



LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDO PERICIAL

DEMANDANTE: JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL E COMERCIAL DE LINHARES – ES.

PROCESSO nº 0011177-91.2008.8.08.0030

EXEQUENTE: Jose Geraldo Venturini.

EXECUTADOS: Adimilson Hell e Alairdes Hell Rossmann.

Visualização da Matrícula do Imóvel Objeto do Litígio:

MATRÍCULA Nº	3994	Folha nº 01
		Data 25 de setembro de 2.009.
IMÓVEL: - Um terreno rural, situado no lugar denominado "CÓRREGO DA JAPIRÁ", Distrito de Barra Seca, deste Município e Comarca de Jaguaré-ES, com a área de 54.450,00m² (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte, com Córrego da Japira; ao sul, com Jair Perim e José Enes Massini Quiuqui; a leste, com Angelina Rossmann do Nascimento e Solange Capiche; e, a oeste, com Jair Ferreira de Ataíde. INCRA: conforme CCIR 2003/2004/2005 apresentado, com a seguinte codificação: 5030880031825; área total: 22,5ha; nº de módulos fiscais: 1,12; e, fração mínima de parcelamento: 2,0ha. PROPRIETÁRIAS: - ALAIRES HELL ROSSMANN, natural de São Gabriel da Palha-ES, nascida aos 23/07/1979, viúva, lavradora, filha de Alfredo Hell e Alvina Schmidt Hell, portadora da CTPS nº 30.159 série 00020/ES e do CPF nº 095.795.887-08; e, JÉSSICA HELL ROSSMANN, menor impúbere, natural de Jaguaré-ES, nascida aos 25/10/2001, filha de Claudeci Rossmann e Alairdes Hell Rossmann, portadora do CPF nº 147.300.567-10; ambas brasileiras, residentes e domiciliadas no lugar denominado Córrego da Japira, neste Município e Comarca de Jaguaré-ES. T.ANTERIOR: Mat. 1350, livro 02, deste Cartório. Jaguaré, 25 de setembro de 2.009. O Substituto		

Fragmento do Registro Geral do Imóvel objeto do litígio.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

1. Considerações Preliminares.

A equipe pericial iniciou os trabalhos segundo agendamento disposto nos Autos, *id* 65729764, e na oportunidade, compareceram para acompanhar a Perícia os representantes das partes, conforme registrado em Lista de Presença assinada, disposta no **ANEXO 01**.

A metodologia de trabalho a ser adotada prevê a realização das seguintes etapas:

- 1.1. A 1ª ETAPA consistiu de uma reunião de planejamento dos trabalhos periciais**, em comum acordo com as Partes presentes.

Detalhamento das atividades dessa ETAPA:

- Apresentação dos presentes e identificação de suas representações;
- Leitura do resumo escrito elaborado pelos Peritos, detalhando um extrato técnico das informações constante das peças processuais e do histórico, que motivaram a presente ação;
- Identificação de todos os pontos e detalhes que necessitam de atenção dos Peritos e que serão objetos de verificação nessa Prova;

Esses Peritos destacam que entendem que a Prova Pericial de Engenharia, para ser bem elaborada, é fundamental que seja assegurado às Partes a ampla oportunidade de manifestação e de expressão de suas opiniões durante os trabalhos, pois tudo o que puder ser visto e analisado nesse momento, se traduzirá em informações no Laudo Pericial que auxiliarão ao I. Magistrado na compreensão das causas e motivos, bem como na formação do juízo de valor.

- 1.2. A 2ª ETAPA consistiu na perícia direta ao imóvel**, para caracterizar o objeto avaliando e determinar seu valor de mercado.

- 1.3. Na 3ª ETAPA foi feito o exame de toda documentação disposta nos Autos**, onde foi analisado minuciosamente todo o conteúdo dos registros disponíveis.

- 1.4. A 4ª ETAPA consistiu da COLETA DE DADOS NA REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÕES PRÓXIMAS**, para verificação de pontos elencados nos Autos, bem como para a obtenção de registros necessários para elaboração deste Laudo Pericial.

2. Embasamento Normativo.

➤ PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

- Fica consignado que o presente Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- Registra-se também que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como confiáveis e de boa fé.

3. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.

A A.B.N.T. em sua norma NBR 14.653 (Avaliação de bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais preconiza que a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para a elaboração do Laudo de Avaliação.

3.1 Tipo do Bem:

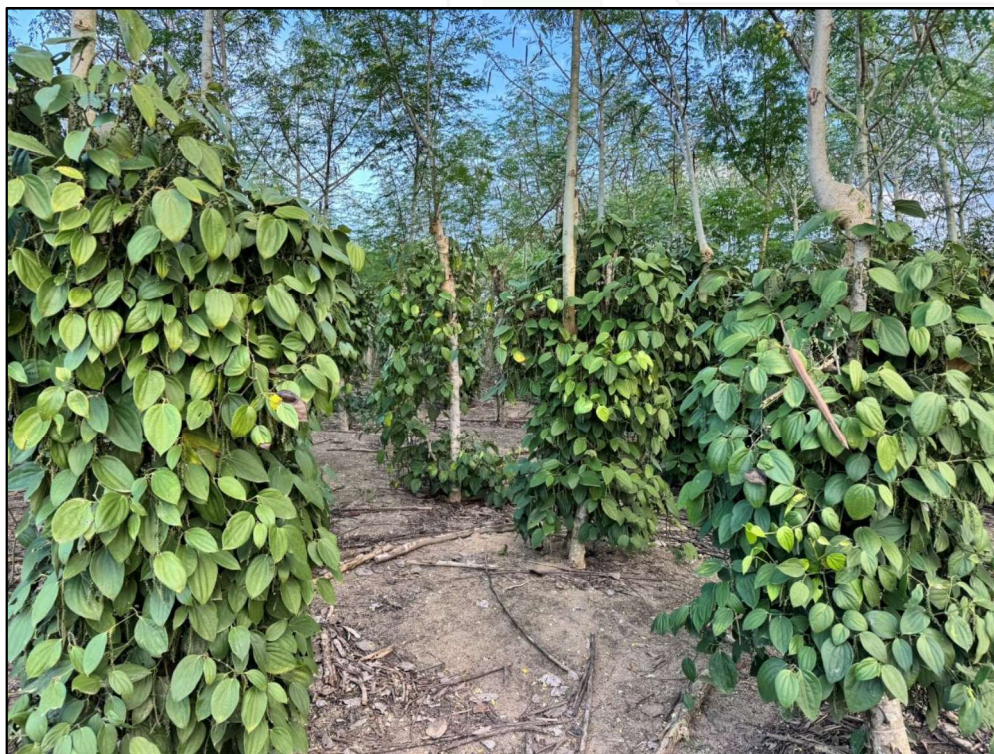
Trata-se de avaliação imobiliária de propriedade urbana, de matrícula nº 3994, descrita na Certidão de Registro como:

“Um terreno rural, situado no lugar denominado “Córrego da Japira”, Distrito de Barra Seca, Município e Comarca de Jaguaré-ES, com área total de 54.450,00 m² (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados), de Propriedade de ALAIRDES HELL ROSSMAN e JESSICA HELL ROSSMAN, registrado no CR1 desta comarca sob matrícula n.º 3994, datada de 25/09/2009.”

MATRÍCULA Nº	3994	Folha nº 01
		Data 25 de setembro de 2.009.

IMÓVEL: - Um terreno rural, situado no lugar denominado "CÓRREGO DA JAPIRÁ", Distrito de Barra Seca, deste Município e Comarca de Jaguaré-ES, com a área de 54.450,00m² (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados), limitando-se: ao norte, com Córrego da Japira; ao sul, com Jair Perim e José Enes Massini Quiuqui; a leste, com Angelina Rossmann do Nascimento e Solange Capiche; e, a oeste, com Jair Ferreira de Ataíde. INCRA: conforme CCIR 2003/2004/2005 apresentado, com a seguinte codificação: 5030880031825; área total: 22,5ha; nº de módulos fiscais: 1,12; e, fração mínima de parcelamento: 2,0ha. **PROPRIETÁRIAS:** - **ALAIRES HELL ROSSMANN**, natural de São Gabriel da Palha-ES, nascida aos 23/07/1979, viúva, lavradora, filha de Alfredo Hell e Alvínia Schmidt Hell, portadora da CTPS nº 30.159 série 00020/ES e do CPF nº 095.795.887-08; e, **JÉSSICA HELL ROSSMANN**, menor impúbere, natural de Jaguaré-ES, nascida aos 25/10/2001, filha de Claudéci Rossmann e Alairdes Hell Rossmann, portadora do CPF nº 147.300.567-10; ambas brasileiras, residentes e domiciliadas no lugar denominado Córrego da Japira, neste Município e Comarca de Jaguaré-ES. T.ANTERIOR: Mat. 1350, livro 02, deste Cartório. Jaguaré, 25 de setembro de 2.009. O Substituto *[assinatura]*

Matrícula do Objeto em Cartório de Registro de Imóveis.







Registros do imóvel durante a vistoria pericial.

3.2 Características da Região.

➤ Localização.

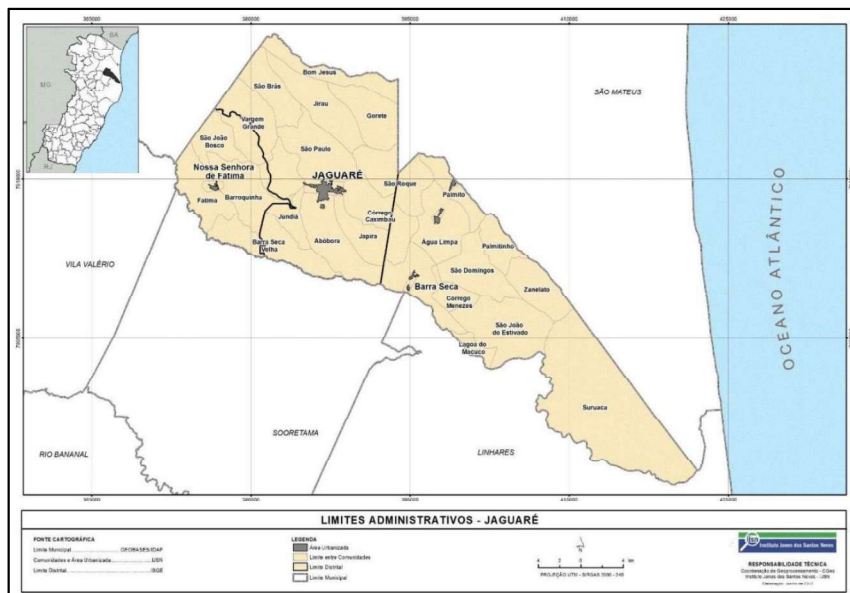
Jaguaré está localizado à latitude Sul de 18° 54' 23" e longitude Oeste de Greenwich, de 40° 04' 31", na região Norte do estado do Espírito Santo, a 203 km de sua capital – Vitória. O município ocupa uma área de 659 km², limitando-se com os municípios de São Mateus ao norte, de Vila Valério à leste, de Linhares à oeste e de Sooretama ao sul. Está inserido na Bacia Hidrográfica do Rio Barra Seca.

➤ Distritos e Principais Comunidades.

Segundo informações constantes no Instituto Jones dos Santos Neves, o município tem 03 distritos e 27 principais comunidades:

- **Distrito Jaguaré (Sede):** É a sede distrital das seguintes comunidades: Abóbora, Bom Jesus, Córrego Caximbau, Gorete, Japira, Jirau, Jundiá, São Brás, São Paulo e São Roque.
- **Distrito Barra Seca:** É a sede distrital das seguintes comunidades: Água Limpa, Córrego Menezes, Lagoa do Macuco, Palmitinho, Palmito, São Domingos, São João do Estivado, Suruaca e Zanelato.

- **Distrito Nossa Senhora de Fátima:** É a sede distrital das seguintes comunidades: Barra Seca Velha, Barroquinha, Fátima, São João Bosco e Vargem Grande.



Mapa dos Limites Administrativos de JAGUARÉ – ES.

➤ **Aspectos Demográficos e Populacionais.**

Em pesquisa realizada pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, divulgada no Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil, Jaguaré ocupa, em relação ao Brasil, o 2481º lugar (0,678) no ranking do I.D.H. - Índice de Desenvolvimento Humano (PNUD/2010). Os índices avaliados foram: longevidade, mortalidade, educação, renda e sua distribuição.

Ainda de acordo com os dados fornecidos pelo IBGE em 2010, o município, contava com uma população total de 24.678 habitantes (Tabela 1), sendo que 39,08% da população total habitavam suas áreas rurais.

Analisando a população residente no meio rural, em Jaguaré existe um percentual de 48,60 % de mulheres rurais, sendo a população feminina de 4687 e a masculina de 4958. A predominância é de pessoas dentro da faixa etária de 30 a 59 anos. Os jovens de 15 a 29 anos representam 28,63 % da população rural. Já as crianças, na faixa etária de 0 a 14 anos, compreendem 27,05 % da população, e, por fim, a população idosa é de 786 habitantes, representando 8,15 % da população rural (IBGE, 2010).

Idade	Situação do Domicílio X Sexo					
	Total		Urbana		Rural	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Total	12.468	12.210	7.510	7.523	4.958	4.687
0 a 14 anos	3.376	3.315	2.107	1.975	1.269	1.340
15 a 29 anos	3.608	3.525	2.175	2.197	1.433	1.328
30 a 59 anos	4.491	4.338	2.637	2.703	1.854	1.635
60 a 69 anos	552	581	324	360	228	221
70 anos ou mais	441	451	267	288	174	163

População residente segundo a condição no domicílio Rural/Urbana do município de Jaguaré/ES.

De acordo com dados da Coordenação de Estudos Sociais (CES) do Instituto Jones dos Santos Neves, em Jaguaré existe um total de 5248 indivíduos em extrema pobreza, cuja renda per capita das famílias, entre os anos de 2015 a 2019, não era superior a R\$89,00. Deste total, cerca de 30 % residiam no meio rural.

➤ Aspectos Econômicos.

As atividades econômicas de Jaguaré concentram 40,7 % no setor de serviços, com renda per capita anual de 20.307,12 reais.

Aproximadamente 39% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. De acordo com o IBGE (2017), o município tem na agropecuária quase 14,5 % do seu PIB.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	14,5%
Indústria	14,1%
Serviços – exclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	40,7%
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	30,7%

Composição do Produto Interno Bruto (PIB) do Município de Jaguaré/ ES: valor adicionado bruto a preços correntes.

➤ Aspectos Naturais.

De acordo com o mapa de uso e cobertura da terra do município de Jaguaré, 16,7 % da área é coberta por mata nativa e 3,6 % por mata nativa em estágio inicial de regeneração constituída predominantemente por fragmentos florestais. A principal formação vegetal encontrada nesses fragmentos é a Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas também chamada de "Mata dos Tabuleiros", dentro da Província Atlântica. Este tipo de floresta caracteriza-se por ser uma mata sempre verde de caráter hidrófilo, formada por dois ou mais estratos superpostos com árvores de mais de 30 m de altura. Uma área de 737,76 hectares da Reserva Biológica de Sooretama, que corresponde a 2,63 % de sua área total, está no município de Jaguaré, área próxima à lagoa da Suruaca. A REBIO de Sooretama é administrada pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio.

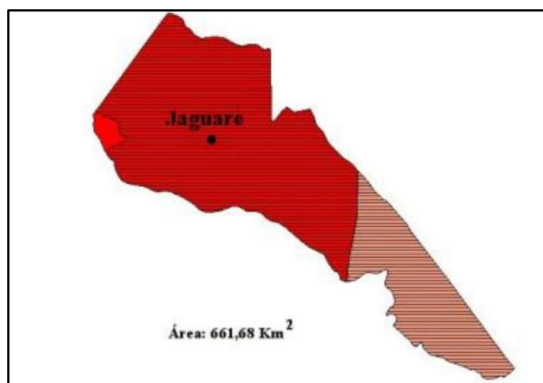
A flora possui muitas espécies de destaque como jequitibá-rosa, braúnas, angicos, bicuíbas, sapucaias, imbiribas, imbiremas, gonçalo-alves, jataípebas, copaíbas, palmaceas, bromélias e outras. A fauna é representada por centenas de espécies de aves, mamíferos, répteis, anuros e peixes, além de milhares de espécies de invertebrados.

O relevo predominante do município é do tipo modelado, a região origina feições representadas por uma sequência de colinas tabulares, entrecortadas por vales amplos e rasos, podendo-se identificar uma unidade geomorfológica principal denominada dos Tabuleiros Costeiros, que se caracterizam por formas aplainadas, parcialmente conservadas, submetidas a retoque e remanejamentos sucessivos. Com altitude variando do nível médio do mar a 200 metros.

O tipo de solo predominante no município é o Argissolo, ocupado em sua maioria pelo cultivo do café conilon, cultura que ocupa 23,3 % da área municipal. O município está incluso em duas bacias hidrográficas, a do Rio São Mateus e do Rio Barra Seca, sendo o principal rio o Barra Seca e há uma diversidade de córregos em toda sua extensão.

A zona 6 representa a porção mais acidentada do município, limítrofe ao município de Vila Valério,

a zona 9 representa a porção central do território municipal, e o uso e cobertura da terra predominantes são o cultivo de café conilon, a fruticultura, a silvicultura e outras atividades agrícolas. A zona 8 está na porção do município mais próxima ao litoral e o uso e cobertura da terra predominantes são as pastagens e áreas de brejo.



ZONAS NATURAIS			ÁREA (%)
Zona 6		Terras quentes, acidentadas e secas	1,50
Zona 8		Terras quentes, planas e transição chuvosa/seca	25,40
Zona 9		Terras quentes, planas e secas	73,10

Zonas Naturais de Marechal Floriano (Fonte: EMCAPA).

4. Embasamento para Avaliação Imobiliária.

4.1 Diagnóstico de Mercado.

A previsão do mercado financeiro para o crescimento da economia em 2025 foi elevada de 2,13% para 2,18%, de acordo com o Boletim Focus.

Para 2026, a projeção para o Produto Interno Bruto (PIB - a soma dos bens e serviços produzidos no país) ficou em 1,81%. Para 2027 e 2028, o mercado financeiro estima expansão do PIB em 2% para os dois anos.

Puxada pela agropecuária, no primeiro trimestre de 2025 a economia brasileira cresceu 1,4%, segundo o IBGE. Em 2024, o PIB fechou com alta de 3,4%.

O resultado representa o quarto ano seguido de crescimento, sendo a maior expansão desde 2021 quando o PIB alcançou 4,8%.

A previsão da cotação do dólar está em R\$ 5,80 para o fim deste ano. No fim de 2026, estima-se que a moeda norte-americana fique em R\$ 5,89.

➤ **Inflação.**

A estimativa para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) – considerado a inflação oficial do país – para 2025 passou de 5,46% para 5,44%. Para 2026, a projeção da inflação ficou em 4,5%. Para 2027 e 2028, as previsões são de 4% e 3,85%, respectivamente.

A estimativa para 2025 está acima do teto da meta de inflação que deve ser perseguida pelo Banco Central. Definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), a meta é de 3%, com intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo. Ou seja, o limite inferior é 1,5% e o superior 4,5%.

Em abril, a inflação oficial fechou em 0,43%, pressionada principalmente pelos preços dos alimentos e de produtos farmacêuticos.

O resultado mostra desaceleração pelo segundo mês seguido, após o IPCA ter marcado 1,31% em fevereiro e 0,56% em março. No acumulado em 12 meses, o índice divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) soma 5,53%.

Para maio, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15), que mede a prévia da inflação oficial, ficou em 0,36%.

IPCA do último mês	IPCA acumulado de 12 meses	INPC do último mês
0,43%	5,53%	0,48%
Abr/2025	Abr/2025	Abr/2025

Indicadores econômicos	Último	Anterior	12 meses	No ano
IPCA (%)	0,46 mai 2024	0,38 abr 2024	3,93	2,27
INPC (%)	0,48 mai 2024	0,37 abr 2024	3,34	2,42
IPCA-15 (%)	0,39 jun 2024	0,44 mai 2024	4,05	2,57
IPP (%)	0,74 abr 2024	0,35 mar 2024	-3,08	0,99
Custo do m² (%)	0,17 mai 2024	0,41 abr 2024	2,31	0,99
Variação do PIB (%)	2,5 1º tr 2024	2,1 4º tr 2023	2,5	2,5
PIB per capita (R\$)	42.247,52 reais	35.035,69 reais	-	-
Indústria (%)	-0,5 abr 2024	0,9 mar 2024	1,5	3,5
Comércio (%)	0,9 abr 2024	0,3 mar 2024	2,7	4,9
Serviços (%)	0,5 abr 2024	0,7 mar 2024	1,8	2,3

➤ Taxa de Juros.

Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 14,75% ao ano.

Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 14,75% ao ano.

HISTÓRICO DA TAXA SELIC EM 2023:

Reunião				Meta Selic	TBAN	Taxa Selic	
nº	data	viés (1)	Período de vigência	% a.a. (2)(4)	% a.m. (3)(4)	% (5)	% a.a. (6)
267ª	11/12/2024	n/a	12/12/2024 - 29/01/2025	12,25	n/a	1,51	12,15
266ª	06/11/2024	n/a	07/11/2024 - 11/12/2024	11,25	n/a	0,97	11,15
265ª	18/09/2024	n/a	19/09/2024 - 06/11/2024	10,75	n/a	1,42	10,65
264ª	31/07/2024	n/a	01/08/2024 - 18/09/2024	10,50	n/a	1,38	10,40
263ª	19/06/2024	n/a	20/06/2024 - 31/07/2024	10,50	n/a	1,18	10,40
262ª	08/05/2024	n/a	09/05/2024 - 19/06/2024	10,50	n/a	1,15	10,40
261ª	20/03/2024	n/a	21/03/2024 - 08/05/2024	10,75	n/a	1,33	10,65
260ª	31/01/2024	n/a	01/02/2024 - 20/03/2024	11,25	n/a	1,39	11,15
259ª	13/12/2023	n/a	14/12/2023 - 31/01/2024	11,75	n/a	1,45	11,65

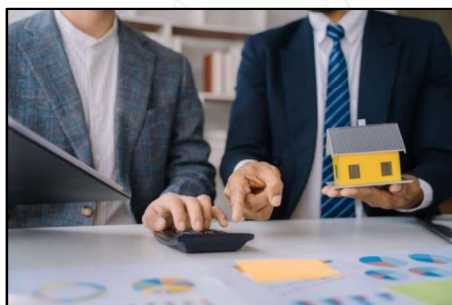
Mas, além da Selic, os bancos consideram outros fatores na hora de definir os juros cobrados dos consumidores, como risco de inadimplência, lucro e despesas administrativas. Assim, taxas mais altas também podem dificultar a expansão da economia.

Quando a taxa Selic é reduzida a tendência é que o crédito fique mais barato, com incentivo à produção e ao consumo, reduzindo o controle sobre a inflação e estimulando a atividade econômica.

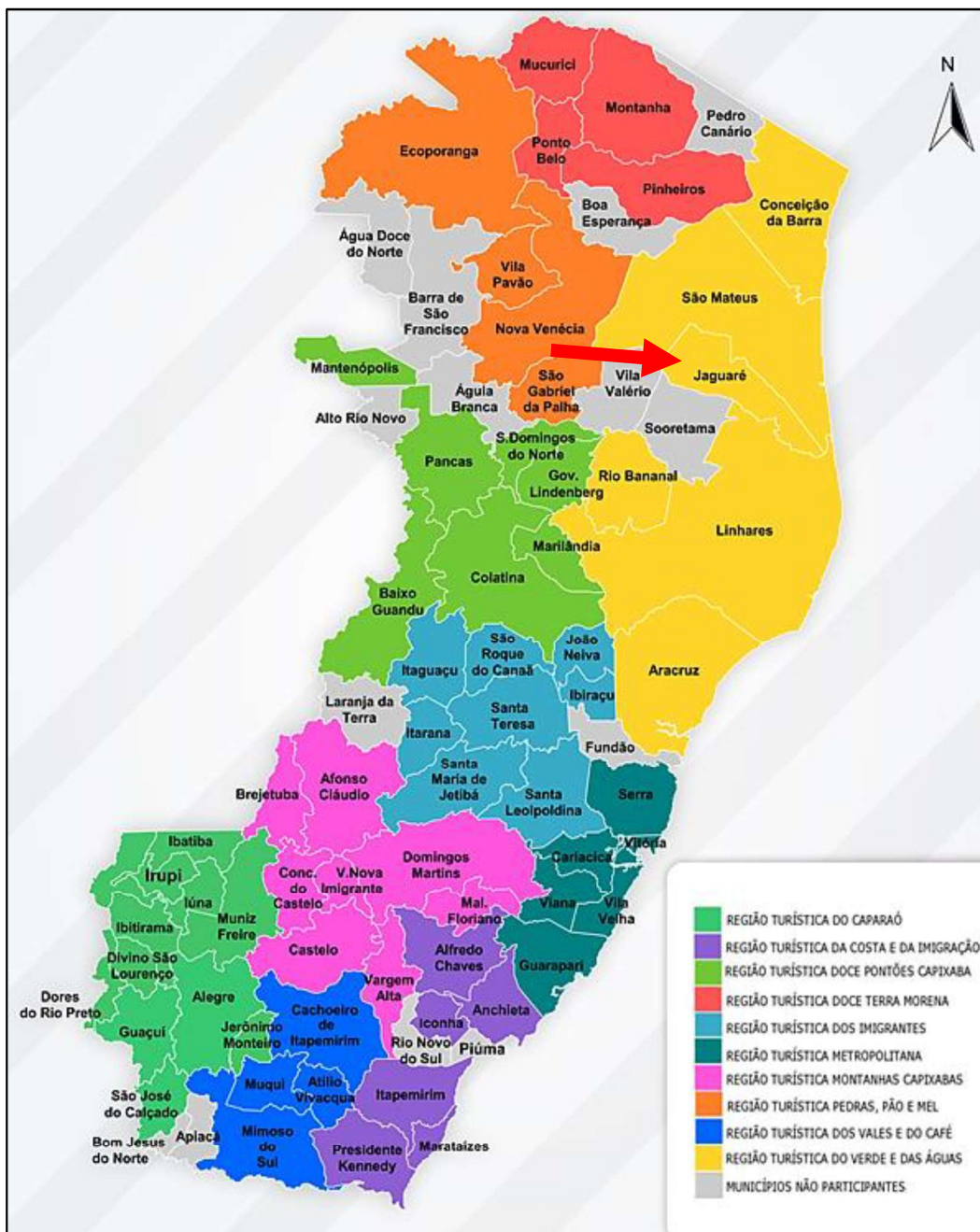
➤ **Cenário do Mercado Imobiliário Capixaba.**

O mercado imobiliário do Espírito Santo tem demonstrado notável maturidade e equilíbrio, evidenciado por uma trajetória ascendente de crescimento nos últimos anos.

Com uma retomada robusta iniciada cerca de dois anos atrás, durante o período de isolamento social, o setor continua projetando um cenário positivo, marcado por uma valorização expressiva e um volume significativo de lançamentos e vendas.



- **Valorização e Visibilidade Nacional:** O estado do Espírito Santo destaca-se nacionalmente pelo seu mercado imobiliário, que atualmente apresenta a maior valorização do país. Com um aumento de 26,89% no valor do metro quadrado, superando a média nacional de 7,38%, o mercado capixaba evidencia sua solidez e atratividade para investidores e compradores.
- **Perspectivas de Crescimento:** As projeções para o restante de 2024 e para o próximo ano permanecem positivas, com expectativas de manutenção do crescimento e do volume de lançamentos similares aos registrados em 2023, e as perspectivas são de continuidade no ritmo de crescimento do mercado imobiliário capixaba.



Segundo a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), o setor está próximo de atingir o pico do patamar de juros, o que pode influenciar positivamente na estabilidade econômica e no controle da inflação.

- **Impactos Externos e Expectativas Futuras:** Embora o cenário político e econômico do país possa impactar o mercado imobiliário, principalmente em relação à taxa de câmbio e à política de juros, as expectativas para 2024 são positivas.

Espera-se que reformas estruturais, como a administrativa e tributária, contribuam para o desenvolvimento econômico e para a redução das taxas de juros, impulsionando ainda mais o setor imobiliário.

- **Diversificação e Crescimento Sustentável:** O mercado imobiliário capixaba tem observado uma diversificação nos tipos de empreendimentos, com um aumento significativo nos lançamentos de imóveis de médio e alto padrão.

Além disso, há uma tendência crescente de investimentos em empreendimentos sustentáveis, que incorporam tecnologias construtivas inovadoras e preocupações ambientais. Esta tendência é evidenciada pela crescente demanda por imóveis estrategicamente posicionados, próximos à natureza e com características sustentáveis.

- **Influência dos Fundos de Investimento:** A presença crescente de fundos de investimento imobiliário tem potencializado o mercado, principalmente em empreendimentos de luxo nas cidades próximas a capital. Estes fundos têm buscado parcerias com construtoras e incorporadoras locais, impulsionando o desenvolvimento de projetos residenciais de alto padrão.

Portanto, o mercado imobiliário do Espírito Santo projeta um cenário de crescimento contínuo e sustentável, sustentado pela maturidade e equilíbrio demonstrados nos últimos anos. As perspectivas para o restante de 2024 e para 2025 são positivas, com expectativas de manutenção do volume de lançamentos e de vendas em alta.

Neste cenário, estimamos **a liquidez do imóvel como MÉDIA** com prazos para comercialização variando de 12 (doze) meses - prazo de permanência mínimo (cenário otimista) a 18 (dezoito) meses - prazo de permanência máximo (cenário pessimista).

➤ **Fontes:**

- ✓ ADEMI-ES
- ✓ SINDUNSCON-ES
- ✓ IBGE, FGV, FMI
- ✓ BANCO CENTRAL
- ✓ agenciabrasil.ebc.com.br

4.2 Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).

4.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela NBR 14.653.

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais.

Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais.

Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação. A utilização do método comparativo pressupõe:

Coleta de informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos dados
a) - Planejamento da pesquisa	a) - Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos utilizar a Estatística clássica mediante tratamento por fatores
b) - Levantamento dos dados	
c) - Verificação dos dados amostrais	b) - Porém, se tivermos muitos dados amostrais ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de <i>regressão linear</i>

➤ Tratamento dos Dados Utilizando a Estatística Inferencial.

A inferência estatística tem se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados quando da elaboração dos laudos de avaliação de imóveis.

- **Considerações gerais:** Dentre os métodos de avaliação de imóveis por inferência estatística, merece destaque o de regressão linear, por ser mais comum entre os profissionais da área de engenharia de avaliações, e sendo bem detalhado na NBR 14.653.
- A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário. Suas fórmulas são complexas e precisas, e somente mediante a programas de computador se obtém o cálculo de forma adequada.

- Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque se trabalha com maior número de elementos amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar.
- Portanto, em regressão linear costuma-se utilizar banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos imóveis ali compilados.
- No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta. O profissional deverá alimentar o programa de seu computador com estas variáveis, e este constitui o principal trabalho estatístico do avaliador.
- Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré-ordenado, seja por códigos alocados, seja por ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável.
- Obviamente, primeiro é realizado o cálculo de cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, o qual deve ser sempre decorrente das suas características.
- Com estes valores unitários pode-se trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel).
- A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica.

4.2.2 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PELA NBR 14.653.

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio cálculos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

➤ Método Evolutivo:

A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados.

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

- VTI é o valor total do imóvel;
- VTN é o valor da terra nua;
- VBR é o valor das benfeitorias reprodutivas;
- VBNR é o valor das benfeitorias não reprodutivas;
- AA é o valor do ativo ambiental;
- PA é o valor do passivo ambiental.

• **Aplicação do Método Evolutivo:**

- O valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado;
- Os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;
- A avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

4.3 Classificação Quanto ao Grau de Fundamentação e Precisão.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

Enquadramento no **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II**, conforme explicitado no Memorial de Cálculo em anexo.

Demais informações quanto os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, e justificativas para o resultado adotado estão disponíveis no **ANEXO 02 – Memorial de Cálculo.**

Tratamento de dados: Inferência Estatística com auxílio do software SISDEA Windows versão 1.60.

5. Resultados da Avaliação Atual e Data de Referência.

5.1 Área (Terra Nua) Medindo 54.450,00 m²:

De acordo com **ANEXO 02 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado da área de terreno (terra nua) desta demanda equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 54.450,00
- Topografia = 2
- Vocação para Cultivo = 2
- Endereço = Barra Seca, Jaguaré - ES.

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

• **Valor Unitário**

- Mínimo (13,85%) = 11,47
- **Médio = 13,31**
- Máximo (19,16%) = 15,86

• **Valor Total**

- Mínimo = 624.484,37
- **Médio = 724.877,70**
- Máximo = 863.733,11

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) PARA VENDA DA ÁREA RURAL (TERRA NUA):
R\$ 13,31 / m² (Treze Reais e Trinta e Um Centavos, por metro quadrado).

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

5.2 Benfeitorias:

De acordo com **ANEXO 03 – Custo de Benfeitorias Reprodutivas**, tem-se que o valores das benfeitorias reprodutivas equivalem a:

BENFEITORIA REPRODUTIVA	R\$
5.000 pés de pimenta	336.700,00

6. Conclusão.

Diante do exposto neste Laudo, vem essa Equipe Pericial do Juízo concluir:

- A presente avaliação foi realizada de forma contemporânea à visita pericial realizada no imóvel objeto do litígio;
- A área de 50% do imóvel, pertencente aos executados, possui 5.000 pés de pimenta;
- As benfeitorias reprodutivas foram avaliadas de acordo com as disposições das planilhas da CEDAGRO;
- O valor da terra nua foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atingindo Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II, ambos enquadrados nos critérios da NBR 14653.

Dessa forma, seguem abaixo os valores calculados para a área rural (terra nua), assim como, para as benfeitorias reprodutivas, perfazendo os 50% referentes à parte dos executados.

VALOR DA ÁREA RURAL (TERRA NUA), REFERENTE À 50%:

R\$ 13,31 / m² * 27.225,00 M² = R\$ 362.364,75

(trezentos e sessenta e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos)

BENFEITORIA REPRODUTIVA	R\$
5.000 pés de pimenta	336.700,00

Com base nos valores expostos acima, aplicados à fórmula do Método Evolutivo, o valor referente a 50% do imóvel, indicado no Termo de Penhora é:

VALOR TOTAL DA ÁREA PENHORADA:

TERRA NUA (50%) + BENFEITORIA REPRODUTIVA

R\$ 362.364,75 + R\$ 336.700,00 = R\$ 699.064,75

R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)

***Com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.**

7. Anexos.

O presente Laudo possui 04 (quatro) ANEXOS, denominados:

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 01 - Lista de Presenças;
ANEXO 02 – Memorial de Cálculo;
ANEXO 03 – Custo de Benfeitorias Reprodutivas;
ANEXO 04 – Dados Amostrais.

8. Encerramento.

Esta equipe encontra-se a disposição para sanar quaisquer dúvidas.

Nestes termos, pede deferimento.

Atenciosamente,

Vitória - ES, 23 de junho de 2025.

Engº LEONARDO LOÇASSO DOS SANTOS COSTA
Crea 48.927-D/ES

FLAVIO LOBATO LA ROCCA
Crea 5662-D/ES - IBAPE 066-ES

- Engenheiro - UFES 1994
- Engenheiro da Qualidade - Pós-graduação Lato-Sensu - UFES - 1995
- Licenciado Pleno em Matemática - Faculdade de Filosofia e Ciências de C. de Itapemirim – FAFI – 1998
- Perito Auditor credenciado e registrado do INPI - INSTITUTO NACIONAL DE PROPRIEDADE INTELECTUAL - 2022
- Perito Auditor Certificado pelo WIPO – WORLD INTELLECTUAL PROPERTY ORGANIZATION - 2022
- Docente das Pós Graduações de Engenharia de Avaliações e Perícias da MULTIVIX, ESB e FAESA
- Docente da Pós Graduação de Engenharia Legal do Instituto Técnico da UNIVERSIDADE de LISBOA - Portugal
- Perito Judicial com 30 anos de experiência e atuação em 65 Comarcas do Estado do Espírito Santo
- Perito da Justiça Federal e Justiça do Trabalho nos Estados do ES, RJ, SP e MG
- Vice Presidente do Ibape-ES (2012-2014) (2018-2020) - Diretor de Eventos do Ibape Nacional (2015-2017)
- Avaliador e Perito Credenciado e Registrado no Crea-ES
- Co-Autor do Livro "Avaliação de Bens" - Editora Leud 2011
- Autor do Livro Texto Ibape-ES - Univix; Avaliação e Perícias em Máquinas, Equipamentos e Veículos – 2005

LA ROCCA CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 16.826.979/0001-91 – CREA 13.313-PJ/ES – CRC-ES-005857/O-7 PJ

EQUIPE PERICAL DO JUÍZO:

- Engº MARVIN CAVASSANI SANTOS (CREA 31.516-D/ES);
- Engº LUCIANO SANTANA SILVA (CREA 48.737-D/ES);
- Eng. LEONARDO LOÇASSO DOS SANTOS COSTA (CREA 48.927-D/ES);
- Engº Agrônomo e Ambiental MARCELO MELO LOBATO (CREA 7.597-D/ES);

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br