

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE
CHAVANTES - SP.**

AUTOS Nº 0000348-88.2020.8.26.0140

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerida por **COOPERATIVA DE CREDITO COCRE** contra **ENEDINA APARECIDA OLINDO SANCHES e outros**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte laudo, pelo qual chegou ao valor de R\$ 856.000,00 (Oitocentos e cinquenta e seis mil reais) para a integralidade do imóvel rural objeto da matrícula nº 4.051 do CRI de Chavantes SP.

Chavantes, 09 de outubro de 2025.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Eng^o Civil / CREA-0601610510

1 SOLICITANTE

JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CHAVANTES - SP

2 REQUERENTE

COOPERATIVA DE CREDITO COCRE

3 REQUERIDO

ENEDINA APARECIDA OLINDO SANCHES e outros

4 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins judiciais

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendendo ao requisito das Normas de Avaliação, especificamente a NBR 14653-3 constatou-se que o imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Período da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 26/09/2025 às 15:00 hs, onde foram colhidas as informações e fotos que compõem este Laudo.

6.2 Caracterização da Região

O imóvel está localizado na zona rural de Chavantes SP, que conta com boa malha rodoviária. Quanto ao potencial econômico da região, predominam as culturas de soja/milho, cana e pecuária.

6.3 Caracterização da Gleba

O imóvel avaliando com área de 7,6518 ha, tem boa topografia e não se encontrava cultivada.

6.4 Caracterização das Benfeitorias

No imóvel avaliando não existem benfeitorias com valor comercial.

7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

7.1 Terreno

Para avaliação do terreno, será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na pesquisa de áreas rurais situadas na região geoeconômica do avaliando, que possuam uma similaridade em suas características. Estes elementos da pesquisa passarão por processo de homogeneização recomendado pelas Normas de Avaliações, visando corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. São eles: localização, atualização, oferta, topografia, tipo de solo, aproveitamento etc., considerados para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa. Para o processo de homogeneização, será adotado o programa **AVALURB 5.1** que segue as orientações das Normas de Avaliações.

7.2 Benfeitorias

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se a tabela CUB Siduscon, de acordo com o padrão do imóvel.

O valor das benfeitorias será calculado através da seguinte fórmula:

$$V_B = A_B \cdot V_U \cdot (1 - R)^n$$

Onde,

V_B = Valor da Benfeitoria

A_B = Correspondente à Área Construída

V_U = Valor Básico Unitário (m²)

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

7.3 Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel resultará da soma simples do Valor da Terra mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor da gleba nua/terreno

V_B = Valor das Benfeitorias

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de **R\$111.989,96/hectare**.

7.5 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 7.1** do **LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo II**, o valor da terra nua para o imóvel resulta:

$$V_T = R\$ 856.723,19$$

7.6 Data de referência

Outubro/2025.

7.7 Valor de mercado do imóvel

Aproximando-se dentro da premissa normativa (1% de variação) tem-se que o valor será:

Valor do imóvel = R\$ 856.000,00 (Oitocentos e cinquenta e seis mil reais)

9 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autora: Maria Angélica André Carbonieri

Formação: Engenheira Civil

CREA: 0601610510

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Responsável Técnica

10 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerrou-se o presente **LAUDO** de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da **ABNT NBR 14653** sendo composto por cinco páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente pela perita, e mais dois anexos.

Chavantes, 09 de outubro de 2025.

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: Acesso ao imóvel.



Foto 02: Vista parcial do imóvel.



Foto 03: Vista parcial do imóvel.

ANEXO II - ELEMENTOS DE PESQUISA/ MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra nº. 01 Local: Sítio à venda em Canitar
7,26 ha. terra roxa, sendo 1,00 plantado capim e 2 alq. de cana, a 130 m do rio Pardo.

Valor da Oferta: R\$ 750.000,00

Ofertante/Informante: Atos Negócios Imobiliários (14) 99888-9166

<https://atosimob.com.br/detalhes/4167526.html>

Amostra nº. 02 Local: Sítio à venda em São Pedro do Turvo
24,2 há. terra mista, plantio de soja e milho, ótima topografia

Valor da Oferta: R\$ 2.800.000,00

Ofertante/Informante: Atos Negócios Imobiliários (14) 99888-9166

<https://atosimob.com.br/detalhes/43887992.html>

Amostra nº. 03 Local: Sítio à venda em Sta Cruz do Rio Pardo
16,94 ha. de pastagem, piqueteado, com casa, piscina, quiosque, casa para caseiro, curral, pocilga, horta

Valor da oferta: R\$ 2.200.000,00

Informante: Metr pole Santa Cruz Imóveis (14) 99877-5730

Valor da terra: R\$ 1.900.000,00

<https://www.metropolesantacruz.com.br/imovel/2365545/sitio-chacara-venda-santa-cruz-do-rio-pardo-sp-zona-rural>

Amostra nº. 05 Local: Sítio à venda em Chavantes
43,56 ha. de terra roxa, boa topografia, margem da rodovia

Valor da Oferta: R\$ 4.500.000,00

Ofertante/Informante: Fakhouri Imóveis (14) 3342-1524

<https://www.imobiliariafakhouri.com.br/imovel/3247295/sitio-venda-chavantes-sp>

Amostra nº. 06 Local: Sítio à venda em São Pedro do Turvo
14,52 ha. de terra mista, plantio de soja, resta 1 ano de contrato de arrendamento

Valor da Oferta: R\$ 1.620.000,00

Ofertante/Informante: Imobiliária União (14) 3372-6152

https://www.imoiveisuniao.com.br/buscar?order=most_relevant&direction=desc&availability=buy&property_type=S%C3%ADtio&page=1

Eng. Maria Angélica A. Carbonieri

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** 0000348-88.2020**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Vara Unica Chavantes SP**Localiz.:** Zona Rural de Chavantes**Cidade:** Chavantes**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	V.Hom.(R\$/ha)
1	750.000,00	7,26	103.305,79	0,90	1,15	106.921,49
2	2.800.000,00	24,20	115.702,48	0,90	1,10	114.545,45
3	1.900.000,00	16,94	112.160,57	0,90	1,15	116.086,19
4	4.500.000,00	43,56	103.305,79	0,90	1,15	106.921,49
5	1.620.000,00	14,52	111.570,25	0,90	1,15	115.475,21

F1: Oferta**F2:** Localização

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	106.921,49
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	116.086,19
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	559.949,82
Amplitude total (R\$/ha):	9.164,70
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	2.291,17
Média aritmética (R\$/ha):	111.989,96
Mediana (R\$/ha):	114.545,45
Desvio médio (R\$/ha):	4.054,781582
Desvio padrão (R\$/ha):	4.659,275509
Variância (R\$/ha) ^ 2:	21.708.848,265076

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.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0878

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8792

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 4,16

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 108.795,67$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 111.989,96$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 115.184,26$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,85$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,85$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 95.191,47$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 111.989,96$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 128.788,46$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 7,65$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 111.989,96$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 856.723,19$$

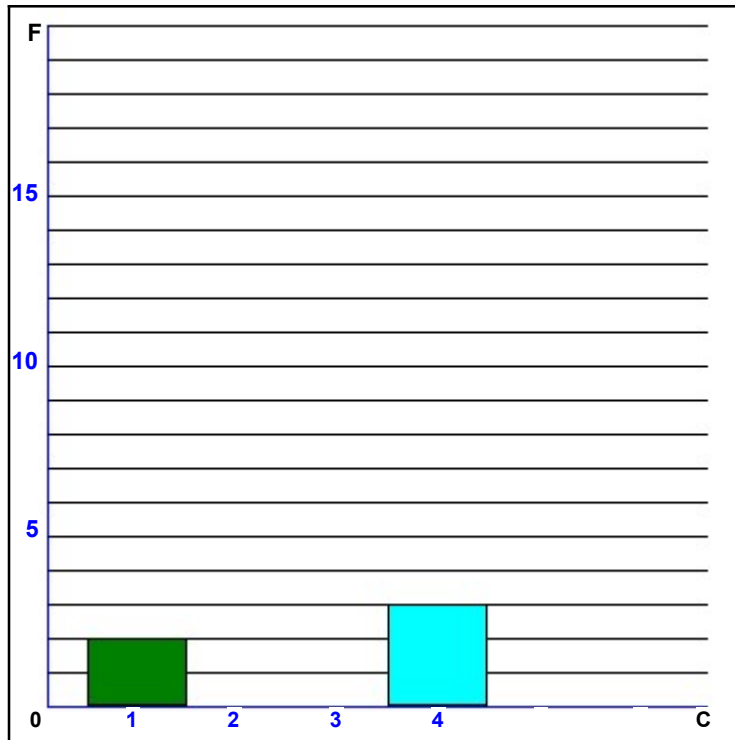
oitocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e vinte e três reais e dezenove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

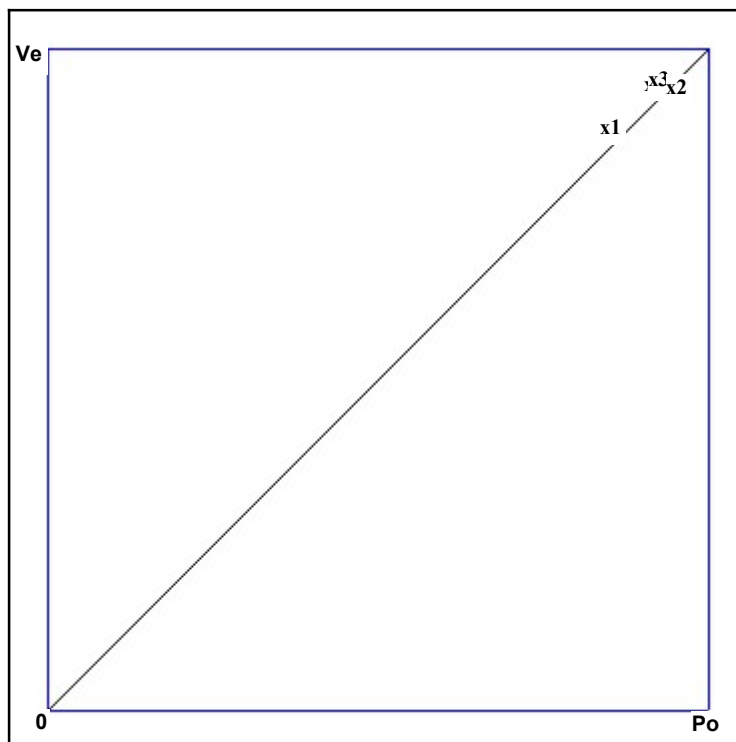


INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	106.921,49	109.212,66	2
2	109.212,66	111.503,84	0
3	111.503,84	113.795,01	0
4	113.795,01	116.086,19	3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

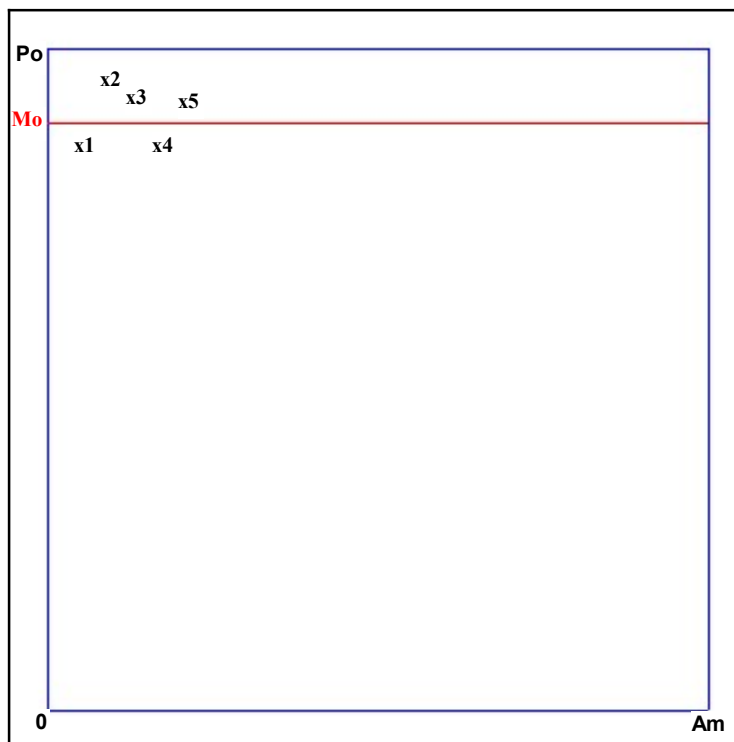
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	103.305,79	106.921,49	1,03
2 -	115.702,48	114.545,45	0,99
3 -	112.160,57	116.086,19	1,03
4 -	103.305,79	106.921,49	1,03
5 -	111.570,25	115.475,21	1,03

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 109.208,97

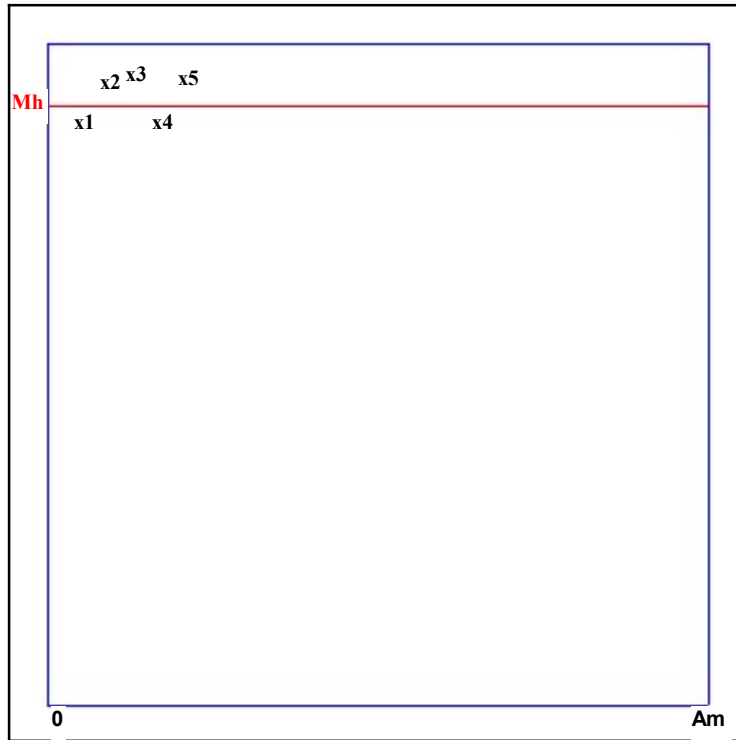
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	103.305,79	5.903,188	5,41
2 -	115.702,48	6.493,506	5,95
3 -	112.160,57	2.951,594	2,70
4 -	103.305,79	5.903,188	5,41
5 -	111.570,25	2.361,275	2,16

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 111.989,96

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	106.921,49	5.068,477	4,53
2 -	114.545,45	2.555,490	2,28
3 -	116.086,19	4.096,222	3,66
4 -	106.921,49	5.068,477	4,53
5 -	115.475,21	3.485,242	3,11

Data: / / _____