

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPOS DO JORDÃO.

(PROCESSO Nº 0000974-77.2023.8.26.0116).

IEDA MARIA VIEIRA, arquiteta, CAU A205458-2, MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, perita judicial, Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP, Membro titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **NILTON SANTIN e outro** contra **SILVIO DAVID KORMAN e outros**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seu labor técnico, que se encontra consubstanciado no seguinte

L A U D O P E R I C I A L

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

SUMÁRIO

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

CAPÍTULO I - <u>PREÂMBULO</u>	03
CAPÍTULO II – <u>INFORMAÇÕES PRELIMINARES</u>	04
CAPÍTULO III – <u>DOCUMENTOS PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIANDO</u>	05
III.1 – <u>MATRÍCULA 18.002 (fls. 201/202)</u>	05
CAPÍTULO IV – <u>VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	06
IV.1 – <u>LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>	06
III.2 – <u>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	10
CAPÍTULO IV – <u>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA</u>	17
IV.1 – <u>PESQUISA DE MERCADO – VALOR DE TERRENO</u>	17
IV.2 – <u>FATORES UTILIZADOS</u>	19
IV.3 – <u>CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS</u>	22
IV.5 – <u>CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	24
CAPÍTULO V- <u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	25
CAPÍTULO VI- <u>QUESTOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERENTE (fls. 283)</u>	26

ANEXOS:

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado.

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do imóvel em tela, conforme NBR 14.653-2/11.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

I - PREÂMBULO

1. **INTERESSADO**: Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão.

2. **AÇÃO**: Cumprimento de Sentença – Condomínio.

3. **REQUERENTE**: Nilton Santin e outro.

4. **REQUERIDO**: Silvio David Korman e outros.

5. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO DA PERÍCIA**:

5.1 Às fls. 243, em **18 de setembro de 2.025**, o Exmo. Juiz de Direito nomeia a signatária do presente laudo pericial, para a realização de prova pericial "*Tendo em vista a discordância do laudo gratuito já produzido, determino a produção de prova pericial, que terá seu valor custeado pela parte exequente.*"

- A presente perícia tem por objetivo a avaliação do imóvel objeto da **Matrícula nº 18.002** do CRI local, situado na Vila Descansópolis, Campos do Jordão, SP, com **área de terreno de 112.500,00m²**.

5.2 Às fls. 281/283, os Requerentes indicam o Sr. Carlos Roberto Muniz de Souza como assistente técnico e apresenta um relação de **07 (sete)** quesitos a serem respondidos pela presente perícia.

5.3 A parte Requerida deixa de indicar assistentes técnicos, bem como de formular quesitos a serem respondidos pela presente perícia.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

II – INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1. Através da petição inicial, os Requerentes alegam que o imóvel objeto consiste em área única, registrada sob **matrícula nº 18.002** no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, correspondente à **Gleba nº 06**, com **área total de 112.500,00m²**.
2. Segundo informado pelos Requerentes, a propriedade foi adquirida de forma conjunta, em regime de condomínio, sendo 2/3 do imóvel pertencentes as partes NILTON SANTIN e SILVIA REGINA MOREIRA SANTIN, SILVIO KORMAN e IEDA SOBOLO KORMAN, e o 1/3 restante de titularidade da empresa SIK Arquitetura Planejamento e Construções Ltda.
3. Alegam que, ao longo do tempo, surgiram divergências entre os condôminos quanto à administração do bem comum, destacando que, em meados de 2018, o Requerido Sr. Silvio teria encaminhado notificação solicitando reembolso de despesas relacionadas à manutenção do imóvel, as quais, segundo alegam, não haviam sido previamente informadas ou acordadas, com exceção dos valores relativos ao IPTU.
4. Informam que foram realizadas tentativas de composição amigável entre as partes, sem êxito, motivo pelo qual os Requerentes manifestam a intenção de não mais permanecer em condomínio, pretendendo a alienação da fração ideal que lhes cabe no imóvel.
5. Relatam, ainda, que, em propostas de acordo, chegaram a oferecer aos demais condôminos a cessão de parte da testada do imóvel, com o objetivo de viabilizar eventual desmembramento, considerando as exigências mínimas estabelecidas pela legislação municipal.
6. Às fls. 243, em **18 de setembro de 2025**, o Exmo. Juiz de Direito nomeia a signatária do presente laudo pericial, para a realização de prova pericial "Tendo em vista a discordância do laudo gratuito já produzido, determino a produção de prova pericial, que terá seu valor custeado pela parte exequente."

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

III – DOCUMENTOS PERTINENTES AO IMÓVEL

AVALIANDO

A signatária efetuou detida análise aos documentos e informações pertinentes aos objetivos do presente laudo, que trata da avaliação do imóvel urbano objeto da Matrícula 18.002 do SRIA local.

III.1 - MATRÍCULA 18.002 (fls. 201/202)

1. O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se registrado sob a **Matrícula nº 18.002 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão**. Ressalta-se que referida matrícula não foi juntada aos autos pelas partes, contudo, consta no laudo de avaliação apresentado às fls. 201/202, sendo adotada, como referência para o presente trabalho.

Segue, abaixo, a respectiva descrição:

DATA DA CERTIDÃO: 13/05/1993.

IMÓVEL: Gleba nº 06, com a área de 112.500,00m². (cento e doze mil e quinhentos metros quadrados), situada na região denominada Ermitage, em Descansópolis [...].

PROPRIETÁRIOS: SIK Arquitetura, Planejamento e Construções

R.2 em 21/03/1.994 venda e compra: 2/3 à Silvio David Korman s/m Ieda Sobolh Korman e Nilton Santin s/m Silvia Regina Moreira Santin.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº5, na matrícula nº 2.723

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA:

Área Total: 112.500,00m². (cento e doze mil e quinhentos metros quadrados).

IV – VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

AVALIANDO

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **29 de janeiro p.p.** pela signatária e sua assistente de perícias, Graduada em Arquitetura e Urbanismo e Pós-graduada em Gestão Ambiental Jandira Mais Andreucci (CAU A55039-6), acompanhada das seguintes pessoas:

PARTE REQUERENTE:

- **Assistente Técnico:** Carlos Roberto Muniz de Sousa;

Através da detida análise nos documentos juntados aos autos, e informações obtidas em vistoria, foi possível à signatária tecer as seguintes constatações abaixo para proceder com a avaliação:

IV.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. O imóvel avaliando, objeto da **Matrícula nº 18.002** do CRI local, situa-se à **Estrada Municipal sem denominação, Vila Descansópolis**, área urbana do município de **Campos do Jordão, SP**.

- O imóvel avaliando dista aproximadamente **8,9 quilômetros** do **Parque Capivari**, situada à Rua Eng. Diogo José de Carvalho, 1291 - Capivari, Campos do Jordão – SP.
- Por se tratar de via sem denominação oficial, a localização é indicada pelo seguinte link: <https://maps.app.goo.gl/sxBtAuyLfU7aZsUv8>.

Vide figura 1 abaixo, a localização do imóvel avaliando:

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

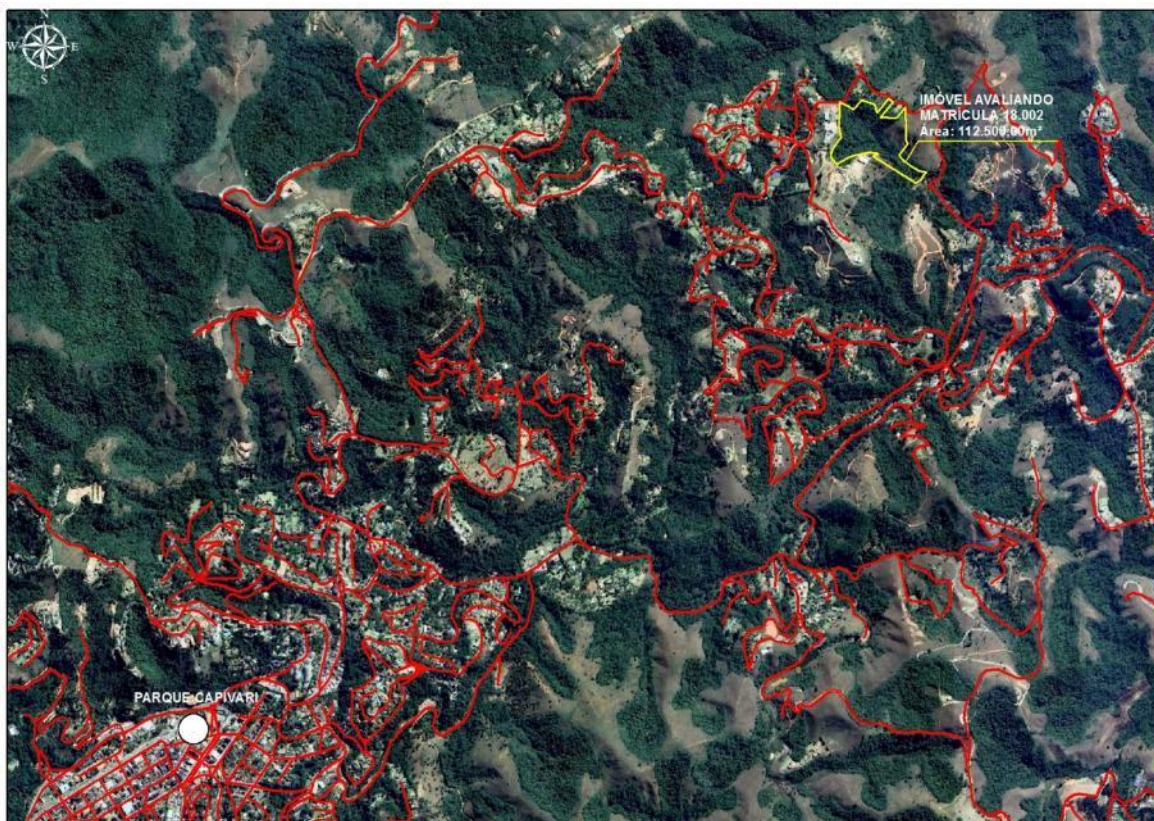


Figura 1. Localização do imóvel objeto da presente ação, sobre imagem do satélite QuickBird, datada de julho de 2023. (fonte: Google Earth).

2. O imóvel avaliando situa-se, de acordo com legislação municipal, em **Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;** inserido em **Zona Urbana,** conforme **Lei Complementar nº 4.144 de 06 de dezembro de 2.022,** que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

3. Nos autos, as fls. 225, foi juntado documento emitido pela Secretaria de Planejamento informando que o zoneamento da área seria ZR4. Considerando a necessidade de confirmação dessa informação, foi realizado contato com o setor de planejamento, no dia 13 de abril de 2.026, por meio do Sr. Matheus, oportunidade em que se verificou que o zoneamento correto incidente sobre a área em análise **corresponde à ZR5,** conforme novo documento emitido pela referida Secretaria e juntado a seguir:.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO**

Departamento de Habitação

DIRETRIZ

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO			
DIRETRIZES BÁSICAS PARA LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES			
Lei nº 4144/2022			
Protocolo nº	: 3509700.406.00009208/2025-31		
Solicitante	: NILTON SANTIN		
Profissional	: IDELCIO WAGNER GOMES FURTADO	CREA	601659026
Local	: ESTRADA MUNICIPAL, GLEBA 06, DESCANSOPOLIS		
Bairro	: DESCANSOPOLIS		
Área do terreno	: 112.500,00 m²		
Projeto a ser orientado	: CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE APARTAMENTO		
- Permissão do tipo de projeto nesta zona	: PERMITIDO		
- Área mínima do lote	: 20000,00 m²	Testada mínima do lote	: 50,00 m
- A área em questão encontra-se em	: ZR5	Classificação da rua	: SECUNDÁRIA
- Recuo mínimo frontal - Rua Principal	: 10,00 m		
- Recuo mínimo frontal - Rua Secundária	: 10,00 m		
- Recuo mínimo lateral para os lotes com edificação de apenas 01 pavimento		: 10,00 m	
- Recuo mínimo lateral para os lotes com edificação de dois ou mais pavimentos		: 10,00 m	
- Permitido só um recuo lateral	: NÃO		
- Recuo mínimo no fundo do lote com edificação com apenas 01 pavimento		: 10,00 m	
- Recuo mínimo no fundo do lote com edificação com mais de 01 pavimento		: 10,00 m	
- Recuo mínimo entre edificações com apenas um pavimento		: 2,50 m	
- Recuo mínimo entre edificações com dois ou mais pavimentos		: 7,50 m	
- Taxa máxima de ocupação do solo	: 10,00 %	Neste caso	: 11250,00 m²
- Índice máximo de aproveitamento	: 20,00 %	Neste caso	: 22500,00 m²
- Área mínima de cobertura vegetal	: 80,00 %	Neste caso	: 90000,00 m²
- Estacionamento	: 2/UH		
- Número Máximo de Pavimentos	: 2		
- Fração ideal	: 250		
- Área mínima de terreno	: 20.000,00		

Diretriz 1057228 - SEI 3509700.406.00009208/2025-31 / pg. 1

Figura 2. Documento atualizado emitido pela Secretaria de Planejamento, confirmando que o zoneamento incidente sobre a área em análise corresponde à ZR5, em substituição à informação anteriormente constante nos autos (ZR4).

Vide trecho da referida **Lei Complementar nº 4.144/2.022**:

LEI Nº 4.144, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2.022

Que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

[...]

IMV Consult - Avaliações e Perícias Judiciais I Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

9

r) ZC-7 Zona de uso misto residencial /comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5;

s) ZR-4 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego;

t) ZR-5 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;

u) ZPE Zona de preservação especial - destina-se a constituição de um grande parque urbano e público para fins de recreação ativa, passiva e paisagística; e,

v) ZRU Zona rural.

Vide, a seguir, figura com zoneamento de Campos do Jordão, com a delimitação do imóvel objeto.

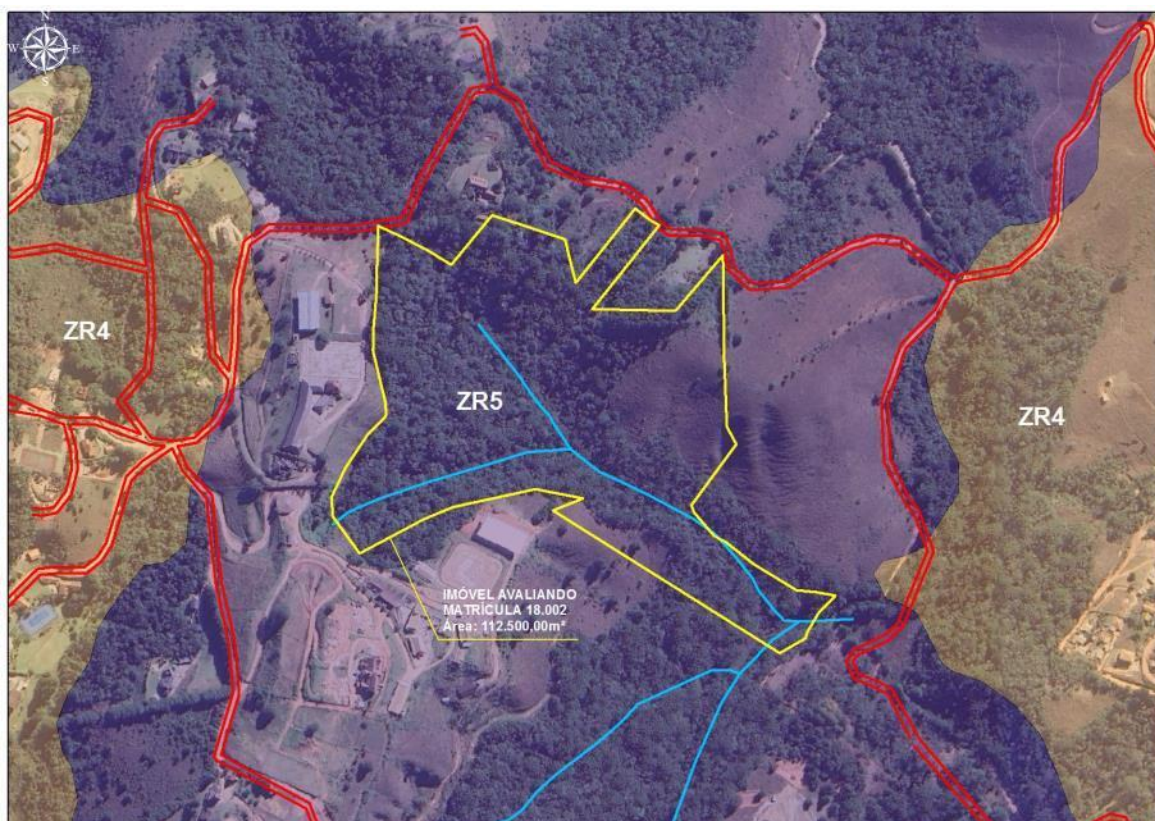


Figura 3. Perímetro do imóvel avaliando, Matrícula nº 18.002 do CRI de Campos do Jordão, inserido integralmente na zona ZR5, conforme o Zoneamento de Campos do Jordão. Imagem do satélite QuickBird data de julho de 2.023, fonte: Google Earth.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

10

ZR-5	Tabela nº 05.19
	Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;
	Residências unifamiliares;
	Usos institucionais – Tabela nº 06.01;
	Condomínio de edificações de unidades residências unifamiliares ou comerciais – Tabela nº 07;
	Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue, Pensão, hípica com área mínima de terreno de 20.000,00m²;
	Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA.

Quadro 1. Anexo III da Lei Complementar nº 4.144/2022 – Mapa de uso e ocupação do solo, com destaque para a Zona Residencial ZR-5, pg 117.

TABELA Nº 07 – ÁREA DE TERRENO E FRAÇÃO IDEAL POR UH				
ZONA	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	
			SOMATÓRIA DE UH + UC	
			Arredondando para o menor nº inteiro	
			UH	UC
ZR5	Loteamento	20.000	5.000	5.000
	Condomínio de Lotes	20.000	3.000	3.000
	Condomínio Horizontal de Edificações	20.000	2.500	2.500
	Condomínio Vertical de Edificações	20.000	250	250
	Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue, Pensão, Motel.	20.000	250	250

Quadro 2. Anexo III da Lei Complementar nº 4.144/2022 – Mapa de uso e ocupação do solo, com destaque para a Zona Residencial ZR-5, pg 129.

IV.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

1. O imóvel da presente avaliação é objeto da **Matrícula nº 18.002 do CRI de Campos do Jordão**, e apresenta uma área total descrita de **112.500,00m² ou 11,25ha**.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

2. Sobre o imóvel em tela, **não assentam-se edificações**, trata-se de uma área de terreno com vegetação. Vide abaixo, **as características do terreno em tela pertinente a apuração de seu valor de mercado:**

- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** Conforme verificado em vistoria realizada no local, o imóvel é servido por rede de energia elétrica. Contudo, não há infraestrutura urbana complementar, dentre elas: pavimentação viária, rede pública de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário.
- **ACESSIBILIDADE:** O imóvel avaliando possui acesso realizado pela Estrada Municipal sem denominação, na Vila Descansópolis, município de Campos do Jordão, SP. O acesso através dessa via é de estrada de terra até no imóvel.
- **TOPOGRAFIA:** O imóvel em análise apresenta topografia acidentada, com variações de relevo caracterizadas por trechos mais elevados e pontos mais baixos ao longo de sua extensão, conforme ilustrado na Figura 4. Verifica-se a presença de curso d'água atravessando a área, o que contribui para a formação de cotas mais baixas. As altitudes variam aproximadamente entre 1.650,00 m e 1.570,00 m, conforme dados da cartografia oficial do Estado de São Paulo – IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico)
- **COBERTURA VEGETAL:** Verificou-se que a área do imóvel apresenta quatro tipologias distintas de ocupação e cobertura do solo, compreendendo: **(1) Área Urbanizada, (2) Vegetação Secundária - Estágio Médio, (3) Campo Natural com Perturbação Antrópica e (4) Eucalipto.** Tais delimitações foram obtidas a partir de base disponibilizada pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Campos do Jordão, datada de 2008, conforme ilustrado na Figura 4 abaixo.
- **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:** Pelas análises efetuadas através de imagem de satélite de alta resolução e da cartografia do IGC – Instituto Geográfico Cartográfico do Estado de São Paulo (carta obtida via consulta DataGeo), apurou-se que **o Imóvel Obejto, encontra-se parcialmente inserida em APP - Áreas de Preservação Permanente de curso d'água** (faixa com largura de 30,00 metros, conforme legislação ambiental vigente, Lei Federal nº 12.651/12).

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

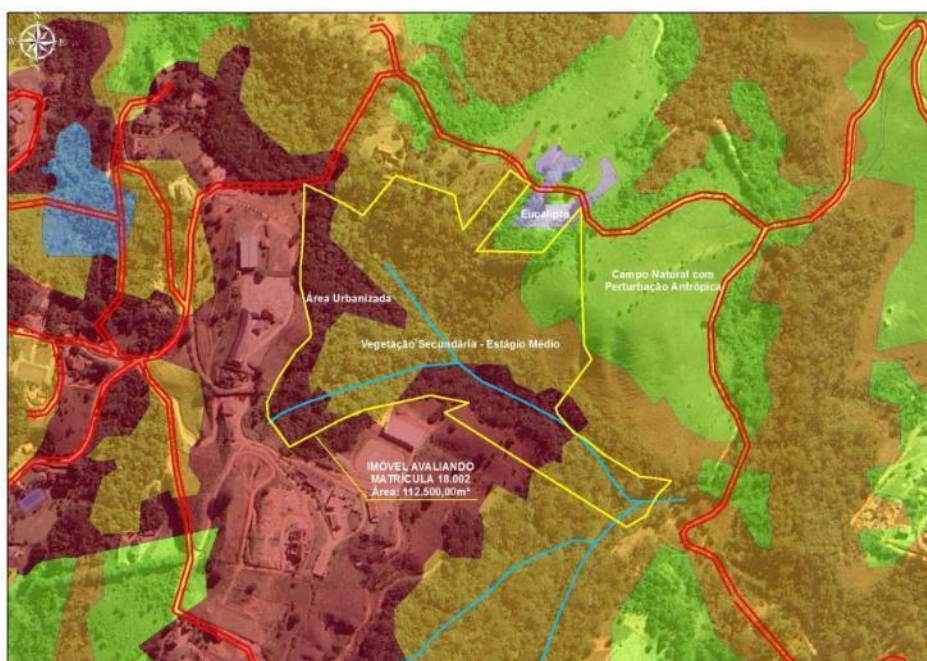


Figura 4. Perímetro do imóvel em tela, com indicação dos tipos de áreas existentes e do curso d'água sem denominação, conforme traçado obtido pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Campos do Jordão, sobre imagem do satélite QuickBird, datada de julho de 2023 (fonte: Google Earth)

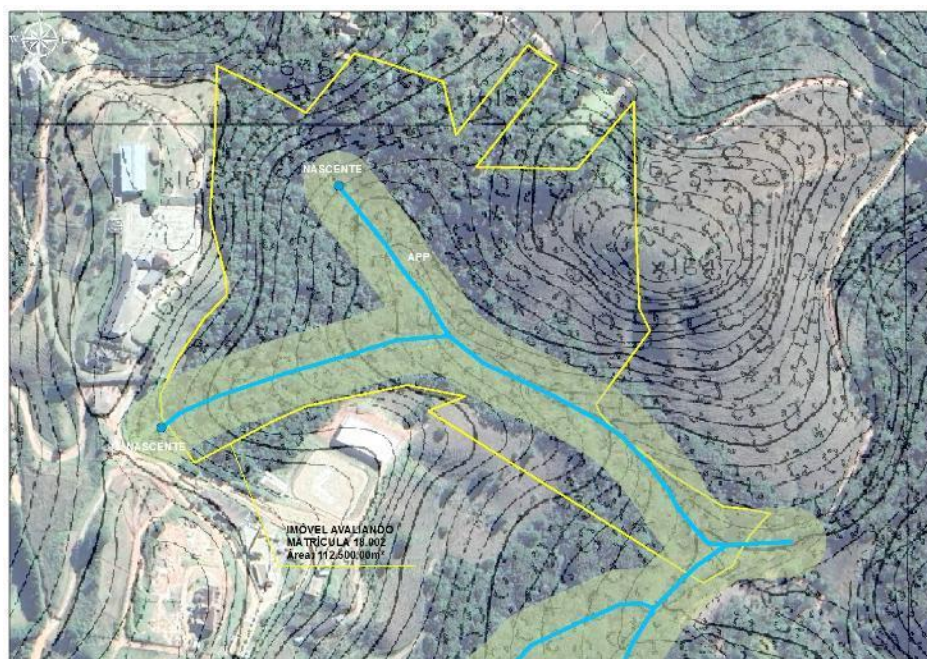


Figura 5. Perímetro do imóvel objeto da presente avaliação, com indicação do curso d'água sem denominação e da Área de Preservação Permanente (APP), além da topografia do terreno, conforme sobreposição das cartas topográficas do IGC (SF_23_Y_B_V_2_SE_D). Imagem do satélite QuickBird, datada de julho de 2023, fonte: Google Earth.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

3. Vide abaixo as fotografias do imóvel em tela, obtidas em vistoria:



Foto 1. Vista para estrada que leva até o imóvel avaliando, objeto da Matrícula 18.002, situado em Campos do Jordão, SP.



Foto 2. Vista para estrada que leva até o imóvel avaliando, objeto da Matrícula 18.002, situado em Campos do Jordão, SP.



Foto 3. Vista para estrada que leva até o imóvel avaliando, objeto da Matrícula 18.002, situado em Campos do Jordão, SP.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvío David Korman e outros

14



Foto 4. Vista para estrada que leva até o imóvel avaliando, objeto da Matrícula 18.002, situado em Campos do Jordão, SP.



Foto 5. Vista geral da área do imóvel objeto da Matrícula nº 18.002, situado em Campos do Jordão/SP, registrada a partir de ponto externo, permitindo a visualização das porções mais elevada e mais baixa do terreno.



Foto 6. Vista da Rua João Alberto Loureiro, via que contorna parte do imóvel objeto da matrícula nº 18.002, situado em Campos do Jordão/SP.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

15



Foto 7. Vista de curso d'água que adentra a área do imóvel objeto da Matrícula nº 18.002, situado em Campos do Jordão/SP.



Foto 8. Vista de área com cobertura vegetal (mata) no interior do imóvel objeto da Matrícula nº 18.002, situado em Campos do Jordão/SP, registrada a partir de ponto externo.



Foto 9. Foto registrada a partir da estrada, destacando ao fundo um dos pontos mais elevados do terreno em Campos do Jordão/SP.



Foto 10. Foto registrada a partir da estrada, destacando ao fundo um dos pontos mais elevados do terreno em Campos do Jordão/SP.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br



Foto 11. Imagem aérea (drone) disponibilizada à signatária, contendo a delimitação aproximada da área correspondente à Matrícula nº 18.002.



Foto 12. Imagem aérea (drone) disponibilizada à signatária, da área da Matrícula nº 18.002

4. Durante a vistoria, não foi possível a entrada no imóvel; apenas contornamos a área externa.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

Para atender o objetivo da presente perícia, que visa apurar o valor do imóvel avaliando objeto da Matrícula 18.002, a signatária utilizou-se dos procedimentos e metodologia abaixo descritos.

IV.1 – PESQUISA DE MERCADO – VALOR DE TERRENO

1. A avaliação do imóvel em tela foi feita definindo-se a priori, o valor de mercado de um lote de terreno com as características e situação semelhantes à do imóvel objeto da presente ação, e na mesma região geoeconômica.
2. A signatária executou a pesquisa de mercado, junto ao setor imobiliário do município de São José dos Campos, obtendo uma amostragem constituída de **05 (cinco) amostras**, conforme preconiza a **Norma NBR 14.653-2/2.011, para avaliação de imóveis urbanos**.
3. Vide abaixo a relação das amostras pesquisadas:

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

AMOSTRA	LOCAL	FONTE	DATA	AREA TERRENO	VALOR DO IMÓVEL	PREÇO UNITÁRIO
Amostra 1	Terreno situado no Vale encantado, Campos do Jordão, SP. <i>(oferta)</i>	Imóveis De Marco Contato: (12) 99730-0101	04/2026	30.000,00m²	R\$ 980.000,00	R\$ 32,67/m²
Amostra 2	Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP. <i>(oferta)</i>	Opção Imóveis Contato: (12) 99746-0555	04/2026	30.500,00m²	R\$ 800.000,00	R\$ 26,23/m²
Amostra 3	Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP. <i>(oferta)</i>	Matinelli Imóveis Contato: (12) 99735-1099	04/2026	30.000,00m²	R\$ 670.000,00	R\$ 22,33/m²

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV.2 – FATORES UTILIZADOS

1. Os fatores de homogeneização, são definidos no item B.5 da **NBR 14.653:2/11**, e para a presente avaliação, consideramos os seguintes fatores: **fator oferta, fator área e fator aproveitamento, fator transposição e fator consistência**, fatores esses usualmente utilizados em estudos e publicações existentes relacionadas às avaliações de imóveis urbanos. Vide descrição abaixo:

IV.2.1. FATOR OFERTA (F_r)

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

IV.2.2. FATOR ÁREA (F_a)

1. Os valores unitários para áreas menores usualmente são mais elevados. No caso das amostras que possuam a mesma área do imóvel avaliando, não se aplica o fator, e considera-se o índice 1,0. Assim, temos os seguintes fatores de área:

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

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

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

Amostras	Áreas (m²)	Fator Área (Fa)
Imóvel Avaliando	112.500,00	-
Amostra 1	30.000,00	0,848
Amostra 2	30.500,00	0,849
Amostra 3	30.000,00	0,848

IV.2.3. FATOR TRANSPOSIÇÃO (F_t)

1. O **Fator de Transposição** trata-se da relação entre os valores unitários dos lançamentos fiscais, obtidos na **PGV - Planta de Valores Genéricos – valores para 2025**, do município de São José dos Campos, conforme Decreto nº 8.947, de 09 de outubro de 2025. Esse fator equaliza as diferenças decorrentes da localização/logradouro dos imóveis, cada qual com uma maior ou menor valorização imobiliária.

- O FATOR DE TRANSPOSIÇÃO é obtido pela divisão do valor unitário tributável do metro quadrado, descrito na Planta de Valores Genéricos disponibilizada pela municipalidade, para o logradouro onde se situa o imóvel avaliando, pelos VALORES dos logradouros das amostras pesquisadas.

Amostras	Local	Valor Unitário PGV (2025)	Fator Transposição (F _t)
Imóvel Avaliando	Terreno situado no bairro Descansópolis, Campos do Jordão, SP.	8,670	-
Amostra 1	Terreno situado no Vale encantado, Campos do Jordão, SP.	8,120	1,068
Amostra 2	Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP.	7,900	1,097
Amostra 3	Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP.	7,900	1,097

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV.2.4. FATOR APROVEITAMENTO (F_{ap})

1. O **Fator de Aproveitamento** é aplicado para expressar a influência das características físicas e urbanísticas sobre o valor de mercado do imóvel. Este índice reflete a capacidade de utilização eficiente da área, considerando as variáveis intrínsecas e extrínsecas que determinam o potencial de exploração do lote.

2. Para a fixação deste fator, considera-se a proporção entre a área passível de edificação e as áreas de baixa ou nula utilidade econômica, tais como as **Áreas de Preservação Permanente (APP)**, porções de **mata nativa** protegidas por legislação ambiental. São avaliados, de forma conjunta, o impacto dessas limitações sobre o potencial construtivo e a eficiência da área útil remanescente, levando em conta que a presença de vegetação densa ou de preservação limita a livre ocupação e altera o custo de desenvolvimento da área.

Para realizar esse fator, foi utilizado os seguintes parâmetros:

Classe	V		VII		Total
	0,50	Classe x amostra	0,20	Classe x amostra	
Imóvel Avaliando	20%	0,1	80%	0,14	0,24
Amostra 1	80%	0,4	20%	0,04	0,44
Amostra 2	80%	0,4	20%	0,04	0,44
Amostra 3	80%	0,4	20%	0,04	0,44

Portanto:

Amostras	Áreas (m ²)	Fator Área (Fa)
Imóvel Avaliando	0,24	
Amostra 1	0,440	0,555
Amostra 2	0,440	0,555
Amostra 3	0,440	0,555

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV.3 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

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

NOTAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) **ÁREA:** 112.500,00m²
b) **APROVEITAMENTO:** 0,242
c) **PGV:** 8,670

Tabela – Notas do Imóvel Avaliando e das Amostras Pesquisadas

Amostras	Área (m ²)	Fator Oferta (F _f)	Fator Área (F _a)	Fator Transposição (F _t)	Fator Aproveitamento (F _{ap})
Imóvel Avaliando	112.500,00	-	-	-	-
Amostra 1	30.000,00	0,900	0,848	1,068	0,555
Amostra 2	30.500,00	0,900	0,849	1,097	0,555
Amostra 3	30.000,00	0,900	0,848	1,097	0,555

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

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA COMPARAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRAS	VALOR	ÁREA (m²)	F _f	F _a	F _t	F _{ap}	F _r	VALOR HOMOGENEIZADO/ha
Amostra 1	R\$ 980.000,00	30.000,00	0,900	0,848	1,068	0,555	0,470	R\$ 13,82
Amostra 2	R\$ 800.000,00	30.500,00	0,900	0,849	1,097	0,555	0,501	R\$ 11,84
Amostra 3	R\$ 670.000,00	30.000,00	0,900	0,848	1,097	0,555	0,500	R\$ 10,04
Onde: F _r = Fator Resultante → Fórmula: $Vu = Vox\{1+[(Fcs - 1) + (Fa - 1)]\}$. Vu = Valor Unitário; Vo = Valor de oferta após aplicação do fator oferta; F= fatores de homogeneização.								
Soma								R\$ 35,70
Média								R\$ 11,90
Limite Superior (+30%)								R\$ 8,33
Limite Superior (-30%)								R\$ 15,47

R\$ 11,90

(onze reais e noventa centavos)

Vide Anexo 1 - Estatísticas aplicadas aos métodos de pesquisa e especificação da avaliação conforme NBR 14.653-2/11.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

1. O valor total do imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 18.002, é calculado através da seguinte fórmula:

$$V_t = S_t \times V_u$$

S_t – imóvel avaliando (m²)	V_u – valor unitário (R\$/m²)	V_t – Valor total do imóvel avaliando
112.500,00	R\$ 11,90	R\$ 1.338.754,25

R\$ 1.338.754,00

(um milhão trezentos e trinta e oito mil setecentos e cinquenta e quatro reais)

Valor arredondado para abril de 2.026.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da elaboração do presente laudo, que contou com vistoria do imóvel em tela, análise aos documentos fornecidos aos autos, pesquisa de mercado e composição da avaliação propriamente dita, foi possível apurar o respectivo valor de mercado para o imóvel, para o presente mês de **abril de 2.026**.

1. O valor calculado é demonstrado na tabela abaixo:

	IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (abril/2.026)
ÁREA DE TERRENO	Imóvel da Matrícula nº 18.002 do CRI local, situado na Vila Descansópolis, área urbana do município de Campos do Jordão, SP. • Área Terreno: 112.500,00m²	<u>R\$ 1.338.754,00</u> <u>(um milhão trezentos e trinta e oito mil setecentos e cinquenta e quatro reais)</u> Valor arredondado

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

VI- QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE

REQUERENTE (fls. 283)

1. O imóvel possui acesso viário adequado?

RESPOSTA: O acesso ao imóvel é realizado por via não pavimentada (estrada de terra). No momento da vistoria, constatou-se que a via estava com difícil acesso em razão das chuvas recentes, o que impediu a chegada até a entrada da propriedade.

2. O imóvel possui energia elétrica disponível? Isso afeta o valor?

RESPOSTA: O imóvel é atendido pela rede pública de distribuição de energia elétrica, com postes instalados próximo à propriedade. Contudo, por não haver edificações no local, não existe uma ligação ativa. Esclarece-se que a disponibilidade da infraestrutura já está contemplada na valorização da região (PGV), não havendo necessidade de novos ajustes.

3. A existência de nascente no imóvel agrega valor de mercado? Em qual percentual?

RESPOSTA: A presença de nascente pode ser um atributo positivo sob o aspecto ambiental e paisagístico. Contudo, do ponto de vista mercadológico, impõe restrições de uso pela incidência de Área de Preservação Permanente (APP). Assim, não implica necessariamente valorização do imóvel, podendo inclusive gerar depreciação, a depender da área afetada e das limitações ao aproveitamento.

4. Considerando o zoneamento ZR4, com possibilidade de 2 pavimentos e potencial construtivo de até 45.000 m² (diretriz da secretaria de planejamento 350970040600009208/2025-31), esse aproveitamento é superior, semelhante ou inferior ao de terrenos comparáveis na região?

RESPOSTA: Conforme retificado na fundamentação deste laudo, o imóvel encontra-se inserido em Zoneamento ZR5, e não ZR4. Esclarece-se que a análise técnica optou pelo **Método Comparativo**

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

27

Direto de Dados de Mercado, focando em terrenos com características físicas e dimensões semelhantes. Por essa razão, o potencial construtivo de grandes áreas não foi o parâmetro principal de comparação, uma vez que o objetivo da avaliação foi determinar o valor do solo em seu estado atual, mantendo a semelhança com os imóveis da região.

5. *O relevo acentuado e a presença de vegetação preservada geram vocação turística/ecológica que impacta a valoração?*

RESPOSTA: Cerca de 80% do imóvel está em APP, restando aproximadamente 20% aproveitável. Assim, eventual valorização é condicionada ao uso pretendido e limitada pelas restrições ambientais.

6. *Os fatores de valorização como zoneamento, água, energia, vocação turística ímpar do município, conservação ambiental foram considerados na avaliação?*

RESPOSTA: Utilizou-se o Fator de Transposição (baseado na Planta Genérica de Valores do Município), que já absorve as características de infraestrutura e valorização regional. Além disso, foram aplicados o Fator de Aproveitamento, o Fator de Oferta e o Fator Área.

7. *No Município existem muitas áreas semelhantes a esta área para venda?*

RESPOSTA: Durante a pesquisa de mercado, foram identificadas algumas áreas de dimensões equivalentes, porém situadas em bairros com infraestrutura superior, o que não demonstrava correspondência direta com a região do imóvel avaliado. Diante disso, para manter a precisão e a homogeneidade da amostra, optou-se por **utilizar terrenos localizados no mesmo contexto socioeconômico, ainda que de menor porte**. Essa diferença de tamanho foi devidamente corrigida pela aplicação do **Fator Área**, garantindo que a base de comparação fosse geograficamente justa e realista.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial, digitado em **28 (vinte e oito)** laudas digitais, sendo esta última datada e assinada.

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

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado.

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do imóvel em tela, conforme NBR 14.653-

2/11.

Campos do Jordão, 04 de maio de 2.026.



Arqª IEDA MARIA VIEIRA
Perita Judicial Responsável – CAU nº A205458-2.
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE
Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP
Membro Titular do IBAPE nº 932

IMV Consult
Consultoria Imobiliária - Ambiental - Avaliações - Perícias
www.imvconsult.com.br

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

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

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

30

Amostra 1

Local: Terreno situado o Vale encantado, Campos do Jordão, SP.

Área do Terreno: 30.000,00 m²Oferta: R\$ 980.000,00 Valor unitário: R\$ 32,67/m²**Fotografia da Amostra:****Fonte de informação:**

Imóveis De Marco

Contato: (12) 99730-0101

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vale-encantado-bairros-campos-do-jordao-30000m2-venda-RS980000-id-2878208503/>

Amostra 2

Local: Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP.

Área do Terreno: 30.500,00 m²Oferta: R\$ 800.000,00 Valor unitário: R\$ 26,23/m²**Fotografia da Amostra:****Fonte de informação:**

Opção Imóveis

Contato: (12) 99746-0555

<https://www.opcaoimoveis.com/2684/imoveis/venda-area-bairro-dos-mellos-campos-do-jordao-sp>

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

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

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvio David Korman e outros

31

Amostra 3

Local: Terreno situado no Bairro dos Mellos, Campos do Jordão, SP.

Área do Terreno: 30.000,00 m²

Oferta: R\$ 670.000,00 Valor unitário: R\$ 22,33/m²

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Martinelli Imóveis

Contato: (12) 99735-1099

<https://www.martinelliimoveis.com/imovel/area-a-venda-30000m2-melos-campos-do-jordao-sp-id-22>

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

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

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

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

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

AN2.1 - ESTATÍSTICA APLICADA AO MÉTODO DE PESQUISA

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

Tratamento Matemático Estatístico	
Número de amostras	3
Grau de liberdade	2
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 13,82
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 10,04
Amplitude total (R\$/m ²)	R\$ 3,77
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 11,90
Mediana	R\$ 11,84
Desvio médio	R\$ 1,28
Desvio padrão	R\$ 1,89
Coefficiente variação (%)	15,86
Variância	3,56
Saneamento das amostras	
Limite inferior (-30%)	R\$ 8,33
Limite superior (+30%)	R\$ 15,47
Intervalo de Confiança - Distribuição "t" de Student	
Nível de confiança = 80%	
Limite superior (R\$/m ²)	R\$ 13,34
Limite inferior (R\$/m ²)	R\$ 10,46
Amplitude do intervalo de confiança (R\$/m ²)	R\$ 2,89
Amplitude do intervalo de confiança (%)	24,2661
Grau de Precisão NBR 14.653:2/2011 (%)	3
Campo de Arbítrio	
Limite de arbítrio inferior	R\$ 10,12
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 11,90
Limite de arbítrio superior	R\$ 13,69

IMV Consult - Avaliações e Perícias Judiciais I Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvío David Korman e outros

34

2. Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

3. O **SANEAMENTO DAS AMOSTRAS** utilizado foi feito a partir da **verificação da pertinência do rol pelo critério do intervalo de $\pm 30\%$** , que consiste da iterativa exclusão dos valores alheios ao intervalo de " $\pm 30\%$ " em torno da média amostral (critério definido no item 10.6.7 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011). Vide:

Limite inferior (- 30%)	R\$ 8,33
Limite superior (+ 30%)	R\$ 15,47
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 11,90

Como demonstrado na tabela do Capítulo IV.4, a amostragem encontra-se dentro do intervalo de $\pm 30\%$ em torno da média.

4. O **INTERVALO DE CONFIANÇA** é definido pelo modelo:

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

Onde:

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

$\bar{X}$ = Média

S = Desvio Padrão

Substituindo no modelo, e efetuando o cálculo, temos:

Limite Superior	R\$ 13,34
Limite inferior	R\$ 10,46
Amplitude do Intervalo de Confiança	R\$ 2,89

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

$$\frac{\text{Intervalo de Confiança}}{\text{Média}} \cdot 100 = \frac{2,89}{11,90} \cdot 100 = 24,2661\%$$

O resultado está $\leq 30\%$, portando atendendo o **Grau de Precisão III, conforme NBR 14.653-2:2011.**

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

AN2.2 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. A norma especifica o grau de fundamentação e o grau de precisão, da avaliação, que estão relacionados ao próprio mercado, e às informações que dele possam ser obtidas.
2. Conforme a NBR 14.653/11, parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, o grau de fundamentação e o grau de precisão, são especificados conforme o método utilizado para avaliação. No caso em tela, para apurar o valor do metro quadrado do lote paradigma foi utilizado o Método Comparativo Direto com tratamento por fatores.
3. Vide abaixo a transcrição dos trechos e tabelas da NBR14.653:2/11, que definem o grau de fundamentação e precisão, conforme os métodos utilizados.
4. O grau de fundamentação, no caso de utilização do tratamento por fatores, é indicado na Tabela 3, é definido através da soma dos pontos relacionados às informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653-2/11.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0000974-77.2023.8.26.0116 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nilton Santin e outro x Silvío David Korman e outros

37

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

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação (no caso de utilização de tratamento por fatores)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

5. O grau de precisão, no caso de utilização do tratamento por fatores, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente da amplitude do intervalo de confiança.

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

- No caso de utilização de tratamento por fatores, a presente avaliação, atende o Grau I de Fundamentação, e Grau III de Precisão.**

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

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

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

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br