EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ALTINÓPOLIS – SP.

Processo Digital n°: 0000434-62.2020.8.26.0042
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento /Execução- Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exequente: Michele Rocha Dacanal e outros
Executado: JOSÉ ANTÔNIO DACANAL

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS, brasileiro, casado, engenheiro civil, nomeado por V. Exa., Perito nos autos da Ação Cível, acima especificado sendo autora Michele Rocha Dacanal e outros, Réu Jose Antônio Dacal, vem mui respeitosamente, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, após realização da Perícia.

Por outro lado, aproveita o ensejo para requerer que sejam liberados os honorários relativos à esse trabalho.

Honrosamente, agradece a nomeação como Perito desse Juízo, colocando-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Altinópolis – SP, 01 de setembro de 2025.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS – assinado digitalmente.
CREA-SP 5069925799
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ALTINÓPOLIS – SP.

Processo Digital n°: 0000434-62.2020.8.26.0042
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento /Execução- Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exequente: Michele Rocha Dacanal e outros
Executado: JOSÉ ANTÔNIO DACANAL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Sumário

1. PRELIMINARES 5
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO 5
1.2 OBJETO 5
1.3 OBJETIVO 5
1.4 NOTAS 5
2. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL 6
2.1 LOCALIZAÇÃO 6
2.2 MATRÍCULA DO IMÓVEL (TERRENO) 9
2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 10
2.4 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO 10
2.5 VISTORIA NO LOCAL 10
3. METODOLOGIA 10
3.1 FATORES UTLIZADOS 11
3.2 AMOSTRAS (IMÓVEIS) 12
4. MEMORIAL DE CÁLCULO E HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS 13
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 15
5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 16
5.2 GRAU DE PRECISÃO 16
6. VALOR DE MERCADO AVALIADO 17
7. CONCLUSÕES 17
8. QUESITOS 18
9. ANEXOS 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Figura 1 Imagem de frente ao terreno 6
Figura 2 Medida de frente ao fundo segundo medição google Earth - 36m conforme matricula. 7
Figura 3 Medida de frente segundo medição google Earth - 12m conforme matricula. 7
Figura 4 Localização do Terreno - Google Earth 8
Figura 5 Matricula do Imóvel 9
Figura 6 Amostra de residências para avaliação da base de cálculo de valor 12
Figura 7 Tabela de fatores para homogenização 13
Figura 8 Tabela de Chauvenet 14
Figura 9 Tabela de Percentis 15
Figura 10 Tabela Grau de Fundamentação: NBR14653-2 16
Figura 11 Tabela Grau de Precisão: NBR14653-2 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

1. PRELIMINARES

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo Digital n°: 0000434-62.2020.8.26.0042

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento /Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

Exequente: Michele Rocha Dacanal e outros

Executado: JOSÉ ANTÔNIO DACANAL

1.2 OBJETO

O Objeto desta pericia é um terreno constante na Matrícula n. 19.782 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP, localizado na Rua Itajubá, no lado par da numeração, constituído pelo lote 12 da quadra 18. Com medidas 12 metros de frente, por 36 metros medidos da frente aos fundos.

1.3 OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel objeto. A avaliação foi realizada com base em tratamento estatístico de dados coletados por meio de pesquisa de mercado, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas da ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

1.4 NOTAS

A presente perícia foi conduzida conforme as orientações processuais e em estrita observância ao compromisso assumido por este perito, regularmente nomeado nas fls. 308 dos Autos. Atuando com total imparcialidade, este profissional seguiu todos os procedimentos previstos no Código de Processo Civil, inclusive com a devida petição de agendamento da diligência pericial, conforme registrado na fls. 334, tendo ambas as partes sido devidamente notificadas quanto a data, horário e local da vistoria.

No entanto, ao comparecer ao local na data agendada, este perito encontrou dificuldades de acesso, pois nenhuma das partes estava presente e as pessoas que se encontravam no imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

afirmaram desconhecer os nomes das partes envolvidas no processo, impossibilitando a entrada para inspeção interna.

Diante disso, e tendo cumprido rigorosamente com o dever de comparecimento ao local conforme previsto em petição, este perito prosseguiu com a vistoria na medida do possível, limitando-se à análise externa do imóvel, respeitando os princípios da boa técnica e da imparcialidade.

Esclarece-se que o objeto da perícia é um terreno, conforme descrito na matrícula do imóvel, o qual apresenta algumas benfeitorias visíveis externamente. No entanto, por ausência de acesso ao interior do imóvel, tais benfeitorias não foram consideradas na avaliação, de modo que esta será conduzida com base nas características constantes da matrícula e nas condições observáveis *in loco*.

Dessa forma, a avaliação será realizada considerando o imóvel como terreno urbano, conforme previsto nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

2. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Itajubá 820, Vila Pompéia – Ribeirão Preto - SP – 14060-660.



Figura 1 Imagem de frente ao terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799



Figura 2 Medida de frente ao fundo segundo medição google Earth - 36m conforme matricula.



Figura 3 Medida de frente segundo medição google Earth - 12m conforme matricula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799



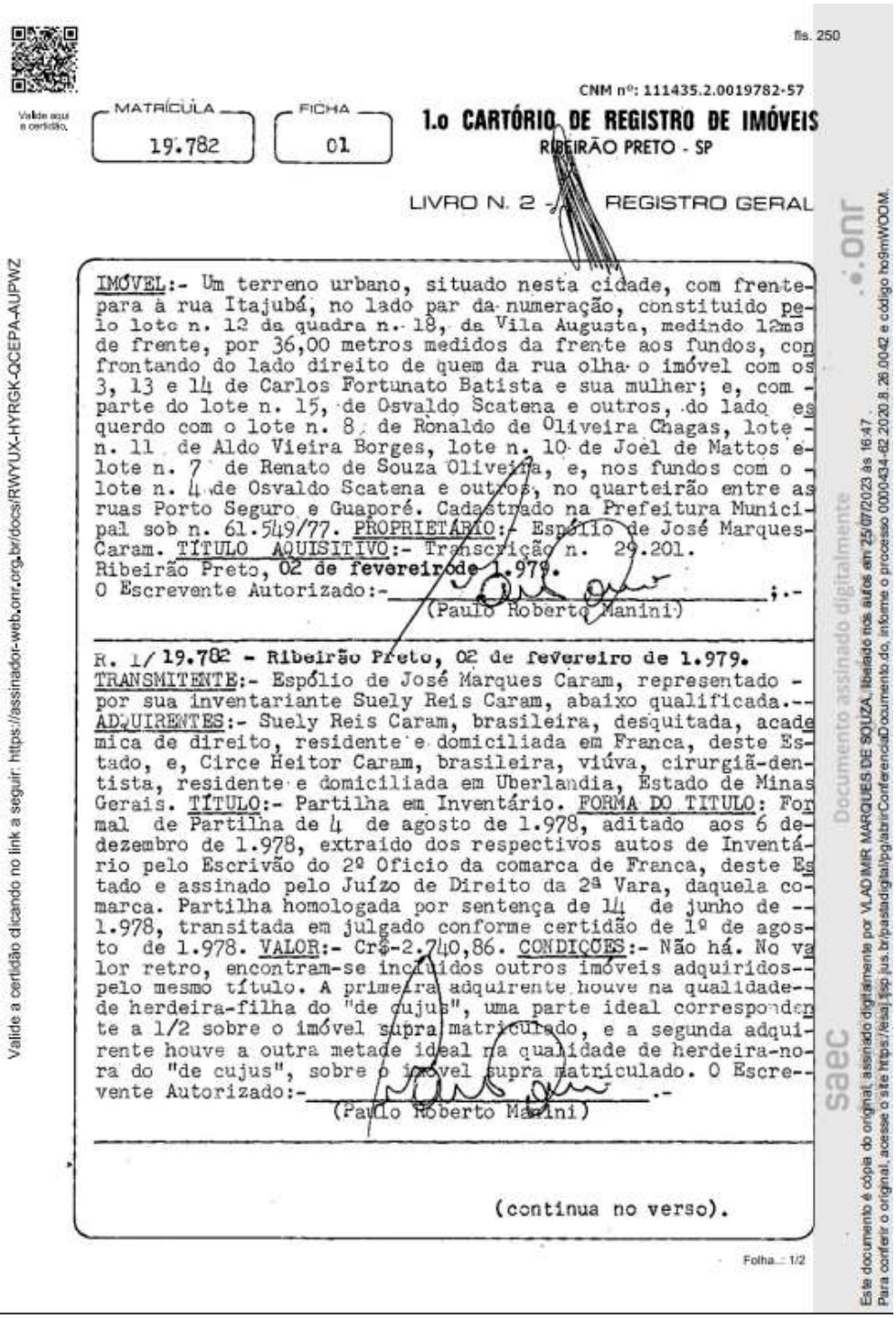
Figura 4 Localização do Terreno - Google Earth

Rua Pernambuco, 341 – Jardim Colina - CEP: 14357-104 – Altinópolis – SP
Cel (16) 9 9278-0738 | ebonarelli@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

2.2 MATRÍCULA DO IMÓVEL (TERRENO)



fls. 250

Valide aqui a certidão.

CNM nº: 111435.2.0019782-57

MATRÍCULA 19.782 | FICHA 01

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para à rua Itajubá, no lado par da numeração, constituido pelo lote n. 12 da quadra n. 18, da Vila Augusta, medindo 12ms de frente, por 36,00 metros medidos da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com os 3, 13 e 14 de Carlos Fortunato Batista e sua mulher; e, com parte do lote n. 15, de Osvaldo Scatena e outros, do lado esquerdo com o lote n. 8, de Ronaldo de Oliveira Chagas, lote n. 11 de Aldo Vieira Borges, lote n. 10 de Joel de Mattos e lote n. 7 de Renato de Souza Oliveira, e, nos fundos com o lote n. 4 de Osvaldo Scatena e outros, no quarteirão entre as ruas Porto Seguro e Guaporé. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 61.549/77. PROPRIETÁRIO:- Espólio de José Marques Caram. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição n. 29.201. Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 1.979.
O Escrevente Autorizado:- (Paulo Roberto Manini) ;.-

R. 1/ 19.782 - Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 1.979.
TRANSMITENTE:- Espólio de José Marques Caram, representado por sua inventariante Suely Reis Caram, abaixo qualificada.-- ADQUIRENTES:- Suely Reis Caram, brasileira, desquitada, academica de direito, residente e domiciliada em Franca, deste Estado, e, Circe Heitor Caram, brasileira, viúva, cirurgiã-dentista, residente e domiciliada em Uberlandia, Estado de Minas Gerais. TÍTULO:- Partilha em Inventário. FORMA DO TITULO: Formal de Partilha de 4 de agosto de 1.978, aditado aos 6 de dezembro de 1.978, extraido dos respectivos autos de Inventário pelo Escrivão do 2º Oficio da comarca de Franca, deste Estado e assinado pelo Juízo de Direito da 2ª Vara, daquela comarca. Partilha homologada por sentença de 14 de junho de -- 1.978, transitada em julgado conforme certidão de 1º de agosto de 1.978. VALOR:- Cr$-2.740,86. CONDIÇÕES:- Não há. No valor retro, encontram-se incluidos outros imóveis adquiridos-- pelo mesmo título. A primeira adquirente houve na qualidade-- de herdeira-filha do "de cujus", uma parte ideal correspondente a 1/2 sobre o imóvel supra matriculado, e a segunda adquirente houve a outra metade ideal na qualidade de herdeira-nora do "de cujus", sobre o imóvel supra matriculado. O Escrevente Autorizado:- (Paulo Roberto Manini) .-

(continua no verso).

Folha 1/2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/docs/RWYUX-HYRGK-QCEPA-AUPWZ

Documento assinado digitalmente .:.onr saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VLADIMIR MARQUES DE SOUZA, liberado nos autos em 25/07/2023 às 16:47.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código hg9mWOOM.

Figura 5 Matricula do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se localiza o terreno possui característica residencial (urbano), as ruas são pavimentadas e existem servidões de rede pública como abastecimento de água, tratamento de rede de esgoto, coleta de água pluvial. A região é servida de transporte público.

2.4 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno de formato regular retangular, com medidas de 12 metros de frente e 36 metros de frente até o fundo, sendo totalizados a área do terreno em 432 m² (metros quadrados).

2.5 VISTORIA NO LOCAL

A vistoria do local conforme informado nos autos foi realizada no dia 20 de JUNHO de 2025, as 8:00h conforme informado nas fls. 334 dos Autos. Conforme mencionado, não houve a presença das partes, este perito comunicou-se com ambos os advogados e os mesmos não conseguiram estar presente.

3. METODOLOGIA

A avaliação realizada neste laudo está fundamentada nas diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653, norma técnica brasileira que trata da avaliação de bens.

A Parte 1 da norma refere-se aos Procedimentos Gerais e estabelece os fundamentos metodológicos aplicáveis à avaliação de qualquer tipo de bem. Importante destacar que essa parte só deve ser utilizada em conjunto com as demais partes específicas, conforme o tipo de bem avaliado.

Para este trabalho, que trata de um imóvel urbano, utiliza-se também a Parte 2 da NBR 14.653, que trata especificamente da avaliação de Imóveis Urbanos.

Dessa forma, a metodologia aplicada está embasada exclusivamente nas seguintes partes da norma:

ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

A escolha do método de avaliação considerou a natureza do bem (terreno urbano), a finalidade do trabalho (determinação do valor de mercado), e a disponibilidade de dados confiáveis no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Neste caso, optou-se pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por se tratar do método mais indicado nas situações em que há oferta suficiente de dados de transações de imóveis similares, permitindo a inferência do valor de mercado com base em evidências concretas.

Conforme dispõe a ABNT NBR 14.653-2, o tratamento dos dados coletados deve ser feito por meio de procedimentos técnicos como homogeneização por fatores ou inferência estatística, respeitando a representatividade dos dados e a realidade do mercado local.

3.1 FATORES UTLIZADOS

O Fator Oferta é utilizado com o propósito de ajustar os valores anunciados dos imóveis comparáveis, levando em consideração a elasticidade entre o preço de oferta e o valor efetivamente praticado no mercado. Esse ajuste tem como objetivo refletir, de forma mais precisa, as condições reais de negociação observadas.

Nesta avaliação, considerando o cenário atual do mercado imobiliário e os elementos previamente analisados neste laudo, foi adotado um deságio de 10% sobre os valores de oferta coletados. Esse percentual representa uma estimativa consistente da diferença média entre os preços anunciados e os valores efetivamente praticados em transações concretas, especialmente diante da menor liquidez e das características específicas do imóvel avaliado.

Fator de Topográfica: Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

TOPOGRAFIA	Ftop
Terreno plano	1,00
Terreno com aclive suave ou com declive de até 5,0%	0,90
Terreno com declive entre 5,0% e 10%	0,80
Terreno com declive superior a 10% e terrenos com aclive acentuado	0,70

O fator de correção de área tem como finalidade ajustar eventuais distorções nos valores unitários por metro quadrado, considerando a tendência observada em uma mesma localidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

de que terrenos de maior dimensão apresentem, proporcionalmente, valores unitários inferiores aos de terrenos menores.

O fator de localização tem como objetivo adequar os valores dos imóveis comparáveis, levando em conta as diferenças qualitativas entre as áreas em que se encontram. Mesmo dentro de uma mesma região, variáveis como infraestrutura urbana, acessibilidade, segurança, proximidade de centros comerciais e o grau de valorização do entorno podem impactar de forma significativa o valor de mercado dos imóveis.

3.2 AMOSTRAS (IMÓVEIS)

AMOSTRA	LOCAL	NUMERO	BAIRRO	CIDADE	UF	AREA (m²)	Valor (Mercado)	Valor (m²)	FONTE	LINK
Avaliado	Rua Itajubá	820	Vila Pompéia	Ribeirão Preto	SP	432			N/A	N/A
1	SEM DADOS	S/N	Jardim Zara	Ribeirão Preto	SP	500	R$ 190.000,00	R$ 380,00	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-jardim-zara-500m-RS190000/id-29219385/
2	SEM DADOS	S/N	Jardim Monte Alegre	Ribeirão Preto	SP	540	R$ 340.000,00	R$ 629,63	CHAVES NA MÃO	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-monte-alegre-540m-RS340000/id-30934362/
3	SEM DADOS	S/N	Vila Pompéia	Ribeirão Preto	SP	286	R$ 110.000,00	R$ 384,62	TIAGO LOPES	https://www.imobiliariatiagolopes.com.br/imovel/549504/terreno-residencial-venda-ribeirao-preto-vila-pompeia
4	SEM DADOS	S/N	Parque Residencial Cidade Universitária	Ribeirão Preto	SP	400	R$ 170.000,00	R$ 425,00	BORELLI IMOVEIS	https://www.borelliimoveis.com.br/imovel/terreno-ribeirao-preto-400-m/TE0254-CON/
5	Avenida Leão XIII	S/N	Ribeirânia	Ribeirão Preto	SP	400	R$ 250.000,00	R$ 625,00	VIVA REAL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-400m2-venda-RS250000-id-2822553764/?source=ranking%2
6	SEM DADOS		Jardim Jandaia	Ribeirão Preto	SP	280	R$ 195.000,00	R$ 696,43	VIVA REAL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-jandaia-bairros-ribeirao-preto-280m2-venda-RS195000-id-2552728171/?source=ranking%2
7	SEM DADOS		Ipiranga	Ribeirão Preto	SP	440	R$ 260.000,00	R$ 590,91	IMOVEL WEB	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-440-m-por-r$-260.000-00-ipiranga-3016687585.html
8	Rua Marquês de Pombal	S/N	Campos Elíseos	Ribeirão Preto	SP	450	R$ 269.900,00	R$ 599,78	VIVA REAL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-elisios-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS269900-id-2809580820/?source=ranking%2

Figura 6 Amostra de residências para avaliação da base de cálculo de valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

4. MEMORIAL DE CÁLCULO E HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS

				FATOR				
AMOSTRA	AREA (m²)	Valor (Mercado)	Valor (m²)	OFERTA	TOPO	AREA	LOCALIZAÇÃO	R$/m² HOMOG.
Avaliado	432							
1	500	R$ 190.000,00	R$ 380,00	0,90	0,90	0,90	1,00	R$ 277,02
2	540	R$ 340.000,00	R$ 629,63	0,90	1,00	1,10	1,00	R$ 623,33
3	286	R$ 110.000,00	R$ 384,62	0,90	1,00	0,90	1,00	R$ 311,54
4	400	R$ 170.000,00	R$ 425,00	0,90	1,00	1,00	1,00	R$ 382,50
5	400	R$ 250.000,00	R$ 625,00	0,90	1,00	1,00	1,20	R$ 675,00
6	280	R$ 195.000,00	R$ 696,43	0,90	1,00	0,90	1,00	R$ 564,11
7	440	R$ 260.000,00	R$ 590,91	0,90	1,00	1,00	1,00	R$ 585,00
8	450	R$ 269.900,00	R$ 599,78	0,90	1,00	1,00	1,00	R$ 593,78

Figura 7 Tabela de fatores para homogenização

Média dos valores por m² Homogeneizados:

$X = \sum(Xi)/n$

Onde: X = (277,08+623,33+311,54+382,50+675,00+564,11+585,00+593,78) /8

Resultado:

R$ 501,54

Desvio Padrão:

$S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

R$ 153,52

Segundo a tabela de critério Excludente de Chauvenet, podemos nesta etapa de verificação, ter que os valores dos resíduos padronizados são comparados com o valor crítico correspondente ao tamanho da amostra, a fim de identificar possíveis discrepâncias estatísticas.

Onde:

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,87

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Número de Leituras	Razão entre o máximo desvio aceitável e o devio padrão ($d_{máx}/S$)
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,87
9	1,91
10	1,96
15	2,13
20	2,24
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Figura 8 Tabela de Chauvenet

AMOSTRA			
1	(d)=	-1,462399187	<1,87
2	(d)=	0,793322981	<1,87
3	(d)=	-1,237549979	<1,87
4	(d)=	-0,775345466	<1,87
5	(d)=	1,129880297	<1,87
6	(d)=	0,407588041	<1,87
7	(d)=	0,543656986	<1,87
8	(d)=	0,600846327	<1,87

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Unilateral	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
c	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99
GL								
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8205	63,657
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,92	4,3027	6,9646	9,9248
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,8409
4	0,7407	0,941	1,1896	1,5332	2,1318	2,7764	3,7469	4,6041
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,015	2,5706	3,3649	4,0321
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432	2,4469	3,1427	3,7074
7	0,7111	0,896	1,1192	1,4149	1,8946	2,3646	2,998	3,4995
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595	2,306	2,8965	3,3554
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,383	1,8331	2,2622	2,8214	3,2498
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125	2,2281	2,7638	3,1693
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959	2,201	2,7181	3,1058
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823	2,1788	2,681	3,0545
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709	2,1604	2,6503	3,0123
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,345	1,7613	2,1448	2,6245	2,9768
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531	2,1314	2,6025	2,9467
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459	2,1199	2,5835	2,9208
17	0,6892	0,8633	1,069	1,3334	1,7396	2,1098	2,5669	2,8982
18	0,6884	0,862	1,0672	1,3304	1,7341	2,1009	2,5524	2,8784
19	0,6876	0,861	1,0655	1,3277	1,7291	2,093	2,5395	2,8609
20	0,687	0,86	1,064	1,3253	1,7247	2,086	2,528	2,8453
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207	2,0796	2,5176	2,8314
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171	2,0739	2,5083	2,8188
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139	2,0687	2,4999	2,8073
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109	2,0639	2,4922	2,7969
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081	2,0595	2,4851	2,7874
26	0,684	0,8557	1,0575	1,315	1,7056	2,0555	2,4786	2,7787
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033	2,0518	2,4727	2,7707
28	0,6834	0,8546	1,056	1,3125	1,7011	2,0484	2,4671	2,7633
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991	2,0452	2,462	2,7564
∞	0,6747	0,8420	1,0370	1,2824	1,6464	1,9623	2,3301	2,5808

Figura 9 Tabela de Percentis

Onde:

Li = 501,53 - 1.42 * 153,53/√(8 - 1) = 419,14

Ls = 501,53 + 1.42 * 153,53/√(8 - 1) = 583,93

Onde a média entre esses valores é considerado o valor do m² do terreno como valor, sendo assim temos que média entre os valores é de R$ 501,53.

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme estabelece o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos, a definição da especificação de uma avaliação depende de fatores como o prazo disponível, os recursos empregados, a oferta de dados de mercado e o tipo de abordagem adotada. As

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

avaliações podem ser classificadas de acordo com o nível de fundamentação e precisão, conforme descrito a seguir:

Fundamentação: É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Precisão: É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* 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.				

Figura 10 Tabela Grau de Fundamentação: NBR14653-2

Analisando a tabela, adota-se o Grau de fundamentação para este Laudo o GRAU II.

5.2 GRAU DE PRECISÃO

Conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

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

Figura 11 Tabela Grau de Precisão: NBR14653-2

O Cálculo segue:

$$A(\%) = \frac{X_{máx} - X_{mín}}{\bar{X}} * 100$$

Onde:

A(%) = ((583,93-419,14)/501,54)*100 = 32,85%

Analisando a tabela de Grau de precisão temos resultado de GRAU II.

6. VALOR DE MERCADO AVALIADO

Valor Total = Valor (médio) * Área do terreno

Valor Total = R$ 501,53 * 432 m² = R$ 216.663,06

Com base nos cálculos realizados e nas informações de mercado disponíveis, foi determinado o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação: **R$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais).**

7. CONCLUSÕES

Considerando a metodologia adotada, os dados de mercado analisados, as características físicas e locacionais do imóvel, bem como os critérios técnicos estabelecidos pelas normas vigentes, conclui-se que o valor de mercado do terreno ora avaliado, na data-base estabelecida, é de **R$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

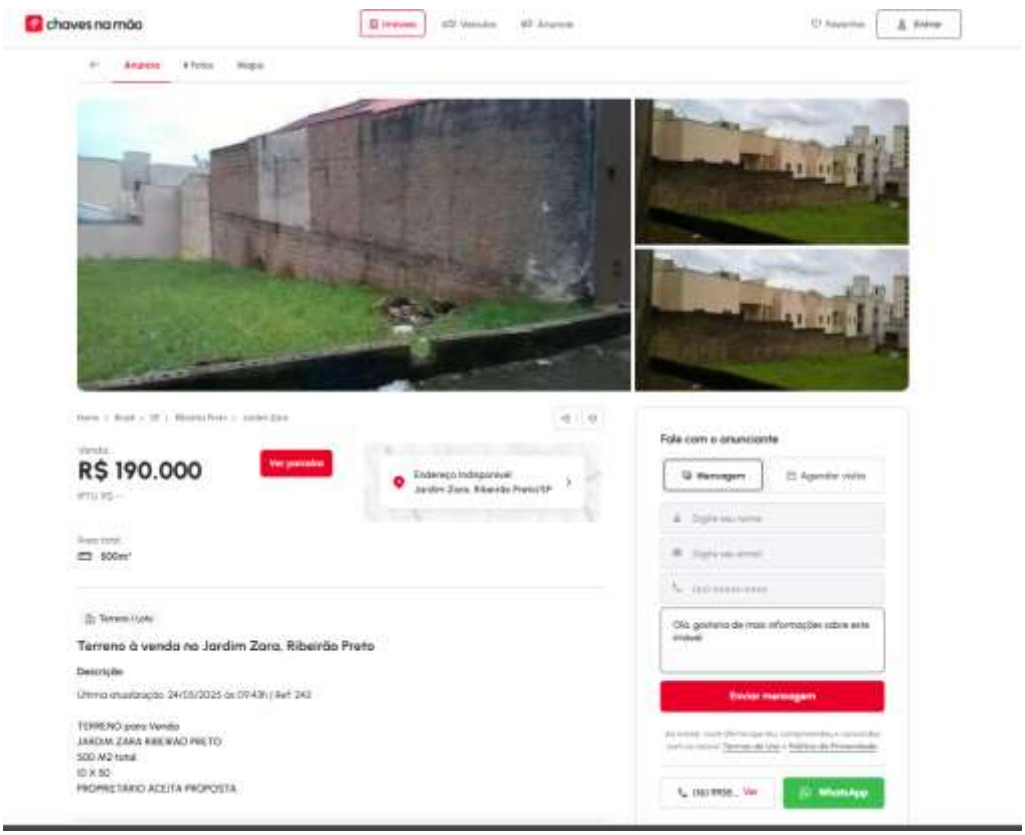
O presente laudo compreende um total de 21 páginas, contendo descrições detalhadas dos procedimentos, resultados das análises e as figuras pertinentes que ilustram os achados e as condições avaliadas.

8. QUESITOS

Não foram apresentados nos autos quesitos a serem respondidos neste Laudo.

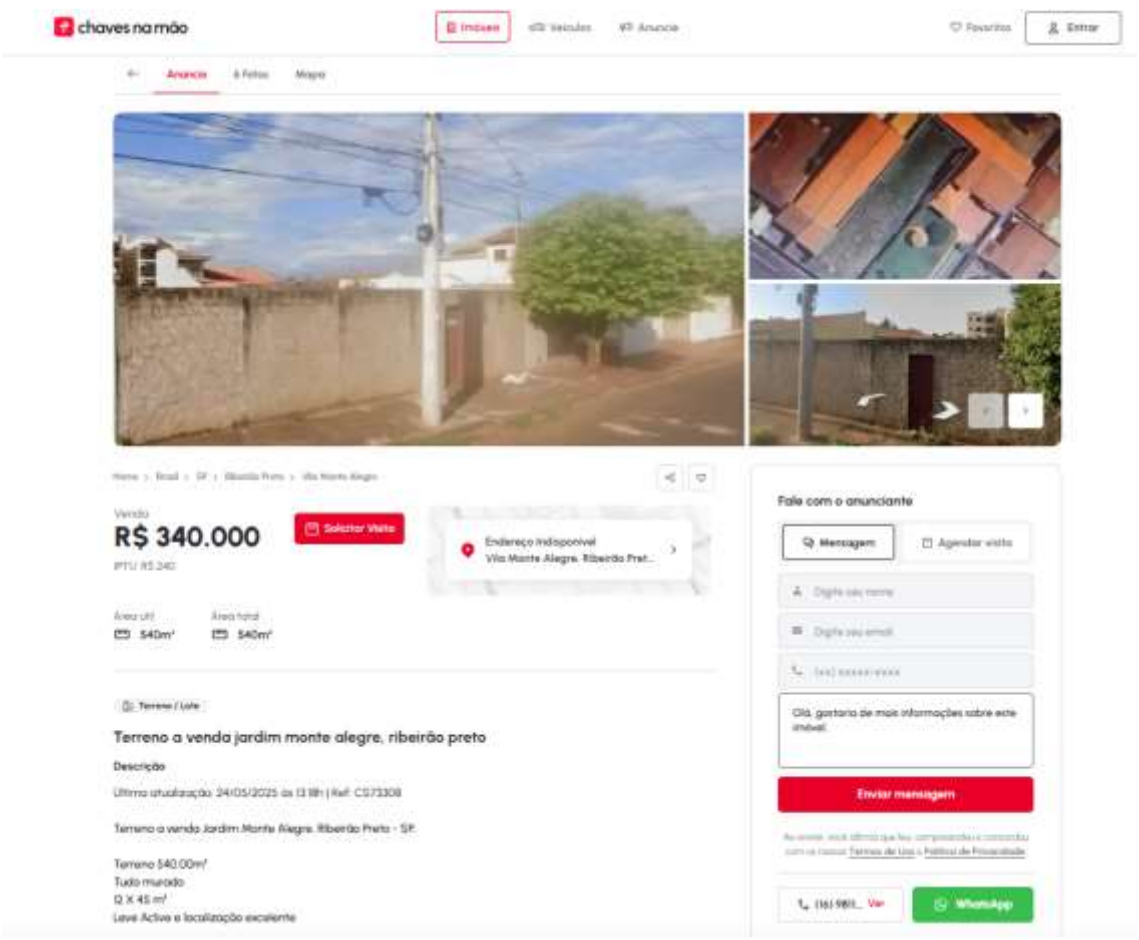
9. ANEXOS

Avaliações:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

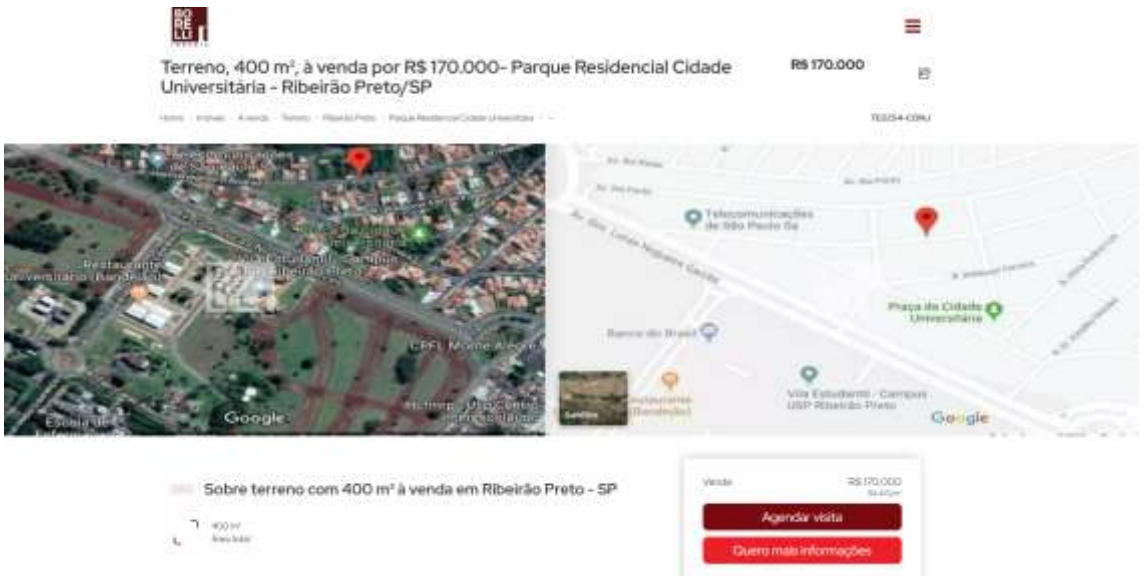


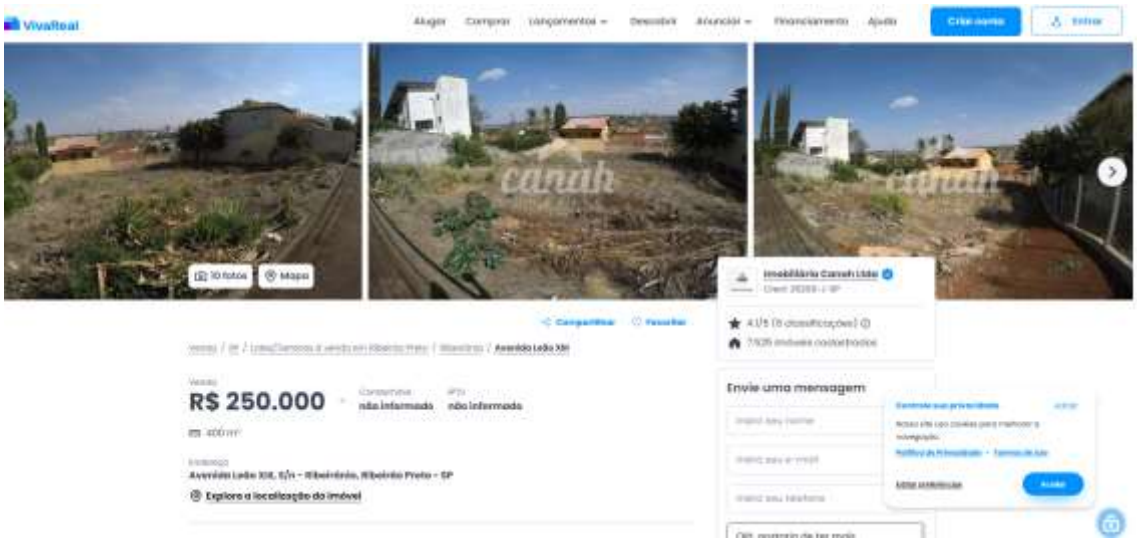


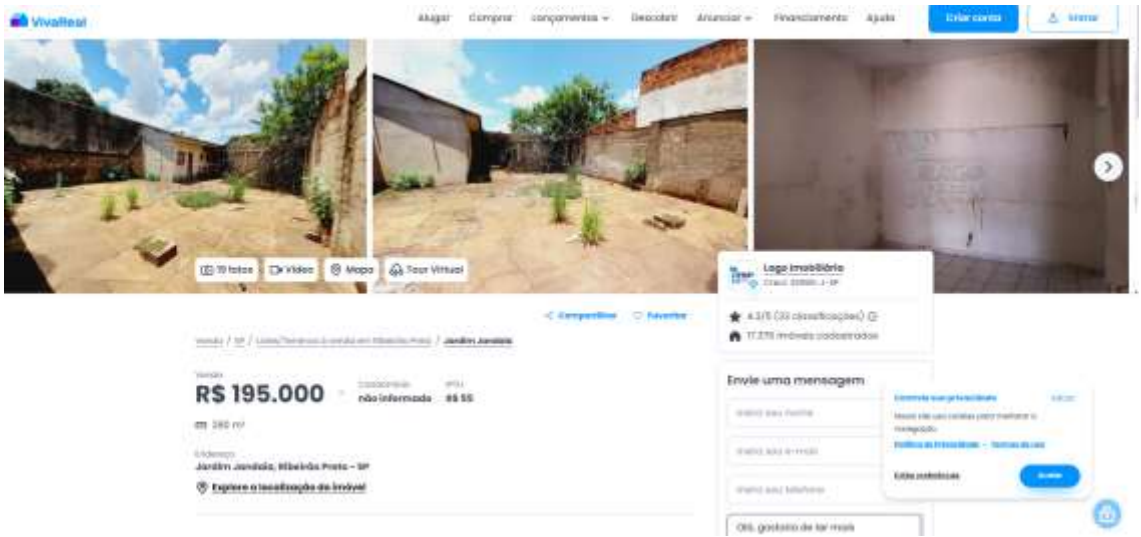
Rua Pernambuco, 341 – Jardim Colina - CEP: 14357-104 – Altinópolis – SP
Cel (16) 9 9278-0738 | ebonarelli@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

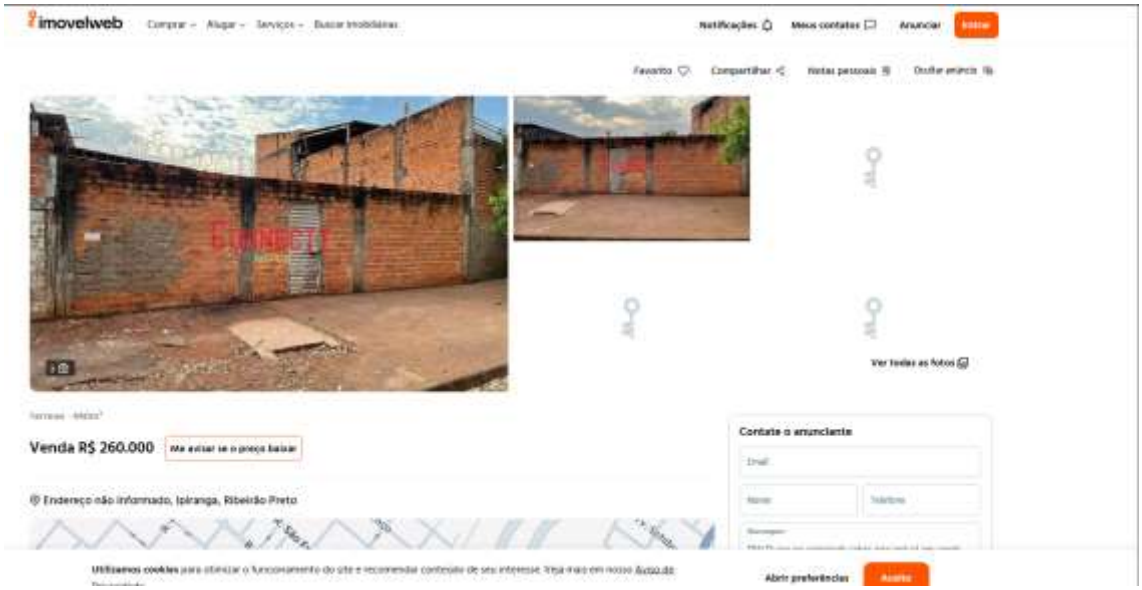


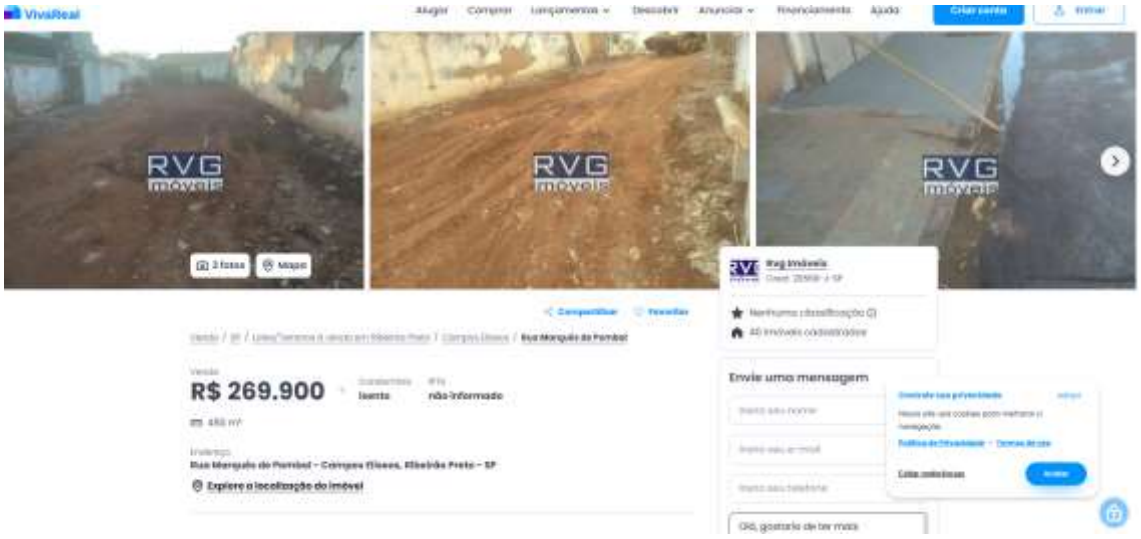




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 10:00 , sob o número WALT25700139340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código c1CYmWxa.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ALTINÓPOLIS – SP.

Processo Digital n°: 0000434-62.2020.8.26.0042
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença de Obrigação de PrestarAlimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DOTRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer
Requerente: Michele Rocha Dacanal e outros
Requerido: JOSÉ ANTÔNIO DACANAL

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n. 48414966-0 SSP/SP e inscrito no CPF n. 417.663.518-59, devidamente cadastrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-SP 5069925799, e validado por este Tribunal, nomeado nos autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, consoante Decisão de fls. 392, em atenção a petição apresentada pelo requerente nas fls. 389 - 390, a qual questiona os valores apurados pela avaliação, requerendo esclarecimentos, **MANIFESTAR E ESCLARECER** o que segue:

1. METODOLOGIA

Inicialmente, destaca-se que o trabalho pericial foi integralmente desenvolvido em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), amplamente reconhecidas como referência obrigatória para avaliações dessa natureza.

A metodologia adotada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a determinação do valor de mercado de terrenos urbanos, especialmente diante da disponibilidade de elementos comparativos confiáveis e verificáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 08:20 , sob o número WALT26700039150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código eTL3IExn.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

2. DAS ALEGAÇÕES

Na impugnação o Advogado CLEYTON RIBEIRO DE LIMA cita: " *Isto é, o imóvel objeto da avaliação com área total de 360,00 m² foi avaliado em R$216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), com um valor médio de R$600,00 (seiscentos reais) o m², sendo que em contrapartida o preço médio do m² de imóveis semelhantes/paradigmas localizados na região gira em torno de 800,00 (oitocentos reais), conforme corroboram os anexos anúncios de vendas realizadas por imobiliária da cidade de Ribeirão Preto, disponibilizados nos endereços eletrônicos: https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeiraopreto/bairros/ipiranga/rua-itajuba/lote-terreno_residencial/ https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeiraopreto-ipiranga-240m2-RS215000/id-9219900/* "

Ao analisar os elementos trazidos pela parte impugnante, especialmente os anúncios constantes nos links indicados, verificam-se inconsistências relevantes que fragilizam a alegação de suposta discrepância do valor apurado no Laudo Pericial.

Conforme extraído dos próprios anúncios apresentados:

Imóvel com área de aproximadamente 1.938,00 m², anunciado por R$ 600.000,00, resultando em valor unitário aproximado de R$ 309,60/m².

Imóvel com área de aproximadamente 959,00 m², anunciado por R$ 350.000,00, resultando em valor unitário aproximado de R$ 365,00/m².

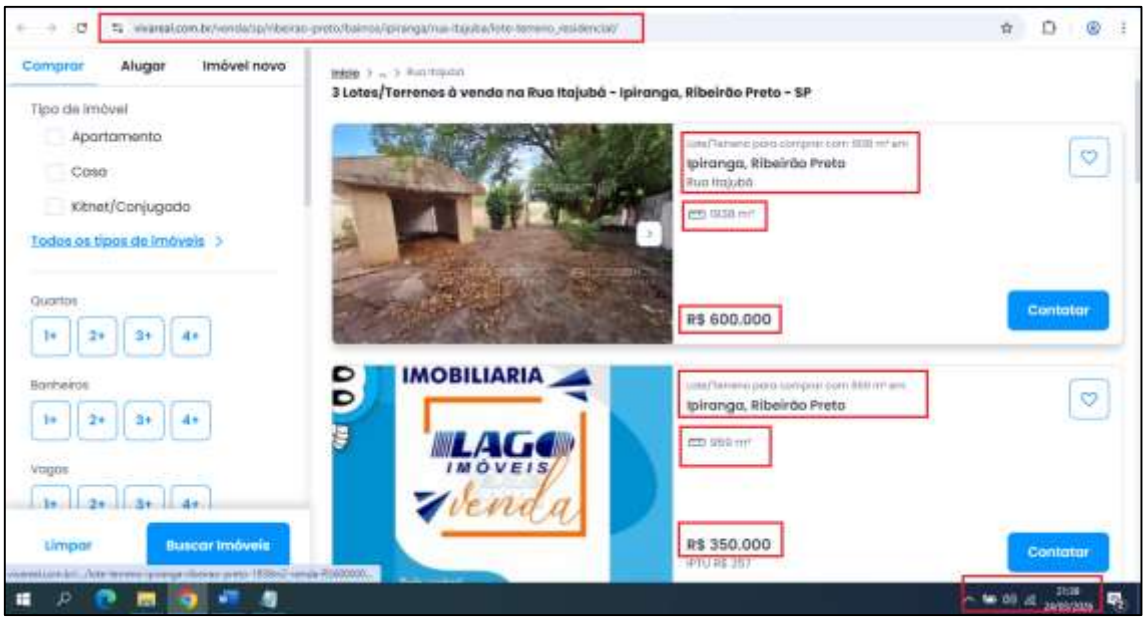


Figura 1 FONTE: https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeiraopreto/bairros/ipiranga/rua-itajuba/lote-terreno_residencial/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 08:20 , sob o número WALT26700039150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código eTL3IExn.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Imóvel com área de aproximadamente 240,00 m², anunciado por R$ 215.000,00, resultando em valor unitário aproximado de R$ 895,83/m².

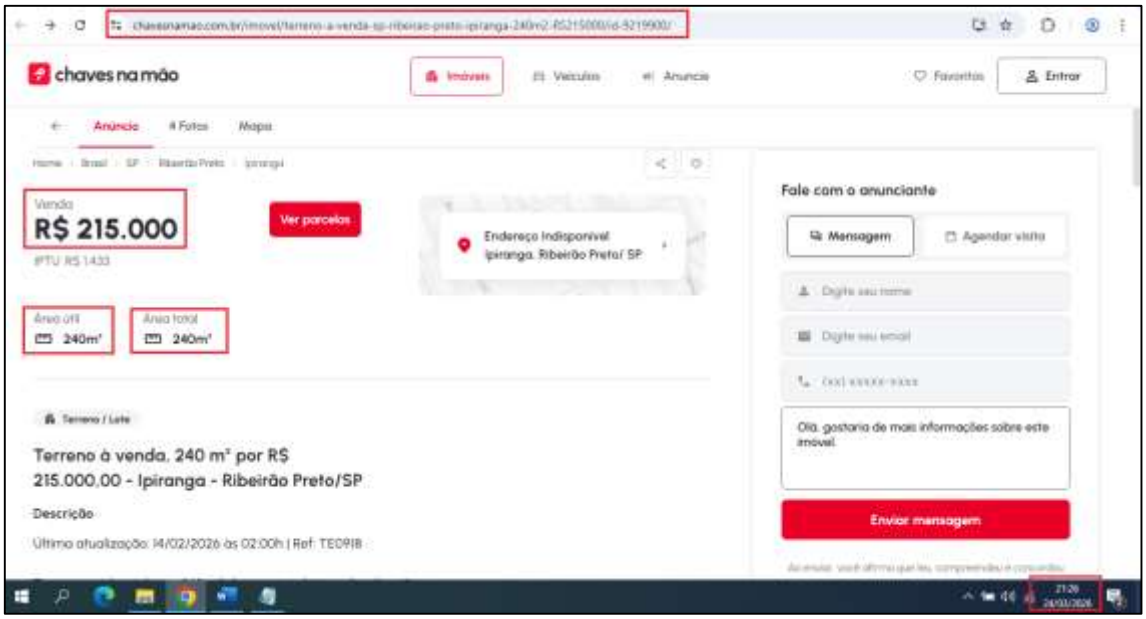


Figura 2 FONTE: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeiraopreto-ipiranga-240m2-RS215000/id-9219900/

Observa-se, portanto, que os próprios elementos apresentados pela parte evidenciam significativa variação de valores unitários, oscilando de aproximadamente R$ 309,60/m² até R$ 895,83/m², o que demonstra a inexistência de um valor homogêneo.

Ora, os elementos trazidos demonstram variações expressivas de valores unitários, o que, por si só, afasta a alegação de existência de um suposto valor médio uniforme na região. Tal inconsistência não apenas enfraquece a impugnação, como reforça a premissa fundamental da engenharia de avaliações: a imprescindibilidade do tratamento técnico dos dados por meio de homogeneização.

O valor determinado no Laudo não decorre de simples observação de anúncios ou referências genéricas de mercado, mas sim da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tal variação reforça justamente a necessidade de aplicação de metodologia técnica adequada, com tratamento dos dados por meio de homogeneização, conforme preconizado pelas normas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2.

A tentativa de sustentar conclusão baseada exclusivamente em anúncios de internet, sem qualquer critério técnico, tratamento inferencial ou aplicação de fatores de ajuste, contraria diretamente as diretrizes estabelecidas pelas normas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, não se prestando como fundamento idôneo para impugnação de laudo pericial.

O valor apurado no Laudo, correspondente a R$ 600,00/m² (total de R$ 216.000,00 para 360,00 m²), foi obtido a partir da análise de 8 (oito) amostras, devidamente homogeneizadas mediante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 08:20 , sob o número WALT26700039150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código eTL3IExn.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

aplicação de fatores. Ressalte-se, por oportuno, que na avaliação apresentada foram devidamente considerados os fatores técnicos pertinentes, incluindo topografia, localização e fator de correção de área, em estrita observância às referidas normas, ainda que de forma sucinta, garantindo a adequada homogeneização dos dados e a fidedignidade do resultado obtido.

3. CONCLUSÃO

Assim este Perito, reafirma-se:

O método foi escolhido em estrita observância a ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens e literatura técnica.

Dessa forma, resta evidente que os elementos apresentados pela parte impugnante não possuem consistência técnica suficiente para infirmar o laudo pericial, uma vez que se limitam a referências genéricas de mercado, desprovidas de tratamento metodológico adequado e incapazes de refletir, de forma fidedigna, o valor do imóvel avaliando.

O valor apurado não decorre de mera média aritmética ou de observação isolada de anúncios, mas sim da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a devida homogeneização das amostras, considerando:

- A variação real dos valores unitários identificados no mercado;

- A aplicação de fatores de ajuste pertinentes;

- As características específicas do imóvel avaliando;

- Os fatores de topografia, localização e correção de área;

-E a adequação dos dados às condições efetivas de comparação.

Assim, o resultado obtido representa o valor de mercado do imóvel na data de referência, refletindo de forma técnica e fundamentada suas características reais, em conformidade com os princípios da Engenharia de Avaliações e com as diretrizes estabelecidas pelas normas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2.

A avaliação foi realizada com base em metodologia consagrada e amplamente aceita, atendendo ao grau de fundamentação exigido, não havendo elementos técnicos que justifiquem sua desconsideração ou revisão nos termos pretendidos pela parte impugnante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 08:20 , sob o número WALT26700039150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código eTL3IExn.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS
MESTRE EM TECNOLOGIA AMBIENTAL | ENGENHEIRO CIVIL | ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA SP 5069925799

Dessa forma, não há respaldo técnico nem normativo para acolhimento da impugnação apresentada, devendo ser integralmente mantidas as conclusões do laudo pericial.

Permaneço à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que Vossa Excelência entenda necessários.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Altinópolis – SP, 25 de março de 2026.

EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS – assinado digitalmente.
CREA-SP 5069925799
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BONARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 08:20 , sob o número WALT26700039150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000434-62.2020.8.26.0042 e código eTL3IExn.