

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRAJU-SP.**

**Processo nº 1000331-69.2020.8.26.0452
Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Emilio Bagalho Ferruci, brasileiro, solteiro, portador do RG 43.461.539-0-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 338.607.448-01, engenheiro, CREA 506.295.435-9, cadastrado no INCRA sob o código EDL, Perito Judicial, honrosamente nomeado por este douto juízo, para o fim de avaliar a parte ideal do imóvel penhorado (Estância São Nicolau – Matrícula nº 088 do CRI de Piraju), conforme ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários decorrente do processo acima referenciado, requerida pelo **Banco do Brasil S/A**, em face de **Pedro Nicolau Arbex Filho**, dando por encerrada suas vistorias, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar à consideração de V.Exa., seu trabalho e conclusão, expressa no seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.

Manduri, 13 de agosto de 2021.

Engº Emilio Bagalho Ferruci
CREA nº 506.295.435-9

Página 1

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Condições Preliminares:

Iniciando os trabalhos, esse Perito realizou no mês de julho de 2021 as inspeções, tratando-se de um exame de avaliação da parte ideal do imóvel pertencente ao executado Pedro Nicolau Arbex Filho, conforme execução de título extrajudicial decorrente nos Autos do Processo nº 1000331-69.2020.8.26.0452 da Primeira Vara Cível da Comarca de Piraju-SP.

Embora a matrícula do imóvel apresente um condomínio, na prática (*in loco*), os condôminos encontram-se fixados em suas respectivas partes ideais, que estão devidamente bem definidas. Sendo assim, a avaliação sumária do imóvel considerará apenas a parte ideal pertencente ao executado.

2. – Caracterização da Metodologia:

Para realização da Avaliação, foram considerados os dados apresentados nos autos e as informações coletadas *in loco*, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “*a priori*” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais,

cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, e providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio dos imóveis na região.

Todas as medidas, cálculos e porcentagem de área do imóvel foram retirados dos autos não tendo sido realizadas medições de conferência. Os cálculos referentes às áreas de vegetação nativa, pastagens, dentre outras, foram obtidos através de imagens de satélite.

Segundo entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação:

AVALIAÇÃO:

- É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem.
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens.
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em

determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

VALOR:

- Valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se define em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.

- Elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado.

- Inexistência de influências externas.

- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.

- Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

• Segundo o INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE, define-se como valor de mercado aquele valor pelo qual se realizaria uma negociação entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas conhecedoras do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.

• Segundo a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, define como expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

• Segundo o AMERICAN INSTITUTE OF REAL STATE APPRAISERS, poderíamos assim traduzir como valor de mercado o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, considerando-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com o conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada.

3. Objetivo do exame:

Este exame tem por objetivo, a determinação do valor da parte ideal do imóvel penhorado, pertencente ao executado Pedro Nicolau Arbex Filho.

4. Dados do Imóvel:

ESTÂNCIA SÃO NICOLAU, SITUADA NO
MUNICÍPIO DE MANDURI/SP, REGISTRADA NO C.R.I. DE
PIRAJU SOB A MATRÍCULA NÚMERO 088, COM A
SEGUINTE DESCRIÇÃO:

“Um sítio com área de 24 alqueires, equivalentes a 58,08 hectares, contendo benfeitorias, situado no Bairro Araras, município de Manduri, confrontando em seu todo com propriedade de João Dalaqua, José Augusto da Silva, Luiz Melli, Hermelindo Prestes e João Batista Menegazzo, onde confrontava-se com Benedito Reinaldo de Castro, Carlos Eduardo Justo e novamente com Hermelindo Prestes, no seu todo.”

5. Consideração sobre a região do imóvel:

5.1. – Via de Acesso e Localização:

O imóvel encontra-se situado no município de Manduri, comarca de Piraju, estado de São Paulo, com o seguinte roteiro de acesso: Partindo da cidade de Manduri, segue por uma Estrada Municipal de Terra, sentido Bairro das Araras, à distância de 610 metros, deflete à esquerda e segue pela Estrada Municipal MDR 050 à distância de 1.890 metros, onde se encontra situada a Estância São Nicolau, com a seguinte localização geográfica de referência: Lat.: 23°02'10"S - Long.: 49°19'03"O.

A reprodução a seguir ilustra a situação do imóvel:



5.2. – Ocupação Circunvizinha:

A ocupação circunvizinha das terras objeto deste laudo de avaliação é feita por imóveis rurais, sendo a maioria voltada à exploração de culturas perenes e semi-perenes (café, cana-de-açúcar, soja, dentre outras), e pastagens para pecuária.

6. Características da Propriedade:

6.1. Zoneamento:

As terras objeto dessa avaliação estão classificadas como zona rural do município, estando à ocupação e o uso atual de acordo com as posturas municipais.

6.2. Topografia e Tipo de Solo:

Como se pode notar através do compêndio fotográfico, o solo do imóvel em questão é de boa qualidade, apresenta topografia com declive suave e fácil acesso, sendo classificado como Classe II, de acordo com sua Capacidade de Uso.

6.3. Recursos Naturais:

Com a vistoria realizada foi possível notar a presença de uma pequena área coberta por vegetação nativa e um açude.

6.4. Cultura e Utilização do Solo:

Como mostra a tabela abaixo, o imóvel é predominantemente coberto por pastagem natural, sendo o restante de sua área atribuída a vegetação nativa, açude e benfeitorias.

Utilização	Percentual
Pastagem Natural	92,75%
Benfeitorias	1,68%
Vegetação Nativa e Açude	5,57%
Total	100%

7. Métodos e Critérios:

As metodologias aplicadas obedecem as normas técnicas vigentes e foram escolhidas em função da

natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Foi utilizado do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado para proceder com a avaliação sumária do imóvel, sendo utilizados elementos com as mesmas características, isto é, região de localização, distância, tipo de terra, etc. Na hipótese de algum elemento comparativo não corresponder em igualdade de condições físicas com o imóvel avaliado, serão adotados índices corretivos.

Nos valores dos elementos comparativos, que estiverem em oferta, é comum segundo as normas, a aplicação de um índice de 0,9/0,8 para reparar possíveis superestimativas dos proprietários.

8. Pesquisa de Mercado Realizada:

Ampla e minuciosa foi a pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), praticados e/ou propostos para com propriedades semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação.

Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: imobiliárias, proprietários vizinhos, moradores da região e em especial, junto a corretores de imóveis especializados no mesmo segmento de mercado.

Coletados os dados de mercado, os mesmos foram saneados e homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores

(dentre outros secundários): fonte, área, localização, vias de acessos, aguadas, tipo de aproveitamento segundo a vocação natural e topografia.

Junto à pesquisa de mercado foram também realizadas entrevistas com alguns vizinhos, no intuito de confirmar os números calculados e os praticados efetivamente pelo mercado local. Abaixo os elementos de pesquisa utilizados:

- Elemento de Pesquisa nº 1

Fonte de informação: Airton José Mariano Pacheco

- fone: 14 99822-9932 (transação)

Local da área: Estância São Nicolau, Manduri-SP

Área: 8 Alqueires

Valor unitário informado: R\$ 110.000,00 / Alq

- Elemento de Pesquisa nº 2

Fonte de informação: Mauricio Meda - fone: 14

99764-3648 (transação)

Local da área: Região de Manduri-SP

Área: 19,70 Alqueires

Valor unitário informado: R\$ 110.000,00 / Alq

- Elemento de Pesquisa nº 3

Fonte de informação: José Carlos Justo - fone: 14

99789-2551 (transação)

Local da área: Região de Manduri-SP

Área: 22,80 Alqueires

Valor unitário informado: R\$ 100.000,00 / Alq

- Elemento de Pesquisa nº 4

Fonte de informação: Gustavo Pires – Corretor de Imóveis - fone: 14 99786 0434 (opinião)

Local da área: Região de Manduri

Área: 4,0 Alqueires

Valor unitário informado: R\$ 120.000,00 / Alq

- Elemento de Pesquisa nº 5

Fonte de informação: Wagner Bruno – Corretor de Imóveis / Engenheiro Civil - fone: 14 99616 7300 (opinião)

Local da área: Região de Manduri

Área: 4 Alqueires

Valor unitário informado: R\$ 110.000,00 / Alq

RESUMO

Elemento nº 1	R\$ 110.000,00 / Alq.
Elemento nº 2	R\$ 110.000,00 / Alq.
Elemento nº 3	R\$ 100.000,00 / Alq.
Elemento nº 4	R\$ 120.000,00 / Alq.
Elemento nº 5	R\$ 110.000,00 / Alq.
 Total.....	 R\$ 550.000,00 / Alq

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, estão em conformidade com as Normas do IBAPE e conduziram ao seguinte valor unitário:

Média Aritmética:

$$V_u = \text{R\$ } 550.000,00 / 5$$

$$V_u = \text{R\$ } 110.000,00 \text{ (por alqueire)}$$

Também pela Norma, os elementos que discrepem em mais de 30% acima e abaixo da média amostral devem ser descartados, onde:

$$\text{- maior que 30\%} = 1,30 \times 110.000,00 = 143.000,00$$

$$\text{- menor que 30\%} = 0,70 \times 110.000,00 = 77.000,00$$

Portanto, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Transformando o valor unitário do alqueire em valor unitário por hectare, fica:

$$110.000,00 / 2,42 = \text{R\$ } 45.454,55$$

$$\mathbf{V_u = \text{R\$ } 45.454,55 / hectare}$$

9. – Avaliação.

Considerando as informações prestadas no presente laudo, utilizando-se do Método Comparativo que serviu

de substrato para a avaliação dos imóveis, teremos o seguinte valor:

Avaliação da Terra:

$$V_t = V_u \cdot A$$

Sendo:

V_t = valor da terra

V_u = valor básico unitário

A = área do imóvel (ha)

$$V_t = 45.454,55 \times 8,9699 \text{ (parte ideal)}$$

$$V_t = \text{R\$ } 407.722,77$$

Avaliação das Culturas:

Como mostrado no capítulo 6.4, o imóvel é predominantemente coberto por pastagem natural, sendo o restante de sua área atribuída a açude, vegetação nativa e benfeitorias. Tendo em vista que o imóvel é composto de pastagem natural, a mesma não será avaliada.

Avaliação das Benfeitorias:

Com relação às benfeitorias, constatou-se a existência de 01 casa sede, 02 terreiros ladrilhados, 02 cocheiras, 01 curral ladrilhado, 01 poço e rede de energia elétrica, sendo a maioria rústica e, por se tratarem de

construções rurais, não possuem o mesmo modo de cálculo e valor de edificações urbanas.

Seguem abaixo as características das benfeitoras:

Item	Qtd.	Descrição	Tipo de Construção	Característica da Construção	Estado de Conservação da Construção	Área Total
A	1	Casa Sede	Alvenaria	Acabamento e nível de construção classificado como médio	Bom	260 m²
B	1	Terreiro	Alvenaria	Rústica / Antiga	Regular, necessitando de reparos simples	780 m²
C	1	Terreiro	Alvenaria	Obsoleto	Precário	-----
D	1	Cocheira	Alvenaria	Rústica / Antiga	Regular, necessitando de reparos simples	240 m²
E	1	Cocheira	Alvenaria	Rústica / Antiga	Regular, necessitando de reparos simples	21 m²
F	1	Curral	Madeira / Alvenaria	Rústica / Antiga	Regular, necessitando de reparos simples	205 m²
G	1	Poço	-----	-----	-----	-----

Tendo em vista as características das construções, seu estado de conservação e depreciação pela idade, as benfeitorias existentes não poderão ultrapassar o valor adicional em relação a terra de R\$ 210.000,00.

Valor do Imóvel:

Assim considerando a dimensão da propriedade rural, topografia, tipo e classe do solo agricultável, que são objetos principais de uma possível transação mercantil do imóvel rural, a somatória total do valor da terra e benfeitorias, fica:

- Avaliação das benfeitorias.....R\$ 210.000,00
- Avaliação da terra:.....R\$ 407.722,77
- Avaliação da terra + benfeitorias:.....**R\$ 617.722,77**

$V_i = R\$ 617.722,77$

11. Encerramento.

Tendo encerrado os trabalhos de avaliação, lavro o presente laudo que contém 15 (quinze) páginas, com 20 (vinte) fotos anexas abaixo relacionadas.

São anexos deste Laudo:

Foto 01 e 02 – Vista parcial da Estrada Municipal que dá acesso ao imóvel;

Foto 03, 04, 05, 06, 07 e 08 – Vista parcial do imóvel mostrando a área de pastagem natural e sua topografia;

Foto 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 – Vista parcial do imóvel mostrando as benfeitorias;

Foto 18, 19 e 20 – Vista parcial do imóvel mostrando os recursos naturais.

Manduri, 13 de agosto de 2021.

Engº Emilio Bagalho Ferruci
CREA nº 506.295.435-9

Foto 01 e 02 – Vista parcial da Estrada Municipal que dá acesso ao imóvel.



Foto 02.



Foto 03, 04, 05, 06, 07 e 08 – Vista parcial do imóvel mostrando a área de pastagem natural e sua topografia.



Foto 04.



Foto 05.



Foto 06.



Foto 07.



Foto 08.



Foto 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 – Vista parcial do imóvel mostrando as benfeitorias.



Foto 10.



Foto 11.



Foto 12.



Foto 13.



Foto 14.



Foto 15.



Foto 16.



Foto 17.



Foto 18, 19 e 20 – Vista parcial do imóvel mostrando os recursos naturais.



Foto 19.



Foto 20.



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU – ESTADO
DE SÃO PAULO**

Processo nº 1000331-69.2020.8.26.0452

EXEQUENTE: Banco do Brasil S/A

EXECUTADO: PEDRO NICOLAU ARBEX FILHO

Emílio Bagalho Ferrucci, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe, nos termos do despacho de Vossa Excelência, vem com o devido respeito e acatamento, manifestar-se acerca da decisão de fls. 462/463 e da impugnação ao laudo pericial apresentada pela parte executada.

1. Da data da avaliação

Inicialmente, ressalta-se que a avaliação foi realizada há aproximadamente quatro anos. Considerando o tempo decorrido, é natural que os valores de mercado, especialmente de imóveis rurais e suas benfeitorias, tenham se alterado significativamente. Assim, o valor atribuído na época do laudo deve ser compreendido dentro do contexto econômico e mercadológico vigente à época de sua elaboração, não representando, portanto, o valor de mercado atual do bem.

2. Dos Esclarecimentos

Conforme consta no laudo técnico de avaliação, o mesmo foi realizado com base em critérios técnicos estabelecidos pelas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, que regem a elaboração de laudos de avaliação, e conta com os princípios de imparcialidade, objetividade e fundamentação técnica exigidos na atividade pericial. O laudo em epígrafe apresenta:

- A caracterização detalhada do imóvel;
- A metodologia de avaliação utilizada (método comparativo direto de dados de mercado);

- A descrição e análise dos dados coletados;
- A motivação dos valores apurados;
- A conclusão técnica fundamentada, de acordo com a legislação e as boas práticas periciais.

3. Da Conformidade Técnica

Reitera-se que os procedimentos foram conduzidos de forma diligente, com base em visitas *in loco*, análise documental e pesquisa de mercado compatível com as características do bem avaliado. Eventuais diferenças de entendimento podem decorrer da complexidade natural da matéria ou da expectativa das partes, mas a fundamentação do laudo permanece tecnicamente sólida e justificada.

4. Da avaliação das benfeitorias

A avaliação das benfeitorias foi realizada considerando o tipo construtivo, o estado de conservação, o tempo de uso e o seu grau de utilidade dentro da atividade rural. O valor atribuído de R\$ 210.000,00 não foi arbitrário, mas sim, baseado em experiência técnica do perito, em visitas *in loco*, em parâmetros médios regionais, e em índice oficial, conforme prática comum prevista na NBR 14.653. Seguem abaixo os cálculos utilizados:

Casa sede (principal benfeitoria):

- Área construída: 260 m²
- Custo unitário estimado: R\$ 1.526,00/m² (baseado em tabela SINAPI / mercado local)
- Valor bruto: 260 m² × R\$ 1.526,00 = R\$ 396.760,00
- Depreciação estimada (idade/estado de conservação/vida útil): 60%
- Valor final da benfeitoria: R\$ 396.760,00 – 60% = R\$ 158.704,00 (em números redondos **R\$ 159.000,00**)

Embora a casa sede seja construída em alvenaria, trata-se de uma casa antiga, com idade aparente superior a 30 anos.

Para as demais benfeitorias (terreiro, coqueira, curral e poço), por se tratarem de benfeitorias rústicas, antigas e secundárias, possuem baixo valor econômico, conforme já mencionado no laudo apresentado. Considerando um percentual de ponderação

em relação à casa sede, que possui maior expressividade em seu valor mercadológico, estipula-se para as demais benfeitorias um percentual de:

Estrutura	Percentual
Benfeitorias Secundárias	32%
Valor Total	R\$ 50.785,28 (em números redondos R\$ 51.000,00)

Desta forma, considerando a idade, estado de conservação, tipo construtivo e grau de depreciação, as benfeitorias secundárias foram avaliadas num montante de R\$ 51.000,00.

Ainda, faz-se necessário salientar que, as edificações distantes do perímetro urbano, não possuem o mesmo valor de mercado de uma edificação situada na cidade, mesmo que suas características construtivas sejam semelhantes. Isso se dá pela diferença nos fatores de localização, infraestrutura, funcionalidade e liquidez de mercado, conforme preconizado pela metodologia do método comparativo direto de dados de mercado, previsto nas normas da ABNT NBR 14653.

Portanto, não há subjetividade, mas sim, fundamentação técnica coerente e compatível com a realidade avaliada.

5. Das amostras de mercado

A avaliação foi conduzida com base no método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto nas normas da ABNT NBR 14.653. Os imóveis utilizados como referência foram identificados por meio de entrevistas diretas com os compradores (elementos de pesquisa 1, 2 e 3 do laudo) e com corretores da região (elementos de pesquisa 4 e 5 do laudo), cuja atuação habitual os coloca em contato direto com grande parte das negociações fundiárias que ocorrem na região. Portanto, suas informações são baseadas em ampla vivência profissional e conhecimento técnico local, o que os torna fontes confiáveis de pesquisa.

A juntada de contratos, matrículas ou a localização exata dos imóveis adotados como elementos de pesquisa **não é exigida pelas normas técnicas quando se aplica o nível normal de rigor técnico**, sendo prática comum na atividade pericial.

Todos os elementos de pesquisa tomaram como base áreas rurais situadas no município de Manduri, as quais possuem semelhança com o imóvel avaliado, inclusive, um dos próprios elementos de pesquisa utilizados no laudo, se trata da transação/venda de parte ideal do próprio imóvel avaliado (Matrícula nº 88), conforme se constata no anexo I.

- Segue anexa a certidão de matrícula do imóvel avaliado (ANEXO I), onde consta a venda de parte ideal do próprio imóvel objeto da matrícula nº 88 (R.10), informando que o valor pago foi de **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) por alqueire**, conforme elemento de pesquisa nº 1 do laudo técnico de avaliação apresentado.

- Segue também anexa a cópia da certidão de matrícula nº 486/R.17 (ANEXO II) onde consta outro valor mencionado nos elementos de pesquisa (elemento de pesquisa nº 3), confirmando o valor apresentado no laudo. Insta salientar que o montante pago na transação foi de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por alqueire, contudo, a escritura pública de compra e venda foi registrada constando o valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) por alqueire, tendo em vista que 5% do valor da transação se refere ao montante pago ao corretor de imóveis como comissão pela venda.

É oportuno salientar que os imóveis constantes nos elementos de pesquisa 1, 2 e 3 foram transacionados (**transações efetivamente realizadas**) e, os elementos 4 e 5, são opiniões diretas de corretores de imóveis, os quais possuem conhecimento na área, sendo todos considerados pessoas idôneas e de boa fé.

6. Da metodologia e nível de rigor técnico

O laudo utilizou média ponderada simples como base de referência, uma vez que as amostras eram homogêneas e suficientes para esse tipo de tratamento. Conforme a ABNT, a utilização da média ponderada está prevista como admissível para laudos em nível normal. A adoção de métodos estatísticos mais complexos se faz necessária apenas em avaliações de nível detalhado ou inferência estatística, o que não foi requerido no caso em questão.

7. Das imagens e croquis

O laudo inclui imagens, localização geográfica do imóvel com coordenadas e referências visuais compatíveis com o nível normal de rigor técnico. A exigência de imagens georreferenciadas ou croquis mais detalhados se aplica a níveis mais elevados de precisão, o que não foi demandado nos autos. De todo modo, seguem abaixo as imagens de satélite demonstrando o perímetro da área avaliada. Ainda, este Perito se coloca à disposição para complementar com mais imagens de satélite, se assim Vossa Excelência determinar.



Imagens 01, 02 e 03 – Imagem de satélite obtida pelo Google Earth.



Imagem 02.



Imagem 03.

8. Conclusão

Dessa forma, reitera-se que o laudo:

- Foi elaborado com base em normas técnicas vigentes;

- Atendeu aos quesitos formulados, ou seja, o que foi solicitado nos autos;
- Considerou os valores de mercado à época da perícia e **utilizou transações concretizadas como referência**;
- Reflete fielmente o entendimento técnico do perito com base na visita, coleta de dados e análise comparativa.
- Foi elaborado de forma isenta, técnica, fundamentada e em estrita observância às normas vigentes, sendo plenamente válido e suficiente para atender aos objetivos.

Por fim, reafirma-se a imparcialidade e o compromisso do perito com a verdade técnica, colocando-se à disposição deste juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Manduri/SP, 24 de junho de 2025.

Emílio Bagalho Ferrucci
Engenheiro Agrimensor – CREA-SP nº 506.295.435-9
Perito Judicial e Inspetor do CREA-SP

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 617.722,77

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Agosto/2021 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

1614 dias

1,261416

Percentual correspondente

1614 dias

26,141623 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 779.205,53

Sub Total

(=)

R\$ 779.205,53

Valor total

(=)

R\$ 779.205,53[Retornar](#) [Imprimir](#)