EdwardMaluf
perícias e avaliações

473

LAUDO TÉCNICOJUDICIAL

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 3ª Vara Civil
Comarca de Jundiaí– Estado de São Paulo

Processo nº. 0024276-42.2003.8.26.0309
Ação: COBRANÇA
Requerente: CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL
Requerida: ROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, referente à aferição do valor do bem penhorado, registrado sob. n°47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itapeva/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "*in loco*" para constatação das características do imóvel penhorado; pesquisa imobiliária; análise de mercado da região; e elaboração da avaliação.

Desta maneira, o valor do imóvel penhorado em questão, obtido segundo prescrição da NBR 14.653/04, é de **R$ 585.000,00** ***(Quinhentos e oitenta e cinco milreais),*** para o mês de julho de 2.020.

EdwardMaluf
perícias e avaliacões

Índice

RESUMO 3

1. PRESSUPOSTO 5

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO 5
1.2. RESUMO DOS AUTOS 5
1.3. DOS DOCUMENTOS 7
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO 7

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES 8

2.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA 8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 11
2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL 12
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13

3. VISTORIA 14

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 15
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 17

4. AVALIAÇÃO 25

4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 25
4.2. VALOR DA TERRA NUA 25
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS ATINGIDAS 33
4.4. VALOR DO IMÓVEL PENHORADO 33
4.5. VALOR TOTAL 34

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 35

6. CONCLUSÃO TÉCNICA 36

7. ENCERRAMENTO 37

ANEXO I 38

ANEXO II 42

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 404 dos autos da ação de "COBRANÇA" que CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASILpromove contraROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA, processo n° 0024276-42.2003.8.26.0309, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

O presente trabalho consiste na avaliação de bem penhorado, registrado sob nº 47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itupeva/SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Trata-se de demanda promovida pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil em face de Roberto Trigo Pires de Mesquita.

Em apertada síntese, buscava a autora, inicialmente, a compelir o réu ao pagamento de contribuição sindical patronal relativa aos anos de 1998, 1999 e 2000, que na data de 31/12/2003 totalizavam o valor de R$ 4.845,78, conforme demonstrado em fls. 37 do presente processo. Sustentava a autora que o réu era devedor da referida contribuição por considera-lo empregador rural por conta que esse explorava atividade rural.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação em fls. 47/50 alegando, em suma, que era apenas um mero proprietário rural e que tal situação não geraria a incidência do fato gerador para a cobrança da contribuição objeto do litigio ora posto.

Em sentença proferida no dia 26 de novembro 2004, encartada em fls. 92/94, o juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido da autora condenando o réu ao pagamento das contribuições, entretanto, salientou a necessidade de revisão do quantum, porquanto o cálculo apresentado pela autora iria contra o bom senso e o direito representando verdadeiro ganho sem causa.

A Sétima Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Acórdão encartado em fls. 220-221 (Vol. II), no dia 28 de setembro de 2009, deu provimento parcial ao recurso da autora e negou provimento ao recurso do réu.

Transitada em julgado a ação iniciou-se a fase de execução em que a parte autora apresentou cálculos dos valores então atualizados em 31 de outubro de 2010 no montante de R$ 14.241,07 (fls. 243 – Vol. II).

Diante do não pagamento voluntário, determinou-se a indicação, por parte do réu, de bens sujeitos à penhora que ocorreu em fls. 310-311 (Vol. II), e não foi aceito pela autora conforme demonstrado em fls. 320 (Vol. II).

Com isso a autora indicou, para penhora, o bem objeto deste laudo em fls. 323 (Vol. II) e o juízo, em 14 de dezembro de 2016, determinou a avaliação pericial (fls. 404, Vol. II).

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, nele colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 325:** Matrícula n°. 47.217 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, referente ao imóvel de propriedade do Requerido situado na Estrada da Fazenda do Matão, nº 125 – Bairro Guacuri, no Município de Itupeva, Comarca de Jundiaí/SP.

- **Fls. 342:** Termo de Penhora do imóvel.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou de estudo aos autos, diligência, vistoria da área, levantamento e cadastro dos pontos de interesse, com reportagemfotográfica para descrição

Além disso, o estudo do cadastro dos pontos de interesse, entre outras providências necessárias ao perfeito cumprimento, elaboração e confecção do Laudo Técnico Judicial.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual "*in loco*", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações do imóvel avaliando, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas,NBR 14653 – Avaliação de Bens e procedimentos e Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Para a terra nua será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes ao do imóvel penhorado, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando

fatores de homogeneização, envolvendo variáveis, tais como: escalas de fatores de classe de capacidade de uso, fatores de situação e fatores de área.

A amostra será composta com dados de mercado que estão em oferta, com as devidas ponderações, buscando compô-la de elementos com características semelhantes às do imóvel penhorado.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- *identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- *identificação das fontes de informação de sua confiabilidade;*
- *número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*
- *sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.*

Para o tratamento técnico dos dados amostrais será empregado o Tratamento por Fatores, com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização são definidos no Anexo B (normativo) da NBR 14.653/04, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

De acordo com o item B.1.2.1, cada um dos fatores de homogeneização calculados em relação ao avaliando, devem estar contidos no intervalo entre 0,50 e 1,50.

Ainda, no item B.1.2.2, a norma determina que o preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2, considerando-se fator de fonte, fator classe de capacidade de uso das terras e fator de situação, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

O "*fator de fonte*" ou "*fator oferta*" é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário onde está inserido o bem avaliando.

O *"fator de acesso"* é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

O "*fator de correção da área"* é usado para corrigir as diferenças de área superficial entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando.

Refere-se à razão entre o índice do paradigma (*imóvel penhorado*) com o índice de cada dado de mercado, com base na escala citada no parágrafo anterior.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software INFER 3.2 – *Imóvel Rural*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de ±30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

A classificação dos imóveis rurais deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/04.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

$$Número\ de\ Módulos\ Fiscais = \frac{área\ total\ do\ imóvel\ avaliando}{módulo\ fiscal\ no\ município}$$

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande.

a) pequeno	→	*até 4 módulos fiscais*
b) médio	→	*de 4 a 15 módulos fiscais*
c) grande	→	*acima de 15 módulos fiscais*

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

a. *não explorado;*
b. *de lazer e turismo;*
c. *de agricultura;*
d. *de pecuária;*
e. *de silvicultura;*
f. *agroindustrial;*
g. *misto.*

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

"Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário".

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo

com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda – 2017", publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R_8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – *FC*, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b).\ FC$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o "*Estudo Edificações – Valores de Venda* ", publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → *valor total do imóvel*

V_t → *valor do terreno*

V_b → *valor das benfeitorias*

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além do método de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

O grau de fundamentação, indicado na Tabela 1, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 2, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653/04.

Tabela 1 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 3, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa

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

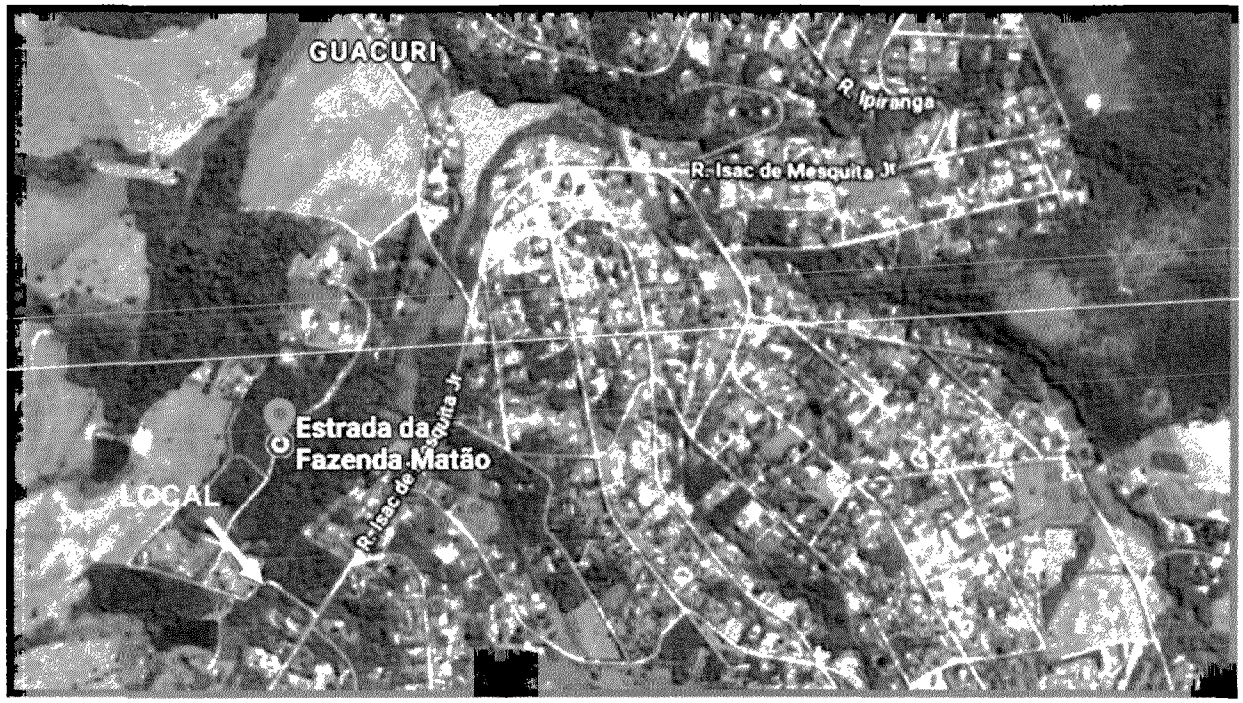
3. VISTORIA

Conforme agendamento, a vistoria do imóvel objeto do presente trabalho foi realizada no dia 12 defevereiro de 2020, na companhia do Sr. Roberto Trigo Pires de Mesquita; e seu irmão o Sr. Ricardo Trigo Pires de Mesquita.

Durante as visitas foram obtidos relatórios fotográficos das características do imóvel e seu acesso, além de verificar o mercado da região onde se situam.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

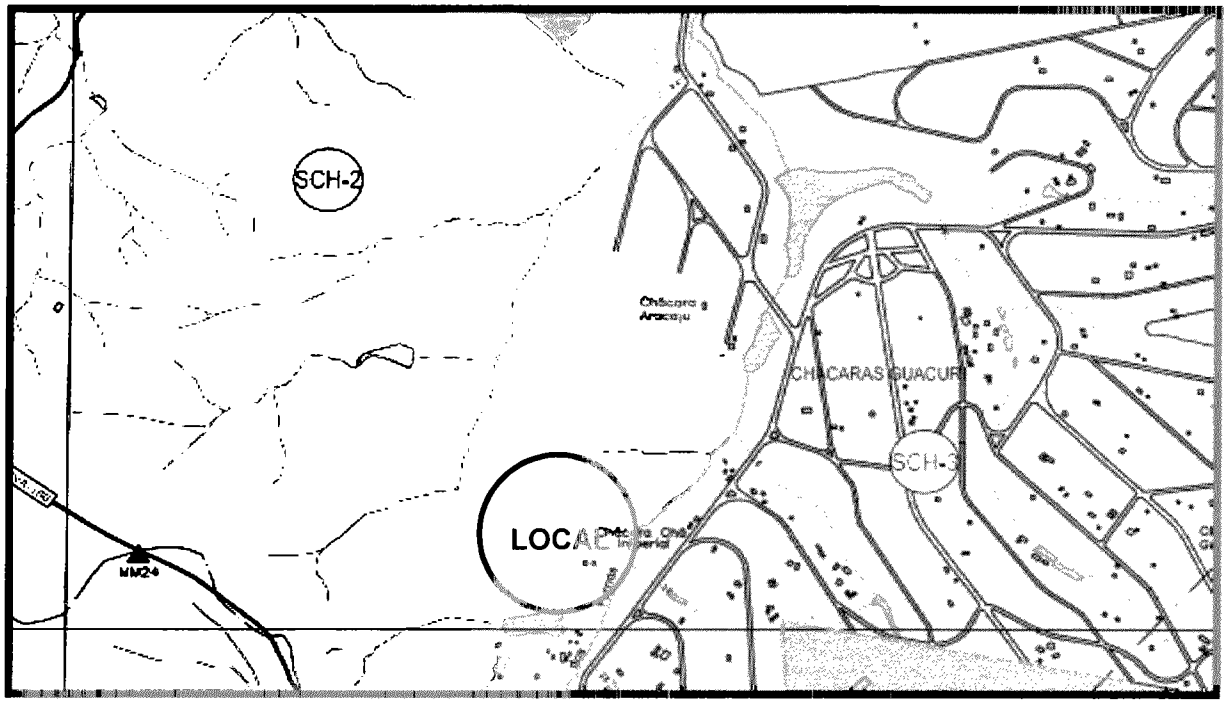
O imóvel, o qual incide a área penhorada,se localiza na Estrada da Fazenda Matão, 125, no bairro Guacuri, perímetro rural do Município de Itupeva/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, extraída do *softwareGoogle Earth Pro,* sem escala.



EdwardMaluf
perícias e avaliações

3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A regiãoonde o imóvel está situado é classificada como de setor de chácara 2–SCH-2, como demonstrado no Mapa de Setorização do Município de Itupeva.



Nesta região do Município de Itupeva são observados seguimentos ocupacionais diversos, se tratando de imóveis para fins residenciais (chácaras de morada e loteamentos fechados) e comerciais (áreas industriais), além de imóveis utilizados para fins agrícolas e pecuaristas.

À região em estudo apresenta média densidade e através de análise visual "*in loco*" se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Nesta região destaca-se pela topografia ondulada com pontosmontanhosos, e extensão superficial seca, com presença córregos de pequeno a médio porte.

O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando encontra-se sem pavimentação, somente a Rua Isac Mesquita Jr que liga a Rodovia Marechal Rondon as ruas adjacentes é pavimentada.

Observa-se a presença de melhoramentos públicos na região, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

A região em questão, bem como o imóvel avaliando, confrontam com o perímetro urbano da cidade de Itupeva, onde se localizam serviços de necessidades básicos, tais como, saúde, educação, lazer e segurança.

Entrada para a estrada de servidão Fazenda Matão, extraída do site Google Maps, em julho de 2019.

Imagem feita no dia da vistoria da Estrada Fazenda Matão.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel atingido encontra-se registrado na Certidão de Matrícula nº 47.217 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Observa-se que este imóvel é destacado da área total de 135,5 ha e cadastrado no INCRA sob. nº 633.038.001.341-1.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

Matrícula -47.217- Ficha 01

Jundiaí, 24 de novembro de 19 89.-

IMÓVEL:- UMA GLEBA DE TERRAS, constituída do remanescente da gleba "B", da FAZENDA MATÃO, designada como REMANESCENTE Nº 1 - QUINHÃO B, com a área de 20.000,99 metros quadrados, situada no município de ITUPEVA, destacomarca, que assim se descreve:- inicia-se a 252,71 metros de distância seguindo pela Estrada de servidão, do córrego divisor da - - Fazenda Matão, com o lote nº 130, da quadra 4, do loteamento denominado Guacuri, e desse ponto segue fazendo frente para a Estrada de servidão por uma distância de 160,71 metros dividindo em tres segmentos, respectivamente 10,00 metros, 54,71 metros e 96,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, mede 104,04 metros com rumo de 85º 37' 12" SE mais 120,10 metros com rumo de - - - 32º 19' 31" SE confrontando com o quinhão A, remanescente da propriedade de Ricardo TRigo Pires de Mesquita e outros; do lado esquerdo mede - 160,00 metros, onde confronta com o quinhão C, remanescente da propriedade de Ricardo Trigo Pires de Mesquita e outros e, nos fundos mede - - 108,77 metros onde confronta com um córrego na divisa do loteamento -- Guacuri.-

CADASTRO DO INCRA:- 633.038.001.341-1 - área total 135,5 ha - mód fiscal 10,0 - nº de módulos fiscais 4,14 - fração min. de parcelamento 2,0 ha.-

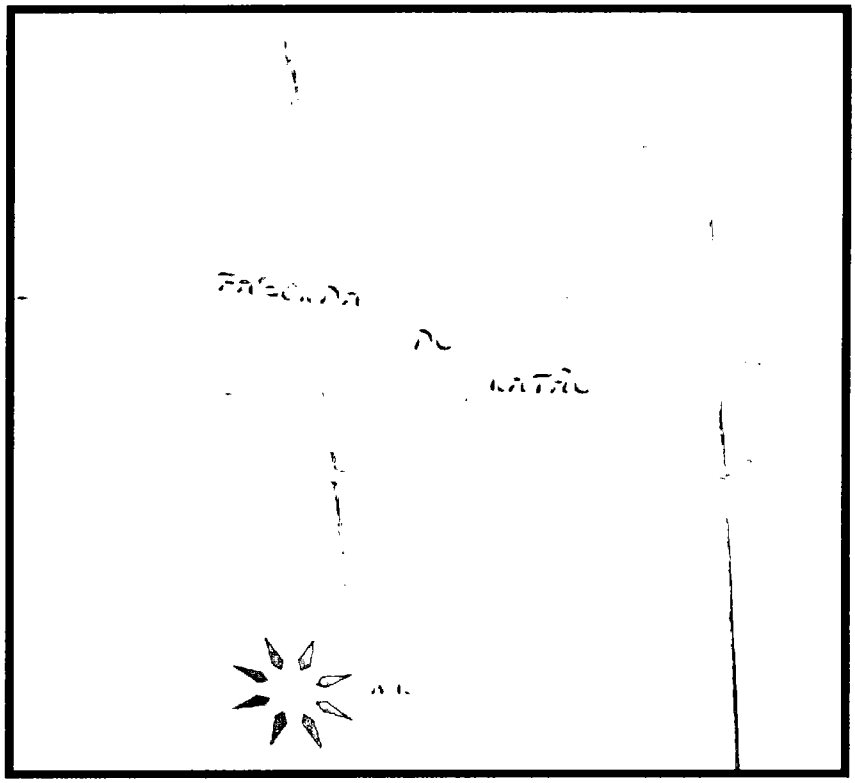
PROPRIETÁRIOS:- RICARDO TRIGO PIRES DE MESQUITA, engenheiro, RG. sob -- nº 2.740.580-SP, sua mulher SUZANA MARIA CASTILHOS DE - MESQUITA, do lar, RG. nº 1.542.638-SP, cic. comum 107.190.838-34; MATHIL DE MESQUITA SAMPAIO DORIA, do lar, RG. nº 3.583.148-SP, seu marido - -- CARLOS EDUARDO SAMPAIO DORIA, advogado, RG. nº 2.992-203-SP, e cic. em - comum nº 031.639.118-20; ROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA, economista, - RG. nº 3.069.574-SP, sua mulher ANA CLARA RODRIGUES PIRES DE MESQUITA, - do lar, RG. nº 6.944.970-SP, e cic. comum nº 516.771.218-15; todos casados pelo regime dacomunhão de bens, antes da lei 6.515/77; o, EÇA PIRES DE MESQUITA FILHO, solteiro, maior, funcionário público, RG. número - - 3.706.420-SP, e cic. 561.702.708-53, todos brasileiros, residentes e -- domiciliados na Fazenda Matão, em Itupeva, desta comarca.-

Logo, conforme matricula acima, área total do imóvel penhorado é de:

20.000,99 m²

EdwardMaluf
perícias e avaliações

As imagens a seguir, mostram o desmembramento das glebas onde o imóvel penhorado se encontra, além das medidas em projeto do imóvel em questão.



Planta de desmembramento das glebas

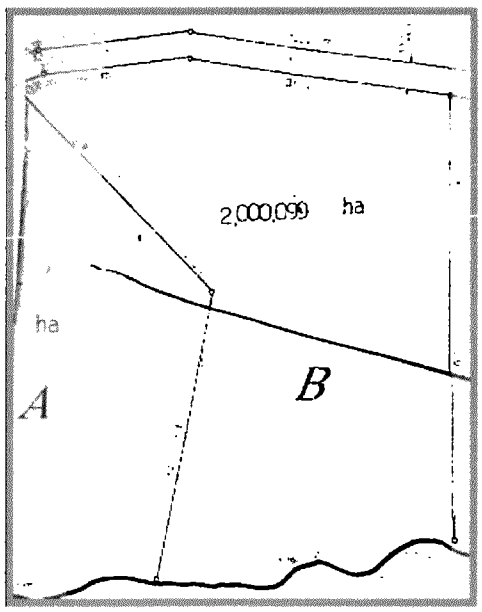
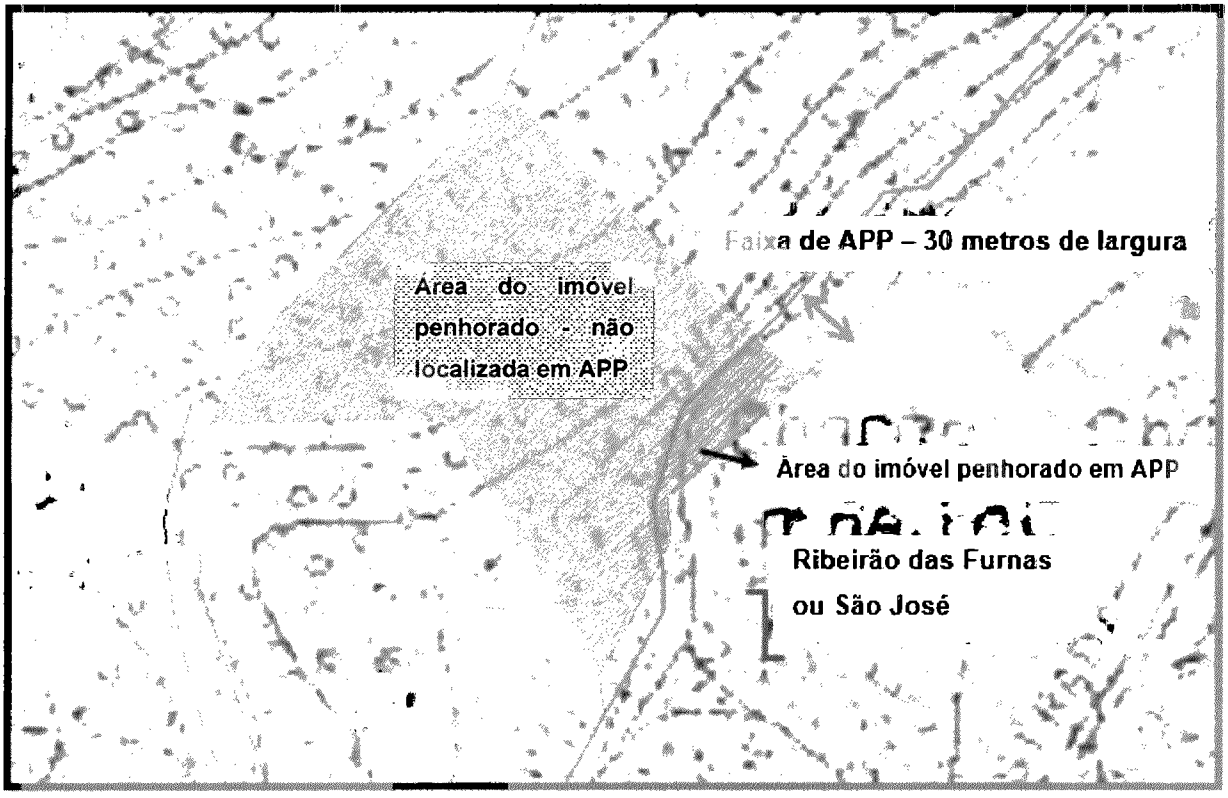


Imagem detalhada do imóvel penhorado denominado Gleba B

Observa-se através das imagens a seguir o perímetro do imóvel sob penhora, denominado Gleba B.

Imagem de satélite retirada do software Google Earth, mostrando o imóvel penhorado denominado Gleba B.

A imagem a seguir mostra a referida área sobreposta no mapa do IGC - Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo, é possível observar a presença da APP – Área de Preservação Ambiental devido a confrontação do imóvel comRibeirão das Furnas ou São José.



Sobreposição - levantamento do imóvel e mapa IGC

EdwardMaluf
perícias e avaliações

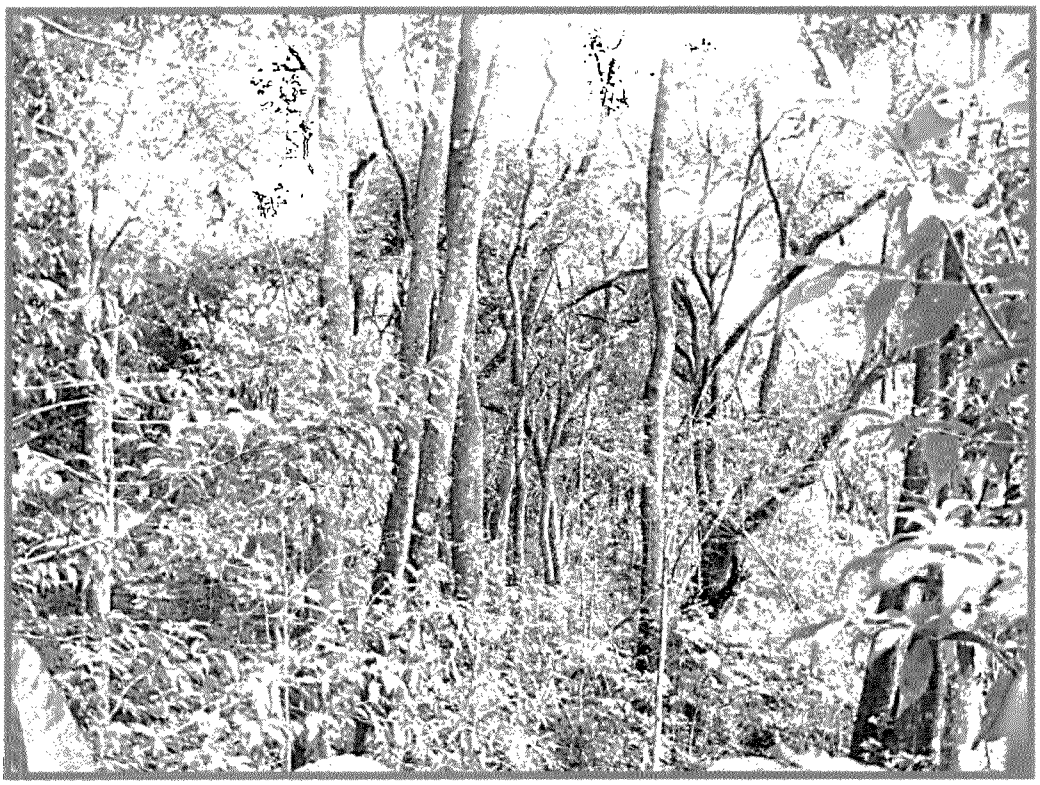
A imagem a seguir mostra a estrada de acesso, não pavimentada, ao imóvel, é possível observar que a referida estrada encontra-se em boas condições de trafegabilidade.

Imagem feita no dia da vistoria da estrada de acesso ao imóvel

As imagens a seguir mostram que o referido imóvel se encontra em mata fechada, não sendo possível o acesso para identificações de divisas internas.

EdwardMaluf
perícias e avaliações

A seguir é demonstrada outras vistas do imóvel avaliando, como demonstrado anteriormente, parte dele encontra-se em APP – Área de Preservação Permanente.



4. AVALIAÇÃO

A avaliação da área descrita anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 deste trabalho.

4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel penhorado encontra-se em região classificada como de setor de chácara 2 – SCH-2, como demonstrado no Mapa de Setorização do Município de Itupeva.

Conforme já demonstrado o referido imóvel se encontra em mata fechada, e conta com uma área de preservação permanente – APP de 1.481,59 m².

A estrada de acesso ao imóvel encontra-se não pavimentada, porém em boas condições de trafegabilidade, desta maneira tem situação classificada como **vicinal I**.

4.2. VALOR DA TERRA NUA

No mês de julho de 2.020, a perícia executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário do município de Itupeva, obtendo uma amostra constituída de *cinco* (*05*) elementos de mercado, de acordo com Norma NBR 14653-3, para avaliação de imóveis rurais.

A amostra proporcionou a aferição do Valor Unitário Básico Homogeneizado da terra, calculado com o auxílio do software INFER 3.2 – *Imóvel Rural.*

EdwardMaluf
perícias e avaliações

O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, adequando às amostras quando necessário, através de tratamento de fatores, segundo a norma técnica de avaliação, conforme abaixo:

Imóvel Avaliando:

Avaliando	Situação	Ia	Area total (m²)	Area total (ha)
	Vicinal I	0,3923	20.000,99	2,0001

Amostra

Nº Am.	Vo	Fo	Vb	At	Fcs	Fa	Fr	Vu
1	650.000,00	0,90	0,00	20.217,00	0,9707	1,0027	0,9734	28,17
2	924.000,00	0,90	0,00	30.800,00	0,9229	1,0554	0,9783	26,41
3	1.089.000,00	0,90	0,00	24.200,00	0,8377	1,0488	0,8865	35,90
4	1.060.000,00	0,90	0,00	20.000,00	0,7368	1,0000	0,7368	35,15
5	850.000,00	0,90	0,00	24.500,00	0,8731	1,0520	0,9251	28,89

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Vu: Valor Unitário (R$/m²).

Equação:

((([Vo]×[Fo])-[Vb])÷[At])×[Fr]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Vo : Valor Oferta (R$).
- Fo : Fator Oferta.
- Vb : Valor da Benfeitoria (R$).
- At : Área do Terreno (m²).
- Fcs : Fator Classe Situação.
- Fa: Fator Área
- Fr : Fator Resultante.

Equação:

(([Fcs]-1)+([Fa]-1)+1)

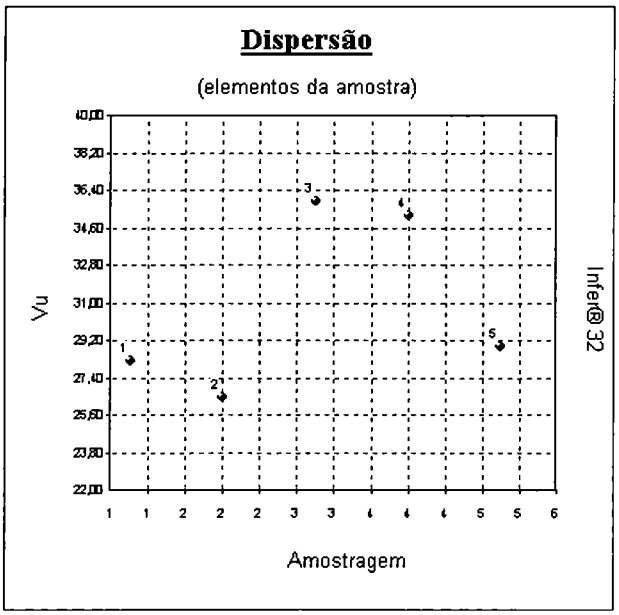
EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Estatísticas Básicas

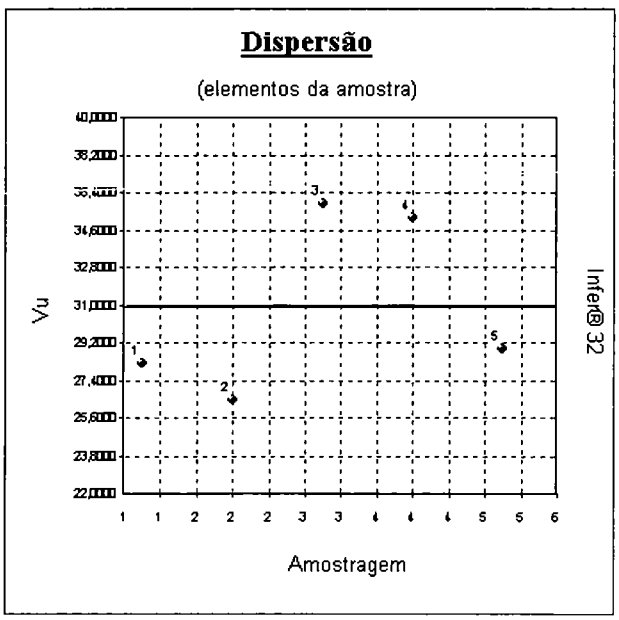
Nº de elementos da amostra : 5
Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu	30,90	4,3219	13,98%

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



EdwardMaluf
perícias e avaliações

Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	28,1700	30,9040	-2,7340	-0,6325	-0,7072	7,4747
2	26,4100	30,9040	-4,4940	-1,0398	-1,1625	20,1960
3	35,9000	30,9040	4,9960	1,1559	1,2924	24,9600
4	35,1500	30,9040	4,2460	0,9824	1,0983	18,0285
5	28,8900	30,9040	-2,0140	-0,4659	-0,5210	4,0561

Gráfico de Desvios Quadráticos

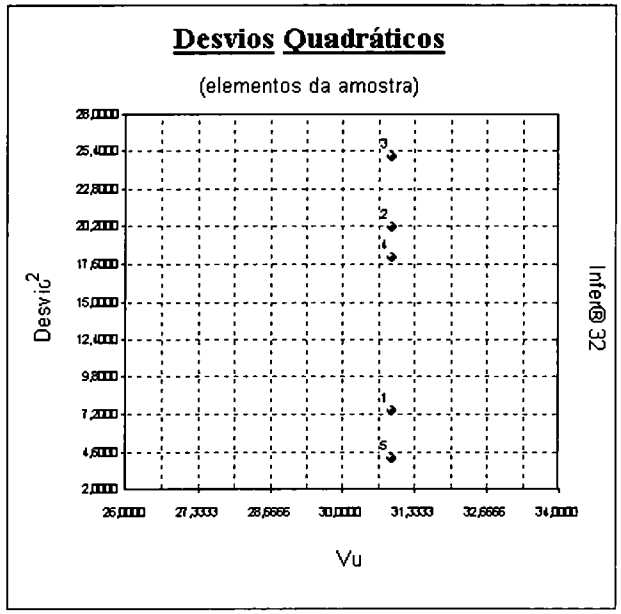


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-3,4175	21,7906	-0,5856	-0,6548
2	-5,6175	16,4901	-1,1066	-1,2373
3	6,2450	14,5051	1,3117	1,4666
4	5,3075	17,3932	1,0180	1,1382
5	-2,5175	23,2150	-0,4179	-0,4673

Estatísticas Gerais

Número de elementos ..... : 5
Graus de liberdade ..... : 4

Valor médio ..... : 30,9040
Mediana ..... : 29,0461
Moda ..... : 27,9916
Variância ..... : 14,9431
Desvio padrão ..... : 3,8656
Desvio médio ..... : 3,6968
Variância (não tendenciosa) .....: 18,6788
Desvio padrão (não tend.) .....: 4,3219
Coef. de variação ..... : 13,98%
Valor mínimo ..... : 26,4100
Valor máximo ..... : 35,9000
Amplitude ..... : 9,4900
Número de classes ..... : 3
Intervalo de classes ..... : 3,1633

Momentos Centrais

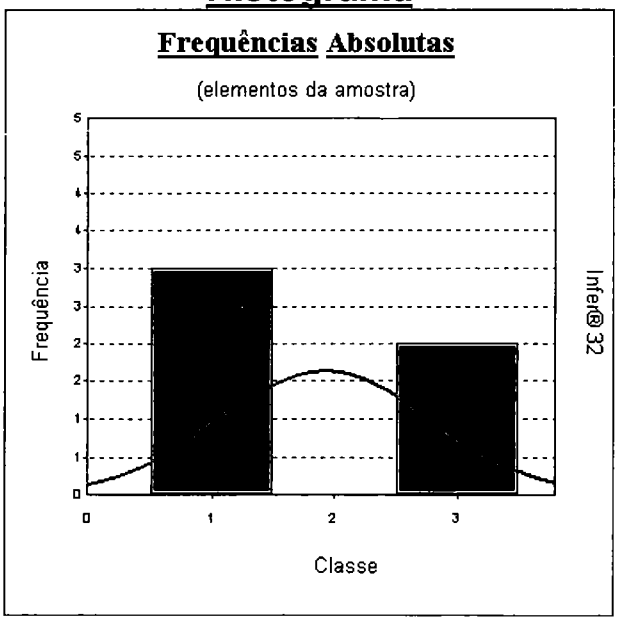
Momento central de 1ª ordem : 30,9040
Momento central de 2ª ordem : 14,9431
Momento central de 3ª ordem : 16,3766
Momento central de 4ª ordem : 3,2753

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,2835	0	0
Curtose	-2,9853	0	Indefinido

Intervalos de Classes

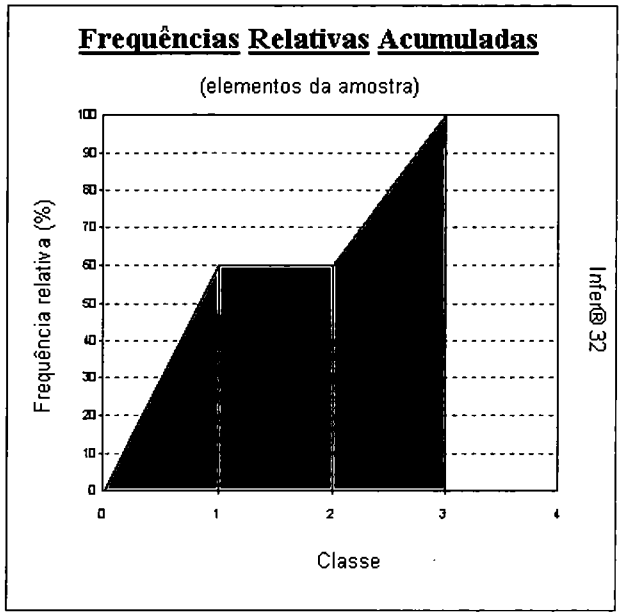
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	26,4100	29,5733	3	60,00	27,8233
2	29,5733	32,7366	0	0,00	0,0000
3	32,7366	35,9000	2	40,00	35,5250

Histograma



EdwardMaluf
perícias e avaliações

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

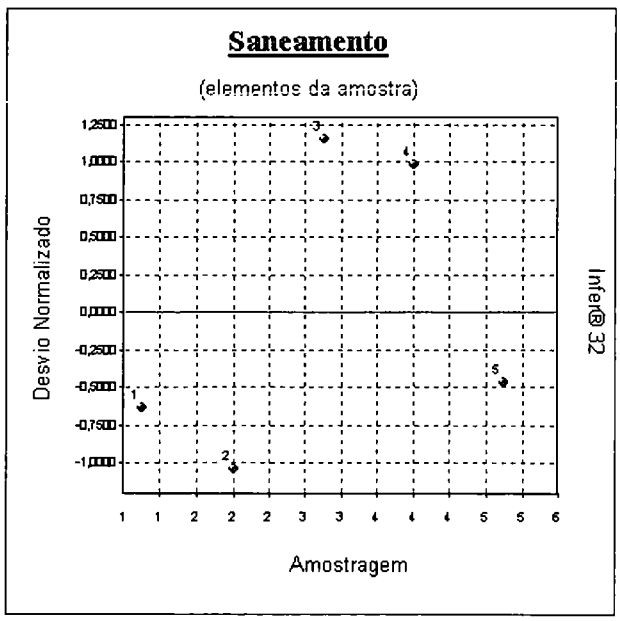
Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:
Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



EdwardMaluf
perícias e avaliações

Distribuição dos Desvios Normalizados

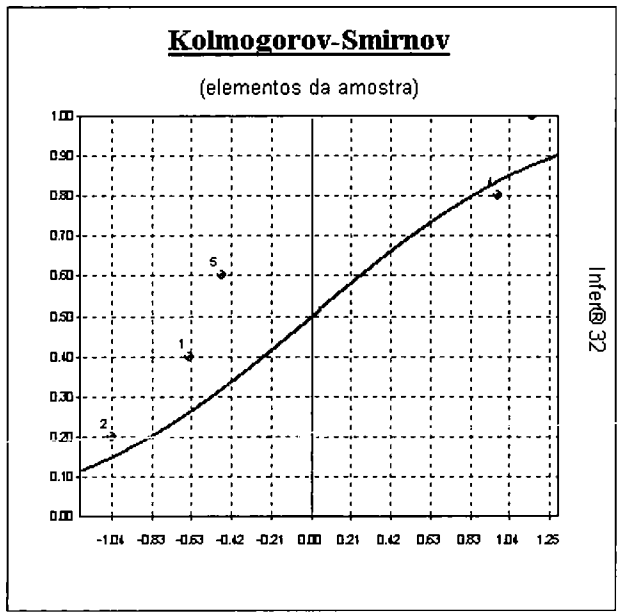
Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	26,4100	0,1492	0,2000	0,1492	0,0507
1	28,1700	0,2635	0,4000	0,0635	0,1364
5	28,8900	0,321	0,6000	0,0793	0,2793
4	35,1500	0,837	0,8000	0,2370	0,0370
3	35,9000	0,876	1,0000	0,0761	0,1238

Maior diferença obtida: 0,2793
Valor crítico : 0,5100 (para o nível de significância de 10 %)

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
Número de elementos negativos . : 3
Número de sequências ..... : 3
Média da distribuição de sinais .... : 2,5
Desvio padrão ..... : 1,118

EdwardMaluf
perícias e avaliações

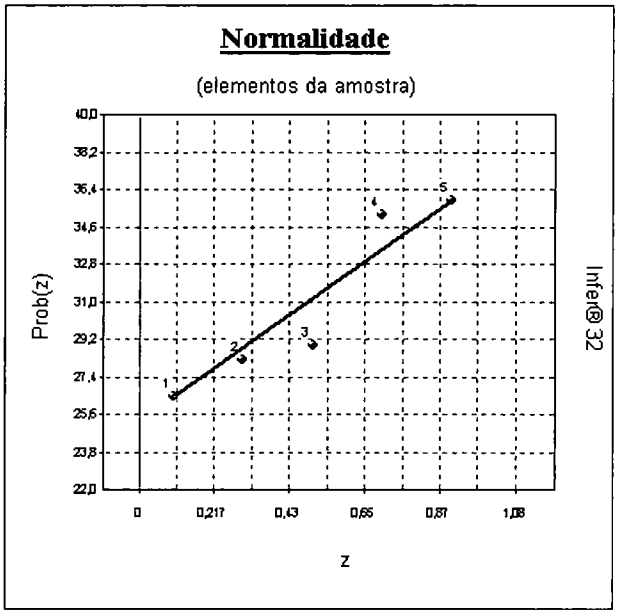
Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,1091
Limite superior . : -0,9820
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4472
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Vu do Terreno = R$ 30,90/m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$ 27,94/m²
Máximo: R$ 33,87/m²

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS ATINGIDAS

Não há benfeitorias a serem avaliadas.

4.4. VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Valor calculado para o imóvel penhorado para o mês de julho/2.020:

- Valor unitário básico (Vu): R$ 30,90/m²
- Área penhorada sem incidência APP ($A_{sem\ APP}$): 18.519,41 m²
- Área penhorada com incidência de APP ($A_{com\ APP}$): 1.481,59 m²
- Fator APP: 0,30

$$Vt = (Vu \times A_{sem\ APP}) + (Vu \times A_{com\ APP} \times Fator\ APP)$$

V_t = R$ 585.984,11

4.5. VALOR TOTAL

Assim, adotando os valores encontrados nos itens anteriores, a valor total para a área penhoradaé de:

R$ 585.984,11

O valor comercial, em números redondos, para a área penhorada é de **R$ 585.000,00** ***(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)***, para o mês de julho de 2.020.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/04, parte 3.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**,conforme tabela 1.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**,conforme tabela 3.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, referente à aferição do valor do bem penhorado, registrado sob. n°47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itapeva/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Assim, tem-se que o valor do imóvel penhorado em questão, obtido segundo prescrição da NBR 14.653/04, é de **R$ 585.000,00** ***(Quinhentos e oitenta e cinco milreais),*** para o mês de julho de 2.020.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico Judicial*, apresentando-o em *trinta e sete(37)* páginas, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Jundiaí, 31 de agosto de 2.020.

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

EdwardMaluf
perícias e avaliações

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653-3 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-3 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis, de seus frutos e direitos:

a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
d) Fixa os níveis de fundamentação e precisão das avaliações em questão;
e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
f) Prescreve diretrizes para a apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO – TERRA NUA

O valor básico é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, atravésdo tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos. Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. **Fator de oferta ou de fonte**(F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10%, visando compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. <u>**Fator de ponderação Classe/Situação**</u> (F_{CS}): se necessário, para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural, que são a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região, aplicar-se-á a tabela abaixo, considerando os tipos de classe e situação, segundo o Engenheiro Mendes Sobrinho:

Situação	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Para o fator relativo mediante estabelecimento de pontos sobre as condições de classe e situação mais importantes (determinantes de valor), adota-se a seguinte expressão:

$$F_{CS} = F_{CSi} / F_{CSa}$$

Legenda:
F_{csi} = Fator classe/situação do imóvel avaliando;
F_{csa} = Fator classe/situação do elemento amostral;

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método de Custo de Reprodução que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

B.1. Classificação das Edificações conforme "Estudo de Edificações – Valores de Venda – 1987", introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R_8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	*Médio*	*Máximo*
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo		*Acima de* 4,843		
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo		*Acima de* 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo		*Acima de* 3,61		
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples		0,982	0,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior		*Acima de* 1,872		
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior		0,333	0,486	0,639

EdwardMaluf
perícias e avaliações

B.2.Depreciação utilizando-se o método combinado a partir da depreciação física de *Magossi*, relacionando a idade do bem, estado de conservação, a capacidade funcional, a capacidade operacional face ao tamanho do imóvel e respectiva produção e atualização tecnológica.

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação Física	**Depreciação Funcional**			
	Adequada	**Inadequada**	**Superada**	**Total**
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,08

EdwardMaluf
perícias e avaliações

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA - ITUPEVA

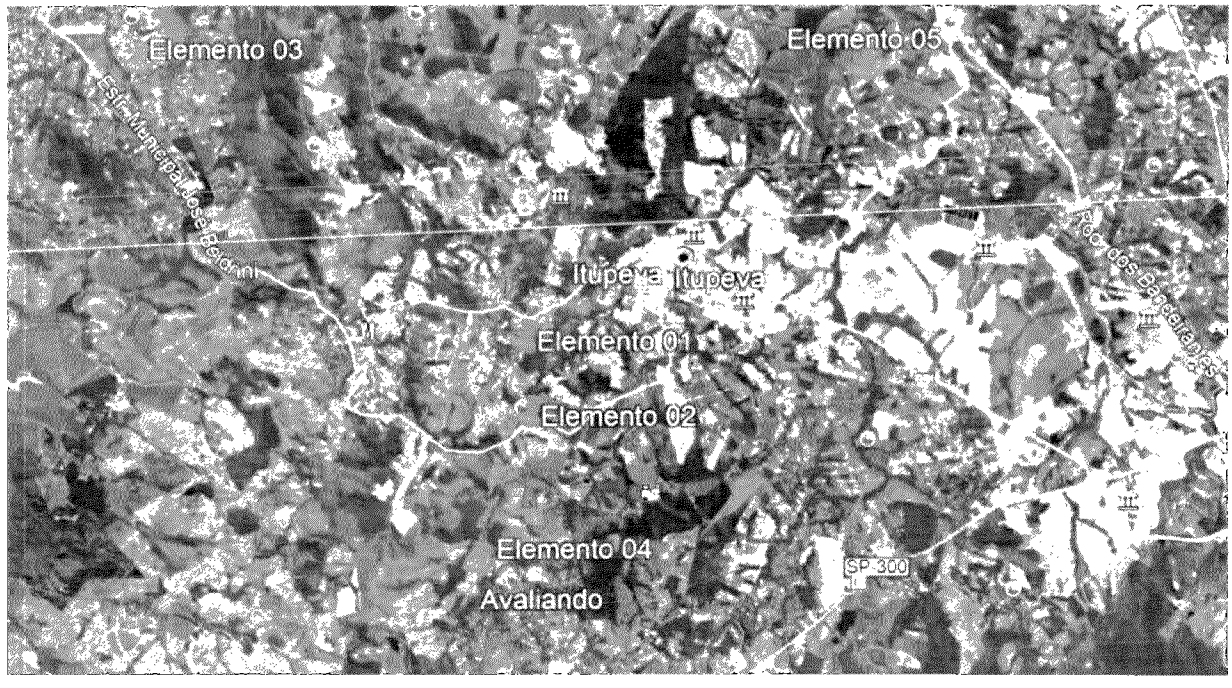
Julho / 2.020

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

Para a obtenção dos valores de terra nua de cada elemento, apresentados na análise estatística, foram calculadas as edificações, considerando-se as características particulares de cada um, seguindo as prescrições expostas anteriormente.

Os elementos que compõem a amostra são relacionados a seguir e são representados por cinco (05) elementos, representados por imóveis caracterizados como rurais situados no Município de Itupeva.



EdwardMaluf
perícias e avaliações

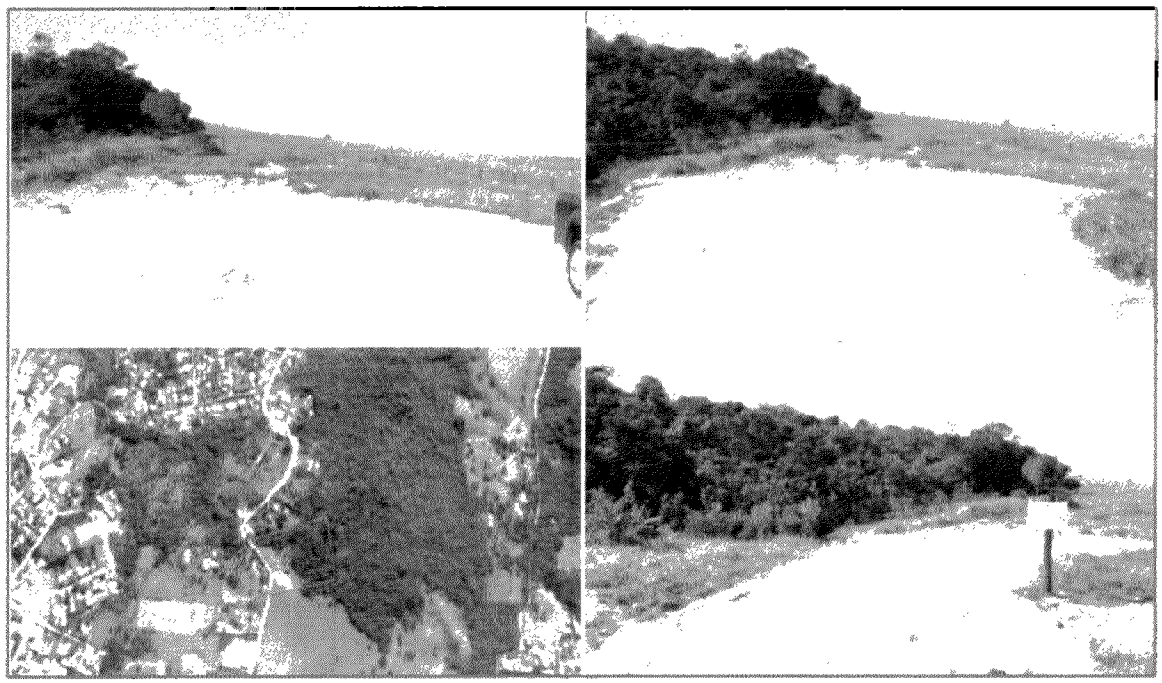
ELEMENTO 1

Fonte: JRO PRISMA - (11) 94001-5453

Localização: bairro Cafezal II – Referência ST00012 - Itupeva/SP

Área do terreno: 20.217,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,4041
Fator área: 1,0027
Fator classe situação: 0,9707
Oferta: R$ 650.000,00



EdwardMaluf
perícias e avaliações

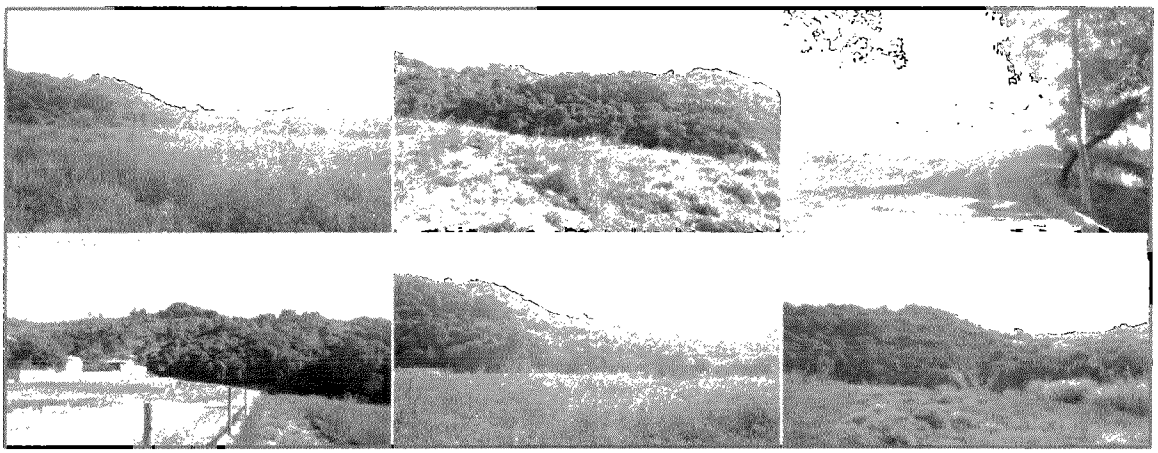
ELEMENTO 2

Fonte: DIVISA IMÓVEIS - (11) 4496-2000

Localização: bairro Santa Eliza – Referência SI0027 - Itupeva/SP

Área do terreno: 30.800,00 m²

Asfalto – Ia: 0,4250
Fator área: 1,0554
Fator classe situação: 0,9229
Oferta: R$ 924.000,00



EdwardMaluf
perícias e avaliações

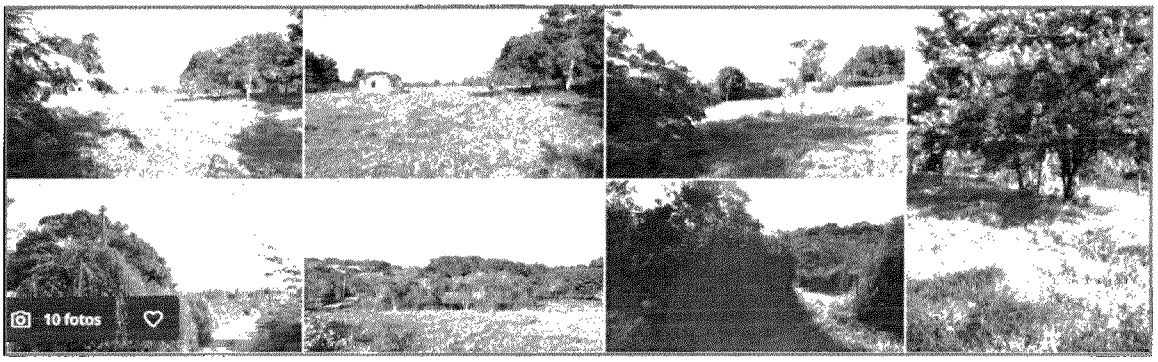
ELEMENTO 3

Fonte: GPS IMÓVEIS - (19) 3935-6462

Localização: bairro Itaci – Referência SI0060 - Itupeva/SP

Área do terreno: 24.200,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,4683
Fator área: 1,0488
Fator classe situação: 0,8377
Oferta: R$ 1.089.000,00



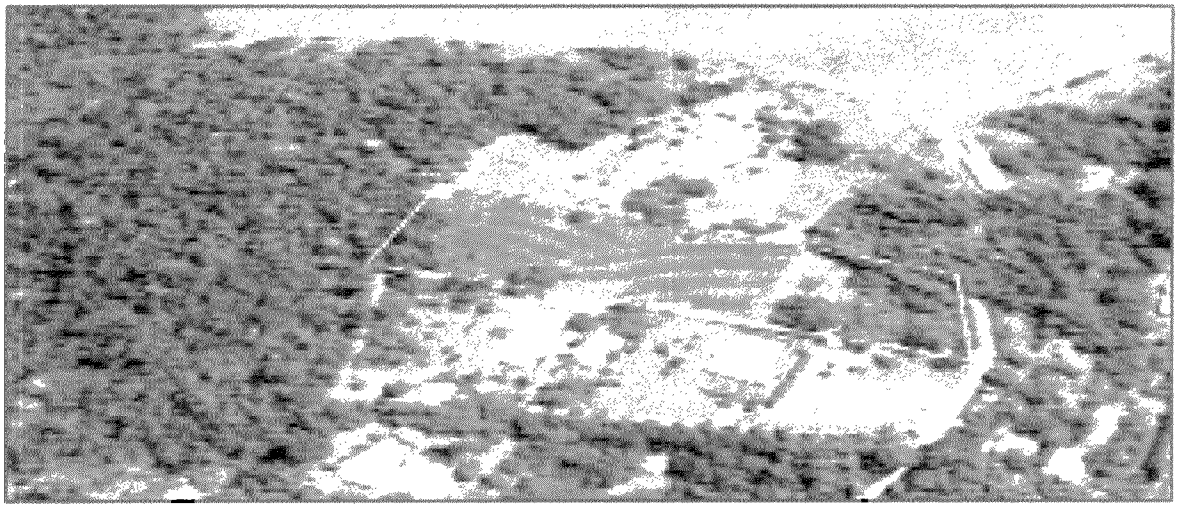
ELEMENTO 4

Fonte: DIVISA IMÓVEIS - (11) 4496-2000

Localização: bairro Guacuri – Referência AR0020-IMQY - Itupeva/SP

Área do terreno: 20.000,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,5324
Fator área: 1,0000
Fator classe situação: 0,7368
Oferta: R$ 1.060.000,00



EdwardMaluf
perícias e avaliações

ELEMENTO 5

Fonte: DIVISA IMÓVEIS - (11) 4496-2000

Localização: bairro São Pedro – Referência AR0021-IMQY - Itupeva/SP

Área do terreno: 24.500,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,4493
Fator área: 1,0520
Fator classe situação: 0,8731
Oferta: R$ 850.000,00

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVILDA COMARCA DE JUNDIAÍ

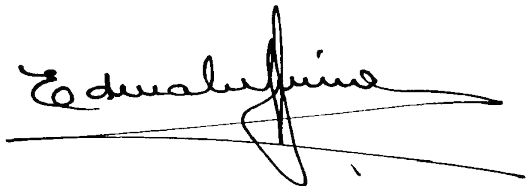
Processo nº. 0024276-42.2003.8.26.0309

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “COBRANÇA-CUMPRIMENTO DE SENTENÇA”, que CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL – CNApromove contra ROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITAperante este D. Juízo e Cartório, processo n°0024276-42.2003.8.26.0309, após ter procedido aos estudos necessários, bem como as vistorias “*in loco*”, vem respeitosamente apresentar o *Laudo Técnico Judicial.*

N. Termos

P. Deferimento

Jundiaí, 23 de abril de2025.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

LAUDO TÉCNICOJUDICIAL

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 3ª Vara Civil
Comarca de Jundiaí– Estado de São Paulo

Processo nº. 0024276-42.2003.8.26.0309
Ação: COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Requerente: CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL
Requerida: ROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, referente à atualização do valor do bem penhorado, registrado sob. n°47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itapeva/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "*in loco*" para constatação das características do imóvel penhorado; pesquisa imobiliária; análise de mercado da região; e elaboração da avaliação.

O valor atualizado para o referido imóvel, obtido segundo prescrição da NBR 14.653/11, é de **R$ 835.000,00** ***(Oitocentos e trinta e cinco mil reais)***, para o mês de abril de 2.025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Índice

RESUMO **3**

1. PRESSUPOSTO **5**

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO 5
1.2. RESUMO DOS AUTOS 5
1.3. DOS DOCUMENTOS 7
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO 7

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES **9**

2.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA 9
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 12
2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL 13
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14

3. VISTORIA **15**

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 15
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 16
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 19

4. AVALIAÇÃO **24**

4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 24
4.2. VALOR DA TERRA NUA 24
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS ATINGIDAS 34
4.4. VALOR DO IMÓVEL PENHORADO 34
4.5. VALOR TOTAL 35

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO **36**

6. CONCLUSÃO TÉCNICA **37**

7. ENCERRAMENTO **38**

ANEXO I **39**

ANEXO II **43**

ANEXO III **49**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 640 dos autos da ação de "COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" que CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL – CNA promove contraROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA, processo n° 0024276-42.2003.8.26.0309, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

O presente trabalho consiste na avaliação de bem penhorado, registrado sob nº 47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itupeva/SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Trata-se de demanda promovida pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil em face de Roberto Trigo Pires de Mesquita.

Em apertada síntese, buscava a autora, inicialmente, a compelir o réu ao pagamento de contribuição sindical patronal relativa aos anos de 1998, 1999 e 2000, que na data de 31/12/2003 totalizavam o valor de R$ 4.845,78, conforme demonstrado em fls. 37 do presente processo. Sustentava a autora que o réu era devedor da referida contribuição por considera-lo empregador rural por conta que esse explorava atividade rural.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação em fls. 47/50 alegando, em suma, que era apenas um mero proprietário rural e que tal situação não geraria a incidência do fato gerador para a cobrança da contribuição objeto do litigio ora posto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Em sentença proferida no dia 26 de novembro 2004, encartada em fls. 92/94, o juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido da autora condenando o réu ao pagamento das contribuições, entretanto, salientou a necessidade de revisão do quantum, porquanto o cálculo apresentado pela autora iria contra o bom senso e o direito representando verdadeiro ganho sem causa.

A Sétima Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Acórdão encartado em fls. 220-221 (Vol. II), no dia 28 de setembro de 2009, deu provimento parcial ao recurso da autora e negou provimento ao recurso do réu.

Transitada em julgado a ação iniciou-se a fase de execução em que a parte autora apresentou cálculos dos valores então atualizados em 31 de outubro de 2010 no montante de R$ 14.241,07 (fls. 243 – Vol. II).

Diante do não pagamento voluntário, determinou-se a indicação, por parte do réu, de bens sujeitos à penhora que ocorreu em fls. 310-311 (Vol. II), e não foi aceito pela autora conforme demonstrado em fls. 320 (Vol. II).

Com isso a autora indicou, para penhora, o bem objeto deste laudo em fls. 323 (Vol. II) e o juízo, em 14 de dezembro de 2016, determinou a avaliação pericial (fls. 404, Vol. II).

Em fls. 524/570 nos autos, observa-se o laudo de avaliação do referido imóvel penhorado, trabalho realizado por este signatário, onde o valor alcançado, obtido segundo prescrição da NBR 14.653/04,foi de **R$ 585.000,00** ***(Quinhentos e oitenta e cinco milreais),*** para o mês de julho de 2.020.

Por não haver o arremate do imóvel, em fls. 640 nos autos, foi determinado que a Perícia atualize o valor para o referido bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, nele colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 325:** Matrícula n°. 47.217 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, referente ao imóvel de propriedade do Requerido situado na Estrada da Fazenda do Matão, nº 125 – Bairro Guacuri, no Município de Itupeva, Comarca de Jundiaí/SP.

- **Fls. 342:** Termo de Penhora do imóvel.

- **Fls. 524/570:** Laudo de avalição, do imóvel penhorado, datado em julho de 2.020.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou de estudo aos autos, diligência, vistoria da área, levantamento e cadastro dos pontos de interesse, com reportagemfotográfica para descrição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Além disso, o estudo do cadastro dos pontos de interesse, entre outras providências necessárias ao perfeito cumprimento, elaboração e confecção do Laudo Técnico Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual "*in loco*", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações do imóvel avaliando, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Avaliação de Bens e procedimentos e Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Para a terra nua será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes ao do imóvel penhorado, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

fatores de homogeneização, envolvendo variáveis, tais como: escalas de fatores de classe de capacidade de uso, fatores de situação e fatores de área.

A amostra será composta com dados de mercado que estão em oferta, com as devidas ponderações, buscando compô-la de elementos com características semelhantes às do imóvel penhorado.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- *identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- *identificação das fontes de informação de sua confiabilidade;*
- *número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*
- *sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.*

Para o tratamento técnico dos dados amostrais será empregado o Tratamento por Fatores, com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização são definidos no Anexo B (normativo) da NBR 14.653/04, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

De acordo com o item B.1.2.1, cada um dos fatores de homogeneização calculados em relação ao avaliando, devem estar contidos no intervalo entre 0,50 e 1,50.

Ainda, no item B.1.2.2, a norma determina que o preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2, considerando-se fator de fonte, fator classe de capacidade de uso das terras e fator de situação, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

O "*fator de fonte*" ou "*fator oferta*" é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário onde está inserido o bem avaliando.

O *"fator de acesso"* é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

O "*fator de correção da área"* é usado para corrigir as diferenças de área superficial entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando.

Refere-se à razão entre o índice do paradigma (*imóvel penhorado*) com o índice de cada dado de mercado, com base na escala citada no parágrafo anterior.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software INFER 3.2 – *Imóvel Rural*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de ±30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

A classificação dos imóveis rurais deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653-3.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

$$Número\ de\ Módulos\ Fiscais = \frac{área\ total\ do\ imóvel\ avaliando}{módulo\ fiscal\ no\ município}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande.

a) pequeno	→	*até 4 módulos fiscais*
b) médio	→	*de 4 a 15 módulos fiscais*
c) grande	→	*acima de 15 módulos fiscais*

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

a. *não explorado;*
b. *de lazer e turismo;*
c. *de agricultura;*
d. *de pecuária;*
e. *de silvicultura;*
f. *agroindustrial;*
g. *misto.*

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

"Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário".

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R_8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – *FC*, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$\mathbf{V_i = (V_t + V_b)}. \text{ FC}$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda”*, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → *valor total do imóvel*

V_t → *valor do terreno*

V_b → *valor das benfeitorias*

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além do método de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

O grau de fundamentação, indicado na Tabela 1, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 2, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653/04.

Tabela 1 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 3, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

3. VISTORIA

Conforme agendamento, a vistoria do imóvel objeto do presente trabalho foi realizada no dia 02 de abril de 2.025, com encontro no local, conforme agendamento via processo, sendo que não houve acompanhantes.

Durante as visitas foram obtidos relatórios fotográficos das características do imóvel e seu acesso, além de verificar o mercado da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

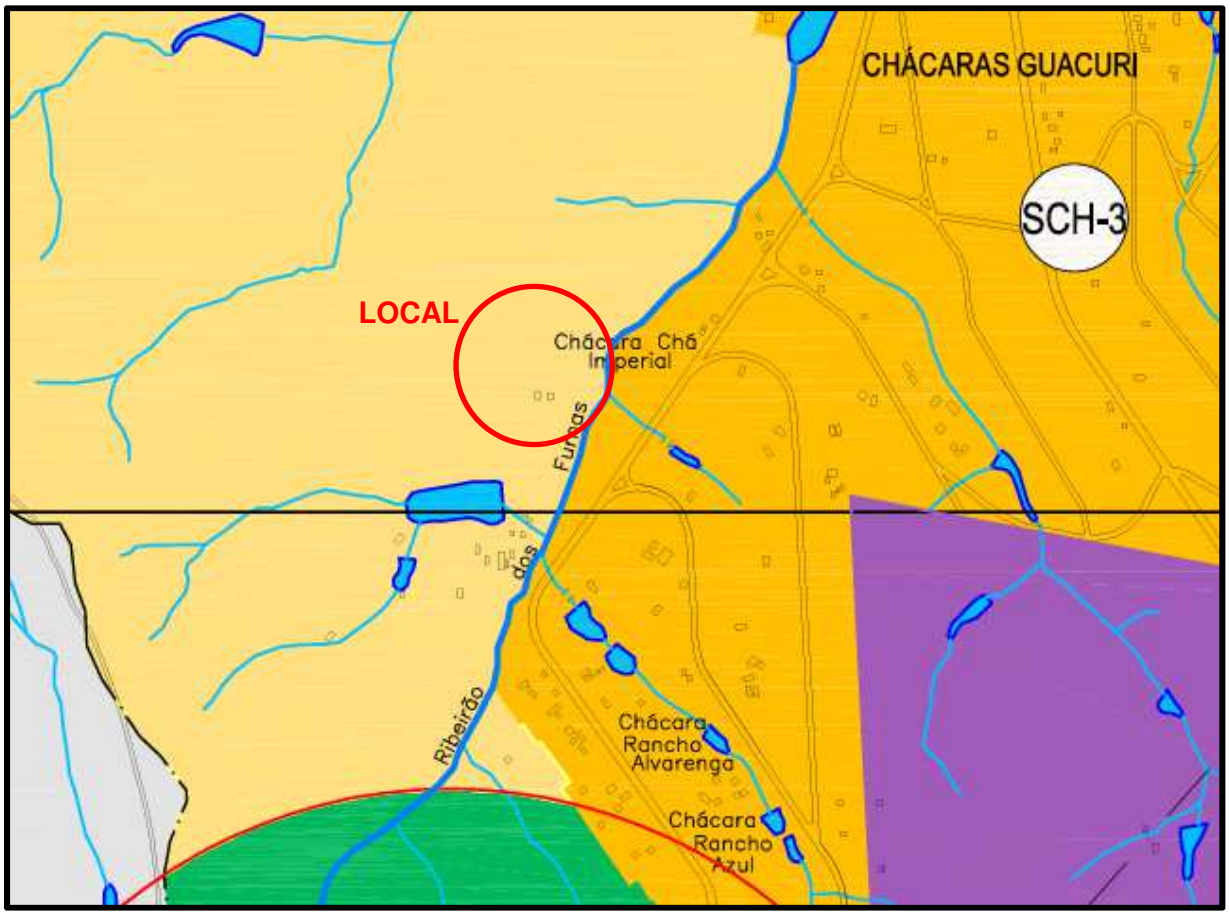
O imóvel, o qual incide a área penhorada,se localiza na Estrada da Fazenda Matão, 125, no bairro Guacuri, perímetro rural do Município de Itupeva/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, extraída do *softwareGoogle Earth Pro,* sem escala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A regiãoonde o imóvel está situado é classificada como de setor de chácara 2–SCH-2, como demonstrado no Mapa de Setorização do Município de Itupeva.



LEGENDA

- SETOR DE ESTRUTURAÇÃO - (SE)
- SETOR DE CONSOLIDAÇÃO 1 - (SCO-1)
- SETOR DE CONSOLIDAÇÃO 2 - (SCO-2)
- SETOR DE CONSOLIDAÇÃO 3 - (SCO-3)
- SETOR DE CONTROLE 1 - (SC-1)
- SETOR DE CONTROLE 2 - (SC-2)
- SETOR DE CONTROLE 3 (SC-3)
- SETOR DE CHÁCARA 1 - (SCH-1)
- SETOR DE CHÁCARA 2 - (SCH-2)
- SETOR DE CHÁCARA 3 - (SCH-3)
- SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1 - (SPA-1)
- SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2 - (SPA-2)
- SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3 - (SPA-3)
- SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4 - (SPA-4)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Nesta região do Município de Itupeva são observados seguimentos ocupacionais diversos, se tratando de imóveis para fins residenciais e comerciais, além de imóveis utilizados para fins agrícolas e pecuaristas.

À região em estudo apresenta média densidade e através de análise visual "*in loco*" se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Nesta região destaca-se pela topografia ondulada com pontosmontanhosos, e extensão superficial seca, com presença córregos de pequeno a médio porte.

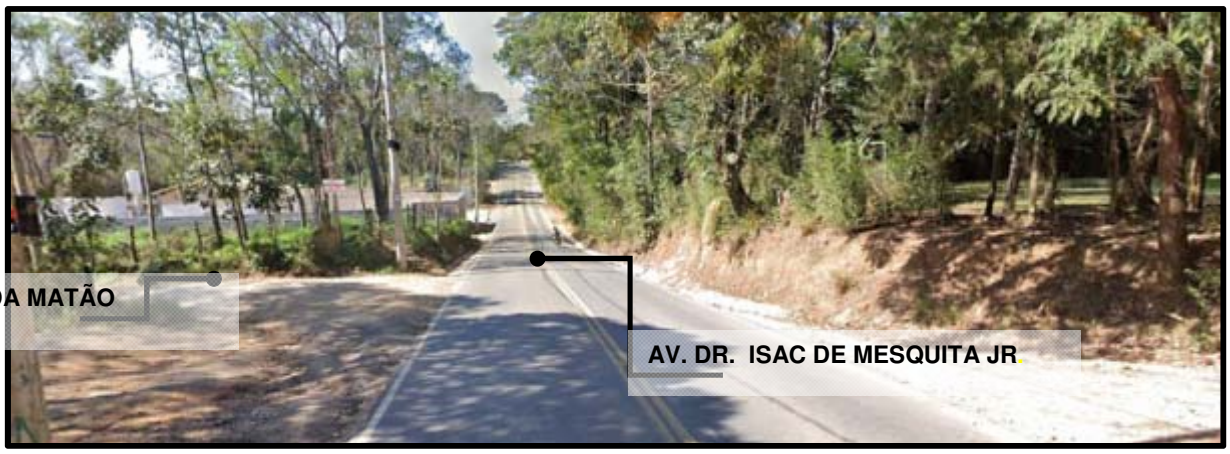
O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando encontra-se sem pavimentação, somente a Rua Isac Mesquita Jr, que liga a Rodovia Marechal Rondon as ruas adjacentes, é pavimentada.

Observa-se a presença de melhoramentos públicos na região, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

A região em questão, bem como o imóvel avaliando, confrontam com o perímetro urbano da cidade de Itupeva, onde se localizam serviços de necessidades básicos, tais como, saúde, educação, lazer e segurança.

Observa-se que a Avenida Dr. Isac Mesquita Júnio, acesso para a Estrada Fazenda Matão, encontra-se com sua via melhorada comparada a última avaliação, como mostra a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.



Entrada para a estrada de servidão Fazenda Matão, extraída do site Google Maps, em setembro de 2023.

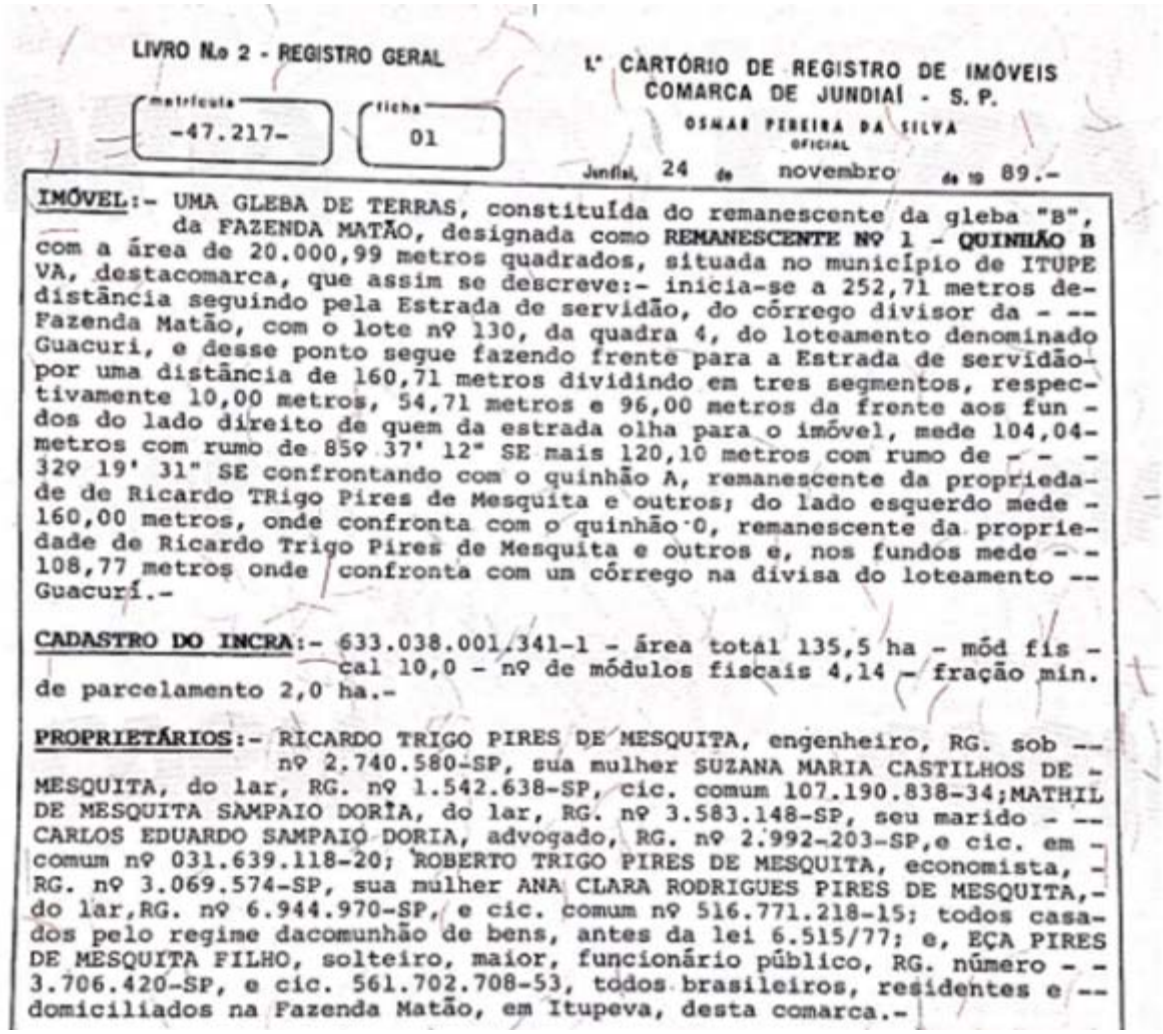
Estrada Fazenda Matão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel atingido encontra-se registrado na Certidão de Matrícula nº 47.217 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Observa-se que este imóvel é destacado da área total de 135,5 ha e cadastrado no INCRA sob. nº 633.038.001.341-1.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

matrícula -47.217- | ficha 01

Jundiaí, 24 de novembro de 19 89.-

IMÓVEL:- UMA GLEBA DE TERRAS, constituída do remanescente da gleba "B", da FAZENDA MATÃO, designada como REMANESCENTE Nº 1 - QUINHÃO B com a área de 20.000,99 metros quadrados, situada no município de ITUPEVA, destacomarca, que assim se descreve:- inicia-se a 252,71 metros de distância seguindo pela Estrada de servidão, do córrego divisor da - - Fazenda Matão, com o lote nº 130, da quadra 4, do loteamento denominado Guacuri, e desse ponto segue fazendo frente para a Estrada de servidão- por uma distância de 160,71 metros dividindo em tres segmentos, respectivamente 10,00 metros, 54,71 metros e 96,00 metros da frente aos fun - dos do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, mede 104,04- metros com rumo de 85º 37' 12" SE mais 120,10 metros com rumo de - - - 32º 19' 31" SE confrontando com o quinhão A, remanescente da propriedade de Ricardo TRigo Pires de Mesquita e outros; do lado esquerdo mede - 160,00 metros, onde confronta com o quinhão 0, remanescente da propriedade de Ricardo Trigo Pires de Mesquita e outros e, nos fundos mede - - 108,77 metros onde confronta com um córrego na divisa do loteamento -- Guacurí.-

CADASTRO DO INCRA:- 633.038.001.341-1 - área total 135,5 ha - mód fiscal 10,0 - nº de módulos fiscais 4,14 - fração min. de parcelamento 2,0 ha.-

PROPRIETÁRIOS:- RICARDO TRIGO PIRES DE MESQUITA, engenheiro, RG. sob -- nº 2.740.580-SP, sua mulher SUZANA MARIA CASTILHOS DE - MESQUITA, do lar, RG. nº 1.542.638-SP, cic. comum 107.190.838-34;MATHIL DE MESQUITA SAMPAIO DORIA, do lar, RG. nº 3.583.148-SP, seu marido - -- CARLOS EDUARDO SAMPAIO DORIA, advogado, RG. nº 2.992-203-SP,e cic. em - comum nº 031.639.118-20; ROBERTO TRIGO PIRES DE MESQUITA, economista, - RG. nº 3.069.574-SP, sua mulher ANA CLARA RODRIGUES PIRES DE MESQUITA,- do lar,RG. nº 6.944.970-SP, e cic. comum nº 516.771.218-15; todos casados pelo regime dacomunhão de bens, antes da lei 6.515/77; e, EÇA PIRES DE MESQUITA FILHO, solteiro, maior, funcionário público, RG. número - - 3.706.420-SP, e cic. 561.702.708-53, todos brasileiros, residentes e -- domiciliados na Fazenda Matão, em Itupeva, desta comarca.-

Logo, conforme matricula acima, área total do imóvel penhorado é de:

20.000,99 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

As imagens a seguir, mostram o desmembramento das glebas onde o imóvel penhorado se encontra, além das medidas em projeto do imóvel em questão.

Planta de desmembramento das glebas

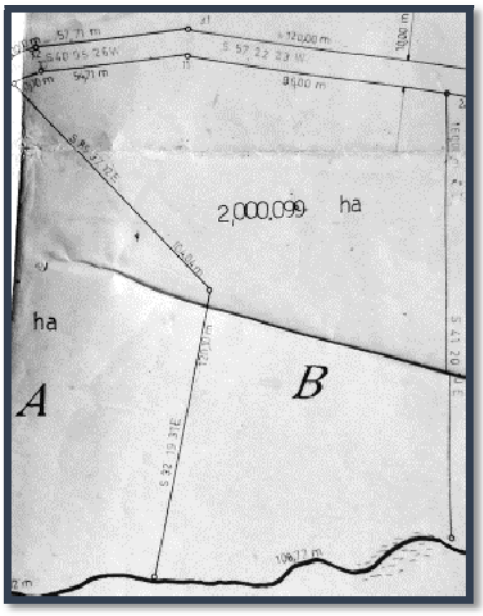


Imagem detalhada do imóvel penhorado denominado Gleba B

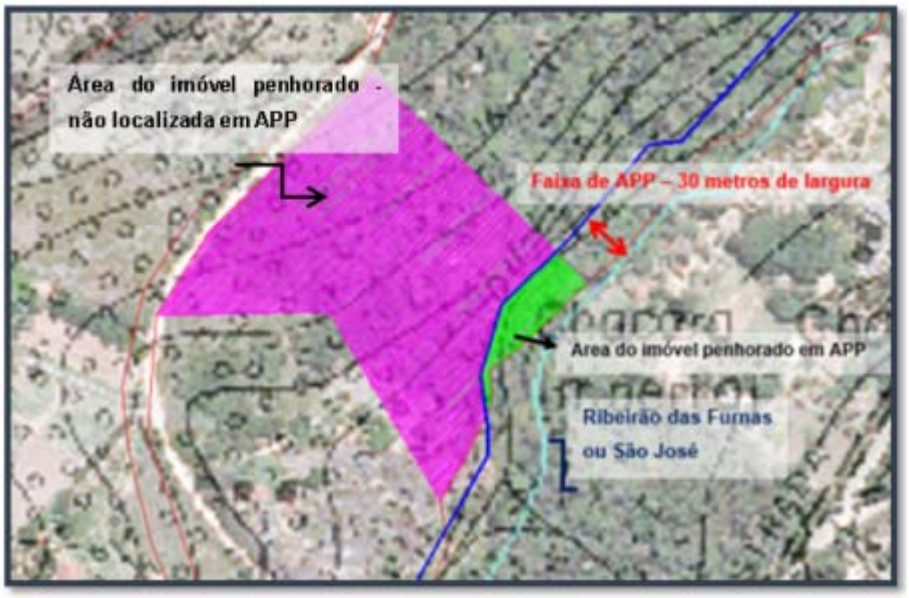
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Observa-se através das imagens a seguir o perímetro do imóvel sob. penhora, denominado Gleba B.

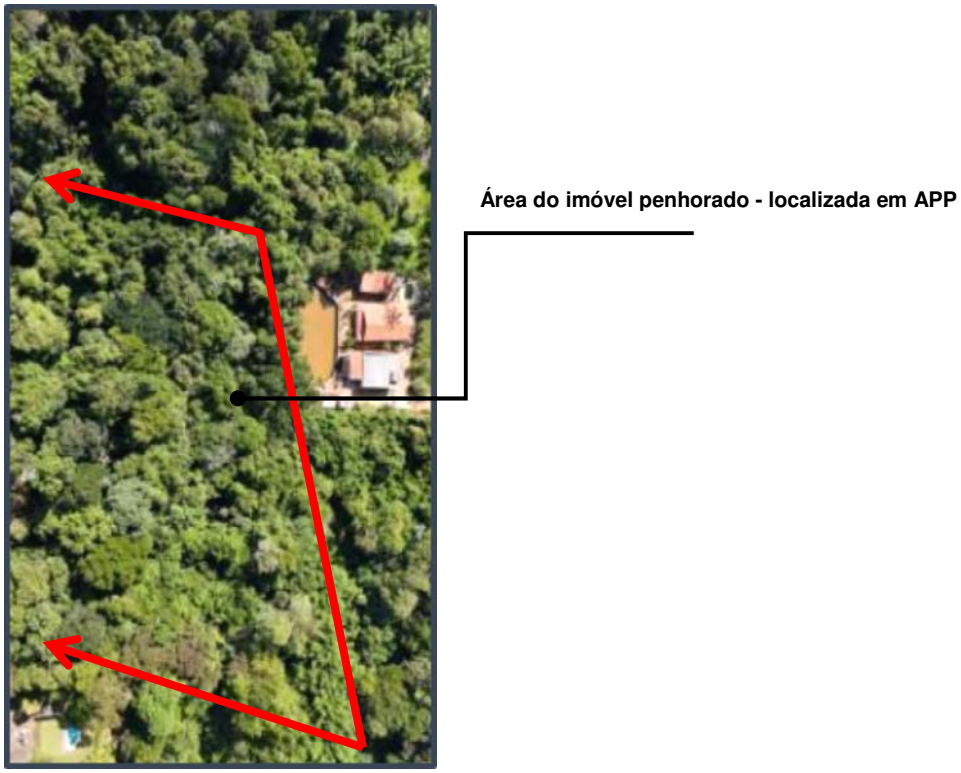
Imagem desobrevoo aéreo, mostrando o imóvel penhorado denominado Gleba B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

A imagem a seguir mostra a referida área sobreposta no mapa do IGC - Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo, é possível observar a presença da APP – Área de Preservação Ambiental devido a confrontação do imóvel comRibeirão das Furnas ou São José.



Sobreposição - levantamento do imóvel e mapa IGC



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Como demonstrado anteriormente, o referido imóvel se encontra em mata fechada, não sendo possível o acesso para identificações de divisas internas.

A imagem a seguir mostra a alta densidade de mata que dificulta a visualização de divisas internas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

4. AVALIAÇÃO

A avaliação da área descrita anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 deste trabalho.

4.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel penhorado encontra-se em região classificada como de setor de chácara 2 – SCH-2, como demonstrado no Mapa de Setorização do Município de Itupeva.

Conforme já demonstrado o referido imóvel se encontra em mata fechada, e conta com uma área de preservação permanente – APP de 1.481,59 m².

A estrada de acesso ao imóvel encontra-se não pavimentada, porém em boas condições de trafegabilidade, desta maneira tem situação classificada como **vicinal I**.

4.2. VALOR DA TERRA NUA

No mês de abril de 2.025, a perícia executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário do município de Itupeva, obtendo uma amostra constituída de *cinco* (*05*) elementos de mercado, de acordo com Norma NBR 14653-3, para avaliação de imóveis rurais.

A amostra proporcionou a aferição do Valor Unitário Básico Homogeneizado da terra, calculado com o auxílio do software INFER 3.2 – *Imóvel Rural*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, adequando às amostras quando necessário, através de tratamento de fatores, segundo a norma técnica de avaliação, conforme abaixo:

Imóvel Avaliando:

Avaliando	Situação	Ia	Area total (m²)	Area total (ha)
	Vicinal I	0,3923	20.000,99	2,0001

Amostra

Nº Am.	Vo	Fo	Vb	At	Fcs	Fa	Fr	Vu
1	750.000,00	0,90	0,00	20.549,00	1,3636	1,0068	1,3704	45,02
2	1.200.000,00	0,90	0,00	20.822,00	0,8377	1,0101	0,8478	43,97
3	480.000,00	0,90	0,00	8.257,00	0,9271	0,8953	0,8224	43,03
4	425.000,00	0,90	0,00	6.180,00	0,8302	0,8635	0,6937	42,94
5	475.000,00	0,90	0,00	8.257,00	1,0714	0,8016	0,8730	45,20

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• Vu: Valor Unitário (R$/m²).

Equação:

((([Vo]×[Fo])-[Vb])÷[At])×[Fr]

Valores e coeficientes de homogeneização:

• Vo : Valor Oferta (R$).

• Fo : Fator Oferta.

• Vb : Valor da Benfeitoria (R$).

• At : Área do Terreno (m²).

• Fcs : Fator Classe Situação.

• Fa

• Fr : Fator Resultante.

Equação:

(([Fcs]-1)+([Fa]-1)+1)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

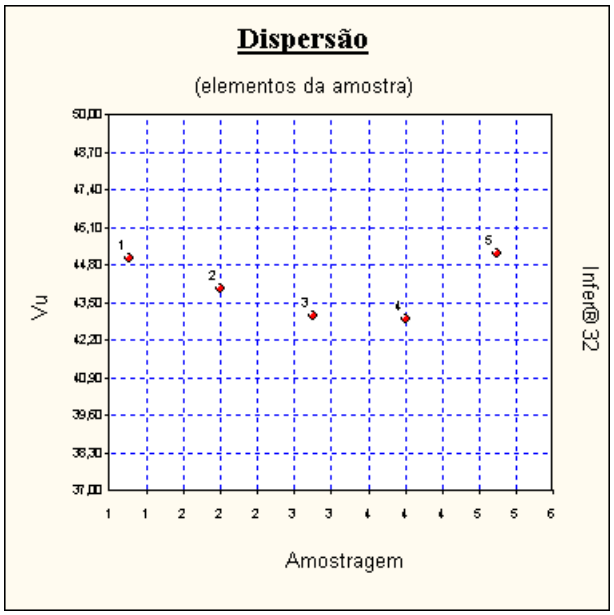
EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Estatísticas Básicas

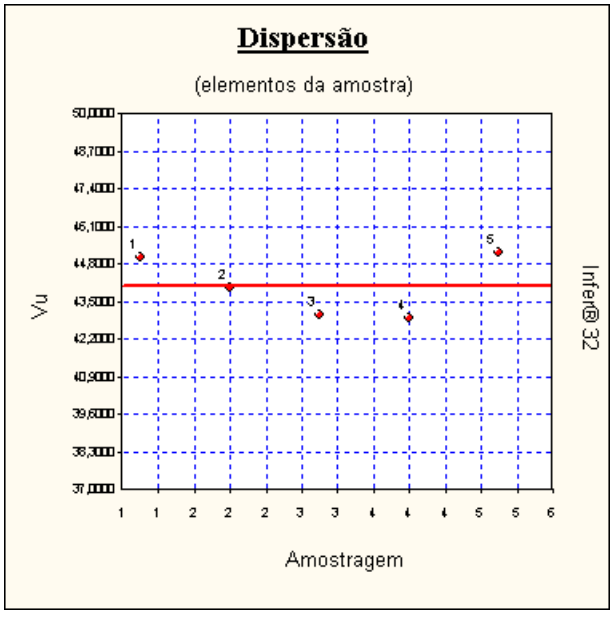
Nº de elementos da amostra : 5
Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu	44,03	1,0654	2,42%

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	45,0200	44,0320	0,9880	0,9273	1,0367	0,9761
2	43,9700	44,0320	-0,0619	-0,0581	-0,0650	$3,8439x10^{-3}$
3	43,0300	44,0320	-1,0020	-0,9404	-1,0514	1,0040
4	42,9400	44,0320	-1,0920	-1,0249	-1,1459	1,1924
5	45,2000	44,0320	1,1680	1,0962	1,2256	1,3642

Gráfico de Desvios Quadráticos

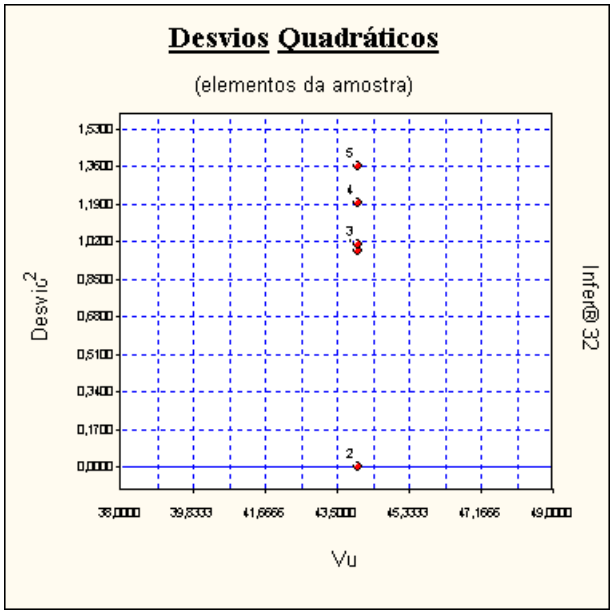


Tabela de Desvios Deletados

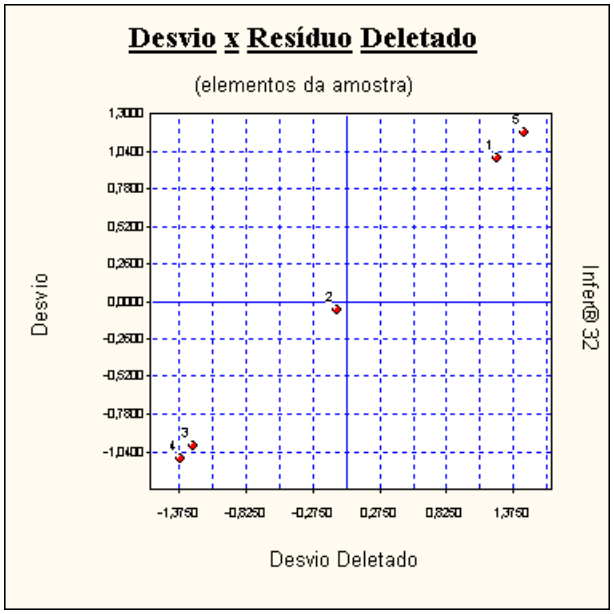
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,2350	1,1068	0,9391	1,0499
2	-0,0774	1,5119	-0,0504	-0,0563
3	-1,2525	1,0952	-0,9574	-1,0704
4	-1,3650	1,0167	-1,0829	-1,2108
5	1,4600	0,9451	1,2014	1,3432

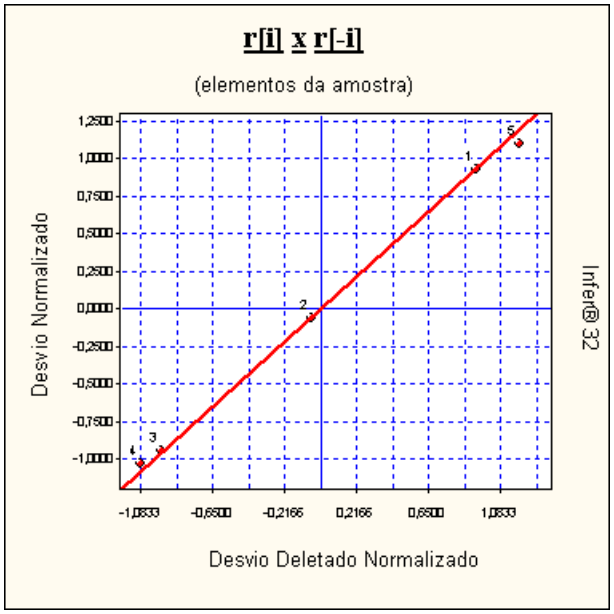
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Desvio x Desvio Deletado



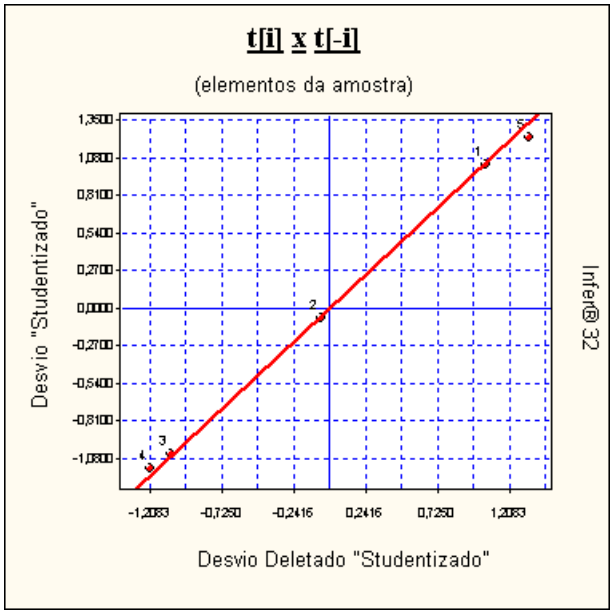
Desvios Deletados Normalizados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Desvios Deletados Studentizados



Estatísticas Gerais

Número de elementos ..... : 5
Graus de liberdade ..... : 4
Valor médio ..... : 44,0320
Mediana ..... : 44,0700
Moda ..... : 43,4422
Variância ..... : 0,9081
Desvio padrão ..... : 0,9529
Desvio médio ..... : 0,8624
Variância (não tendenciosa) .....: 1,1351
Desvio padrão (não tend.) .....: 1,0654
Coef. de variação ..... : 2,420%
Valor mínimo ..... : 42,9400
Valor máximo ..... : 45,2000
Amplitude ..... : 2,2600
Número de classes ..... : 3
Intervalo de classes ..... : 0,7533

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 44,0320
Momento central de 2ª ordem : 0,9081
Momento central de 3ª ordem : 0,0498
Momento central de 4ª ordem : $9,9769 \times 10^{-3}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0576	0	0
Curtose	-2,9879	0	Indefinido

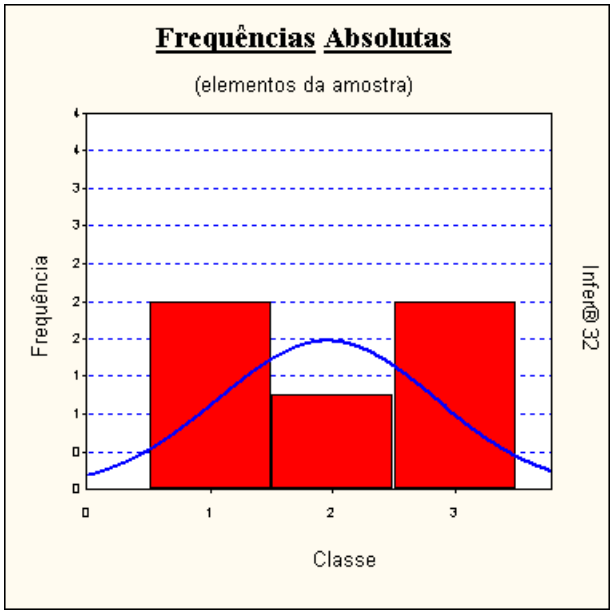
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

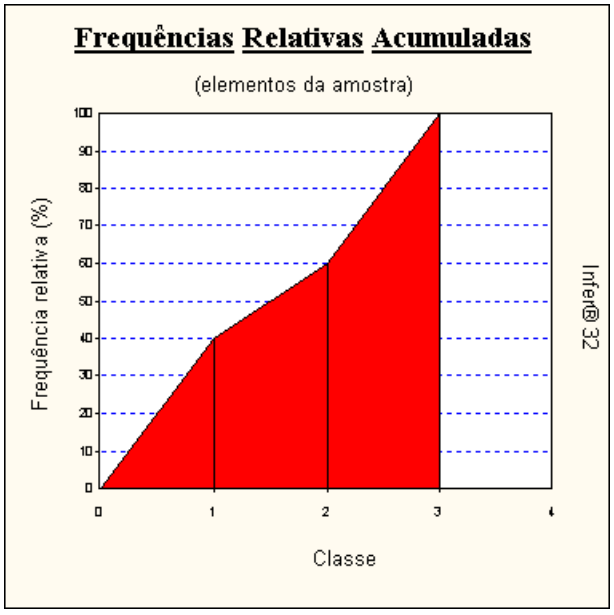
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	42,9400	43,6933	2	40,00	42,9850
2	43,6933	44,4466	1	20,00	43,9700
3	44,4466	45,2000	2	40,00	45,1100

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

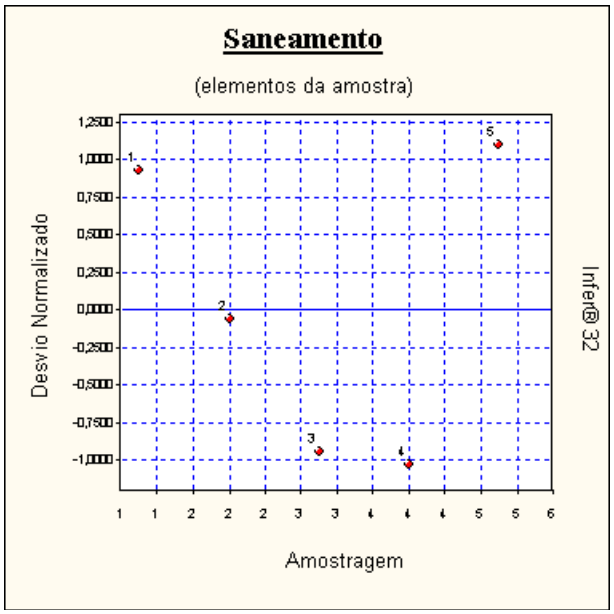
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

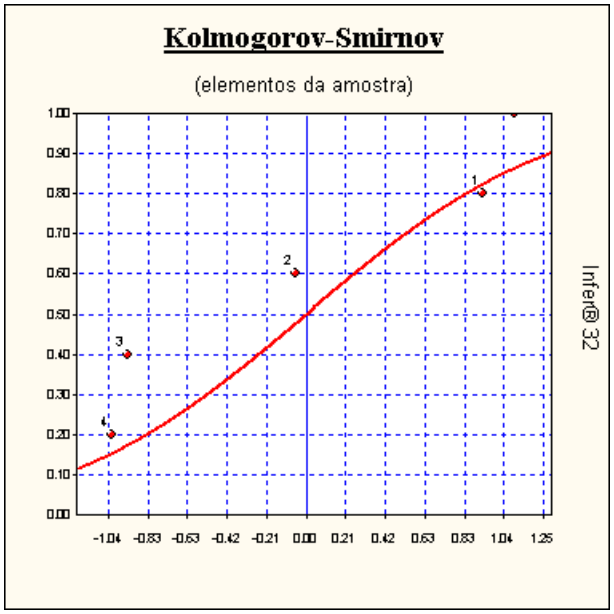
EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	42,9400	0,1527	0,2000	0,1526	0,0473
3	43,0300	0,1735	0,4000	0,0265	0,2265
2	43,9700	0,477	0,6000	0,0767	0,1232
1	45,0200	0,823	0,8000	0,2231	0,0231
5	45,2000	0,864	1,0000	0,0635	0,1364

Maior diferença obtida : 0,2265
Valor crítico : 0,5100 (para o nível de significância de 10 %)

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
Número de elementos negativos . : 3
Número de sequências ..... : 3
Média da distribuição de sinais .... : 2,5
Desvio padrão ..... : 1,118

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

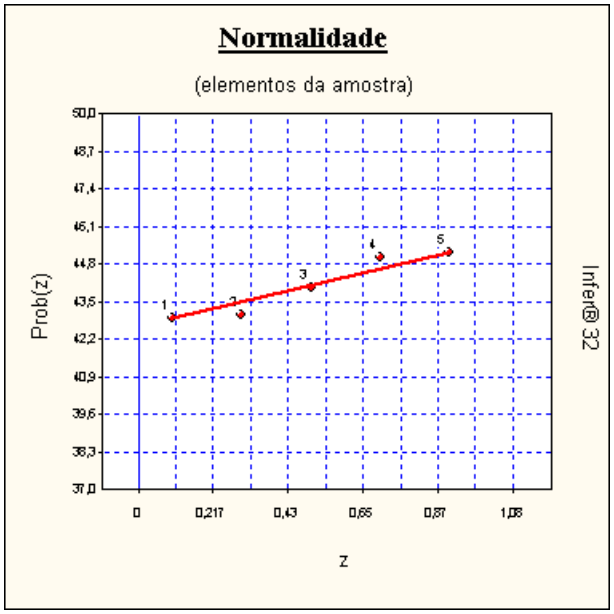
Limite inferior .... : 0,1091
Limite superior . : -0,9820
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4472
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Vu do Terreno = R$ 44,03/m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$ 43,30/m²
Máximo: R$ 44,76/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS ATINGIDAS

Não há benfeitorias a serem avaliadas.

4.4. VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Valor calculado para o imóvel penhorado para o mês de abril/2.025:

- Valor unitário básico (Vu): R$ 44,03/m²
- Área penhorada sem incidência APP ($A_{sem\ APP}$): 18.519,41 m²
- Área penhorada com incidência de APP ($A_{com\ APP}$): 1.481,59 m²
- Fator APP: 0,30

$$Vt = (Vu \times A_{sem\ APP}) + (Vu \times A_{com\ APP} \times \text{Fator APP})$$

V_t = R$ 834.964,66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

4.5. VALOR TOTAL

Assim, adotando os valores encontrados nos itens anteriores, a valor total para a área penhoradaé de:

R$ 834.964,66

O valor comercial, em números redondos, para a área penhorada é de **R$ 835.000,00** ***(Oitocentos e trinta e cinco mil reais)***, para o mês de abril de 2.025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/04, parte 3.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**,conforme tabela 1.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**,conforme tabela 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, referente à aferição do valor do bem penhorado, registrado sob. n°47.214 do CRI de Jundiaí, identificado nos autos como sendo uma gleba de terras, com área de 20.000,99m², situada no município de Itapeva/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Assim, tem-se que o valor do imóvel penhorado em questão, obtido segundo prescrição da NBR 14.653/04, é de **R$ 835.000,00** ***(Oitocentos e trinta e cinco mil reais)***, para o mês de abril de 2.025.

.

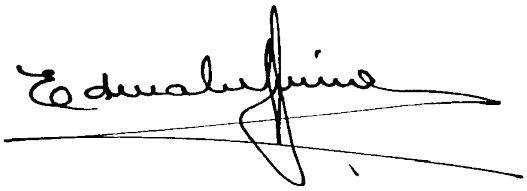
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico Judicial*, apresentando-o em*trinta e oito (38)* páginas, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Jundiaí, 23 de abril de2.025.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653-3 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-3 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis, de seus frutos e direitos:

a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
d) Fixa os níveis de fundamentação e precisão das avaliações em questão;
e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
f) Prescreve diretrizes para a apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO – TERRA NUA

O valor básico é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, atravésdo tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos. Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou de fonte(F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10%, visando compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

A.2. Fator de ponderação Classe/Situação (F_{CS}): se necessário, para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural, que são a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região, aplicar-se-á a tabela abaixo, considerando os tipos de classe e situação, segundo o Engenheiro Mendes Sobrinho:

Situação	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Para o fator relativo mediante estabelecimento de pontos sobre as condições de classe e situação mais importantes (determinantes de valor), adota-se a seguinte expressão:

$$F_{CS} = F_{CSi} / F_{CSa}$$

Legenda:

F_{csi} = Fator classe/situação do imóvel avaliando;

F_{csa} = Fator classe/situação do elemento amostral;

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método de Custo de Reprodução que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002”, publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

B.1. <u>Classificação das Edificações</u> conforme "Estudo de Edificações – Valores de Venda – 1987", introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R_8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	*Médio*	*Máximo*
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo		*Acima de* 4,843		
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo		*Acima de* 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo		*Acima de* 3,61		
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples		0,982	0,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior		*Acima de* 1,872		
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior		0,333	0,486	0,639

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

B.2.<u>Depreciação</u> utilizando-se o método combinado a partir da depreciação física de *Magossi*, relacionando a idade do bem, estado de conservação, a capacidade funcional, a capacidade operacional face ao tamanho do imóvel e respectiva produção e atualização tecnológica.

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação Física	**Depreciação Funcional**			
	Adequada	**Inadequada**	**Superada**	**Total**
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA - ITUPEVA

Abril / 2.025

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

Para a obtenção dos valores de terra nua de cada elemento, apresentados na análise estatística, foram calculadas as edificações, considerando-se as características particulares de cada um, seguindo as prescrições expostas anteriormente.

Os elementos que compõem a amostra são relacionados a seguir e são representados por cinco (05) elementos, representados por imóveis caracterizados como rurais situados no Município de Itupeva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ELEMENTO 1

Fonte: DIVISA- (11) 4496-2000

Localização: Bairro Guacuri – Referência AR 0060-IMQY - Itupeva/SP

Área do terreno: 20.549,00m²

Vicinal I – Ia: 0,2877
Fator área: 1,0068
Fator classe situação: 1,3636
Oferta: R$ 750.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTO 2

Fonte: Eurico Imóveis- (19) 38763088

Localização: bairro Guacuri – Referência ID2772881718 - Itupeva/SP

Área do terreno: 20.822,00m²

Asfalto – Ia: 0,4683
Fator área: 1,0101
Fator classe situação: 0,8377
Oferta: R$ 1.200.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ELEMENTO 3

Fonte: Barreto Negócios Imobiliários- (11) 45233733

Localização: bairro Guacuri– Referência V46470 - Itupeva/SP

Área do terreno: 8.257,00m²

Vicinal I – Ia: 0,4231
Fator área: 0,8953
Fator classe situação: 0,9271
Oferta: R$ 480.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ELEMENTO 4

Fonte: Kaza Imóveis.- (11) 28161444

Localização: bairro Guacuri – Referência TE00579 - Itupeva/SP

Área do terreno: 6.180,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,4725
Fator área: 0,8635
Fator classe situação: 0,8335
Oferta: R$ 425.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTO 5

Fonte: Catedral Brokers- (11) 948018694

Localização: bairro Guacuri – Referência TE0182-CATF - Itupeva/SP

Área do terreno: 8.257,00 m²

Vicinal I – Ia: 0,3661
Fator área: 0,8016
Fator classe situação: 1,0714
Oferta: R$ 475.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ANEXO III

ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2025 às 09:40 , sob o número WJAI25701050211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024276-42.2003.8.26.0309 e código y6zA3gJ9.