

**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ- SP.**

**Autos nº: 0022608-53.1998.8.26.0554 – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Requerente: SERGIO NARCISO DE AZEVEDO**

**Requeridos: VALDEVINA FRANCISCA DE OLIVEIRA E OUTRO**

**ANNE LOUIZE PISKE POERNER**, engenheira civil, perita judicial, nomeada para os autos supra, finalizados seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente a V. presença apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

## ***LAUDO PERICIAL***

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André (SP), 24 de outubro de 2025.

***ANNE LOUIZE PISKE POERNER***

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos

Engenheira Civil – Perita Judicial

CREA-SP 5070832438

## SUMÁRIO

1	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
2	<b>ESCOPO DO TRABALHO</b> .....	1
3	<b>ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO</b> .....	2
3.1	<b>Matrícula nº 12.932</b> .....	2
4	<b>VISTORIA</b> .....	6
5	<b>CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO</b> .....	7
5.1	<b>Conceitos gerais</b> .....	7
5.2	<b>Valor do Terreno</b> .....	7
5.2.1	<b>Metodologia aplicada</b> .....	7
5.2.2	<b>Amostras de mercado</b> .....	7
5.2.3	<b>Tratamento de dados</b> .....	7
5.2.4	<b>Modelo de regressão</b> .....	9
5.2.5	<b>Grau de fundamentação</b> .....	9
5.2.6	<b>Grau de precisão</b> .....	10
5.3	<b>Desvalorização pela servidão de passagem</b> .....	11
5.3.1	<b>Fator depreciativo</b> .....	12
5.3.2	<b>Coeficiente de servidão</b> .....	16
5.4	<b>Ajuste pela ausência de acesso</b> .....	16
6	<b>AVALIAÇÃO</b> .....	17
7	<b>CONCLUSÕES</b> .....	18
8	<b>ENCERRAMENTO</b> .....	19

## 1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **SERGIO NARCISO DE AZEVEDO** contra **VALDEVINA FRANCISCA DE OLIVEIRA E OUTRO**, em curso perante a **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ- SP**, processo nº **0022608-53.1998.8.26.0554**.

b) O exequente propõe a presente demanda visando o recebimento de quantia emprestada aos requeridos, conforme nota promissória datada de agosto de 1996, devidamente atualizada e acrescida de juros.

c) Os executados não apresentaram contestação.

d) A determinação de fls. 951 dos autos deferiu a realização da prova pericial com o intuito de avaliar o imóvel de matrícula nº 12.932 registrada junto ao 2º CRI de São Bernardo do Campo, sendo nomeada a signatária do presente laudo.

e) As partes não indicaram assistentes técnicos, tampouco apresentaram quesitos.

## 2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

a) analisar a documentação juntada aos autos, associada àquelas eventualmente obtidas por ocasião das diligências;

b) identificar a localização aproximada do imóvel, além de características intrínsecas e demais detalhes pertinentes;

c) realizar pesquisas de mercado atual, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis ao imóvel avaliando;

d) estimar o valor atual do imóvel.

### 3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

A signatária analisará os documentos pertinentes, com o objetivo de subsidiar tecnicamente as suas conclusões e respostas aos quesitos.

#### 3.1 Matrícula nº 12.932

(fls. 908/911 dos autos)

**Data da certidão:** 25.01.2023.

**Data da abertura:** 17.12.1977.

**Local do Registro:** 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

**Proprietários:** Billing's Park Sociedade Civil.

**Registro Anterior:** Transcrições nº 20.630, 20.631 e 22.844, do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

**Objeto:** Terreno com área de 5.750,00m<sup>2</sup>, situado na rua Dezenove no Billing's Park, no município e comarca de São Bernardo do Campo/SP, com as seguintes divisas e confrontações:

*Medindo 85,00 metros de frente para a citada rua; 75,50 metros de largura nos fundos, onde divide com o lote 5, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 77,60 metros e confina com o lote 3, no lado esquerdo mede 70,00 metros e confina com a viela 2, encerrando a área de 5.750,00 metros quadrados. Inscrição Municipal 626.427.004.*

#### Registros/Averbações:

**R-1 / 12.932** - Escritura pública de compra e venda. Adquirente: Shigeru Noguchi e Araci Cerqueira Leite Noguchi. Data do registro: 17.12.1979.

**R-2 / 12.932** - Aquisição por sentença em decorrência de separação consensual. Adquirente: Shigeru Noguchi. Data do registro: 08.06.1987.

**R-3 / 12.932** - Escritura pública de compra e venda. Adquirente: Antonio Ireudo de Assis e Tereza Navarro de Assis. Data do registro: 04.07.1988.

**R-4 / 12.932** - Instituição de servidão perpétua e irrevogável de área de 1.146m<sup>2</sup> em favor de Furnas Centrais Elétricas S/A. Data do registro: 26.09.1988.

**AV-5 / 12.932** – Penhora do imóvel conforme decisão dos autos 0022608.53.1998.8.26.0554. Data do registro: 24.01.2023.

### Comentários:

a) Em consulta ao geoportal do município de São Bernardo do Campo tem-se que o imóvel de inscrição imobiliária 626.427.004 localiza-se em local sem a devida implantação de acessos, o que impede a vistoria no local. Ainda, é possível identificar que o imóvel fica na região denominada Curucutu, e próximo à divisa com a região denominada Capivari.



Figura 1 – Localização do imóvel, sem a presença de vias de acesso implantadas. (Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>)

b) É possível identificar, ainda, que o lote está situado em terra indígena, denominada “Tenondé Porã”.



Figura 2 – Localização do imóvel dentro da terra indígena denominada Tenondé Porã. (Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>)

c) Além disso, observa-se que o imóvel situa-se no zoneamento ZMS – Zona de Manejo Sustentável.



Figura 3 - Localização do imóvel dentro do zoneamento ZMS. (Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>)

d) Em relação à servidão de passagem, registrada no R-4, é possível identificar a presença de cadastro de uma linha de transmissão nas proximidades, conforme destacado na Figura 4 e na Figura 5.

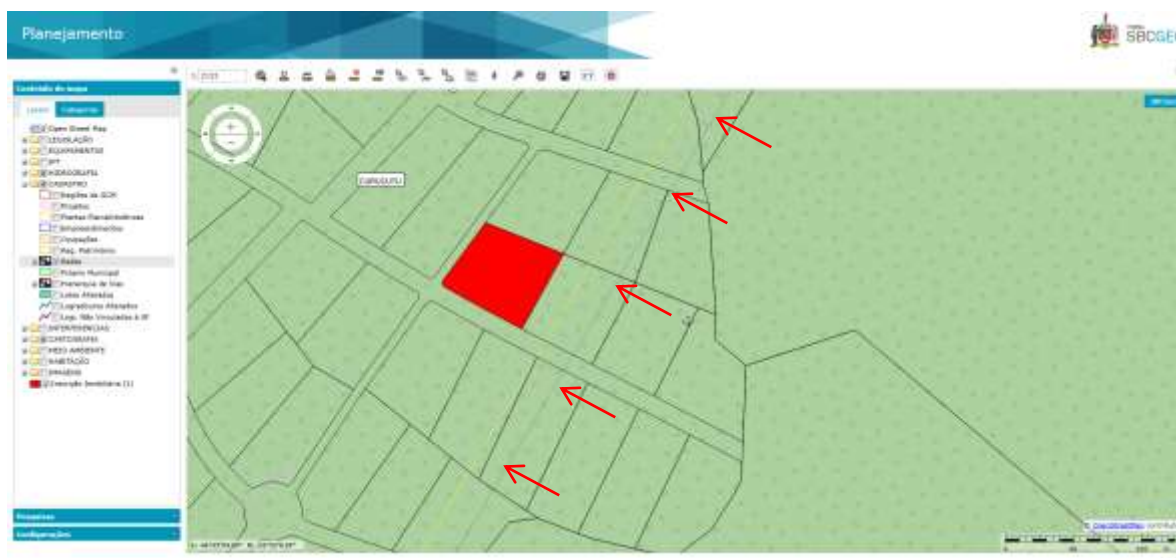


Figura 4 – Indicação da linha de transmissão em relação ao imóvel. (Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>)



Figura 5 – Indicação da linha de transmissão em relação ao imóvel. (Fonte: Adaptado do Google Earth)

e) Assim, considerando as dimensões e delimitações da servidão de passagem descritas no registro R-4 é possível inferir que tal servidão apresente a característica indicada na Figura 6.



Figura 6 – Indicação da servidão de passagem em relação ao imóvel. (Fonte: Adaptado do Google Earth)

#### 4 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 16.10.2025, às 9h, por videoconferência. Compareceram ao ato:

**Pelo exequente:**

- a) Ninguém compareceu.

**Pelos executados:**

- a) Ninguém compareceu.

Resta prejudicado qualquer levantamento adicional diante da ausência de acesso ao imóvel.

## 5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 5.1 Conceitos gerais

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 – Avaliação de Bens, nas partes a seguir relacionadas: NBR 14653-1: Procedimentos Gerais; NBR 14653-3: Imóveis Rurais.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

### 5.2 Valor do Terreno

#### 5.2.1 Metodologia aplicada

Para a valoração do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

#### 5.2.2 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto; e a influência deles na formação dos valores foi obtida por estatística inferencial.

#### 5.2.3 Tratamento de dados

As amostras coletadas devem ser devidamente tratadas de modo a torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, sendo recomendada atenção especial para os seguintes pontos:

- a) tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- b) utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender os preceitos da NBR – 14.653-2 foram realizados com o auxílio do software “INFER – Versão 32” elaborado pela Ária Sistemas de Informática. Esse software auxilia na obtenção do modelo de melhor ajuste, através do cálculo dos coeficientes de correlação e determinação, intervalos de confiança, significâncias, verificação de normalidade de resíduos, de homocedasticidade, de multicolinearidade, de “outliers” e análise de variâncias.

Todas as verificações encontram-se no **ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL**, do presente Laudo.

De posse dos elementos de pesquisa, realizou-se a análise para identificar as variáveis dependentes e independentes; as quais foram combinadas para obtenção do modelo de melhor ajuste.

A amostra foi inferida para duas variáveis, sendo uma dependente (valor unitário) e uma independente (área), descritas na sequência:

a) Valor unitário: variável dependente quantitativa que expressa em R\$/m<sup>2</sup>, o valor unitário do imóvel avaliando já considerando o fator oferta;

b) Área: variável numérica, expressa em m<sup>2</sup>, que identifica a variação do valor venal em relação à dimensão da superfície do imóvel.

### 5.2.4 Modelo de regressão

Diante do exposto anteriormente, obteve-se o seguinte modelo de regressão:

$$[\text{Valor Unitário}] = ( 1,7614 + 174,40 /[\text{Área}]^{1/2})^3$$

### 5.2.5 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 1:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis consideradas influenciadores a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	4 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto.	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não

			inferior. b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo.
5	Nível de Significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%
<b>TOTAL</b>		16		
<b>GRAU ATINGIDO</b>		III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6
<b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>		2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo grau II	<b>2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 1 - Enquadramento do grau de fundamentação – regressão linear. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

### 5.2.6 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 2:

<b>VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO</b>		66,99	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	61,95	
	MÁXIMO	72,28	
<b>AMPLITUDE TOTAL</b>		<b>15,42%</b>	
Descrição	<b>GRAU ATINGIDO</b>		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 2 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-3)

### 5.3 Desvalorização pela servidão de passagem

Considerando a existência da servidão de passagem gravada sobre a área, conforme análise apresentada no item 3.1 do presente laudo, tem-se que do valor avaliatório do imóvel deve ser descontado o prejuízo imposto pelas restrições existentes após a implantação da faixa servienda, valor que – usualmente – é pago ao proprietário do imóvel quando da instituição da faixa. Considerando o devido registro da servidão na matrícula, infere-se que o procedimento de indenização ocorreu.

Para valorar esse desconto, seguiu-se as recomendações da NBR 14.653 da ABNT, norma exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”, sendo a sua parte 3 – aplicável no que diz respeito aos imóveis rurais, seus frutos e direitos.

A NBR 14.653-3 define em seu item 10.13, que o valor da indenização decorrente da servidão de passagem deve ser derivado das análises das situações das limitações e restrições impostas por ela; em que a determinação da indenização deve corresponder à aplicação de alíquotas depreciativas, explicadas e justificadas. Conforme detalha-se:

#### 10.13.2 Valor da indenização

O valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da limitação ou restrição ao uso do imóvel afetado, conforme descrito em 10.3.2.1 a 10.3.2.3. Correspondente ao valor presente líquido, na data de referência, da perda de renda causada ao imóvel, considerada a sua destinação ou a sua vocação econômica.

Como alternativa, o profissional da engenharia de avaliações pode utilizar uma porcentagem do valor da terra nua, desde que justificada tecnicamente ou os métodos descritos em 11.1.2.3 da ABNT NBR 14.653-1:2019.

10.13.2.1 Prejuízos relativos às construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria das terras atingidas pela faixa de servidão, que devem ser avaliados com base em 10.4 e 10.10.

10.13.2.2 Caso o avaliador identifique outras perdas decorrentes exclusivamente da instituição da servidão, deve apresentá-las em separado do valor identificado de acordo com 10.13.2.1, com a devida explicação técnica e memória de cálculo no laudo.

### 5.3.1 Fator depreciativo

Assim, o cálculo da indenização consiste em determinar a depreciação sofrida pelo imóvel em função da servidão constituída, dada às restrições impostas a ele no que diz respeito a: proibição de construção, limitação de culturas (no caso de áreas rurais), perigos decorrentes, incômodos de fiscalização e de reparos, e seccionamento do imóvel.

Para determinação do percentual depreciativo causado pela servidão, será aplicado uma adaptação do método usado pelas “Centrais Elétricas do Sul do Brasil – ELETROSUL”, sendo analisadas e ponderadas as características intrínsecas de cada propriedade, avaliando um conjunto de fatores que atuam direta ou indiretamente em sua determinação. Em resumo, tem-se para cada fator analisado na formação do coeficiente os intervalos previstos na Tabela 1:

Fatores	Índices (%)
Riscos	04 a 10
Incômodos	Até 05
Destinação da propriedade (*)	04 a 15
Posição da LT	02 a 10
Comprometimento	05 a 50
Locação de Torres	Até 10

(\*) Em casos específicos, nos quais a metodologia apresentada não quantifica adequadamente as novas restrições, admite-se a adaptação do método com os índices depreciativos previstos por Phillippe Westin, passando a variar de 10% a 33%.

Tabela 1 – Resumo de índices depreciativos (Fonte: o Autor, adaptado da ELETROSUL).

Os fatores depreciativos citados são definidos conforme os critérios elencados:

a) **Riscos:** são indenizados previamente pela desvalorização do imóvel, e serão pagos novamente se ocorrer qualquer dano ao imóvel ou a pessoas, causado pela linha de transmissão.

Os riscos devem ser considerados a partir das seguintes possibilidades: rompimento dos cabos elétricos, por defeito de fabricação, fadiga do material ou ação dos ventos; eventuais defeitos de isolamento e de aterramentos junto às estruturas, que torna desaconselhável a aproximação de pessoas e animais; maior possibilidade de descargas elétricas (raios), com consequências imprevisíveis nas adjacências.

Considerando que a execução do projeto e da construção de uma linha de transmissão segue rigorosamente as exigências da NBR-5422 da ABNT, são adotados pesos para os riscos junto aos imóveis atingidos, conforme pesos definidos na Tabela 2:

Local da Faixa de Segurança	Pesos
Sem a presença de torres e distante da sede do imóvel.	04
Com a presença de torres, mas distante da sede do imóvel.	06
Sem a presença de torres, mas próxima da sede do imóvel.	08
Com a presença de torres e próxima da sede do imóvel.	10

Tabela 2 – Riscos (Fonte: ELETROSUL)

b) **Incômodos:** inconvenientes causados ao atingido, desde os serviços preliminares de topografia até a entrada da linha em operação e futuras manutenções, considerando ainda os efeitos de indução e psicológico.

Portanto, admite-se uma desvalorização no imóvel, para qual atribui-se um peso de até 5,0%, analisando cada caso nos imóveis servientes.

c) **Restrição de uso:** a instituição da faixa servienda acarreta em aplicação de restrições de uso que consistem de: proibição de construções (que inclui a demolição de edificações pré-existentes); proibição de queimadas na faixa servienda e nas áreas adjacentes; e proibição de plantio de essência de porte médio e alto, e reflorestamentos.

c.1) **Destinação econômica da propriedade:** fator mais analisado em função do uso atual do solo em que, para imóveis rurais, são considerados todos os fatores de produção, refletindo o manejo da propriedade. Une-se aqui, o tipo de cultivo da área da servidão, a mão-de-obra disponível, as máquinas agrícolas utilizadas na propriedade, o planejamento, a administração rural, tudo isso compondo a infraestrutura da propriedade. Os índices aplicáveis estão detalhados na Tabela 3:

Características	Pesos
Reflorestamento Artificial	15
Fruticultura com erradicação total e culturas anuais com manejo de irrigação por aspersão – tipo pivô central e/ou pulverização aérea	12
Fruticultura com erradicação parcial, cana-de-açúcar e culturas anuais com pulverização aérea.	10

Glebas Urbanizáveis com possibilidade para loteamento urbano, com destinação residencial, comercial e industrial.	Até 15
Culturas anuais, pastagem artificial e açude com exploração econômica.	07
Reserva Florestal (capoeira, mata)	06
Pastagem natural, campo e açude.	05
Banhados, estradas, afloramento de rocha.	04

Tabela 3 – Índices relativos à destinação econômica (Fonte: ELETROSUL)

c.2) **Posição em relação ao imóvel:** a identificação da posição exata da LT na propriedade é fundamental para se analisar não só a faixa serviente, como a área remanescente. Assim, pode-se identificar alguns casos e seus respectivos pesos na Figura 7.

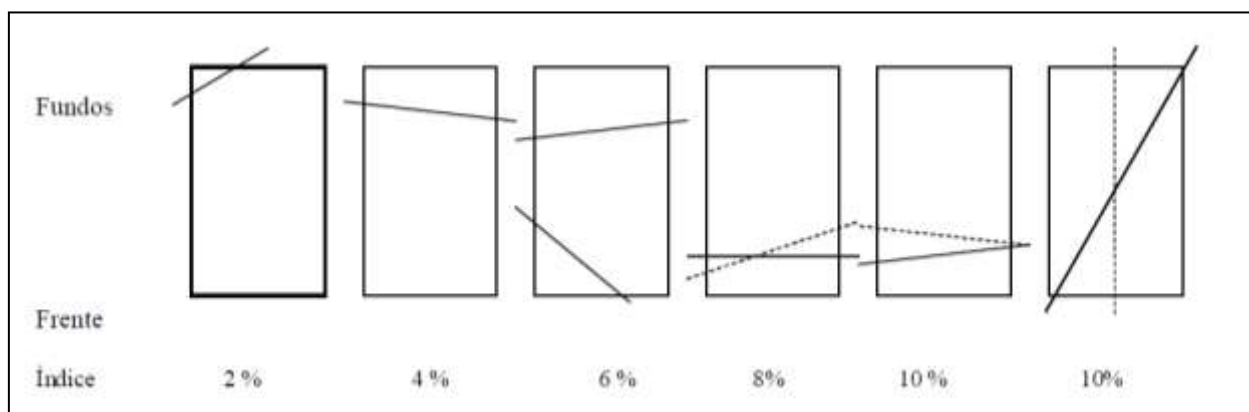


Figura 7 – Posição da servidão em relação ao imóvel (Fonte: ELETROSUL)

No caso de passagem de cabos próximos a 200 metros de benfeitorias principais ou da sede da propriedade, sugere-se que se estabeleça o percentual máximo de 10,0%, independentemente da posição da faixa em relação ao imóvel.

c.3) **Percentual de comprometimento:** é um fator obtido a partir da relação entre a área da faixa e a área total do imóvel. Os pesos estabelecidos na Tabela 4 sugerem um peso mínimo de 5,0 e máximo de 50,0.

A taxa de comprometimento é dada por:

**Percentual = AS/AP**

Em que:

AS – área de servidão

AP – área da propriedade

Percentual	Peso	Percentual	Peso	Percentual	Peso	Percentual	Peso
Até 1,0	05	9,5-11,0	17	27,5-29,0	29	53,5-56,5	41
1,0-1,5	06	11,0-12,0	18	29,0-31,0	30	56,5-59,0	42
1,5-2,0	07	12,0-13,0	19	31,0-33,0	31	59,0-61,5	43
2,0-2,5	08	13,0-14,5	20	33,0-35,0	32	61,5-64,5	44
2,5-3,0	09	14,5-16,0	21	35,0-37,0	33	64,5-67,0	45
3,0-4,0	10	16,0-17,5	22	37,0-39,5	34	67,0-70,0	46
4,0-4,5	11	17,5-19,0	23	39,5-42,0	35	70,0-73,0	47
4,5-5,5	12	19,0-20,5	24	42,0-44,0	36	73,0-75,5	48
5,5-6,5	13	20,5-22,0	25	44,0-46,5	37	75,5-79,0	49
6,5-7,5	14	22,0-24,0	26	46,5-49,0	38	79,0 acima	50
7,5-8,5	15	24,0-26,0	27	49,0-51,0	39		
8,5-9,5	16	26,0-27,5	28	51,0-53,5	40		

Tabela 4 – Taxa de comprometimento x peso (Fonte: ELETROSUL)

c.4) **Locação das torres:** a área de terra onde estão localizadas as torres metálicas dentro de uma propriedade rural torna-se inapta à produção de todo e qualquer cultivo, e assim, para a composição do percentual de servidão é adotado o fator baseado nas seguintes equações:

**Para LT 525Kv:**

$$\text{Fator de Locação de Torres} = (17 / \text{AFS}) \times \text{n}^\circ \text{ de torres}$$

Em que:

$$\text{AFS} = \text{Área da Faixa de Servidão}$$

**Para LT 230Kv:**

$$\text{Fator de Locação de Torres} = (12,5 / \text{AFS}) \times \text{n}^\circ \text{ de torres}$$

Em que:

$$\text{AFS} = \text{Área da Faixa de Servidão}$$

### 5.3.2 Coeficiente de servidão

Considerando as condições resultantes da servidão de passagem, objeto do presente feito, os percentuais a serem utilizados serão os definidos na Tabela 5:

Fatores		Característica	Índices (%)
Riscos		Sem a presença de torres e distante da sede do imóvel.	4,0
Incômodos		Área totalmente sem uso	0,0
Restrição de Uso	Destinação econômica	Reserva Florestal (capoeira, mata)	6,0
	Posição da LT	Na lateral do imóvel, da frente aos fundos	10,0
	Comprometimento	19,0-20,5 % (19,93%).	24,00
	Locação de Torres	Não há.	0,0
Total			44,0

Tabela 5 – Coeficiente de servidão para a área servienda JSU-ITJ2-C1-0232 (Fonte: a signatária)

Nessa condição, adota-se a alíquota depreciativa de 44,0%, devido às restrições impostas pela presente servidão de passagem na área constante na matrícula.

### 5.4 Ajuste pela ausência de acesso

O imóvel objeto não pode ser classificado como encravado, já que existe projeto de loteamento aprovado, muito embora este não possua acesso implantado.

Como a avaliação realizada adotou como referência apenas imóveis que possuem acesso, faz-se necessária a apuração de um fator que indique a variação do valor do imóvel em razão de tal condicionante.

Nesse sentido, a signatária localizou dois imóveis anunciados em leilão, próximos ao imóvel avaliando, sendo que um possui acesso e outro não (inclusive, situado na mesma rua projetada que o imóvel avaliando), conforme Anexo 2 do presente laudo.

Assim, comparando tais dados obtém-se um fator de 14,33% em razão da ausência de acesso, conforme detalhamento da Tabela 6.

Área	Acesso	Valor
6.296,00m <sup>2</sup>	Sim	R\$ 188.000,00
5.334,10 m <sup>2</sup>	Não	R\$ 26.937,20
<b>Fator em razão da ausência de acesso</b>		<b>14,33%</b>

Tabela 6 – Fator em razão da ausência de acesso. (Fonte: a signatária)

## 6 AVALIAÇÃO

O valor do terreno, conforme critérios fixados no item 5 do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total, a partir das características do imóvel avaliando:

a) Área total = 5.750,00 m<sup>2</sup>.

Assim, aplicando-se as características do imóvel avaliando na equação da regressão, obtêm-se os valores unitários (estimado, máximo e mínimo) para um intervalo de confiança de 80 %:

[Valor unitário estimado] = R\$ 66,99 / m<sup>2</sup>

[Valor unitário mínimo] = R\$ 61,95 / m<sup>2</sup>

[Valor unitário máximo] = R\$ 72,28 / m<sup>2</sup>

Aplicado sobre o valor avaliatório apurado os fatores de desvalorização relativos à presença de faixa de servidão e ausência de acesso tem-se o indicado na Tabela 7.

Área		VU avaliação	Fator em função da servidão	VU com redução pela servidão	Fator em função da ausência de acesso	VU com redução pela ausência de acesso	Total
Com servidão	1.146m <sup>2</sup>	R\$ 66,99	1 – 0,44	R\$ 37,51	14,33%	R\$ 5,37	R\$ 6.154,02
Sem servidão	4.604m <sup>2</sup>		1,00	R\$ 66,99		R\$ 9,60	R\$ 44.198,40
Total	5.750m <sup>2</sup>						50.352,42

Tabela 7 – Cálculo do valor do imóvel avaliando. (Fonte: a signatária)

Nessas condições, o valor estimado para o terreno dentro do intervalo de confiança de 80%, fica arbitrado em:

**VALOR AVALIATÓRIO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 12.932 = R\$ 50.350,00**

**(CINQUENTA MIL, TREZENTOS E CINQUENTA REAIS)**

**VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2025**

Considerando que a AV.5 da matrícula nº 12.932 indica a penhora da fração ideal de 50% do imóvel, tem-se o valor avaliado em:

**VALOR AVALIATÓRIO DE 50% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 12.932 = R\$ 25.175,00**

**(VINTE E CINCO MIL, CENTO E SETENTA E CINCO REAIS)**

**VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2025**

## 7 CONCLUSÕES

Levando-se em conta as prescrições da NBR 14.653-1 e da NBR 14653-2, editadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no item 5 e descrições apresentadas no item 4 do presente laudo, conclui-se pelo seguinte valor:

**VALOR AVALIATÓRIO DE 50% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 12.932 = R\$ 25.175,00**

**(VINTE E CINCO MIL, CENTO E SETENTA E CINCO REAIS)**

**VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2025**

## 8 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 19 (dezenove) páginas assinadas digitalmente pela perita.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL

ANEXO 2 – ANÚNCIO DE LEILÃO

Santo André (SP), 24 de outubro de 2025.

### ***ANNE LOUIZE PISKE POERNER***

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos

Engenheira Civil – Perita Judicial

CREA-SP 5070832438