

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA SEGUNDA VARA DA COMARCA DE LUCÉLIA,
ESTADO DE SÃO PAULO.**

Proc. Nº **1000738-60.2023.8.26.0326**

Eu, **VALDIR FRANCISCO BARBOSA**, perito judicial cadastrado junto a E. Segunda Vara desta Comarca, venho com o máximo respeito a presença da V. Exa, nos autos da ação nº **1000738-60.2023.8.26.0326**, movida por **STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA E OUTRO** contra **JASMIM BONILHA**, apresentar como determinado **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, nos termos abaixo.

I – Da designação e do trabalho.

V. Exa decidiu que a participação deste perito seria relativa ao arbitramento do valor de um imóvel rural com área de 10.800 metros quadrados matrícula nº 4.510 CRI da Comarca de Lucélia – SP.:

- 1) Uma área de terras, sem benfeitorias, com 10.800 metros quadrados (dez mil e oitocentos) metros quadrados, equivalentes a 1.08,00 has. , localizada nesta cidade e comarca, antigos lotes 06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 e 23 da quadra 43, lado Este, medindo 105,00 (cento e cinco) metros de um lado confrontando com terrenos da parte extinta da alameda Rio Grande do Sul, 80,00 (oitenta) metros de outro lado dividindo com terrenos da

extinta Rua Peru; 180,00 (cento e oitenta) metros, de outro lado, dividindo com terrenos de uma rua extinta, sem denominação, na confrontação com propriedade de Cecilia Couto Lima; e, finalmente 80,00 (oitenta) metros, de outro lado, confrontando com a parte dos terrenos da extinta Rua Paraguai e dos lotes 05,04,03 e 24 da mesma quadra 43. Imóvel transformado em área rural pela lei 1.044 de 28-02-72" INCRA nº 615.080.006.912, área total 1,0 has., modulo: 25,0 has., nº de módulos: 0,04 e fração mínima de parcelamento de 1,0 has..

Procedi a vistoria nos bens no dia 19 de agosto de 2023 às 9:00 horas.

Na oportunidade fui acompanhado pelo Sr. Sidnei Barros de Paiva (morador).

Verifiquei:

a) **Um imóvel rural (chácara) matrícula nº 4.510 do CRI de Lucélia – SP, conforme a seguir descritos:** Uma área de terras, sem benfeitorias, com 10.800 metros quadrados (dez mil e oitocentos) metros quadrados, equivalentes a 1.08,00 has. , localizada nesta cidade e comarca, antigos lotes 06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 e 23 da quadra 43, lado Este, medindo 105,00 (cento e cinco) metros de um lado confrontando com terrenos da parte extinta da alameda Rio Grande do Sul, 80,00 (oitenta) metros de outro lado dividindo com terrenos da extinta Rua Peru; 180,00 (cento e oitenta) metros, de outro lado, dividindo com terrenos de uma rua extinta, sem denominação, na confrontação com propriedade de Cecilia Couto Lima; e, finalmente 80,00 (oitenta) metros, de outro lado, confrontando com a parte dos terrenos da extinta Rua Paraguai e dos lotes 05,04,03 e 24 da mesma quadra 43. Imóvel transformado em área rural pela lei 1.044 de 28-02-72" INCRA nº

615.080.006.912, área total 1,0 has., modulo: 25,0 has., nº de módulos: 0,04 e fração mínima de parcelamento de 1,0 has..

BENFEITORIAS: *Atualmente, na matrícula acima mencionada existem uma casa de alvenaria com a área superficial total aproximadamente de 240,00 metros quadrados, área equivalente 224,00 metros quadrados, contendo: 03(três) quartos, 01(uma) sala, 01(uma) copa, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro, garagem, área de serviço, piso de cerâmica em bom estado, forro de madeira em bom estado, com cobertura de Eternit (canaletão), pintura em bom estado, com muros de alvenaria na testada, imóvel em bom estado de conservação, encontrei também 01 curral de madeira tratada (eucalipto) com parte coberto com Eternit (canaletão), a área está sendo utilizado para pastagem, onde encontrei alguns animais bovinos, com cercas de arame farpado nas divisas e na parte interna, solo não mecanizado com grama Matogrosso, constituído por uma topografia acidentada fortemente inclinada, informo ainda que o imóvel objeto de avaliação é rural, portando o mesmo encontra-se na zona de expansão urbana, o imóvel está sob a posse do Sr. Sidnei Barros de Paiva, “Chácara Boa Vista”.*

II – valor de mercado.

Posso informar a V. Exa que em pesquisas de mercado, junto a **IMOBILIÁRIA BARROQUELO** - Av. Brasil, nº 1107 - Centro - Lucélia – SP, **ADILSON NEVES** – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI – 129.558 Lucélia SP, **VALDEMIR ANTÔNIO UEMURA** – Corretor de Imóveis CRECI 168019-F – Lucélia – SP, e fonte particulares, atualmente, apurei que o valor deste imóvel rural, diante de suas peculiaridades é:

VALOR COMERCIAL DE AVALIAÇÃO (Área 10.800).....R\$ 112.000,00 (Cento e doze mil reais).

VALOR COMERCIAL DE AVALIAÇÃO (Benfeitorias).....R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)

VALOR TOTAL.....R\$ 312.000,00 (Trezentos e doze mil reais).
--

III - Normas e Metodologia

A Norma Técnica aplicado no referido laudo foi NBR 14.563-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A metodologia aplicada foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através da utilização de tratamento por Fatores, utilizando 5 dados de mercado, ora todos efetivamente aproveitados (**vide anexo – 02**), e o **Método Evolutivo**, onde utilizei a tabela de Ross Heidecke.

IV - Grau de Fundamentação.

Tabela 3 — Grau de fundamentação.

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a	2
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMA					7

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação.

Graus	III	II	I	GRAU OBTIDO
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

V – Encerramento.

Este laudo foi elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do CRECI-SP, e de acordo com as normas técnicas da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, constando de 05 (cinco) folhas impressas de um só lado, sendo esta a última folha datada e assinada digitalmente, além dos seguintes anexos:

01 – ANEXO 01 Relatório de Fotos;

02 – ANEXO 02 Cálculos e Planilhas.

Esperando ter honrado o ofício a mim designado por V. Exa. deixo meus protestos de respeito, pugnando, ainda, pelo deferimento do levantamento dos valores depositados.

Sem mais.

Lucélia – SP 23 de agosto de 2023.

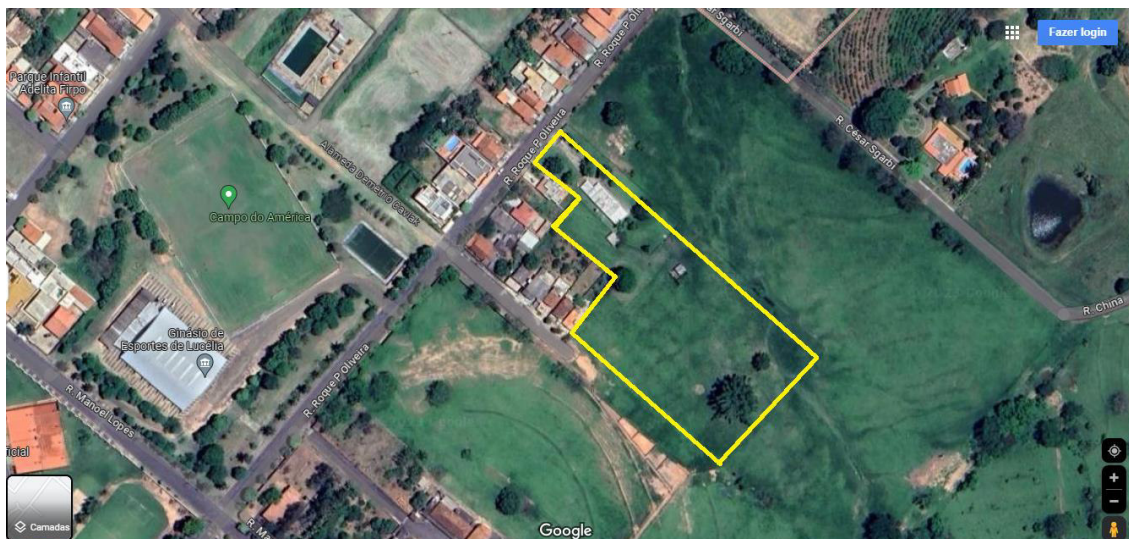
Valdir Francisco Barbosa

Perito Judicial Nomeado

**VALDIR
 FRANCISCO
 BARBOSA:0
 3693415897**

Assinado de forma
 digital por VALDIR
 FRANCISCO
 BARBOSA:036934158
 97
 Dados: 2023.08.23
 10:42:45 -03'00'

ANEXO – 01 Relatório de Fotos



Mapa de localização do imóvel.



Mapa medida de área do imóvel.



Mapa medida do imóvel residencial.

Valdir Francisco Barbosa
CRFECI 191740 – CNAI 26155
Perito Judicial Nomeado na Segunda Vara de Lucélia.



Valdir Francisco Barbosa
CRFECI 191740 – CNAI 26155
Perito Judicial Nomeado na Segunda Vara de Lucélia.



Valdir Francisco Barbosa
CRECI 191740 – CNAI 26155
Perito Judicial Nomeado na Segunda Vara de Lucélia.



ANEXO – 02 Cálculos e Planilhas.

Amostras				
Nº	F. O	Descrição	m²	Valor
01	Vendido	Chácara Fênix IV – Lucélia SP	121.000	R\$ 680.000,00
02	Vendido	Chácara Bela Vista – Lucélia SP	40.000	R\$ 280.000,00
03	Oferta	Chácara Vó Eurides – Lucélia SP	26.229	R\$ 350.000,00
04	Vendido	Chácara Vó Eurides - Lucélia SP	30.000	R\$ 400.000,00
05	Vendido	Chácara Monte Alegre Lucélia SP	28.800	R\$ 328.000,00

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Uma área de terras, sem benfeitorias com 10.800 metros quadrados, matrícula 4.510 CRI da Comarca de Lucélia SP.

Área: 11m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Fator oferta
- F2: Fator Localização
- F3: Fator topografia
- F4: Fator Área

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Um imóvel rural denominado Chácara Fênix IV - Lucélia SP.

Área:	121m²
Valor:	R\$680.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.619,83
Fator de homogeneização Fator oferta:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	0,95
Fator de homogeneização Fator Área:	1,25

Imóvel 2:

Um imóvel rural Chácara Bela Vista Lucélia SP

Área:	40m²
Valor:	R\$280.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.000,00

Fator de homogeneização Fator oferta:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	0,95
Fator de homogeneização Fator Área:	1,11

Imóvel 3:

Um imóvel rural denominado Chácara Vó Eurides - Lucélia SP

Área:	26m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$13.307,99
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	0,95
Fator de homogeneização Fator Área:	1,06

Imóvel 4:

Um imóvel rural denominado Chácara Vó Eurides - Lucélia SP

Área:	30m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$13.333,33
Fator de homogeneização Fator oferta:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	0,95
Fator de homogeneização Fator Área:	1,08

Imóvel 5:

Um imóvel rural denominado Chácara Monte Alegre - Lucélia SP

Área:	29m ²
Valor:	R\$328.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$11.388,89
Fator de homogeneização Fator oferta:	1,00
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00
Fator de homogeneização Fator Área:	1,07

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	5.619,83	1,00	1,00	0,95	1,25	6.673,55
2	7.000,00	1,00	1,00	0,95	1,11	7.381,50
3	13.307,99	0,90	1,00	0,95	1,06	12.061,03
4	13.333,33	1,00	1,00	0,95	1,08	13.680,00
5	11.388,89	1,00	1,00	1,00	1,07	12.186,11

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 10.396,44$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 3.150,61$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = 6.673,55 - 10.396,44 / 3.150,61 = 1,18 < 1.65$	(Amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 7.381,50 - 10.396,44 / 3.150,61 = 0,96 < 1.65$	(Amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 12.061,03 - 10.396,44 / 3.150,61 = 0,53 < 1.65$	(Amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 13.680,00 - 10.396,44 / 3.150,61 = 1,04 < 1.65$	(Amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 12.186,11 - 10.396,44 / 3.150,61 = 0,57 < 1.65$	(Amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 10.396,44 - 1.53 * 3.150,61 / \sqrt{(5 - 1)} = 7.986,22$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 10.396,44 + 1.53 * 3.150,61 / \sqrt{(5 - 1)} = 12.806,65$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$9.356,79 a R\$11.436,08

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$10.396,44

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$10.396,44 * 10,80 = R\$112.281,54$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$112.281,54

Método Evolutivo

MATRICULA 4.510	
Tipo de imóvel:	Residencial
Fator de comercialização:	1,00
VT Valor do terreno - área 10.800 m²:	R\$ 112.000,00
Área equivalente:	224
Custo por R\$/m²:	1.912,83
BDI:	0
Idade aparente (anos):	20
Vida útil (anos):	65
Estado de conservação:	D
Idade em vida (%):	61
Depreciação Ross Heidecke	0,4680
Valores Calculados	
CB = Custo da Benfeitoria	R\$ 200.525,79
VI = Valor do Imóvel	R\$ 312.525,79

Nível de fundamentação Obtido no Cálculo Avaliação	II
--	-----------

FATOR ÁREA - IMÓVEIS RURAIS (Chácara)

Área do Item da Amostra - AI - (ha)	" n" (potência a ser usada)	$[(AI/AA)+1]/2]$	FATOR ÁREA $[(AI/AA)+1]/2]$ ELEVADO a " n"
121	0,125	6,101851852	1,253668481
40	0,125	2,351851852	1,112823389
26,2	0,125	1,712962963	1,069592864
30	0,125	1,888888889	1,082744039
28,8	0,125	1,833333333	1,078711179

10,8 <----- ÁREA DO AVALIANDO - AA (ha)