real de mercado de **R\$ 295.185,00, equivalente a R\$ 134,15 por m2, não se admitindo valor superior a esse.**

IV. DOS ESCLARECIMENTOS

Este signatário vem respeitosamente perante a presença de Exmo. Sr. ^(a) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, expor o que se segue.

Os trabalhos foram realizados com estreita observância às Normas Técnicas da ABNT, bem como do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE o qual este subscritor é membro titular, e que não foi questionada em nenhum ponto da impugnação a metodologia técnica nem mesmo os cálculos realizados.

1. IMPEDIMENTO DE REALIZAÇÃO DE VISTORIA E CONSTATAÇÃO NO IMÓVEL

Nas alegações transcritas e grifadas anteriormente, pede-se que seja realizada nova vistoria no imóvel, para que seja contado a real situação do imóvel, pois segundo o questionamento, os dados obtidos anteriormente, podem ter sofrido alterações ao longo do tempo. Entretanto, pelo que foi possível ver ainda que da face externa do imóvel, onde há cerca de arame, as características se mantem as mesmas, este fato pode ser comprovado também pelas imagens atualizadas do Google Earth Pro em vista superior.

Há que se destacar que foi juntado aos autos um Laudo Técnico Avaliatório, no qual o nobre profissional informa na página 04 que *“O terreno foi vistoriado para verificação e avaliação”* e nas páginas 8 e 9 do referido documento diz sobre a *“Situação atual constatado durante a vistoria”*. E, em nenhum momento questionou-se sobre disparidade entra as características, situação, área, benfeitorias, etc. Deste modo entente este signatário, ser dispensável nova vistoria no imóvel objeto da perícia, salvo melhor julgamento deste Juízo, e coloca-se a disposição.

2. NÃO CONCORDÂNCIA DA METODOLOGIA UTILIZADA E DO VALOR AVALIATÓRIO

No exposto acima, o requerente manifesta discordância á *“metodologia aplicada”*, no entanto ao discorrer sobre tal, fica claro que a discordância é sobre a as *amostras utilizadas* e não sobre a metodologia empregada na avaliação do laudo pericial. E, a despeito deste tema, vem respeitosamente expor seu esclarecimento e mencionar a referida base técnica, a ABNT NBR 14.653-1 Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais:

“É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos dos bem avaliando.”

“As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.”

Este signatário, tentando no que possível atender a este item, realizou a coleta de dados no mercado através dos recursos disponíveis os quais são: sites de imobiliárias, anúncios de venda em redes sociais, e site de Marketplace. De outro modo, afirmar que as amostras coletadas por este signatário no mercado são simplesmente de anúncios os quais não possuem “qualquer responsabilidade com o real valor daqueles imóveis” é um tanto quando, ineficaz pois para esta questão existe a fiscalização e regulamentação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, o qual este subscritor também é membro. Em outras palavras, dizer que as amostras não representam o mercado, sendo que foram utilizadas 09 amostras no referido cálculo não deve prosperar. Alias, o trabalho do avaliador é coletar amostras e tratar as amostras, e se houver alguma discrepância no cálculo, tal amostra não será utilizada.

Argumentou-se que também, que as amostras utilizadas não possuem descrição qualitativa/quantitativa, ou seja, distancias e endereços, contudo basta realizar a simples visualização no site

de fonte das amostras, e por qual razão seria preponderante a utilização do regressor “*Distancia*”, uma vez que o mesmo argumentante relata que o “*município de Taiuva é de pequeno porte*”, ou seja, não distancia expressiva do suposto polo valorizante.

Em terceiro lugar, busca-se esclarecimentos sobre o fato deste perito ter utilizado amostras de terrenos/lotes urbanos e a discrepância da metragem. Para este ponto, há que destacar que o referido imóvel como dito no laudo pericial, trata-se de um imóvel urbano, localizado dentro do perímetro urbano, com aplicação de imposto urbano, razão pelo qual utilizou-se de amostras de imóveis urbanos (terrenos/lote). E, para que o modelo estatístico obtivesse enquadramento mínimo, utilizou-se no memorial de cálculo a variável independente: Área.

Sobre o questionamento acerca do perfil topográfico do lote/terreno, deve-se lembrar que ainda que haja desnível em relação ao logradouro, aterra-lo para que esteja ao mesmo nível da via publica não é a única solução, tendo em vista que há servidão de passagem no imóvel. E, tratando-se de um imóvel com uma extensão expressiva, considerando a possibilidade de desdobro/desmembramento, e localizado em meio urbano, a topografia não se mostra ser um fator de inviabilidade para qualquer que seja a projeção.

Por fim, no que diz respeito as amostras, manifestou-se oposição ao laudo pericial, para que seja utilizada amostras efetivamente transacionadas. E, cita-se duas escrituras públicas de um imóvel com área total de 4.631,90m², vendido por R\$ 100.000,00, e outro com área total de 218,38m², vendido por R\$ 6.000,00. O que parece um tanto quanto **suspeito** o valor registrado na escritura, pois não se vê amostras de venda neste valor de seis mil reais no mercado, nem mesmo no cálculo realizado no Laudo Técnico Avaliatório juntado nos autos.

3. DO REAL VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante do que se pleiteia, que “*o imóvel penhorado nos autos possui o valor real de mercado de R\$ 295.185,00, equivalente a R\$ 134,15 por m², não se admitindo valor superior a esse*”, não deve ser considerado. Uma vez que realizado unilateralmente afim de se obter valor inferior ao apurado no laudo pericial.

Outrossim, o trabalho apresentado e realizado pelo Prof. Dr. Celso Jardim, utiliza-se do mesmo método do Laudo Pericial, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, contudo realizou-se o tratamento por Fatores, enquanto que o laudo pericial utilizou o tratamento Científico, com compreensão distinta sobre o enquadramento e classificação do avaliando. Destaca-se que o nobre colega, utilizou-se ainda de amostras que possuem edificações, e não apenas terreno e não aplicando nenhum fator para correção, o que corrobora para distorção dos valores, sendo que o avaliando é apenas um lote sem edificações.

Outrossim, este signatário trás a luz que o trabalho juntado nos autos, não apresenta enquadramento de Fundamentação e Precisão, não atendendo a ABNT NBR 14.653-2, dentre outros pontos.

V. CONCLUSÃO

Considerando os resultados dos trabalhos técnicos, após ter apresentado esclarecimentos aos questionamentos apresentados quanto ao Laudo Pericial, entende este perito avaliador que o valor de mercado à data da avaliação é de **R\$ 524.000,00 (Quinhentos e vinte e quatro mil reais)**, o mesmo valor já apresentado anteriormente no laudo pericial e demonstrado sua metodologia e memória de cálculo. É o meu parecer, mantenho o resultado dos valores, salvo melhor julgamento.

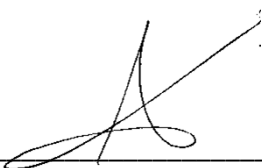
VI. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Pericial Complementar com 08 folhas digitadas apenas no anverso. Este signatário encontra-se a inteira disposição deste Juízo para esclarecer quais quer questões, que se fizerem necessárias.

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).

Solicito a liberação do honorário pericial.

Jaboticabal, 25 de Abril de 2024.



Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP nº 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia nº 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Certificado pelo IBAPE Nacional com Nível “A” em Engenharia de Avaliações

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

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL – SP

Nº do Processo Digital: 1001024-27.2015.8.26.0291

**LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR
(ESCLARECIMENTOS FINAIS)**

Rafael André Silva, brasileiro casado, engenheiro, perito, nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Peter Bellotti** contra **José Mário Mambelli** em curso por esse Juízo e cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível desta comarca, vem mui respeitosamente apresentar esclarecimentos quanto ao laudo pericial, e dando por terminado os seus trabalhos solicita a liberação dos honorários periciais, colocando-se, outrossim, a inteira disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**TERMOS EM QUE,
P. e E. DEFERIMENTO.**

Jaboticabal, 28 de Agosto de 2024.



Rafael André Silva
Perito Judicial

SUMÁRIO

I. DO PERITO	3
II. INTRODUÇÃO	3
III. DOS ESCLARECIMENTOS	3
IV. CONCLUSÃO	4
V. ENCERRAMENTO	4
VI. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	5

I. DO PERITO

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com endereço eletrônico: rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico **RAFAEL ANDRÉ SILVA**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia nº 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com contato pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158, e endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com.

Inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (ª) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada do Laudo Pericial Complementar aos autos para fins de direito.

II. INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é apresentação de esclarecimento sobre o Laudo Pericial do imóvel objeto dos autos, conforme r. Despacho a folha 832 dos autos, com auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, ao Eminentíssimo Julgador, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

III. DOS ESCLARECIMENTOS

Considerando a discordância do exequente em relação ao laudo pericial, conforme manifestação de fls. 827/831, foi determinado que este signatário retornasse ao imóvel, a fim de avaliar também aparte interna.

Atendendo ao r. Despacho (fls. 832), foi realizado o agendamento (fls. 840) e por conseguinte a respectiva vistoria no imóvel, no dia 26 de agosto de 2024, Segunda-Feira, às 16h20min, onde estava presente apenas o executado Sr. José Mário Mambelli, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor.

Tendo em vista que a finalidade precípua da presente perícia consiste em determinar o valor de mercado do imóvel de **matrícula** sob o número **55.957**, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal – SP, entende este signatário já ter apresentado o valor do imóvel, e declara que na face interna do imóvel, não há edificações conforme se vê o relatório fotográfico.

IV. CONCLUSÃO

Considerando os resultados dos trabalhos técnicos, após ter apresentado esclarecimentos aos questionamentos apresentados quanto ao Laudo Pericial, entende este perito avaliador que o valor de mercado à data da avaliação é de **R\$ 524.000,00 (Quinhentos e vinte e quatro mil reais)**, o mesmo valor já apresentado anteriormente no laudo pericial e demonstrado sua metodologia e memória de cálculo.

É o meu parecer, mantenho o resultado dos valores, salvo melhor julgamento.

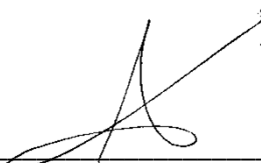
V. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Pericial Complementar com 04 folhas digitadas apenas no anverso, e seu relatório fotográfico. Este signatário encontra-se a inteira disposição deste Juízo para esclarecer quais querer questões, que se fizerem necessárias.

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).

Solicito a liberação do honorário pericial.

Jaboticabal, 28 de Agosto de 2024.



Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Certificado pelo IBAPE Nacional com Nível “A” em Engenharia de Avaliações

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP nº 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia nº 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

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

VI. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor	Fonte	Acervo Próprio deste Autor
			
Figura 01		Figura 02	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor	Fonte	Acervo Próprio deste Autor
			
Figura 03		Figura 04	

Local	Imóvel Avaliando.	Local	Imóvel Avaliando.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor	Fonte	Acervo Próprio deste Autor
			
Figura 05		Figura 06	