



**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP.**

**Processo:** 1002825-65.2020.8.26.0270

**Classe/Assunto:** Carta Precatória Cível

**Requerente:** Derivados do Brasil S/A

**Requerido:** Luis Antônio Libel

Eu, **MARILIA SERRA DE FALCO VELOSO**, brasileira, casada, engenheira florestal, CREA sob nº 5068908936/D, perita judicial, especialista em perícia e auditoria ambiental, portadora do RG nº 46.815.217-9, inscrita no CPF sob o nº 377.216.758-63, perita nomeada nos termos da Decisão de fls. 34, ora em tramitação nesse juízo, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o:

### **LAUDO PERICIAL**

Que contém 14 (quatorze) páginas, numeradas sequencialmente, com 1 (um) anexo abaixo relacionado:

ANEXO I – Acervo Fotográfico, com 3 (três) páginas.

Itapeva/SP, 27 de junho de 2022.

**Marilia Serra de Falco Veloso**

Eng. Esp. em Perícia e Auditoria Ambiental

CREA: 5068908936/D - Perita Judicial



## SUMÁRIO

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. METODOLOGIA .....</b>                                                    | <b>3</b>  |
| <b>3. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL URBANO .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 3.2 – DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES.....                           | 4         |
| 3.3 – DA REGIÃO .....                                                          | 4         |
| 3.4 – LOCALIZAÇÃO .....                                                        | 5         |
| <b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                                            | <b>6</b>  |
| 4.1 – Imóvel Paradigma .....                                                   | 6         |
| 4.2 – Metodologia aplicada: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado..... | 6         |
| 4.3 – Amostras de Valor de Mercado .....                                       | 6         |
| 4.4 – Cálculo dos fatores.....                                                 | 6         |
| 4.4.1 – Fator oferta .....                                                     | 6         |
| 4.4.2 – Fator acessibilidade .....                                             | 7         |
| 4.5 – Amostras para avaliação do terreno .....                                 | 7         |
| 4.6 – Homogeneização .....                                                     | 9         |
| 4.7 – Saneamento dos Dados Amostrais .....                                     | 9         |
| 4.8 – Valor do terreno.....                                                    | 10        |
| <b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>                                     | <b>11</b> |
| ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO.....                                              | 12        |
| ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO.....                                              | 13        |
| ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO.....                                              | 14        |



## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se da avaliação de imóveis registrados em duas matrículas, 16.951 e 16.952, localizados na zona residencial 3 (ZR3) de acordo com Mapa de Zoneamento e Uso do Solo, Jardim Bela Vista, município de Itapeva/SP.

“*In loco*” foi possível constatar que cada matrícula sofreu desmembramento, desta maneira, as matrículas estão descaracterizadas constituindo 2 imóveis cada. Observou-se ainda que tais imóveis estão em posse de terceiros.

Portanto, a avaliação foi realizada nos quatro imóveis referidos acima, com as seguintes numerações cadastradas na Prefeitura: 193, 197, 203 e 207.

A avaliação do terreno com benfeitorias (área construída) foi realizada de acordo com a NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos conforme determinado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas através do método comparativo direto de dados de mercado (pesquisa de mercado de imóveis com área construída).

Apresentados os fatos o presente laudo tem o intuito de dirimir as possíveis dúvidas que ainda possam existir entre as partes e auxiliar na tomada da decisão da lide, demonstrando o conjunto de procedimentos técnicos utilizados para levar a elementos de prova necessários a solução da causa, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

## 2. METODOLOGIA

A vistoria permitiu conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliado de forma a coletar os dados necessários, formando um conjunto de aspectos para a formação do valor, de acordo com o objeto e a sua finalidade.



### 3. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

#### 3.1 – LOCALIZAÇÃO

Os referidos imóveis estão localizados no Jardim Bela Vista, situado na zona urbana do Município de Itapeva/SP.

#### 3.2 – ASPECTOS FÍSICOS

- a) A área total de cada imóvel é de 125,00m²;
- b) Infraestrutura urbana disponível, tais como, energia elétrica, rede telefônica, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

#### 3.2 – DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES

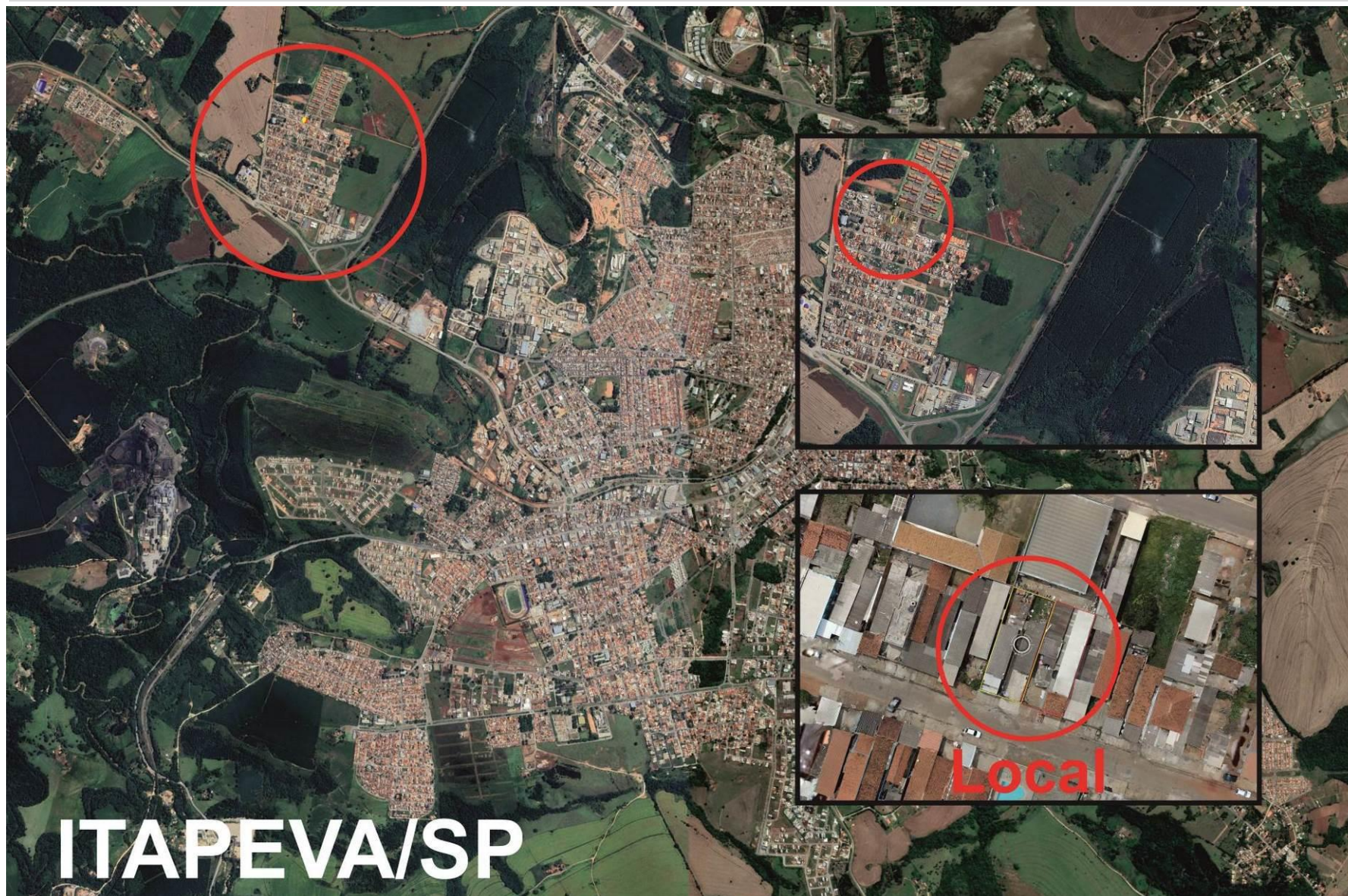
- a) Aspectos físicos: casa de alvenaria de padrão simples.

#### 3.3 – DA REGIÃO

- a) Aspectos econômicos: o terreno está localizado em área urbana em zona residencial 3.



### 3.4 – LOCALIZAÇÃO



ITAPEVA/SP

Imagem 01: Imagem de satélite com a localização do imóvel.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 – Imóvel Paradigma

É necessário definir uma situação paradigma, aquela para a qual é realizada homogeneização dos dados da pesquisa. Para a presente situação foi adotado o imóvel avaliando.

### 4.2 – Metodologia aplicada: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Utilizando-se este método o valor que se pretende mensurar nesta avaliação é o Valor de Mercado, que segundo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens NBR 14653-1 é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na coleta de dados consultaram-se os imóveis a venda nas imobiliárias da região, levando em consideração as características do imóvel. Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Dimensões compatíveis;
- c) Sejam do mesmo tipo.

Na pesquisa realizada para a obtenção do valor de mercado, o tratamento por fatores em amostras foram homogêneas, ou seja, as condições de semelhança definidas na coleta de dados são as observadas, como recomendado pelo IBAPE.

### 4.3 – Amostras de Valor de Mercado

Todas as amostras estão inseridas no município de Itapeva/SP.

### 4.4 – Cálculo dos fatores

#### 4.4.1 – Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).



#### 4.4.2 – Fator acessibilidade

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, etc.

A tabela abaixo expressa o entendimento do mercado local conforme as vias de acesso.

| Nota   | Critério de atribuição                                                                                                                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100-95 | Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos                                           |
| 94-90  | Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.                                              |
| 89-85  | Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas. |
| 84-80  | Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.                                  |
| <79    | Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.     |

#### 4.5 – Amostras para avaliação do terreno

| Amostra 01  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Jessica Aguiar    | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 15-9-9663-8447    | 125,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 125.000,00 |

| Amostra 02  |                     |              |              |                |
|-------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Almir R. D. Batista | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 15-9-9652-2394      | 125,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva             |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista   |              | Valor        | R\$ 100.000,00 |

| Amostra 03  |              |              |              |                |
|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Riza Imóveis | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-3736    | 150,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva      |              |              |                |
| Bairro:     | São Camilo   |              | Valor        | R\$ 160.000,00 |

| Amostra 04  |              |              |              |                |
|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Riza Imóveis | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-3736    | 125,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva      |              |              |                |
| Bairro:     | São Miguel   |              | Valor        | R\$ 100.000,00 |



| Amostra 05  |                |              |              |                |
|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Degrau Imóveis | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-4595      | 200,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva        |              |              |                |
| Bairro:     | São Camilo     |              | Valor        | R\$ 120.000,00 |

| Amostra 06  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Degrau Imóveis    | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-4595         | 125,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 180.000,00 |

| Amostra 07  |                |              |              |                |
|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Degrau Imóveis | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-4595      | 125,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva        |              |              |                |
| Bairro:     | São Camilo     |              | Valor        | R\$ 150.000,00 |

| Amostra 08  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Degrau Imóveis    | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-4595         | 250,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 150.000,00 |

| Amostra 09  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Degrau Imóveis    | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3522-4595         | 250,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 140.000,00 |

| Amostra 10  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Império Imóveis   | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3521-2705         | 150,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 150.000,00 |

| Amostra 11  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Império Imóveis   | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3521-2705         | 150,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 120.000,00 |



| Amostra 12  |                   |              |              |                |
|-------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| Informante: | Império Imóveis   | Tamanho (m²) | Fator acesso | Fator oferta   |
| Contato:    | 3521-2705         | 250,00       | 1,05         | 0,9            |
| Cidade:     | Itapeva           |              |              |                |
| Bairro:     | Jardim Bela Vista |              | Valor        | R\$ 240.000,00 |

#### 4.6 – Homogeneização

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

$V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado);

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores.

| Amostra | Valor de Oferta | Área (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Tipo de Informação | Fator Oferta | Fator acessibilidade | Homogeneização       | Valor unitário ajustado (R\$/m²) |
|---------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 1       | R\$ 125.000,00  | 125,00    | R\$ 1.000,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 118.750,00       | R\$ 950,00                       |
| 2       | R\$ 100.000,00  | 125,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 95.000,00        | R\$ 760,00                       |
| 3       | R\$ 160.000,00  | 150,00    | R\$ 1.066,67            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 152.000,00       | R\$ 1.013,33                     |
| 4       | R\$ 100.000,00  | 125,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 95.000,00        | R\$ 760,00                       |
| 5       | R\$ 120.000,00  | 200,00    | R\$ 600,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 114.000,00       | R\$ 570,00                       |
| 6       | R\$ 180.000,00  | 125,00    | R\$ 1.440,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 171.000,00       | R\$ 1.368,00                     |
| 7       | R\$ 150.000,00  | 125,00    | R\$ 1.200,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 142.500,00       | R\$ 1.140,00                     |
| 8       | R\$ 150.000,00  | 250,00    | R\$ 600,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 142.500,00       | R\$ 570,00                       |
| 9       | R\$ 140.000,00  | 250,00    | R\$ 560,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 133.000,00       | R\$ 532,00                       |
| 10      | R\$ 150.000,00  | 150,00    | R\$ 1.000,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 142.500,00       | R\$ 950,00                       |
| 11      | R\$ 120.000,00  | 150,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 114.000,00       | R\$ 760,00                       |
| 12      | R\$ 240.000,00  | 250,00    | R\$ 960,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 228.000,00       | R\$ 912,00                       |
|         |                 |           |                         |                    |              |                      | <b>Média Simples</b> | <b>R\$ 857,11</b>                |

**Tabela 01:** Determinação dos fatores para homogeneização.

#### 4.7 – Saneamento dos Dados Amostrais

Realizou-se o saneamento dos dados amostrais da forma tradicional, a partir da média aritmética simples dos valores efetivamente utilizados com intervalo de confiança de 30% em torno da média obtida, cujos limites são:

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Limite Superior (+30%) | R\$ 1.114,24 |
| Média Simples          | R\$ 857,11   |
| Limite Inferior (-30%) | R\$ 599,98   |



Com a nova média aritmética dos valores obtidos é possível calcular o valor do terreno.

| Amostra | Valor de Oferta | Área (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Tipo de Informação | Fator Oferta | Fator acessibilidade | Homogeneização       | Valor unitário ajustado (R\$/m²) |
|---------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 1       | R\$ 125.000,00  | 125,00    | R\$ 1.000,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 118.750,00       | R\$ 950,00                       |
| 2       | R\$ 100.000,00  | 125,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 95.000,00        | R\$ 760,00                       |
| 3       | R\$ 160.000,00  | 150,00    | R\$ 1.066,67            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 152.000,00       | R\$ 1.013,33                     |
| 4       | R\$ 100.000,00  | 125,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 95.000,00        | R\$ 760,00                       |
| 10      | R\$ 150.000,00  | 150,00    | R\$ 1.000,00            | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 142.500,00       | R\$ 950,00                       |
| 11      | R\$ 120.000,00  | 150,00    | R\$ 800,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 114.000,00       | R\$ 760,00                       |
| 12      | R\$ 240.000,00  | 250,00    | R\$ 960,00              | Oferta             | 0,90         | 1,05                 | R\$ 228.000,00       | R\$ 912,00                       |
|         |                 |           |                         |                    |              |                      | <b>Média Simples</b> | <b>R\$ 872,19</b>                |

#### 4.8 – Valor do terreno

| Descrição                           | Área (m²)     | Limite Superior | Valor Médio           | Limite Inferior |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Matrícula nº 16.952 - nº 207</b> | 125,00        | R\$ 141.730,95  | R\$ 109.023,81        | R\$ 76.316,67   |
| <b>Matrícula nº 16.952 - nº 203</b> | 125,00        | R\$ 141.730,95  | R\$ 109.023,81        | R\$ 76.316,67   |
| <b>Total</b>                        | <b>250,00</b> |                 | <b>R\$ 218.047,62</b> |                 |

| Descrição                           | Área (m²)     | Limite Superior | Valor Médio           | Limite Inferior |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Matrícula nº 16.951 - nº 197</b> | 125,00        | R\$ 141.730,95  | R\$ 109.023,81        | R\$ 76.316,67   |
| <b>Matrícula nº 16.951 - nº 193</b> | 125,00        | R\$ 141.730,95  | R\$ 109.023,81        | R\$ 76.316,67   |
| <b>Total</b>                        | <b>250,00</b> |                 | <b>R\$ 218.047,62</b> |                 |



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo realizada a análise sistemática das peças técnicas apresentadas no processo foi observado que os imóveis das matrículas nº 16.951 e 16.952 foram desmembrados estabelecendo 4 (quatro) imóveis. Ressalta-se novamente que os imóveis possuem área construída e estão em posse de terceiros.

Realizou-se a avaliação conforme as normas brasileiras, em observância a pesquisa mercadológica e aos fatores utilizados chegou-se ao valor do terreno. Conforme a memória de cálculos o valores de venda são:

**Para cada imóvel o valor é de R\$ 109.023,81 (cento e nove mil, vinte e três reais e oitenta e um centavos);**

**Para cada matrícula o valor é de R\$ 218.047,62 (duzentos e dezoito mil, quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos);**

**Para os quatro imóveis o valor é de R\$ 436.095,24 (quatrocentos e trinta e seis mil, noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos).**

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - NBR 14653-2. **AVALIAÇÃO DE BENS. PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS.** Out.2010.

VIANA, Dandara. **TRATAMENTO POR FATORES PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. GUIA DA ENGENHARIA.** Acesso em 06.2022: <https://www.guiadaengenharia.com/tratamento-fatores/>.

JULIANO, R. **MANUAL DE PERÍCIAS.** 4. ed. Rio Grande: 2009.



## ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO



**Foto 01:** Imóvel nº 207 - Matrícula nº 16.952.



**Foto 02:** Imóvel nº 203 - Matrícula nº 16.952.



## ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO



**Foto 03:** Imóvel nº 197 - Matrícula nº 16.951.



**Foto 04:** Imóvel nº 193 - Matrícula nº 16.951.



## ANEXO I - ACERVO FOTOGRÁFICO



**Foto 05: Vista aérea dos imóveis.**



**Foto 06: Vista aérea dos imóveis.**