

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO **DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA** **DE CAÇAPAVA.**

(PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101).

IEDA MARIA VIEIRA, arquiteta, CAU A205458-2, MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, perita judicial, Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP, Membro titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **CLÓVIS MAGALHÃES**, contra **DELANÊ MARSON SANTOS**, tramitada perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, tendo concluído a sua honrosa missão, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seu labor técnico, que se encontra consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

Abaixo é apresentado o sumário do presente trabalho, que elenca as atividades desenvolvidas para sua execução.

CAPÍTULO I – <u>PREÂMBULO</u>	03
CAPITULO II – <u>DOCUMENTOS PERTINENTES AO IMÓVEL EM TELA</u>	04
II.1 – <u>MATRÍCULA Nº 14.440 – IMÓVEL AVALIANDO</u>	04
CAPITULO III – <u>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	05
III.1 – <u>LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	05
III.2 – <u>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM TELA</u>	06
CAPÍTULO IV – <u>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA</u>	08
IV.1 – <u>METODOLOGIA APLICADA PARA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA</u>	08
IV.2 – <u>AMOSTRAS UTILIZADAS PARA A AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO</u>	09
IV.3 – <u>FATORES UTILIZADOS</u>	13
IV.4 – <u>CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS</u>	17
IV.5 – <u>CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	19
CAPÍTULO V – <u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	20
CAPÍTULO VI – <u>TERMO DE ENCERRAMENTO</u>	21

ANEXOS

Anexo 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

Anexo 2: Planilha de homogeneização – Fator Classe e Situação;

Anexo 3: Especificação da Avaliação do Imóvel em tela, Conforme NBR 14.653-2/11.

I - PREÂMBULO

1. **INTERESSADO**: Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Caçapava.
2. **AÇÃO**: Ação de Carta Precatória Cível.
3. **REQUERENTE**: Clóvis Magalhães.
4. **REQUERIDO**: Delanê Marson Santos.
5. **OBJETIVO DA PERÍCIA**:

5.1 À fls. 06/07, em 18 de outubro de 2.021, o Exmo. Juiz de Direito nomeou a signatária do presente laudo para a realização de avaliação do imóvel penhorado à fls. 405/406 do processo nº 0007992-97.2009.8.26.0292.

5.2 O imóvel objeto da presente avaliação, registrado sob a **Matrícula nº 14.440 do CRI de Caçapava**, denomina-se **Sítio Recanto do Pitú II**, com acesso feito pela **Estrada Municipal Cap. Oscar Francisco de Sales**, Marambaia, município de Caçapava, SP. Área total descrita do imóvel: **47.304,10 m²** ou **4,7304ha**.

5.3 As partes deixam de indicar assistente técnicos, bem como de formular quesitos a serem respondidos através da presente perícia.

II – DOCUMENTOS PERTINENTES AO IMÓVEL

EM TELA

Abaixo segue a relação dos documentos juntados aos Autos e pertinentes ao imóvel objeto da presente avaliação.

II.1 – MATRÍCULA Nº 14.440 – IMÓVEL AVALIANDO (fls. 496/498)

DATA: 27/01/1.989.

PROPRIETÁRIO: R.5 (21/10/1999 – Venda e Compra) Delane Marson Santos e s/m. Isabel Cristina da Silva Santos.

IMÓVEL: Imóvel Rural, situado no bairro da Roseira, neste município e comarca de Caçapava, denominado "Sítio Recanto do Pitú II".

INCRA: 635.022.004.006-5.

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA:

P.I.	P.F.	Rumo	Dist.(m)	Confrontante
19a	10a	SW 76°12'NE	36,04	Gleba "6".
10a	10	NE 06°58'57"SW	649,866	Gleba "9".
10	19	SW 45°03'24"NE	161,253	Rio Paraíba do Sul.
19	19a	NE 00°00'33"SW	538,773	Gleba "7".

Área: 47.304,10m² ou 4,7304 ha

Perímetro: 1.385,932m

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Abaixo segue a descrição do imóvel objeto da presente avaliação.

III.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. O imóvel avaliando situa-se de frente para o Rio Paraíba do Sul, com acesso feito pela **Estrada Municipal Cap. Oscar Francisco de Sales**, bairro do Marambaia, Caçapava, SP.

- O imóvel avaliando dista aproximadamente **11,2 km** do prédio da **Prefeitura Municipal de Caçapava**, situado na Rua Cap. Carlos de Moura, 243, Vila Pantaleao, Caçapava, SP.



Figura 1. Localização do imóvel avaliando em tela, sobre imagem do satélite QuickBird, datada de junho de 2.024 (fonte: Google Earth).

2. O imóvel avaliando, de acordo com legislação municipal, encontra-se assentado em **Zona de Várzea 01**, segundo a **Lei Complementar nº 371 de 04 de julho de 2.024**, que dispõe sobre o a **instituição do Plano Diretor Participativo no Município de Caçapava**.

III.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM TELA

1. O imóvel da presente avaliação é objeto da **Matrícula nº 14.440 do CRI de Caçapava**, e apresenta uma área total descrita de **47.304,10 m² ou 4,7304 ha**.
2. Realizamos o desenho do perímetro do imóvel objeto da **Matrícula nº 14.440**, conforme sua descrição com rumos e distâncias. Constatamos que o mesmo possui **dimensões irregulares e topografia plana**. Vide perímetro do imóvel na **figura 2** abaixo:



Figura 2. Perímetro total do imóvel avaliando em tela, conforme descrição aproximada da Matrícula nº 14.440 do CRI de Caçapava, com área de 47.304,10 m². Imagem do satélite QuickBird, datada de abril de 2.024 (fonte: Google Earth).

3. Vide abaixo as características do imóvel avaliando, pertinente a apuração de seu valor de mercado:

- **ACESSIBILIDADE:** Conforme demonstrado no Capítulo III.1 – Localização, o imóvel avaliando possui acesso realizado pela Estrada Municipal Cap. Oscar Francisco de Sales, no bairro Marambaia, município de Caçapava, SP. O acesso através dessa via não é pavimentado.
- **TOPOGRAFIA:** O imóvel em tela apresenta topografia plana, vide figura 3 abaixo. O imóvel situa-se na cota **542,00 m** de altitude, conforme a cartografia oficial do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico.
- **COBERTURA VEGETAL:** Sobre o imóvel apuramos que cerca de 84,46% apresenta vegetação de várzea, e cerca de 15,54% do imóvel está em área de preservação permanente – APP do Rio Paraíba do Sul.
- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:** Pelas análises efetuadas através de imagem de satélite e da cartografia oficial do Estado pelo IGC (folhas SF_23_Y_D_II_1_NE_F e SF_23_Y_O_II_2_NO_E) apurou-se que o imóvel avaliando possui **7.351,56m² ou 0,73 ha** em Área de Preservação Permanente – APP do Rio Paraíba do Sul, conforme Lei Federal nº 12.651/12.



Figura 3. Perímetro do imóvel objeto da presente avaliação, e indicação da Área de Preservação Permanente - APP. Vide também a topografia e a legenda indicada através da sobreposição das cartas topográficas do IGC (SF_23_Y_D_II_1_NE_F e SF_23_Y_O_II_2_NO_E). Imagem do satélite QuickBird, datada de junho de 2.024 (fonte: Google Earth).

IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

Para atender ao objetivo da presente perícia, que visa apurar o valor do imóvel objeto da **Matrícula nº 14.440 do CRI de Taubaté**, a signatária utilizou-se dos procedimentos e metodologia abaixo descritos.

IV.1 – METODOLOGIA APLICADA PARA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

1. O valor de mercado obtido para o imóvel seguirá as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. Para a terra nua será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, considerando-se amostras compostas tanto quanto possível por **características semelhantes** às do imóvel avaliando, e pertencendo à mesma região geoeconômica. Empregamos para equiparação das diferenças entre nosso elemento paradigma e as amostras pesquisadas, fatores de homogeneização, envolvendo variáveis, tais como: fatores de situação, de área, e de escala de fatores de classe de capacidade de uso do solo.

- Esclarecemos que não foi possível localizar amostras comparativas suficientes, de glebas com características semelhantes ao imóvel objeto, situadas em zona de várzea do município de Caçapava - SP. Por este motivo, a signatária valeu-se também de amostras que apresentam o uso e destinação rural.

3. Para o **tratamento** dos dados amostrais será empregado o **tratamento por fatores** (Anexo B normativo, da NBR 14.653:3/2.019, Avaliação de Imóveis Rurais), com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

IV.2 – AMOSTRAS UTILIZADAS PARA A AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO

1. O valor unitário do imóvel rural foi determinado através de Pesquisa de Valores feita junto às Imobiliárias específicas, que levantou o valor unitário por hectare de imóveis rurais, com características e potencial de uso semelhante ao imóvel em tela.
2. Adquiriu-se uma amostragem constituída de **5 (cinco) amostras de mercado**, de acordo com **Norma NBR 14.653-3/2.019, para avaliação de imóveis rurais**. Vide abaixo as características e localização das amostras obtidas com a presente pesquisa de mercado:

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

AMOSTRAS	LOCAL	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	DATA	ÁREA (ha)	VALOR DA AMOSTRA	PREÇO UNITÁRIO/ha
Amostra 1	Imóvel situado no bairro do Chácara Ipês, Caçapava, SP. <i>(Oferta)</i>	<u>Acesso:</u> Estrada municipal não pavimentada – Boa. <u>Topografia:</u> ondulada. <u>Benfeitorias:</u> Uma casa sede (300,00m ²), casa caseiro (70,00m ²), cobertura (30,00m ²). Avaliação das edificações: R\$603.397,00 <u>Classes de uso:</u> IV – 20%; V - 60%; VIII – 20%.	09/2023	3,300	R\$ 1.500.000,00	R\$ 454.545,45
Amostra 2	Imóvel situado no bairro Chácara Marambaia, Caçapava, SP. <i>(Oferta)</i>	<u>Acesso:</u> Estrada municipal pavimentada – Muito Boa. <u>Topografia:</u> ondulada. <u>Benfeitorias:</u> Uma casa sede (220,00m ²), casa secundária (90,00m ²), casa terciária (50,00m ²), área gourmet (50,00m ²), cobertura (60,00m ²). Avaliação das edificações: R\$850.000,00. <u>Classes de uso:</u> IV – 20%; V - 60%; VIII – 20%.	09/2023	3,700	R\$ 2.100.000,00	R\$ 567.567,56
Amostra 3	Imóvel situado no bairro Santa Luzia, Caçapava, SP. <i>(Vendido há)</i>	<u>Acesso:</u> Estrada municipal não pavimentada – Boa. <u>Topografia:</u> plana. <u>Benfeitorias:</u> Não. <u>Classes de uso:</u> V – 80%, VIII – 20%.	09/2023	11,500	R\$ 1.385.000,00	R\$ 120.434,78

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Amostra 4	Imóvel situado no bairro Chácara Marambaia, Caçapava, SP. (Oferta)	<u>Acesso:</u> Estrada não municipal pavimentada - Boa. <u>Topografia:</u> plana. <u>Benfeitorias:</u> Não. <u>Classes de uso:</u> V – 70%, VI – 10%, VIII – 20%.	09/2023	3,600	R\$ 900.000,00	R\$ 250.000,00
Amostra 5	Imóvel situado no bairro Parque Residencial Alvorada, Caçapava, SP. (Oferta)	<u>Acesso:</u> Estrada municipal pavimentada – Muito Boa. <u>Topografia:</u> ondulada. <u>Benfeitorias:</u> Uma casa sede (360,00m ²), casa caseiro (65,00m ²). Avaliação das edificações: R\$586.950,00. <u>Classes de uso:</u> VI – 70%, VII – 10%, VIII – 20%.	09/2023	4,400	R\$ 1.200.000,00	R\$ 272.727,27

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WC-PV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o **Estágio de Inicial** é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

IV.3 – FATORES UTILIZADOS

1. Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2 da **NBR 14.653:3/19**, considerando-se **fator oferta**, **fator classe de capacidade de uso de terras e situação** e **fator área**, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

IV.3.1. FATOR OFERTA (F_f)

1. Define a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) e, deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Foi aplicado, portanto, o fator consagrado **0,9** (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

IV.3.2. FATOR CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DE TERRAS E SITUAÇÃO (F_{cs})

1. O “**fator classe de capacidade de uso de terras**” expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural, de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras. **Corresponde à razão, entre o índice agrônomo do paradigma (imóvel avaliando), com o índice de cada dado de mercado.**

2. Os **índices agrônômicos** são obtidos com a utilização da escala de Mendes Sobrinho, sendo as terras enquadradas, segundo o **Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras**, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA Brasil – Estados Unidos, 1971.

Neste, as classes de capacidade de uso da terra, são agrupadas em **três categorias**, as quais se subdividem em oito, a saber:

A) TERRAS CULTIVÁVEIS	
Classe I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
Classe II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.
Classe III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
Classe IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente com sérios problemas de conservação.
B) TERRAS CULTIVÁVEIS APENAS EM CASOS ESPECIAIS DE ALGUMAS CULTURAS PERMANENTES E ADAPTADAS EM GERAL PARA PASTAGENS OU REFLORESTAMENTO.	
Classe V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem necessidade de práticas especiais de conservação.
Classe VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.
Classe VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.
C) TERRAS IMPRÓPRIAS PARA VEGETAÇÃO PRODUTIVA E PRÓPRIAS PARA PROTEÇÃO DE FAUNA SILVESTRE, PARA RECREAÇÃO OU PARA ARMAZENAMENTO DE ÁGUA.	
Classe VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

3. O "**fator de situação**" expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso. Refere-se à razão entre o índice do paradigma (imóvel avaliando), com o índice de cada amostra de mercado utilizada para comparação.

4. Consoante trabalho do Engº *OCTÁVIO TEIXEIRA MENDES SOBRINHO*, precursor da Engenharia de Avaliações no âmbito rural, *in Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública*, CESP, 1973, temos o quadro seguinte:

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Situação dos prédios rústicos e sua influência sobre o valor da terra

Situação	Características	Escala de valor em %
Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.	100
Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	95
Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano, importância significativa das distâncias.	90
Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo.	80
Má	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa, distância e classe de estrada se equivalendo.	75
Péssima	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.	70

5. Do mesmo autor, o quadro/tabela de valores de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da circulação.

Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

6. Os dados acima são inseridos em uma planilha de Excel com modelo matemático já automatizado (acervo desta signatária), onde são distribuídos os fatores de classe de capacidade de uso da terra e situação do imóvel avaliando e das demais amostras que são incorporadas na avaliação. Favor reportar-se ao **Anexo 2 – Planilha de homogeneização do Fator Classe e Situação**, com os dados utilizados pela signatária.

IV.3.3. FATOR ÁREA (F_a)

1. Conforme dita a regra predominante do mercado imobiliário, os valores unitários para áreas menores são, via de regra mais elevados. Assim, temos os seguintes fatores de área:

a) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **inferior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_{a} = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}$$

b) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **superior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_{a} = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}$$

2. O presente critério foi extraído da **publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações"** de autoria do **Eng. Sergio Antonio Abunahman**. Publicado pela Editora PINI, 2006.

IV.4 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

1. Vide as características do imóvel avaliando, e as notas conferidas ao imóvel:

NOTAS DO IMÓVEL AVALIANDO

a) **ÁREA:** 4,730 ha

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

- b) **CLASSES:** Classe V – 80%; VIII – 20%.
- c) **NOTA AGRONÔMICA:** 0,3960
- d) **SITUAÇÃO:** Boa. Nota: 0,950.

Tabela – Notas do Imóvel Avaliando e das Amostras Pesquisadas

Amostras	Área (ha)	Fator Oferta (F _f)	Fator Área (F _a)	Nota Agronômica (I _a)	Fator Classe Situação (F _{cs})
Imóvel Avaliando	4,730	-	-	0,3960	-
Amostra 1	3,300	0,900	0,914	0,4050	0,9778
Amostra 2	3,700	0,900	0,940	0,4276	0,9261
Amostra 3	11,500	1,000	1,117	0,3960	1,0000
Amostra 4	3,600	0,900	0,934	0,3870	1,0233
Amostra 5	4,400	0,900	0,982	0,3185	1,2433

2. Abaixo segue tabela, com os fatores de homogeneização, que devem ser multiplicados aos valores unitários das amostras pesquisadas, para cômputo do valor unitário médio para o imóvel avaliando.

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA COMPARAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRAS	Valor total	Valor das Benfeitorias	ÁREA (ha)	F _r	F _{cs}	F _a	F _r	VALOR HOMOGEINIZADO/ha
Amostra 1	R\$ 1.500.000,00	R\$ 603.397,00	3,3000	0,900	0,9778	0,914	0,8917	R\$ 201.743,07
Amostra 2	R\$ 2.100.000,00	R\$ 850.000,00	3,7000	0,900	0,9261	0,940	0,8665	R\$ 244.570,23
Amostra 3	R\$ 1.385.000,00	R\$ 0,00	11,5000	1,000	1,0000	1,117	1,1175	R\$ 134.580,31
Amostra 4	R\$ 900.000,00	R\$ 0,00	3,6000	0,900	1,0233	0,934	0,9573	R\$ 215.389,07
Amostra 5	R\$ 1.200.000,00	R\$ 586.950,00	4,4000	0,900	1,2433	0,982	1,2254	R\$ 137.315,59
Soma								R\$ 932.598,27
Média								R\$ 186.519,65
Desvio Padrão¹ ("S")								R\$ 48.576,48

F_r = Fator Resultante → Fórmula: **Vu = Vox{1+[(F_{cs} - 1) + (F_a - 1)]}**. Onde:
Vu = Valor Unitário;
Vo = Valor de oferta após aplicação do fator oferta;
F = fatores de homogeneização.

Devido a homogeneidade, entre as cinco amostras acima, todas elas encontram-se dentro *d/s tabelado* (saneamento das amostras pelo critério de Chauvenet). Assim, o valor médio unitário para as amostras pesquisadas é de:

R\$ 186.519,65

(cento e oitenta e seis mil, quinhentos e dezenove reais e sessenta e cinco centavos)

¹ O Desvio Padrão "S" (Standard Deviation) é dado pela fórmula:

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WC-PV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o **Estágio de Distribuição** é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

3. O **SANEAMENTO DAS AMOSTRAS** utilizado é o *critério de Chauvenet*, que consiste no cálculo do valor de d/s da amostragem, e em seguida compara com o valor d/s tabelado, vide:

$$\frac{d}{s} = \frac{(X_{\min}^{max} - Média)}{Desvio\ Padrão}$$

<i>d/s superior</i>	1,17
<i>d/s inferior</i>	1,07
<i>d/s Crítico (tabelado)</i>	1,65

Não há necessidade de saneamento amostral, pois o d/s superior e inferior, estão inferiores ao d/s **tabelado**, portanto, as amostras podem ser aproveitadas em sua totalidade.

IV.5 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

1. O valor total do imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 46.402, é calculado através da seguinte fórmula:

$$V_t = S_t \times V_u$$

S_t – imóvel avaliando (ha)	V_u – valor unitário (R\$/ha)	V_t – Valor total do imóvel avaliando
4,730 ha	R\$ 186.519,65	R\$ 882.237,94

R\$ 882.237,00

(oitocentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta e sete reais)

Valor arredondado para outubro de 2.024.

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da elaboração do presente laudo que contou com detida análise dos documentos juntados aos Autos, caracterização do imóvel objeto da presente avaliação, pesquisa de mercado e composição da avaliação propriamente dita, foi possível apurar o respectivo valor de mercado do imóvel, para o presente **mês de outubro de 2.024.**

1. O valor calculado é demonstrado na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Setembro/2.024)
<p>Imóvel da Matrícula nº 14.440 do CRI local, situado à Estrada Municipal Cap. Oscar Francisco de Sales, bairro Marambaia, Caçapava, SP.</p> <p>Área: 4,730 ha</p>	<p style="text-align: center;"><u>R\$ 882.237,00</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(oitocentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta e sete reais)</u></p> <p style="text-align: center;">Valor arredondado para setembro de 2024.</p>

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente LAUDO PERICIAL, digitado em **21 (vinte e uma)** laudas digitais, sendo esta última, datada e assinada.

Contém, ainda, **2 (dois)** anexos, a saber:

Anexo 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

Anexo 2: Planilha de homogeneização – Fator Classe e Situação;

Anexo 3: Especificação da Avaliação do Imóvel em tela, Conforme NBR 14.653-

2/11.

Caçapava, 02 de OUTUBRO de 2.024.



Arqª IEDA MARIA VIEIRA

Perita Judicial Responsável – CAU nº A205458-2.

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP

Membro Titular do IBAPE nº 932

IMV Consult

Consultoria Imobiliária - Ambiental - Avaliações - Perícias

www.imvconsult.com.br

ANEXO 1: DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS NA PESQUISA DE MERCADO;

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Amostra 1

Local/Imóvel: Bairro Chácara Ipês, Caçapava, SP.
 Situação: Estrada Municipal não pavimentada – Boa.
 Topografia: Ondulada.
 Área do Terreno: 3,30 ha
 Vendida há cerca de um mês por: R\$ 1.500.000,00
 Classe de Uso: IV – 20%, V– 60%, VIII – 20%.

Propriedade formada com presença de mata, com predomínio de área de pasto, bem como conta com benfeitorias representadas por uma casa sede, uma casa de caseiro e uma cobertura.

Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área (m²)	Intervalo	R8N (R\$/m²)	Vub (R\$/m²)
1	Casa	Residencial	Casa	Simples	300,00	1,251	R\$ 2.017,89	R\$ 2.524,38
2	Casa	Serviço	Casa	Econômico	70,00	0,919	R\$ 2.017,89	R\$ 1.854,44
3	Rancho	Lazer	Cobertura	Simples	30,00	0,142	R\$ 2.017,89	R\$ 1.796,32

Ref.	I. Aparente	Valor Residual	Vida Referencial	I. Refer. (Ir)	Estado Conserv.	Depreciação (Foc)	Valor Total
1	25	20%	70	36%	E	0,6948	R\$ 526.181,00
2	30	20%	70	42%	F	0,57504	R\$ 74.646,00
3	15	10%	20	76%	E	0,29908	R\$ 2.570,00
						Valor Total	R\$ 603.397,00

Valor das Benfeitorias: R\$603.397,00

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

Imobiliária Diniz
 Corretor: Carmem
 Contato: (12) 99185-8693
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-chacara-ipes-bairros-cacapava-33000m2-venda-RS1500000-id-2686837150/>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

Amostra 2

Local/Imóvel: Bairro Chácara Marambaia, Caçapava, SP.

Situação: Estrada Municipal pavimentada – Muito Boa.

Topografia: ondulada.

Área do Terreno: 3,70 ha

Oferta: R\$ 2.100.000,00

Classe de Uso: IV – 20%; V – 60%; VIII - 20%.

Propriedade formada com presença de mata, com predomínio de área de pasto, bem como conta com benfeitorias representadas por uma casa sede, duas casas para hóspedes, área gourmet e uma cobertura para o salão de festas.

Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área (m ²)	Intervalo	R8N (R\$/m ²)	Vub (R\$/m ²)
1	Casa	Residencial	Casa	Simples	90,00	1,497	R\$ 2.017,89	R\$ 3.020,78
2	Casa	Serviço	Casa	Médio	220,00	1,903	R\$ 2.017,89	R\$ 3.840,04
3	Casa	Serviço	Casa	Simples	50,00	1,497	R\$ 2.017,89	R\$ 3.020,78
4	Área Gourmet	Lazer	Casa	Simples	50,00	1,497	R\$ 2.017,89	R\$ 3.020,78
5	Salão	Serviço	Cobertura	Simples	60,00	0,142	R\$ 2.017,89	R\$ 286,54

Ref.	I. Aparente	Valor Residual	Vida Referencial	I. Refer. (Ir)	Estado Conserv.	Depreciação (Foc)	Valor Total
1	25	20%	70	36%	F	0,6036	R\$ 164.100
2	30	20%	70	42%	F	0,57504	R\$ 485.798,00
3	25	20%	70	36%	F	0,6036	R\$ 91.167,14
4	20	20%	70	28%	F	0,69508	R\$ 91.167,14
5	15	10%	20	76%	F	0,29908	R\$ 5.141,00
						Valor Total	R\$ 837.373,00

Valor das Benfeitorias: R\$850.000,00

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

EDK Imóveis

Corretor: Carlos

Contato: (12) 98247-8087

<https://www.vivareal.com.br/imove>

[/fazenda---sítio-3-quartos-](#)

[marambaia-bairros-cacapava-](#)

[37000m2-venda-RS2100000-id-](#)

[2701415586/](#)

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Amostra 3

Local/Imóvel: Bairro Santa Luzia, Cçapava, SP.
Situatão: Estrada Municipal não pavimentada – Boa.
Topografia: Plana.
Área do Terreno: 11,50 ha
Oferta: R\$ 1.385.000,00
Classe de Uso: V – 80%; VIII – 20%.

Propriedade formada em área de várzea com recurso hídrico e com topografia plana.

Sem benfeitorias.
Vendido há cerca de um mês.

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

Carbognin Imóveis
Corretor: Lellis
Contato: (12) 98705-3443
<https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/santa-luzia/sitio/33652212>

Amostra 4

Local/Imóvel: Bairro Chácara Marambaia, Caçapava, SP.

Situação: Estrada Municipal não pavimentada – Boa

Topografia: Plana.

Área do Terreno: 3,600 ha

Oferta: R\$ 900.000,00

Classe de Uso: V – 70%; VI – 10%, VIII – 20%.

Propriedade formada em área de várzea com recurso hídrico e topografia plana.

Sem benfeitorias.

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

Rancho Verde Imóveis

Corretora: Cleyber

Contato: (12) 97412-7396

<https://www.ranchoverdeimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/chacara-marambaia/area-rural/73586399>

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Amostra 5

Local/Imóvel: Bairro Parque Residencial Alvorada, Caçapava, SP.

Situação: Estrada Municipal pavimentada – Muito Boa.

Topografia: Ondulada.

Área do Terreno: 4,44 ha

Oferta: R\$ 1.200.000,00

Classe de Uso: VI – 70%; VII – 10%, VIII – 20%.

Propriedade formada com presença de mata, com predomínio de área de pasto, bem como conta com benfeitorias representadas por uma casa sede e uma casa para caseiro.

Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área (m²)	Intervalo	R8N (R\$/m²)	Vub (R\$/m²)
1	Casa Sede	Residencial	Casa	Simplex	360,00	1,251	R\$ 2.017,89	R\$ 2.524,38
2	Casa Caseiro	Serviços	Casa	Econômico	65,00	0,919	R\$ 2.017,89	R\$ 1.854,44

Ref.	I. Aparente	Valor Residual	Vida Referencial	I. Refer. (Ir)	Estado Conserv.	Depreciação (Foc)	Valor Total
1	30	20%	70	42%	F	0,57504	R\$ 522.583,00
2	35	20%	70	50%	F	0,534	R\$ 64.367,00
Valor Total							R\$586.950,00

Valor das Benfeitorias: R\$586.950,00

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

Carbognin Imóveis

Corretor: Lellis

Contato: (12) 98705-3443

<https://www.carbogninimoveis.com.br/comprar/sp/cacapava/pedregulho/sitio/69376000>

ANEXO 2: PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO **– FATOR CLASSE E SITUAÇÃO;**

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

Homogeneização do Fator Classe Situação:

Oferta	Localização	Area (ha)	Situação	Classe			Classe			Classe			Classe			Classe			Classe			Avaliação	Ia														
1	Chacara Ipes	3,300	Boa	0%	I	0,900	-	0%	II	0,855	-	0%	III	0,675	-	20%	IV	0,495	0,10	60%	V	0,450	0,27	0%	VI	0,360	-	0%	VII	0,270	-	20%	VIII	0,180	0,04	100%	0,4050
2	Marambaia	3,700	Muito Boa	0%	I	0,950	-	0%	II	0,903	-	0%	III	0,713	-	20%	IV	0,523	0,10	60%	V	0,475	0,29	0%	VI	0,380	-	0%	VII	0,285	-	20%	VIII	0,190	0,04	100%	0,4276
3	Santa Luzia	11,500	Boa	0%	I	0,900	-	0%	II	0,855	-	0%	III	0,675	-	0%	IV	0,495	-	80%	V	0,450	0,36	0%	VI	0,360	-	0%	VII	0,270	-	20%	VIII	0,180	0,04	100%	0,3960
4	Marambaia	3,600	Boa	0%	I	0,900	-	0%	II	0,855	-	0%	III	0,675	-	0%	IV	0,495	-	70%	V	0,450	0,32	10%	VI	0,360	0,04	0%	VII	0,270	-	20%	VIII	0,180	0,04	100%	0,3870
5	Parque Alvorada	4,400	Muito Boa	0%	I	0,950	-	0%	II	0,855	-	0%	III	0,713	-	0%	IV	0,523	-	0%	V	0,475	-	70%	VI	0,360	0,25	10%	VII	0,285	0,03	20%	VIII	0,190	0,04	100%	0,3185
	Avaliando	4,730	Boa	0%	I	0,900	-	0%	II	0,855	-	0%	III	0,675	-	0%	IV	0,495	-	80%	V	0,450	0,36	0%	VI	0,360	-	0%	VII	0,300	-	20%	VIII	0,180	0,04	100%	0,3960

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente
ARQ. IEDA MARIA VIEIRA
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE
Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WC-PV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o **Estágio de Inicialização** é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

**ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DO IMÓVEL EM TELA, CONFORME NBR 14.653-2/11;**

AN3.1 - ESTATÍSTICA APLICADA AO MÉTODO DE PESQUISA

1. Vide abaixo o resumo da análise estatística da presente avaliação:

Tratamento Matemático Estatístico	
Número de amostras	5
Grau de liberdade	4
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 243.570,23
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 134.580,31
Amplitude total (R\$/m ²)	R\$ 108.989,92
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 186.519,65
Mediana	R\$ 201.743,07
Desvio médio	R\$ 40.457,36
Desvio padrão	R\$ 48.576,48
Coeficiente variação (%)	26,04
Variância	2.359.674.841,68
Saneamento das amostras	
Superior	1,17
Inferior	1,07
d/s crítico (tabelado)	1,65
Intervalo de Confiança - Distribuição "t" de Student	
Nível de confiança = 80%	
Limite superior (R\$/m ²)	R\$ 223.680,66
Limite inferior (R\$/m ²)	R\$ 149.358,64
Amplitude do intervalo de confiança (R\$/m ²)	R\$ 74.322,02
Amplitude do intervalo de confiança (%)	39,8468
Grau de Precisão NBR 14.653:2/2011 (%)	3
Campo de Arbítrio	
Limite de arbítrio inferior	R\$ 158.541,71
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 186.516,65
Limite de arbítrio superior	R\$ 214.497,60

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

2. Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/autaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

3. O SANEAMENTO DAS AMOSTRAS utilizado é o *critério de Chauvenet*, que consiste no cálculo do valor de d/s da amostragem, e em seguida compara com o valor d/s tabelado, vide:

$$\frac{d}{s} = \frac{(X_{\min}^{max} - Média)}{Desvio Padrão}$$

d/s superior	1,17
d/s inferior	1,07
d/s Crítico (tabelado)	1,65

Não há necessidade de saneamento amostral, pois o d/s superior e inferior, estão inferiores ao d/s **tabelado**, portanto as amostras podem ser aproveitadas em sua totalidade.

4. O INTERVALO DE CONFIANÇA é definido pelo modelo:

$$X_{\min}^{max} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores para distribuição "t" STUDENT, com **n (05) amostras, $n-1$ (04) graus de liberdade** e confiança de 80% (tabelado) = 1,53.

\bar{X} = Média

S = Desvio Padrão

Substituindo no modelo, e efetuando o cálculo, temos:

Limite Superior	R\$ 223.680,66
Limite inferior	R\$ 149.358,64
Amplitude do Intervalo de Confiança	R\$ 74.322,02

Para calcular o grau de precisão da presente avaliação, temos:

$$\frac{\text{Intervalo de Confiança}}{\text{Média}} \cdot 100 = \frac{74.322,02}{186.519,65} \cdot 100 = 39,8468\%$$

O resultado está \leq 40%, portando atendendo o Grau de Precisão II, conforme NBR 14.653-2:2011.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA. Protocolado em 02/10/2024 às 17:08:23, sob o número WCPV24700601973. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003950-56.2021.8.26.0101 e o código tJ5Y66J2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLE JANAINA DA SILVA, liberado nos autos em 28/04/2025 às 22:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007992-97.2009.8.26.0292 e código GEPIJZn2.

AN3.2 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. A norma especifica o grau de fundamentação e o grau de precisão, da avaliação, que estão relacionados ao próprio mercado, e às informações que dele possam ser obtidas.
2. Conforme a **NBR 14.653-3/19, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, o grau de fundamentação e o grau de precisão, são especificados conforme o método utilizado para avaliação. No caso em tela, para apurar o valor da terra nua foi utilizado o Método Comparativo Direto com tratamento por fatores.
3. O grau de fundamentação, no caso de utilização do tratamento por fatores, é indicado na Tabela 4, é definido através da soma dos pontos relacionados às informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 5, do item 9.3.7 da NBR 14.653:3/19.

TABELA 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando.	Completa quanto a todos os atributos analisados.	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigmática.
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados variáveis analisados na modelagem, com foto.	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Atributos relativos a dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

^a 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.

PROCESSO Nº 1003950-56.2021.8.26.0101 – AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Clóvis Magalhães. x Delanê Marson Santos

9.3.7 Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critério:

- a) Na Tabela 43, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e cinco itens;
- b) Ao atendimento a cada exigência do Grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

TABELA 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no Grau III, e demais no mínimo Grau II	Itens 2, 4 e 5 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

4. As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 6.

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	GRAU		
	I	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Nota 1: Observar o descrito em 9.1.

Nota 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

- **No caso de utilização de tratamento por fatores, a presente avaliação, atende o Grau II de Fundamentação (13 pontos) e Grau II de Precisão.**

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br