

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.

Processo Nº: 0000645-11.2021.8.26.0577

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Luiz Claudio Maroni Daher

André Luiz Martins Teixeira, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5060458733, portador da cédula de identidade nº 22.893.641-X SSP/SP, inscrito no CPF nº 553.304.876-68, Perito nomeado nos autos da ação supracitada, vem, *mui* respeitosamente, à presença de V.Ex^a., apresentar o que segue:

Em cumprimento das r. Decisões às fls. 614 e 670 dos autos, bem como do disposto nos arts. 473 e 477 do CPC 2015, este Perito apresenta a V.Ex^a. o Laudo Pericial e se mantém à disposição para os esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Termos em que pede deferimento, apresentando votos de elevada estima e distinta consideração.

São José dos Campos/SP, 22 de março de 2025.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733

PERÍCIA JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de Gleba de Terras

SOLICITANTE: *Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de São José dos Campos – SP*

PROCESSO Nº: 0000645-11.2021.8.26.0577

CLASSE – ASSUNTO: *Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários*

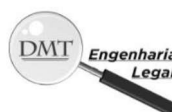
EXEQUENTE: *Banco do Brasil S/A*

EXECUTADO: *Luiz Claudio Maroni Daher*

OBJETO DA PERÍCIA: *Imóvel Avaliando – Matrícula Nº 7.237 – 04/12/2006 (2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos) – Gleba de Terras com área de 21,3612 hectares, bem como as Benfeitorias implantadas em seu interior – acesso pela Rodovia Monteiro Lobato (SP-050 – saída no km 118) – sentido para o Bairro dos Forros – Zona Rural – com as seguintes Coordenadas de localização via GPS 23º 00' 15.02"S 45º 50' 02.75"W – Monteiro Lobato/SP.*

Monteiro Lobato/SP, 22 de março de 2025.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA
CREA/SP 5060458733



RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor Total do Imóvel Avaliando	R\$ 2.290.000,00
Área do Imóvel Avaliando	21,3612ha
Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25.	

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25.	

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
3.	OBJETIVO DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO	5
4.	FINALIDADE DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO	5
5.	PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO.....	5
6.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	6
7.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8.	VISTORIA NO LOCAL – IMÓVEL AVALIANDO	14
8.1.	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL	62
8.1.1.	SOBREVOO COM A AERONAVE <i>DRONE</i>	62
8.1.2.	INTEGRAÇÃO DOS DADOS	64
9.	METODOLOGIA APLICADA	66
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	66
11.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	66
11.1.	PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS – DETALHAMENTO DOS DADOS DE MERCADO	68
11.2.	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO.....	69
11.3.	TABELA DAS VARIÁVEIS NA AMOSTRA CONSIDERADA – FRONTEIRAS MÍNIMAS E MÁXIMAS, E MÉDIA COLETADAS	69
12.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	70
12.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	70
12.1.1.	RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	70
12.2.	TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – ABNT NBR 14.653-2	74
12.3.	GRÁFICO DE ADERÊNCIA – REGRESSÃO LINEAR	75
12.4.	COMPORTAMENTO DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS – HISTOGRAMA – CURVA DE <i>GAUSS</i>	75
12.5.	GRÁFICO DE RESÍDUOS – REGRESSÃO LINEAR	76
12.6.	ANÁLISE DOS RESÍDUOS – DISTÂNCIA DE <i>COOK</i>	76
12.7.	RELATÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	77
13.	CONCLUSÃO – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	78
14.	RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES	78
15.	QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO LAUDO PERICIAL.....	79
16.	LOCAL E DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO	79

17. ENCERRAMENTO	79
18. ANEXOS	80
18.1. LISTA DE PRESENÇA – VISTORIA	80
18.2. EXTRATO DA MATRÍCULA Nº 7.237 (04/12/2006) – IMÓVEL AVALIANDO	81
18.3. FOTOGRAFIAS DOS DADOS DA AMOSTRA	83
18.4. MODELO ESCOLHIDO – Nº 4 – ESTIMATIVA – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO	103
18.5. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO	103
18.6. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – COMPORTAMENTO DE CADA VARIÁVEL INDEPENDENTE EM RELAÇÃO À VARIÁVEL DEPENDENTE –	
PREÇO UNITÁRIO	104
18.6.1. PREÇO UNITÁRIO X ÁREA DA GLEBA	104
18.6.2. PREÇO UNITÁRIO X TOPOGRAFIA	104
18.6.3. PREÇO UNITÁRIO X HIDROGRAFIA	105
18.6.4. PREÇO UNITÁRIO X BENFEITORIAS.....	105
18.7. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – PONTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS – REGRESSÃO LINEAR	106
18.7.1. REFERÊNCIA AO VALOR UNITÁRIO	106
18.7.2. REFERÊNCIA AO VALOR TOTAL	106
18.8. ART (PRINCIPAL) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA/SP	107
18.9. ART (VINCULADA) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA/GO	110

1. INTRODUÇÃO

Em decorrência da **Ação – Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários**, constante do **processo nº 0000645-11.2021.8.26.0577**, que tramita na 3ª Vara Cível de São José dos Campos/SP, onde o Exequente – Banco do Brasil S/A, move em face de Luiz Claudio Maroni Daher – Executado, há a necessidade de proceder à Avaliação do Imóvel – Objeto da Perícia, situado na Zona Rural de Monteiro Lobato/SP.

Assim, o MM. Juiz nomeou este Perito para a realização dos trabalhos, conforme o r. Despacho à fl. 614 dos autos.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Pericial foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de São José dos Campos – SP.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA – Avaliação

Vistoriar e caracterizar o Imóvel Avaliando – Objeto da Perícia, bem como identificar o seu Valor de Mercado.

4. FINALIDADE DA PERÍCIA – Avaliação

Inferir valores de venda para o Imóvel Avaliando, a fim de apurar a quantia mais provável de uma negociação voluntária e consciente, na presente data e condições do mercado vigente.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA – Avaliação

O presente Laudo foi elaborado de acordo com as conformidades legais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial atenção à ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, à ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos e à ABNT NBR 14.653-3:2019 Versão Corrigida 2:2022 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais e seus Componentes, bem como ao descrito na Lei Federal nº 5.194/66; nas Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia nº 205/71, nº 218/73 e nº 345/90; na ABNT NBR 13.752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; nas orientações do IBAPE/SP – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011; nas Normas CAJUFA/2019 – TJSP –

Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação, e pautado de acordo com o disposto no art. 473 do CPC/2015.

Como premissa, a documentação fornecida para elaboração deste Laudo foi considerada de boa-fé e válida, não sendo objeto de análise comprobatória.

Na metodologia utilizada para a modelagem de dados através da regressão linear – abordagem científica dos fenômenos mercadológicos – utilizou-se o *software* Sisdea – Pelli Sistemas.

6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

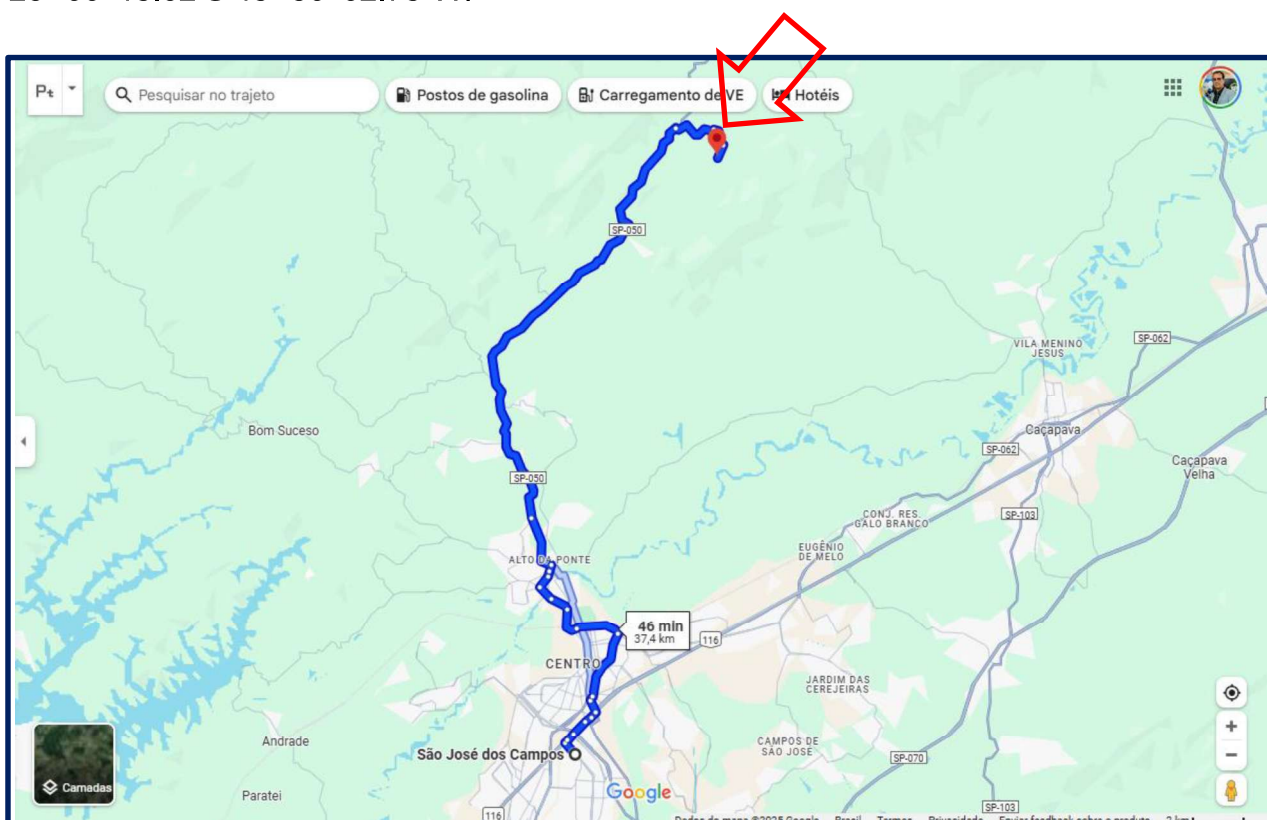
Analisou-se toda a documentação disponibilizada nos autos do processo – Matrícula¹ Nº 7.237 (04/12/2006 – 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos), bem como nas Cartas Topográficas do IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo e nas informações contidas no Cadastro do INCRA.

¹ Matrícula Nº 7.237 – extrato nos anexos.

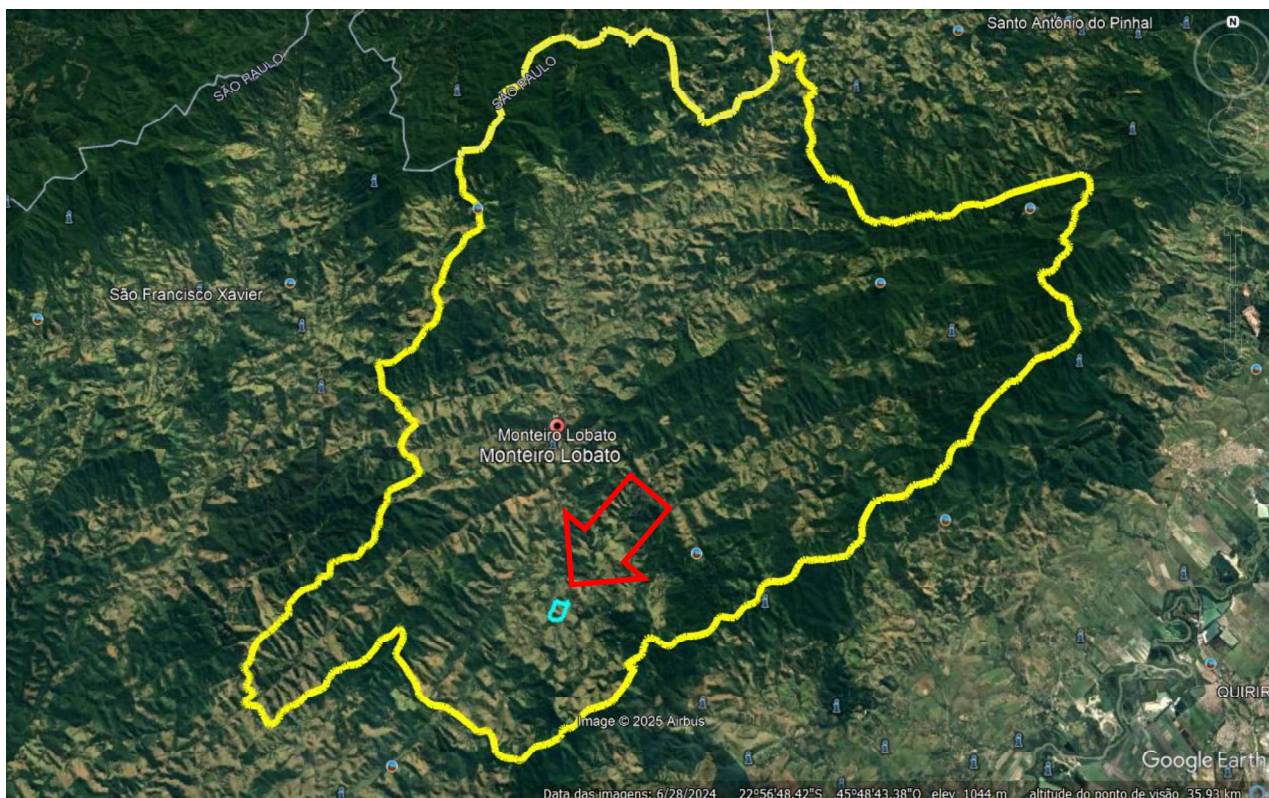
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Município de Monteiro Lobato está situado na região do Vale do Paraíba, a Leste do estado de São Paulo, e dista cerca de 128 km da capital e 35 km de São José dos Campos.

O Imóvel Avaliando está localizado na Zona Rural de Monteiro Lobato, a 9,8km do centro da cidade. O acesso é feito pela Rodovia Monteiro Lobato – SP-050 – saída no km 118 – atravessando a ponte sobre o Rio Buquira e percorrendo cerca de 3 km pela Estrada de terra, no Bairro dos Forros – com as seguintes Coordenadas de localização via GPS 23° 00' 15.02"S 45° 50' 02.75"W.



Mapa 1 – Macrolocalização do Imóvel Periciando – fonte: Google Maps.



**Imagem 1 – Delimitação do Perímetro do Município de Monteiro Lobato/SP –
fonte: Google Earth Pro / IBGE Cidades/Mapas**



**Imagem 2 – Delimitação do Perímetro do Imóvel Periciando – Ponto de Encontro para a Vistoria –
fonte: Google Earth Pro / IBGE Cidades/Mapas**

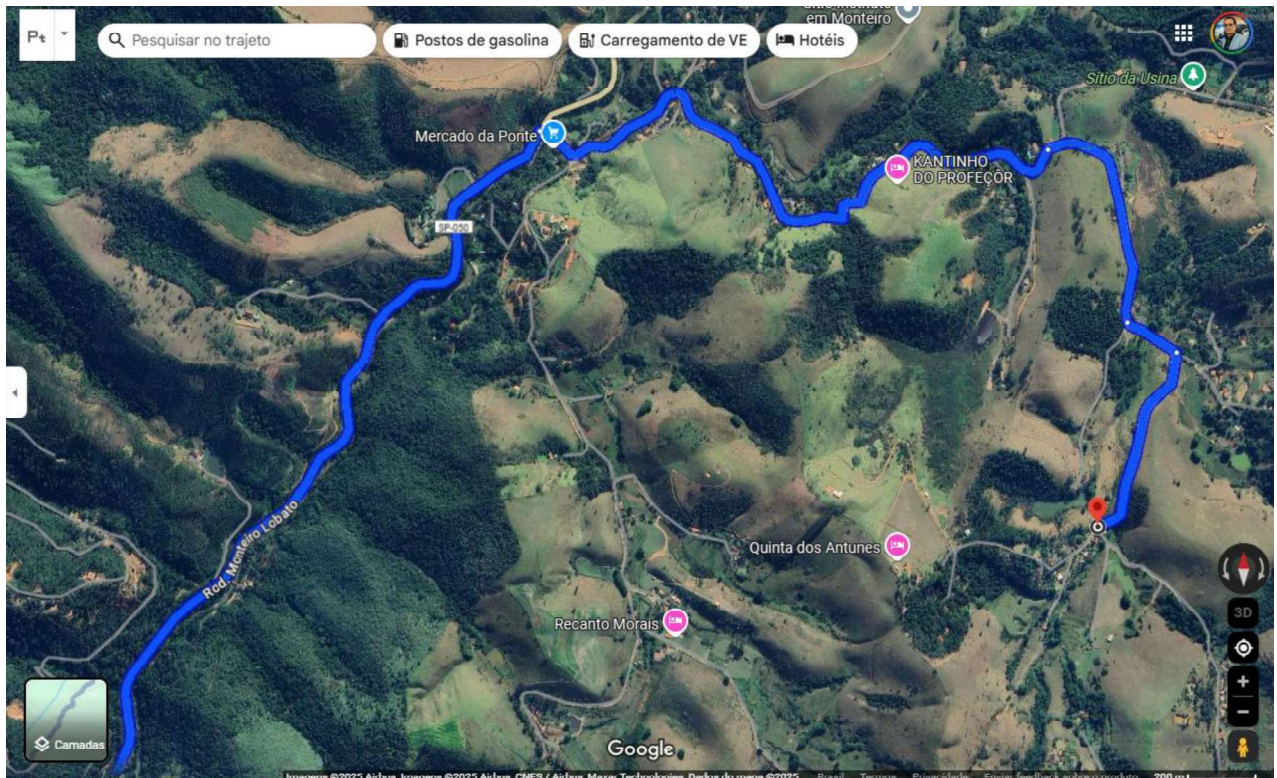


Imagem 3 – Caminho para o Imóvel Periciando – Acesso pela SP-050 – fonte: Google Earth Pro

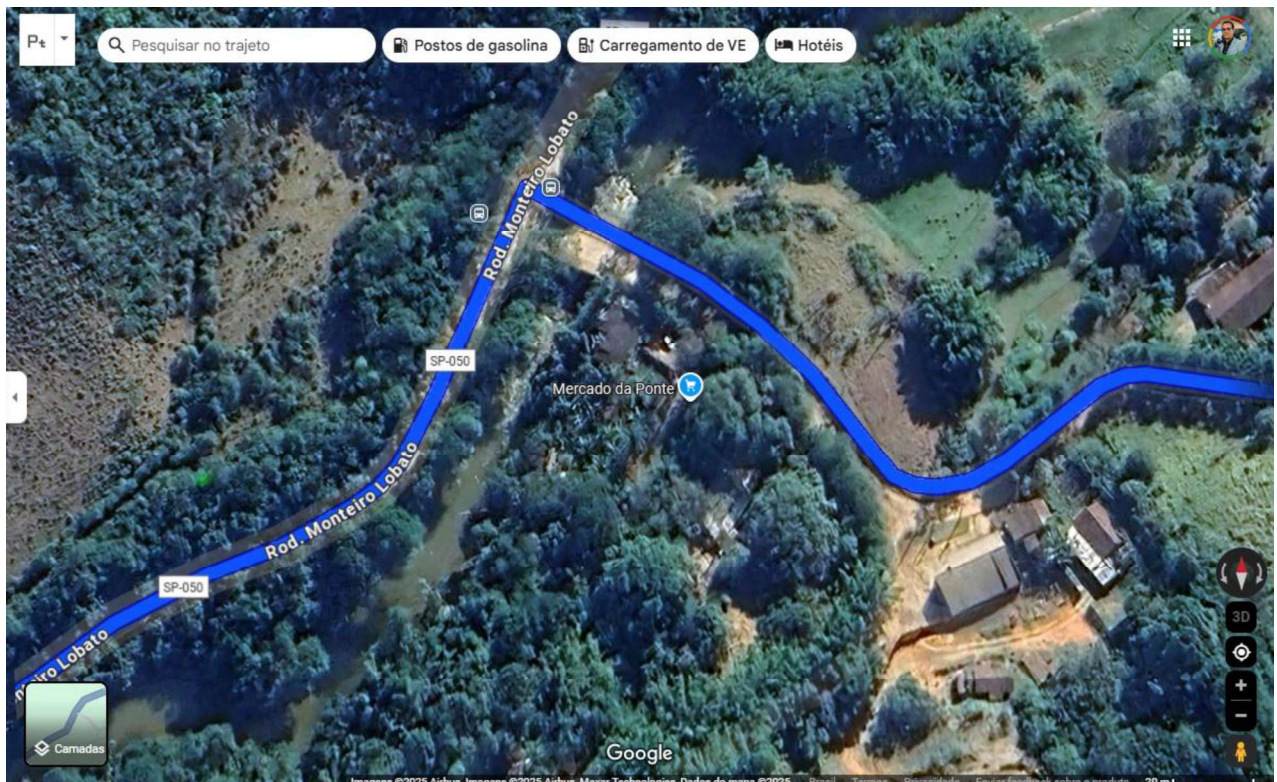
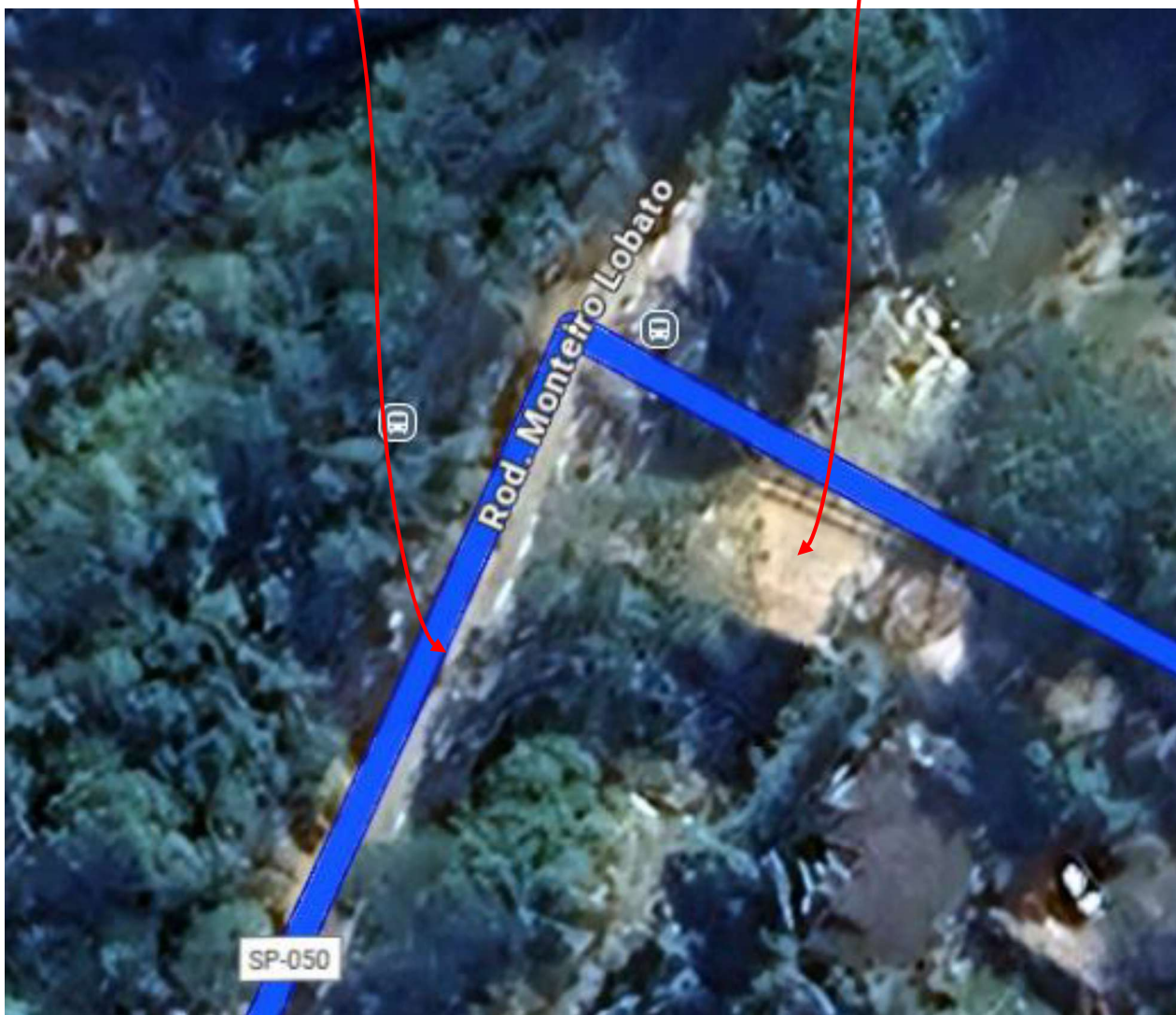


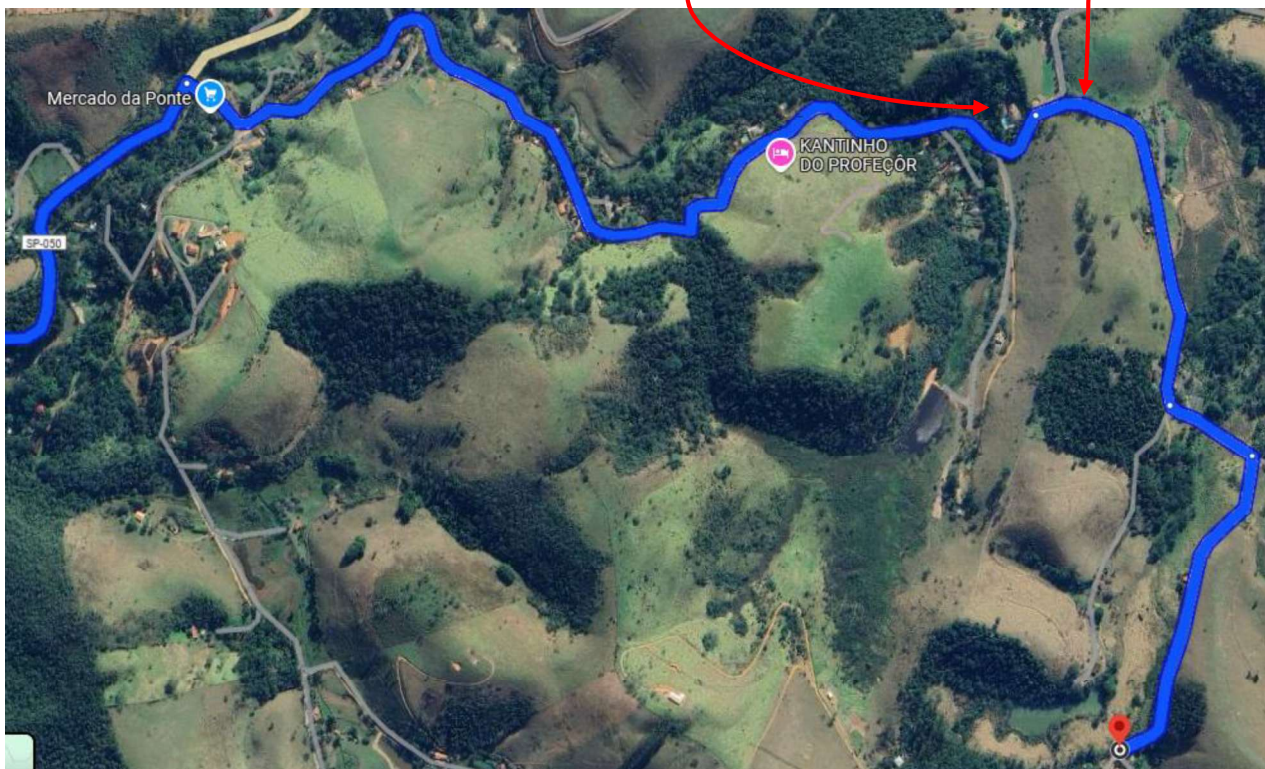
Imagem 4 – Caminho para o Imóvel Periciando – Acesso pela SP-050 – fonte: Google Earth Pro



Fotografia.Vistoria 1 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 2 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 3 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 4 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira

8. VISTORIA NO LOCAL – Imóvel Avaliando

A presente Vistoria foi agendada e comunicada às Partes envolvidas através de petição nos autos e, também, através do envio de mensagem de *e-mail*, em 06/02/25.

Durante a Vistoria, realizada no dia 07 de março de 2025, no período compreendido das 08h30min às 12h25min, com boas condições do tempo, e com a presença do Sr. Luiz Claudio Maroni Daher – Executado, conforme lista² de presença, constatou-se que no interior da área do Imóvel Avaliando não há o desenvolvimento de qualquer atividade relacionada à criação de animais e/ou ao cultivo agrícola.

Além disso, não há funcionários – Caseiros, como também a área não está sendo utilizada pelo Proprietário.

Na área do Imóvel Avaliando estão implantadas as seguintes Edificações:

- Casa Sede;
- Área de Lazer – sauna seca/úmida; ducha; banheiro; forno de pizza; depósito e varanda;
- Canil;
- Casa de Hóspedes;
- Casa do Caseiro;
- Curral / Mangueiro;
- Galpão / Apoio ao Curral;
- Casa do Caseiro (próxima à Estrada).

O Padrão de Acabamento, o Estado de Conservação, a Idade da Construção, bem como a referência em termos de Vida Útil de cada Edificação está organizada na planilha abaixo.

² Lista de Presença – Participantes da Vistoria – nos anexos.

EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS						
Edificações	Caracterização	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Idade da Construção (anos)	VUP - Vida útil de Projeto - Referencial (anos)	Tempo de VU (%)
Casa Sede	Construção em Madeira Tratada;	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso cerâmico.					
Área de Lazer	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Simples	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
	Telhado cerâmico - telha tipo Francesa;					
	Piso cimentado queimado.					
Piscina	Piscina (5,0 x 8,0 x 1,5m).	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
Canil	Alvenaria de blocos de concreto h = 1,80m;	Barraco - Padrão Simples	G - Necessitando de Reparos Importantes	25	10	xxx
	Telhado com telhas de fibrocimento.					
Casa de Hóspedes	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	35	70	50,00%
	Sem laje - forro de PVC;					
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso em Ardósia polida.					
Casa do Caseiro	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Médio	G - Necessitando de Reparos Importantes	35	70	50,00%
	Sem laje - forro de PVC;					
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso em Ardósia polida.					
Curral / Mangueiro	Piso em concreto / cimentado;	Galpão Econômico	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	35	60	58,33%
Galpão / Apoio ao Curral	Telhado em estrutura metálica com telhas de fibrocimento.					
Casa do Caseiro (próxima à Estrada)	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Econômico	G - Necessitando de Reparos Importantes	35	70	50,00%
	Telhado cerâmico - telha tipo Francesa;					
	Piso cimentado queimado.					

Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25

Planilha 1 – Edificações / Benfeitorias – fonte: Eng. André Teixeira



**Fotografia. Vistoria 5 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



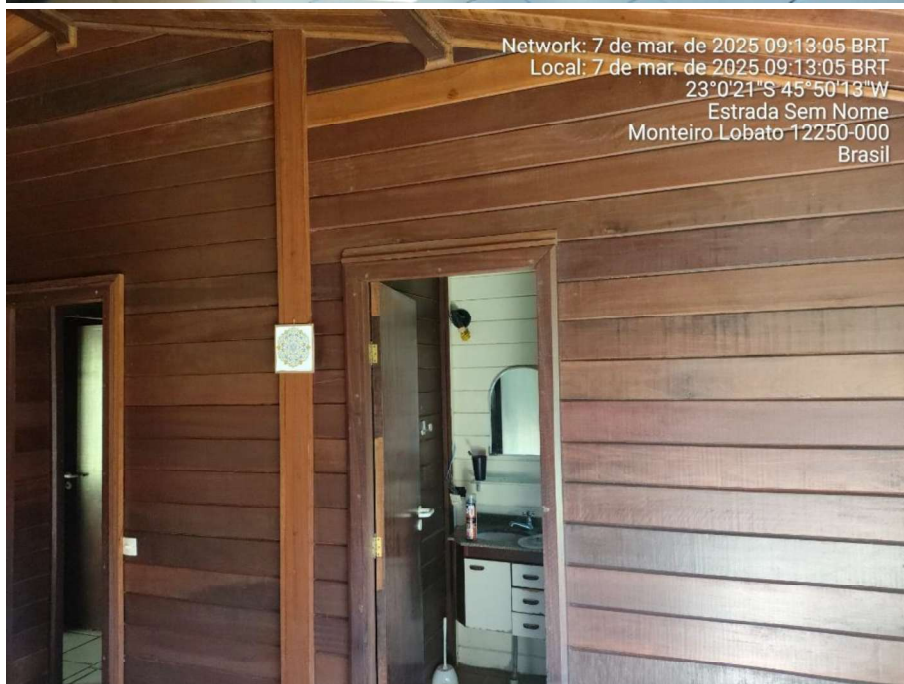
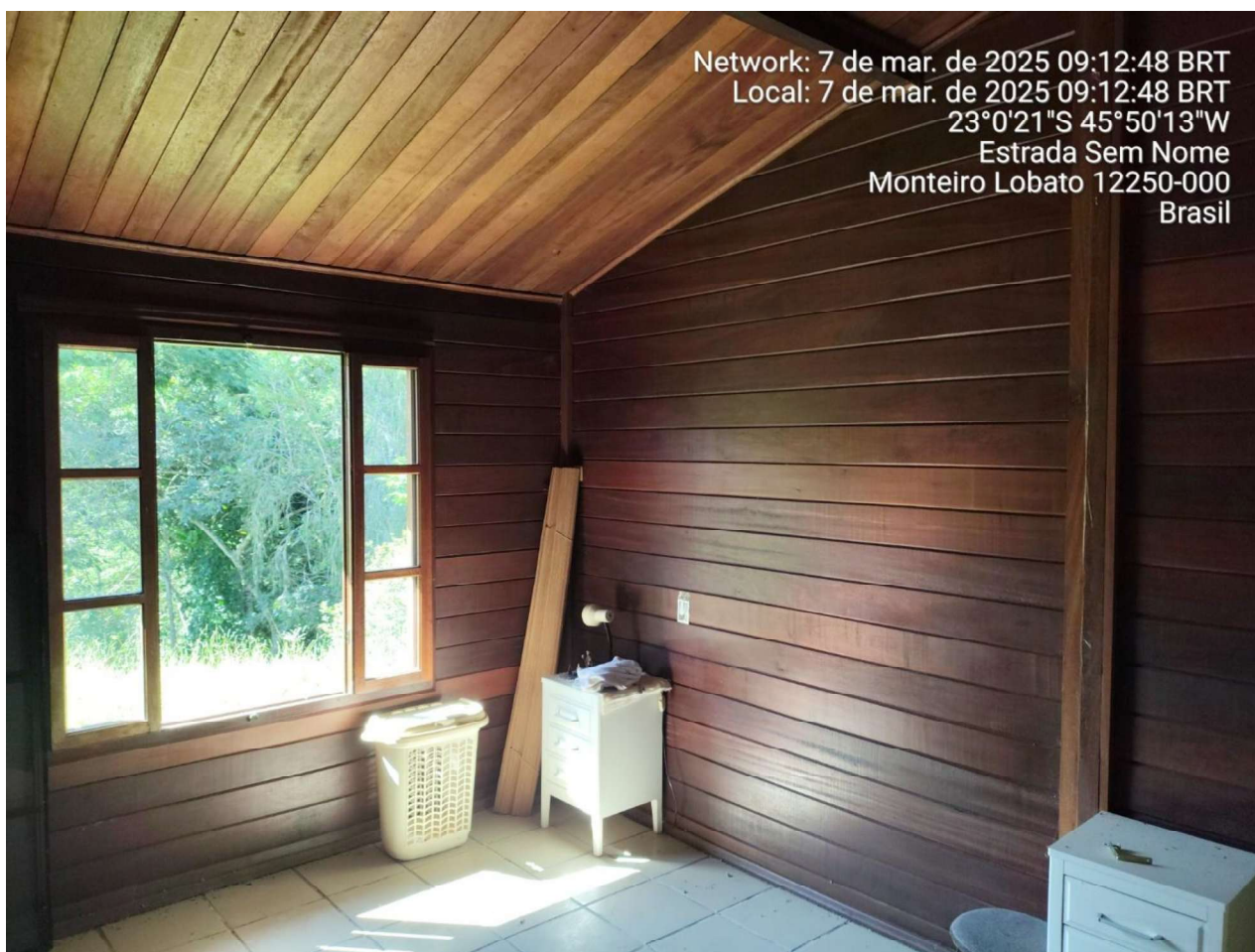
**Fotografia. Vistoria 6 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



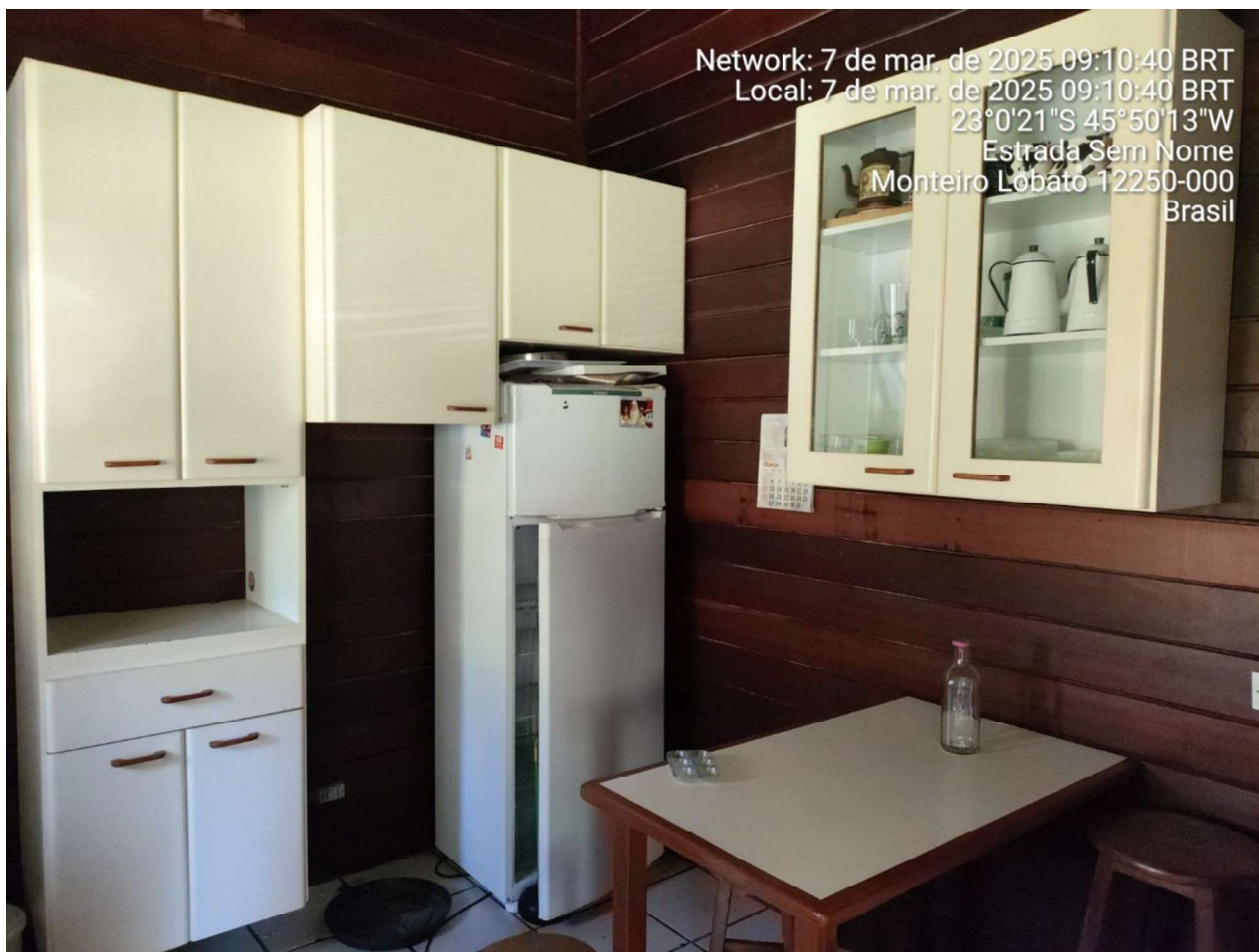
**Fotografia. Vistoria 7 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 8 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 9 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 10 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 11 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 12 –
Imóvel Avaliando – CASA SEDE –
fonte: Eng. André Teixeira**



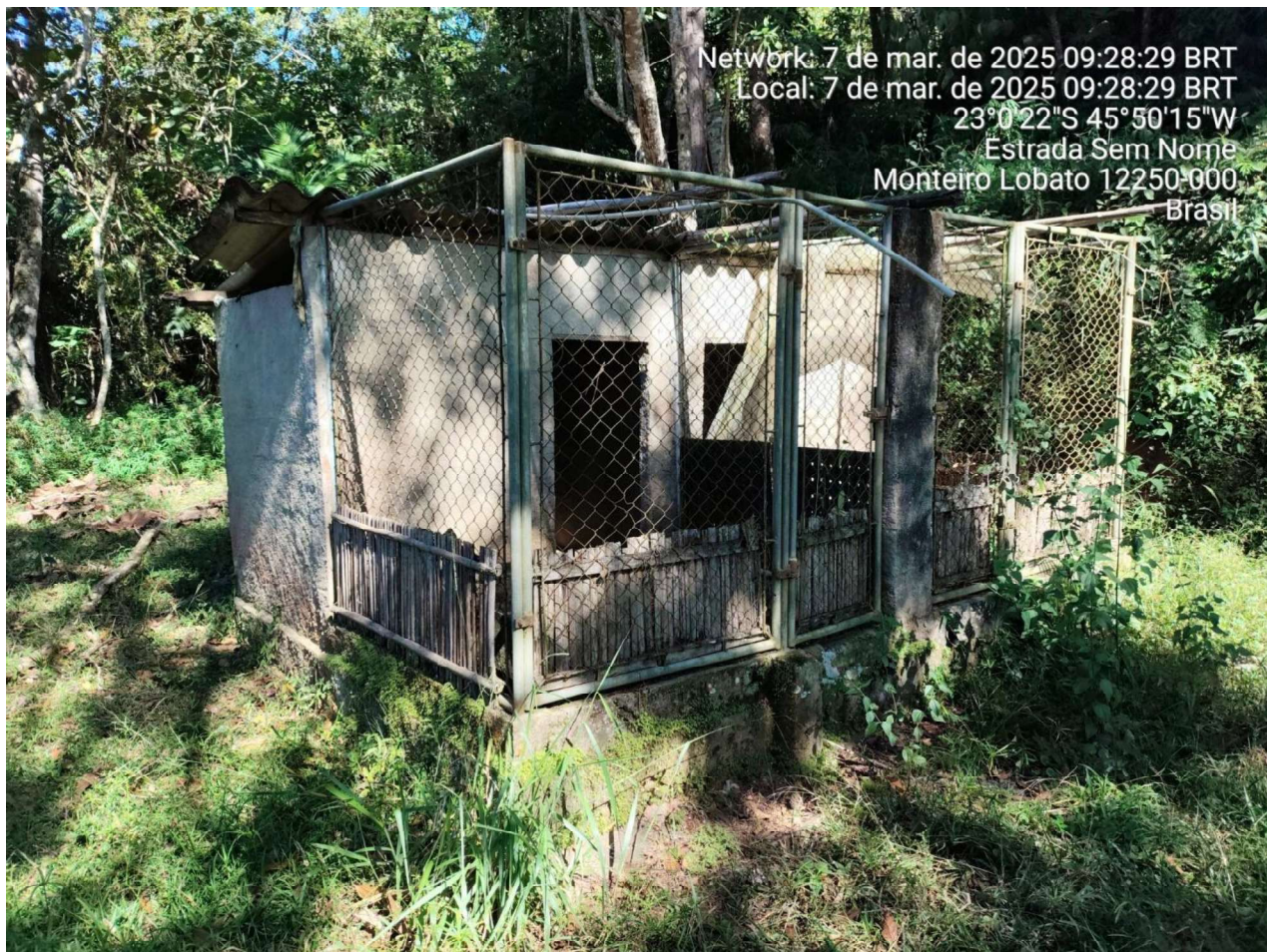
**Fotografia.Vistoria 13 –
Imóvel Avaliando –
ÁREA DE LAZER –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 14 –
Imóvel Avaliando –
ÁREA DE LAZER –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 15 –
Imóvel Avaliando – PISCINA –
fonte: Eng. André Teixeira**



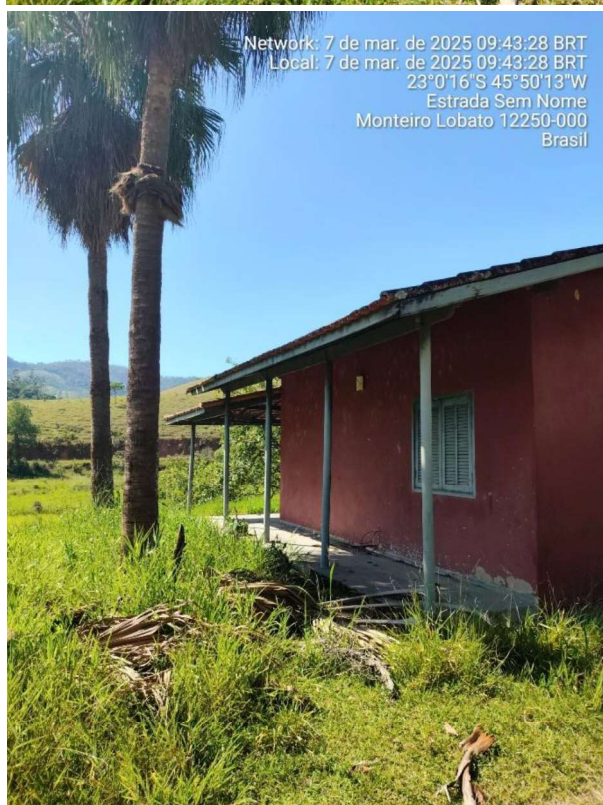
**Fotografia.Vistoria 16 –
Imóvel Avaliando – CANIL –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 17 –
Imóvel Avaliando – CANIL –
fonte: Eng. André Teixeira**



Network: 7 de mar. de 2025 09:43:18 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:43:18 BRT
23°0'16"S 45°50'13"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil



Network: 7 de mar. de 2025 09:43:28 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:43:28 BRT
23°0'16"S 45°50'13"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil

**Fotografia.Vistoria 18 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



Network: 7 de mar. de 2025 09:42:50 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:42:50 BRT
23°0'16"S 45°50'12"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil



Network: 7 de mar. de 2025 09:42:45 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:42:45 BRT
23°0'16"S 45°50'12"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil

**Fotografia.Vistoria 19 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**



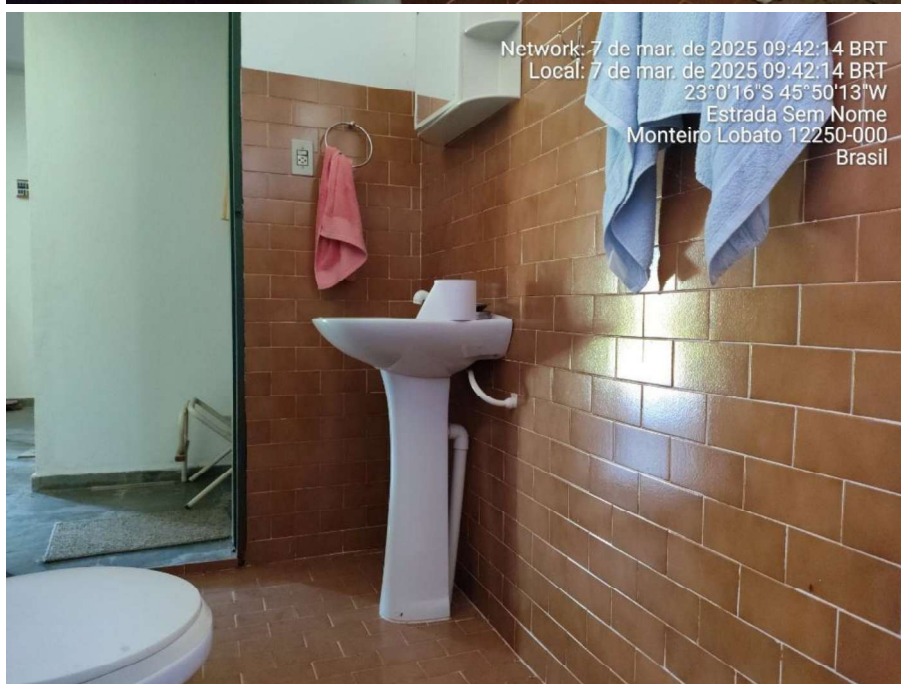
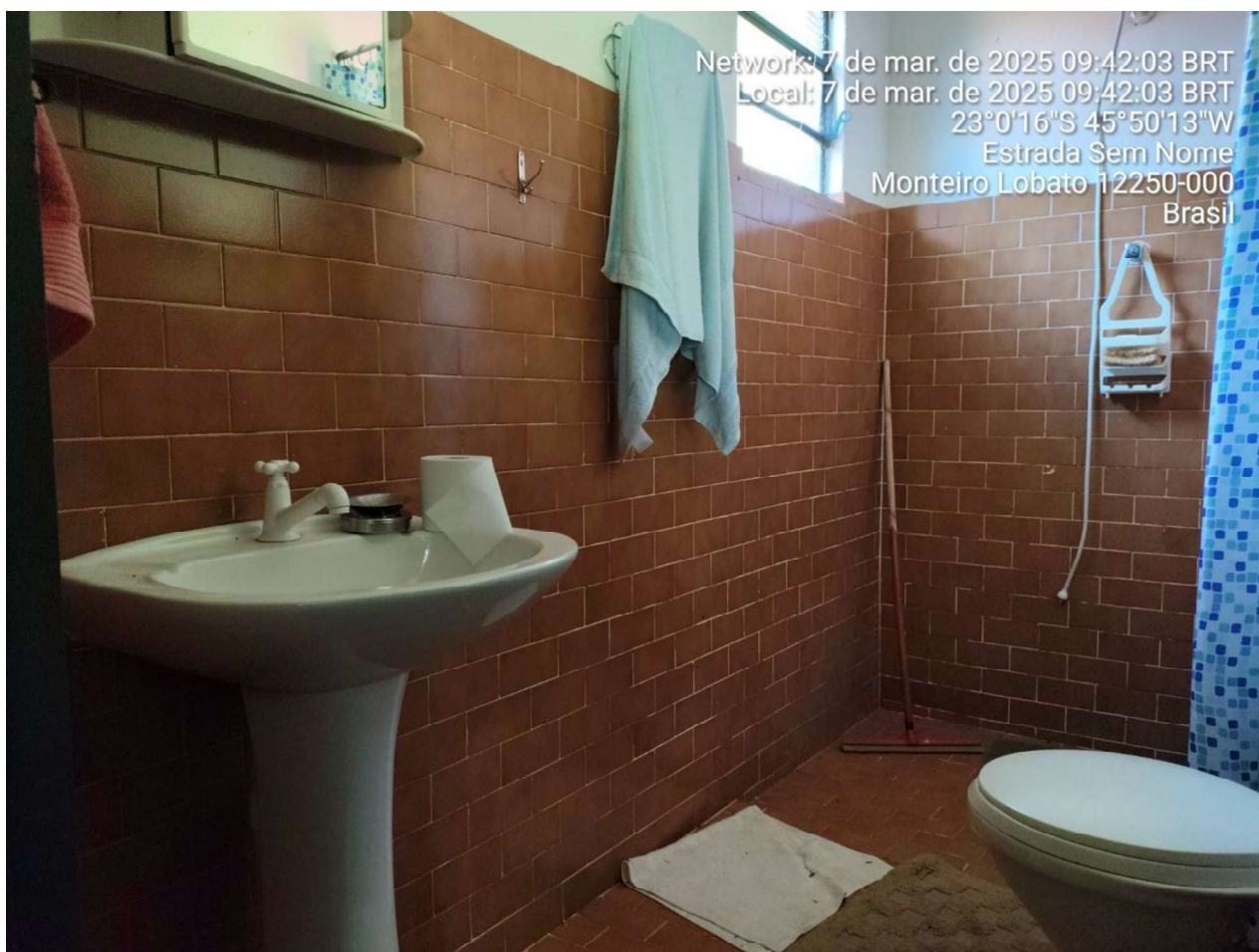
**Fotografia. Vistoria 20 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 21 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 22 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 23 –
Imóvel Avaliando –
CASA DE HÓSPEDES –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 24 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 25 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



Network: 7 de mar. de 2025 09:44:50 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:44:50 BRT
23°0'16"S 45°50'13"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil



Network: 7 de mar. de 2025 09:44:26 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 09:44:26 BRT
23°0'16"S 45°50'13"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil

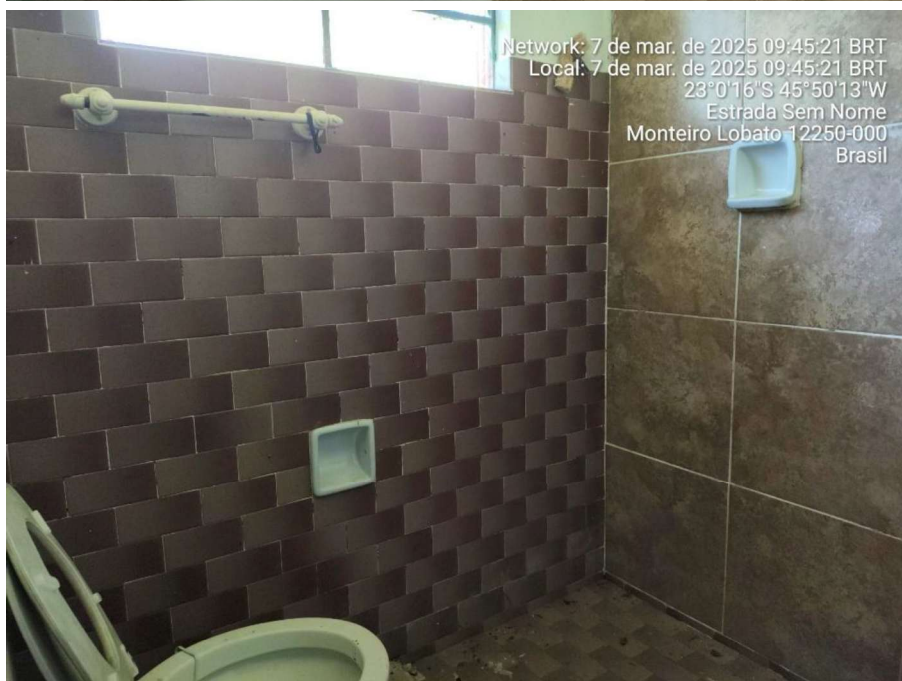
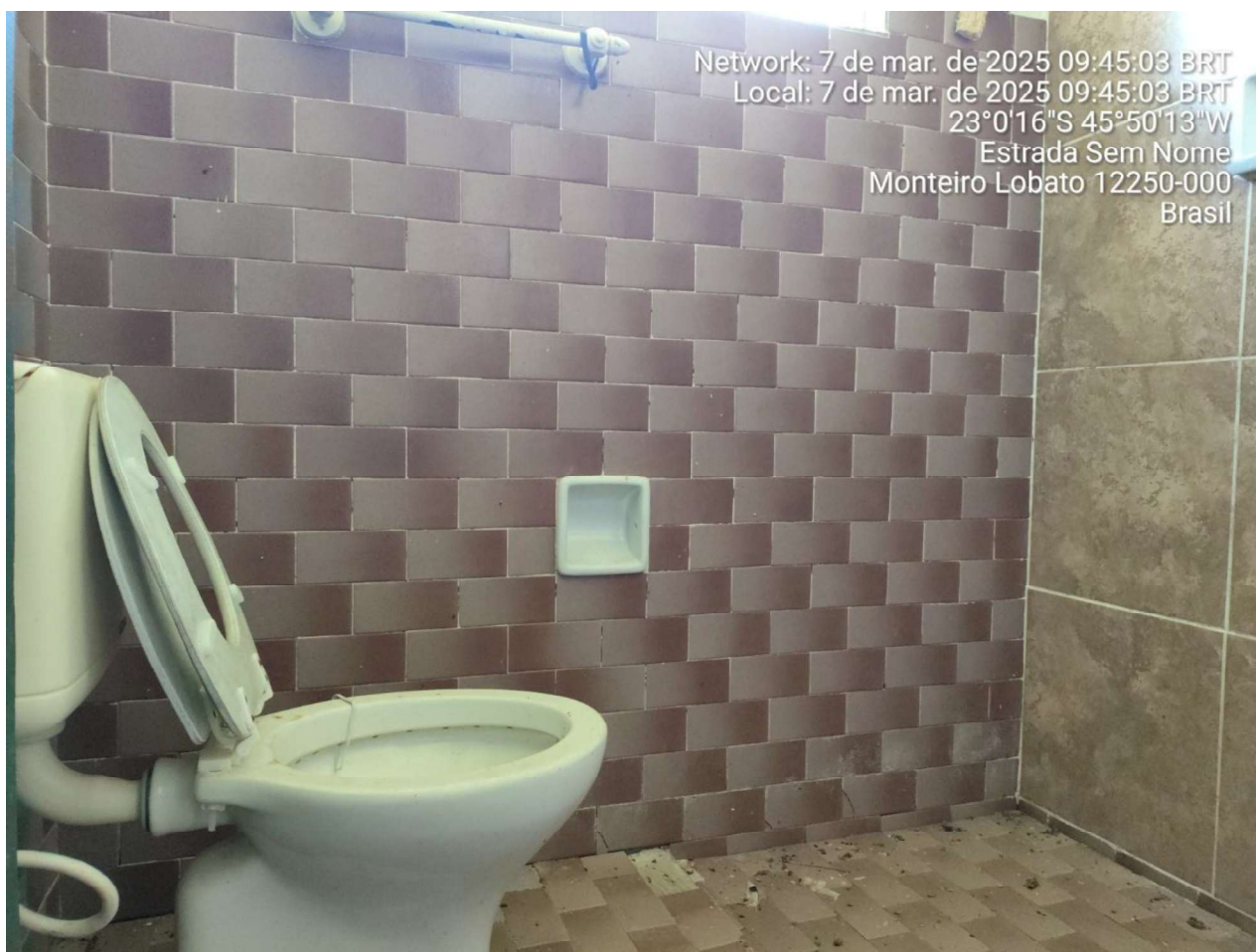
**Fotografia.Vistoria 26 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 27 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 28 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



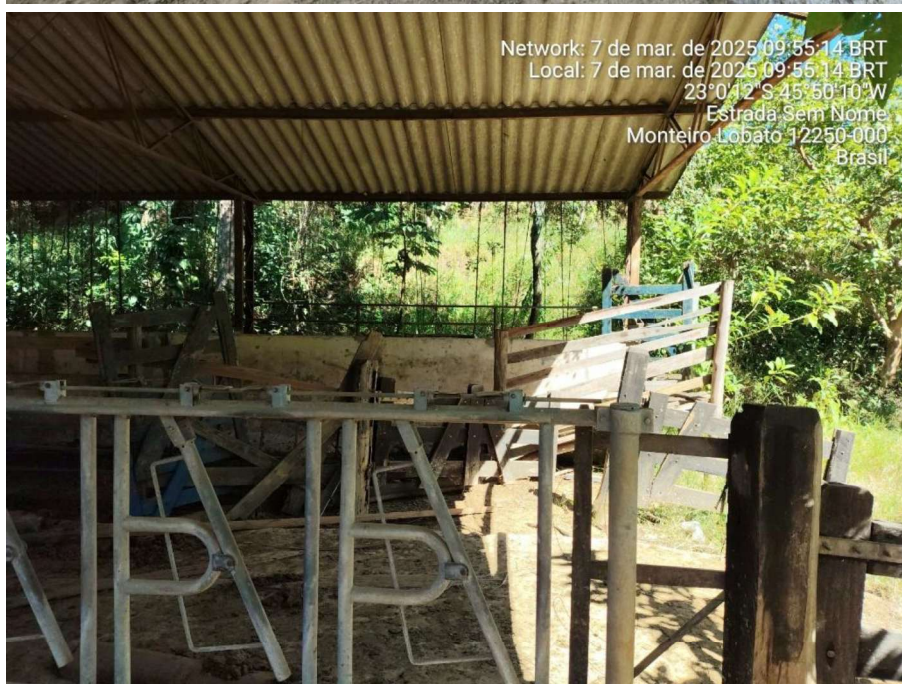
**Fotografia.Vistoria 29 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia Vistoria 30 –
Imóvel Avaliando –
CURRAL / MANGUEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



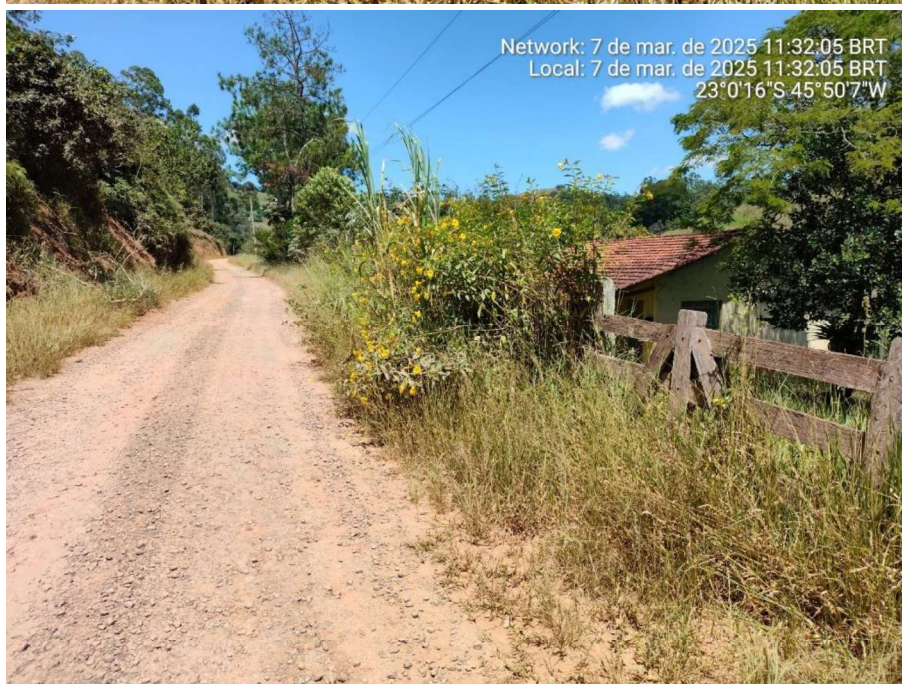
**Fotografia. Vistoria 31 –
Imóvel Avaliando –
CURRAL / MANGUEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 32 –
Imóvel Avaliando –
CURRAL / MANGUEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 33 –
Imóvel Avaliando –
CURRAL / MANGUEIRO –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 34 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 35 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 36 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 37 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 38 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



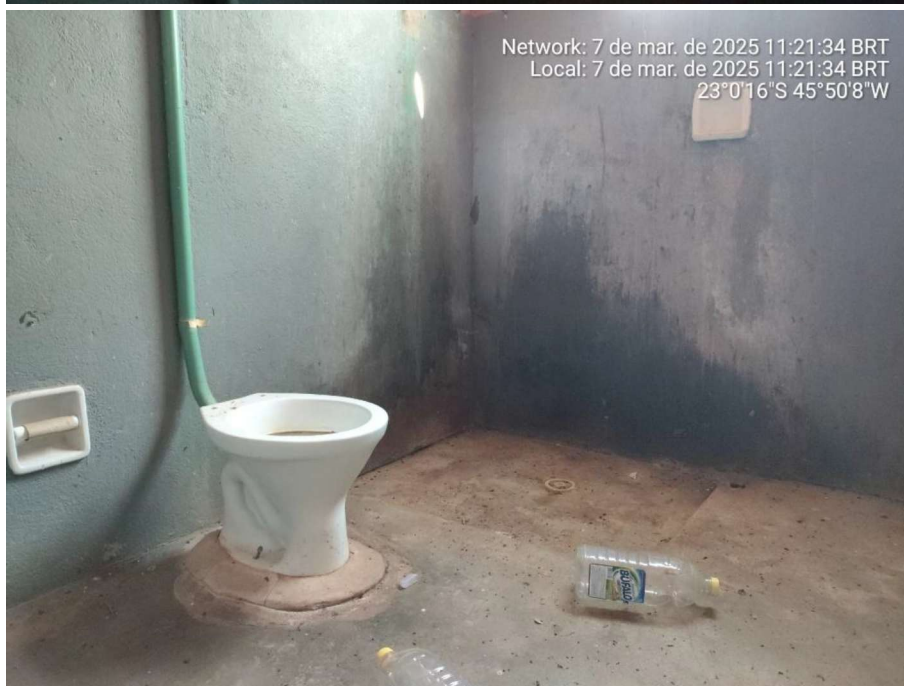
Fotografia.Vistoria 39 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira



**Fotografia.Vistoria 40 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 41 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



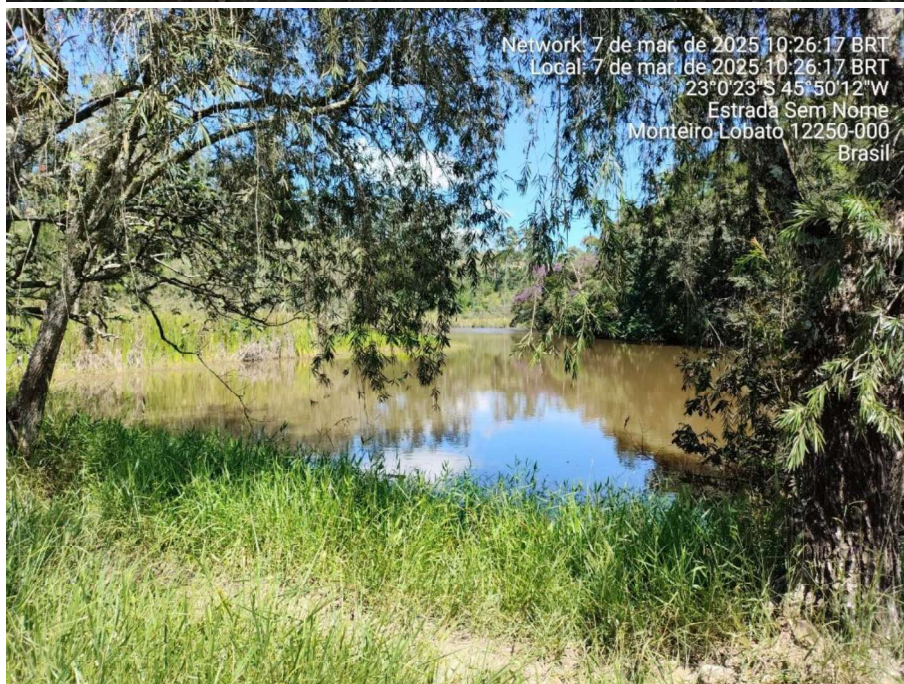
**Fotografia. Vistoria 42 –
Imóvel Avaliando –
CASA DO CASEIRO
(próxima à Estrada) –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 43 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



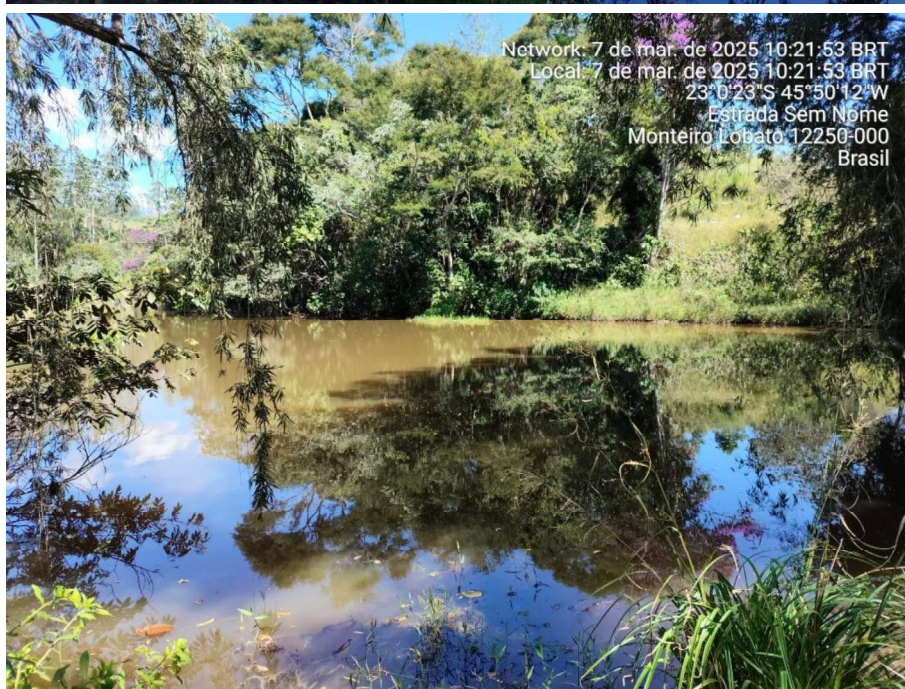
**Fotografia.Vistoria 44 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 45 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



Network: 7 de mar. de 2025 10:20:55 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 10:20:55 BRT
23°0'22"S 45°50'13"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil



Network: 7 de mar. de 2025 10:21:53 BRT
Local: 7 de mar. de 2025 10:21:53 BRT
23°0'23"S 45°50'12"W
Estrada Sem Nome
Monteiro Lobato 12250-000
Brasil

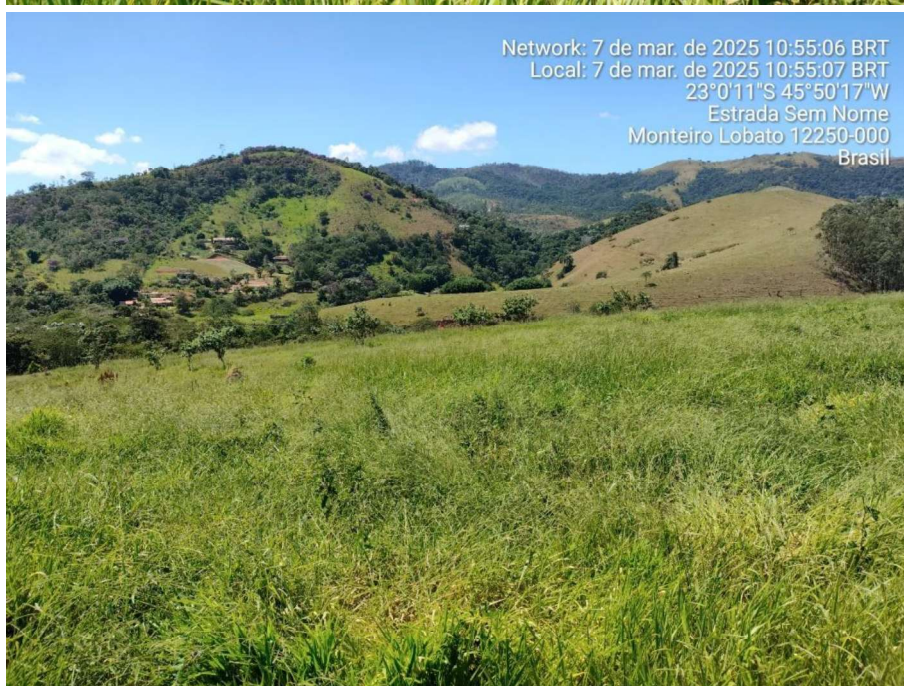
**Fotografia. Vistoria 46 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 47 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



**Fotografia.Vistoria 48 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia.Vistoria 49 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**



**Fotografia. Vistoria 50 –
Imóvel Avaliando –
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA –
fonte: Eng. André Teixeira**

8.1. Caracterização Ambiental

A referida Propriedade – Sítio São Conrado – Imóvel Avaliando – possui 21,3612 hectares (ha) de área, com uso predominante de:

- Pastagem:
 - Destinada uma área de 16,16 ha para a pecuária, sendo recoberta pelo tipo Braquiária natural;
- Área de Preservação Ambiental – APP:
 - APP – são áreas protegidas por Lei, com restrições quanto ao uso do solo, como margens de Rios, Nascentes, Encostas Íngremes, entre outras;
 - Localização das APP's: delimitação das Áreas de Preservação Permanente, incluindo Córregos, Rios, Nascentes, conforme o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012);
 - Vegetação: as APP's são recobertas em parte por Vegetação Ombrófila Densa do Bioma Mata Atlântica. Uma boa porção são áreas de Uso Antrópico consolidado com pastagem do tipo Braquiária.
- Lago:
 - O Lago possui área laminar de 6.499,79m² e está localizado nas Coordenadas UTM E 414.145,401 / 7.455.503,372

8.1.1. Sobrevoos com a Aeronave Drone

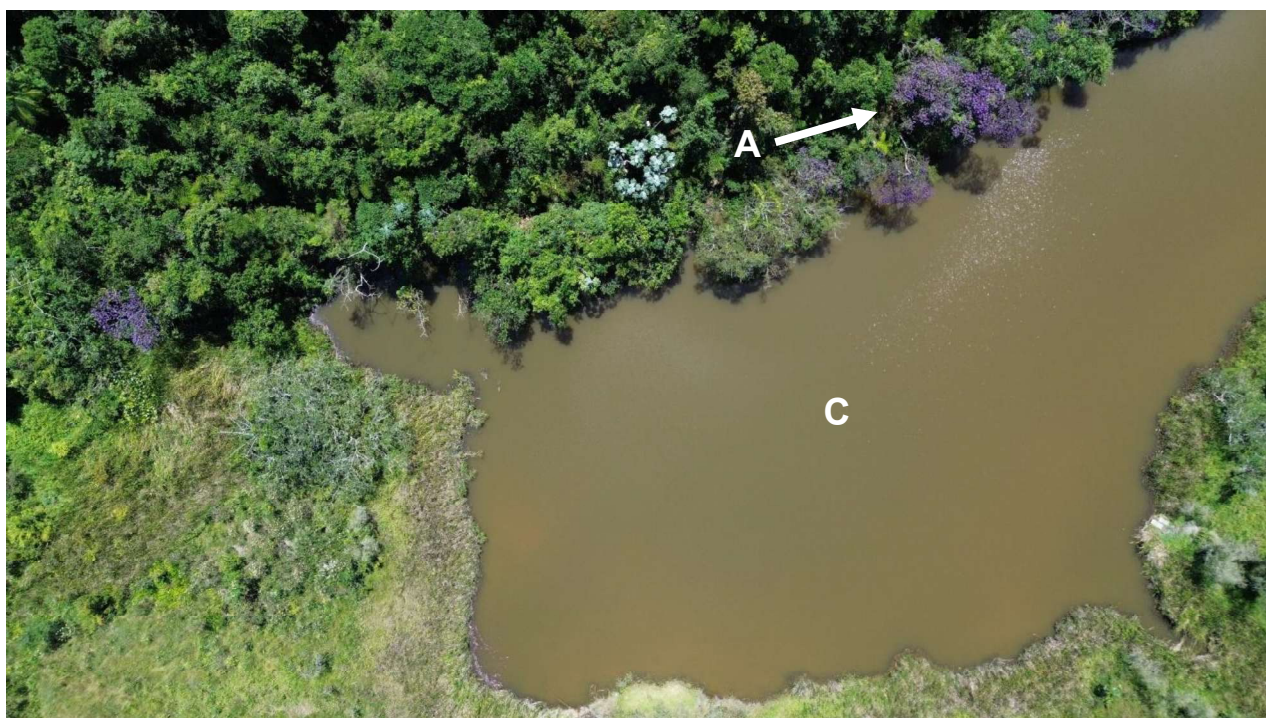
Para uma melhor Análise Ambiental local, foi realizado um sobrevoos com a Aeronave Drone Mavic Mini 3, com o apoio em campo do Aparelho GNSS RTK para a marcação de pontos conhecidos.



Fotografia.Drone.1 – Aerolevanteamento Drone – Caracterização Ambiental – Destaque para as nativas Quaresmeiras (A) e Ipês Amarelos (B) – fonte: Eng. Amb. Guilherme Gregório



Fotografia.Drone.2 – Aerolevanteamento Drone – Caracterização Ambiental – Destaque para o maciço de árvores nativas – fonte: Eng. Amb. Guilherme Gregório

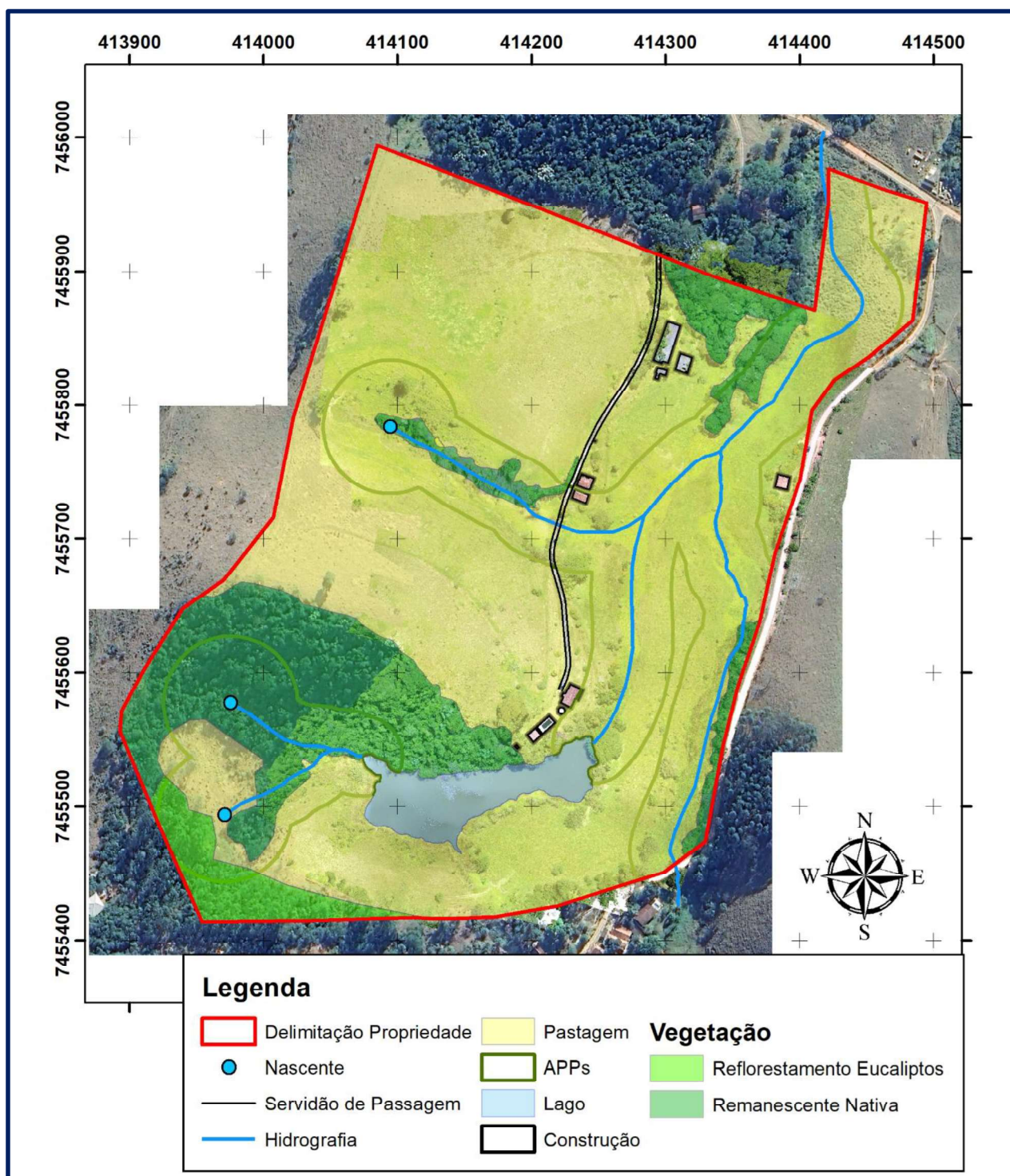


Fotografia.Drone.2 – Aerolevanteamento Drone – Caracterização Ambiental – Destaque para AS NATIVAS Quaresmeiras (A) e o espelho d'água do Lago (C) – fonte: Eng. Amb. Guilherme Gregório

8.1.2. Integração dos Dados

Para um melhor reconhecimento do local com maior acurácia e precisão, foi elaborado um Ortomosaico da Propriedade, de forma a auxiliar na compreensão das condicionantes ambientais locais com maior clareza.

Com base no Ortomosaico e nas imagens disponíveis da localidade, elaborou-se a integração dos dados em ambiente GIS.



Mapa 2 – Integração dos Dados – fonte: Eng. Amb. Guilherme Gregório

9. METODOLOGIA APLICADA

Consoante a ABNT NBR 14.653, a mais recomendada metodologia a ser aplicada em situações em que há a possibilidade de obter dados de mercado, através de uma pesquisa equalizada envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características quantitativas e qualitativas que representam a influência no valor do Imóvel Avaliando, é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM** com aplicação da inferência estatística, que permite o tratamento científico desses dados estabelecendo intervalos de confiança e de estimativa de valor não tendencioso.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste Laudo Pericial – Avaliação, a amostra considerada contém 40 dados com valores de oferta, coletados durante o mês de março de 2025, de imóveis com características semelhantes ao Imóvel Avaliando, na zona rural do Município de Monteiro Lobato e adjacências.

O modelo dessa avaliação obteve uma amplitude em torno do valor médio de 28,07%, para um nível de confiança de 80%, atingindo um percentual inferior a 30%. Dessa forma, enquadra-se na **Precisão de Grau III**.

De acordo com a Tabela 2 da ABNT NBR 14.653-3:2019 – Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação com a utilização de Modelos de Regressão Linear – o presente Laudo de Avaliação se enquadra no **Grau de Fundamentação II**.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III

Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25.

Tabela 1 – Enquadramento do Laudo de Avaliação – ABNT NBR 14.653-3:2019 –
 fonte: Eng. Gabriel Figueiredo

11. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Efetuiu-se um planejamento para a Pesquisa de Coleta de Dados representativos e similares na região da zona rural do Município de Monteiro Lobato e adjacências, a fim de obter uma amostra que retratasse as características do Imóvel Avaliando, no mês de março de 2025, observando a contemporaneidade dos dados.

A referida planilha compreende 40 dados obtidos através de pesquisa realizada em *sites* na rede mundial de computadores – *World Wide Web* – (*www*) do ramo imobiliário.

Após os primeiros testes no *software* Sisdea, observou-se alguns dados com grande interferência nas relações gráficas – comparando o comportamento entre a variável dependente e cada variável independente isoladamente.

Dessa forma, os dados nº 4; 6; 8; 9; 11; 16; 19; 20; 27; 30; 32; 34; e 38 foram desabilitados.

Considerou-se, também, um conjunto contendo 2 variáveis alfanuméricas e 9 variáveis numéricas, dentre as numéricas: 2 são variáveis dependentes e 7 são variáveis independentes, a fim de gerar um modelo estatístico com melhor representação do Valor do Imóvel Avaliando.

Após os primeiros testes de precisão e análise da significância das variáveis de uma forma global, foram desabilitadas as variáveis “Solo”; “Aptidão” e “Pivo”, por atribuírem características ao modelo que inviabilizam a sua fundamentação e/ou apresentavam alta dependência linear com outras variáveis.

11.1. Planilha dos Dados Amostrais – Detalhamento dos Dados de Mercado

DADOS	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA (Hectare - ha)	VALOR TOTAL (R\$)	TOPOGRAFIA	HIDROGRAFIA	BENEFETORIAS	SOLO	APTIDAO	PVO	R\$/HA
1-	MACIEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Dutra - Creci 11956-J-SP	(12) 99656-2739	11,00	2.500.000,00	1	3	3	74	1	1	227.272,73
2-	Refúgio Rural - Creci 04631-J-MG	(12) 99669-6490	24,00	2.700.000,00	1	3	4	74	1	1	112.500,00
3-	Grothe & Lima Imóveis - Creci 035459-J-SP	(12) 98814-8618	21,00	3.000.000,00	1	3	3	74	1	1	142.857,14
*4-	IMÓVEIS AQUARIUS - Creci 26179-J-SP	(12) 3018-4550	5,40	1.290.000,00	2	3	5	74	1	1	238.888,89
5-	Geração Imóveis - Creci 06041-J-SP	(12) 3928-9720	26,62	2.500.000,00	1	3	4	74	1	1	93.914,35
*6-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0315	121,00	3.800.000,00	1	3	4	74	1	1	31.404,96
7-	Grothe & Lima Imóveis - Creci 035459-J-SP	(12) 98814-8618	52,76	2.700.000,00	1	2	4	74	1	1	51.179,01
*8-	MACIEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Satélite - Creci 11956-J-SP	(12) 99656-2739	77,44	3.000.000,00	1	3	5	74	1	1	38.739,67
*9-	MACIEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Satélite - Creci 11956-J-SP	(12) 99656-2740	4,84	2.300.000,00	1	3	4	74	1	1	475.206,61
10-	MOVAE IMÓVEIS - Creci 031466-J-SP	(12) 99601-8090	133,10	6.000.000,00	2	2	5	74	1	1	45.078,89
*11-	MACIEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Esplanada - Creci 17926-J-SP	(12) 99656-2739	108,90	4.000.000,00	1	3	4	74	1	1	36.730,95
12-	EDK Imóveis SJC	(12) 99149-7707	16,94	1.100.000,00	1	2	3	74	1	1	64.935,06
13-	MARCO SANTOS IMÓVEIS - Creci 163762-F-SP	(12) 99794-1390	24,20	2.800.000,00	1	2	4	56	1	1	115.702,48
14-	NOVA FREITAS IMOVES LTDA - EPP - Creci 10355-J-SP	(12) 92001-5476	110,00	12.000.000,00	1	3	4	74	1	1	109.090,91
15-	Itatino da Silva Xavier ME - Creci 32629-J-SP	(19) 99608-8809	14,60	1.320.000,00	1	2	4	56	1	1	90.410,96
*16-	Maria Lucia de Souza Lima - Creci 124942-F-SP	(12) 99209-0930	8,00	3.500.000,00	1	2	5	74	1	1	437.500,00
17-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0315	124,63	6.000.000,00	1	2	4	74	1	1	48.142,50
18-	PRIME HOME IMÓVEIS - Creci 29076-J-SP	(19) 3397-7566	121,00	7.000.000,00	2	2	4	56	1	1	57.851,24
*19-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0315	13,50	3.250.000,00	2	3	3	74	1	1	240.740,74
*20-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0316	7,50	850.000,00	1	2	1	74	1	1	113.333,33
21-	Paola Canezin - Creci 206610-F-SP	(13) 99132-9749	288,00	16.000.000,00	2	3	5	74	1	1	55.555,56
22-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0316	69,88	3.500.000,00	1	2	4	56	1	1	50.085,86
23-	MACIEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Urbanova - Creci 36260-J-SP	(12) 99656-2739	43,00	5.950.000,00	1	3	4	74	1	1	138.372,09
24-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0314	33,88	4.500.000,00	1	2	5	74	1	1	132.821,72
25-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0315	15,00	1.800.000,00	1	3	4	74	1	1	120.000,00
26-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0316	96,00	3.970.000,00	1	2	1	74	1	1	41.354,17
*27-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0317	45,00	15.000.000,00	1	3	5	74	1	1	333.333,33
28-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0318	53,24	8.000.000,00	1	3	4	74	1	1	150.262,96
29-	Gustavo Vaqueiro - Creci 158269-F-SP	(11) 99690-0319	12,00	2.500.000,00	1	2	1	56	1	1	208.333,33
*30-	Predimed Brasil Corretagem de Imóveis - LTDA	(83) 99665-0422	19,36	4.000.000,00	2	3	4	74	2	1	206.611,57
31-	Imobiliária Refúgio Rural	(12) 99669-6490	12,58	2.750.000,00	1	3	4	74	1	1	218.600,95
*32-	Imobiliária Refúgio Rural	(12) 99669-6491	356,57	8.000.000,00	1	2	4	56	1	1	22.436,13
33-	PALERMO DE CASTRO	(12) 974031188	145,20	7.000.000,00	2	3	4	74	1	1	48.209,37
*34-	PALERMO DE CASTRO	(12) 974031189	360,58	9.000.000,00	1	2	4	74	1	1	24.959,79
35-	Imobiliária Refúgio Rural	(12) 99669-6490	72,60	2.970.000,00	2	3	4	74	1	1	40.909,09
36-	Imobiliária Refúgio Rural	(12) 99669-6491	150,04	5.500.000,00	2	3	4	74	1	1	36.656,89
37-	IMOBILIARIA E INCORPORADORA RANCHO VERDE EIRELI	(12) 3322-5578	41,14	2.300.000,00	1	3	1	74	1	1	55.906,66
*38-	CAMPO BRASIL IMÓVEIS	(12) 99107-7124	121,00	3.000.000,00	1	3	4	74	1	1	24.793,39
39-	IMOBILIARIA E INCORPORADORA RANCHO VERDE EIRELI	(12) 3322-5578	84,70	7.400.000,00	1	2	4	74	1	1	87.367,18
40-	Imobiliária Refúgio Rural	(12) 99669-6490	271,04	9.543.545,00	2	3	4	74	1	1	35.210,84

Planilha 2 – Coleta de dados da amostra – fonte: Resultados Sisdea.

11.2. Descrição das Variáveis do Modelo

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
INFORMANTE	Texto	Texto	Identificação do Informante - Anunciante	sim
TELEFONE	Texto	Texto	Telefone do Informante - Anunciante	sim
ÁREA	Numérica	Quantitativa	Área total do Imóvel (ha)	sim
VALOR TOTAL	Numérica	Quantitativa	Valor total anunciado (R\$)	não
TOPOGRAFIA	Numérica	Dicotomica	1-MONTANHOSA 2-SEMI PLANA 3-PLANA	sim
HIDROGRAFIA	Numérica	Dicotomica	1-SEM 2-CORREGO, POÇO E N REPRESENTAMENTO 3-REPRESENTAMENTO, RIOS E LAGOS 4-REPRESENTAMENTOS DE HIDRELÉTRICAS, RIOS DE MÉDIA ESCALA	sim
BENFEITORIAS	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-SEM 2-MUITO ABAIXO DA MEDIA 3-ABAIXO DA MEDIA 4-NA MEDIA 5-ACIMA DA MEDIA 6-MUITO ACIMA DA MEDIA	sim
SOLO	Numérica	Proxy	44-NEOSSOLO 56-LATOSSOLO AMARELO 74-LATOSSOLO VERMELHO	não
APTIDAO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-PASTO 2-SOJA-MILHO 3-LAZER	não
PIVO	Numérica	Dicotomica	1-N RODA 2-RODA	não
R\$/HA	Numérica	Dependente	VALOR DO HECTARE	sim

Planilha 3 – Variáveis do Modelo – fonte: Resultados Sisdea.

11.3. Tabela das Variáveis na Amostra Considerada – Fronteiras Mínimas e Máximas, e Média Coletadas

Variável	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude
ÁREA	76,60	11,00	288,00	277,00
* VALOR TOTAL	4.937.168,33	1.100.000,00	16.000.000,00	14.900.000,00
TOPOGRAFIA	1	1	2	1
HIDROGRAFIA	3	2	3	1
BENFEITORIAS	4	1	5	4
* SOLO	71	56	74	18
* APTIDAO	1	1	1	0
* PIVO	1	1	1	0
R\$/HA	95.503,03	35.210,84	227.272,73	192.061,89

Tabela 2 – Amplitude considerada em cada variável – fonte: Resultados Sisdea.

12. MEMÓRIA DE CÁLCULO

12.1. Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados

12.1.1. Relatório Estatístico – Regressão Linear

Modelo:

- Processo 0000645-11.2021.8.26.0577

Data de referência:

- segunda-feira, 10 de março de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	27

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8509859 / 0,8252130
Coefficiente de determinação:	0,7241771
Fisher - Snedecor:	14,44
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,303	4	1,576	14,440
Não Explicada	2,401	22	0,109	
Total	8,704	26		

Equação de regressão:

$$R\$/HA = e^{(+10,52750905 + 12,63694107 / \text{ÁREA} - 0,5449554599 * \text{TOPOGRAFIA} + 0,2512009201 * \text{HIDROGRAFIA} + 0,1172205209 * \text{BENFEITORIAS})}$$

- Função estimativa (moda):**

$$R\$/HA = +33469,40112 * e^{(+12,63694107 / \text{ÁREA})} * e^{(-0,5449554599 * \text{TOPOGRAFIA})} * e^{(+0,2512009201 * \text{HIDROGRAFIA})} * e^{(+0,1172205209 * \text{BENFEITORIAS})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$R\$/HA = +37328,37553 * e^{(+12,63694107 / \text{ÁREA})} * e^{(-0,5449554599 * \text{TOPOGRAFIA})} * e^{(+0,2512009201 * \text{HIDROGRAFIA})} * e^{(+0,1172205209 * \text{BENFEITORIAS})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$R\$/HA = +39421,63795 * e^{(+12,63694107 / \text{ÁREA})} * e^{(-0,5449554599 * \text{TOPOGRAFIA})} * e^{(+0,2512009201 * \text{HIDROGRAFIA})} * e^{(+0,1172205209 * \text{BENFEITORIAS})}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA	1/x	4,40	0,02
TOPOGRAFIA	x	-3,03	0,62
HIDROGRAFIA	x	1,90	7,00
BENFEITORIAS	x	1,80	8,57
R\$/HA	ln(y)	24,28	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para ÁREA	Isoladas	Influência
TOPOGRAFIA	-0,53	0,07
HIDROGRAFIA	0,03	0,15
BENFEITORIAS	-0,31	0,35
R\$/HA	0,75	0,68

Correlações parciais para TOPOGRAFIA	Isoladas	Influência
HIDROGRAFIA	0,19	0,38
BENFEITORIAS	0,35	0,36
R\$/HA	-0,62	0,54

Correlações parciais para HIDROGRAFIA	Isoladas	Influência
BENFEITORIAS	0,07	0,11
R\$/HA	0,17	0,38

Correlações parciais para BENFEITORIAS	Isoladas	Influência
R\$/HA	-0,10	0,36

12.2. Tabela de Fundamentação – ABNT NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

12.3. Gráfico de Aderência – Regressão Linear

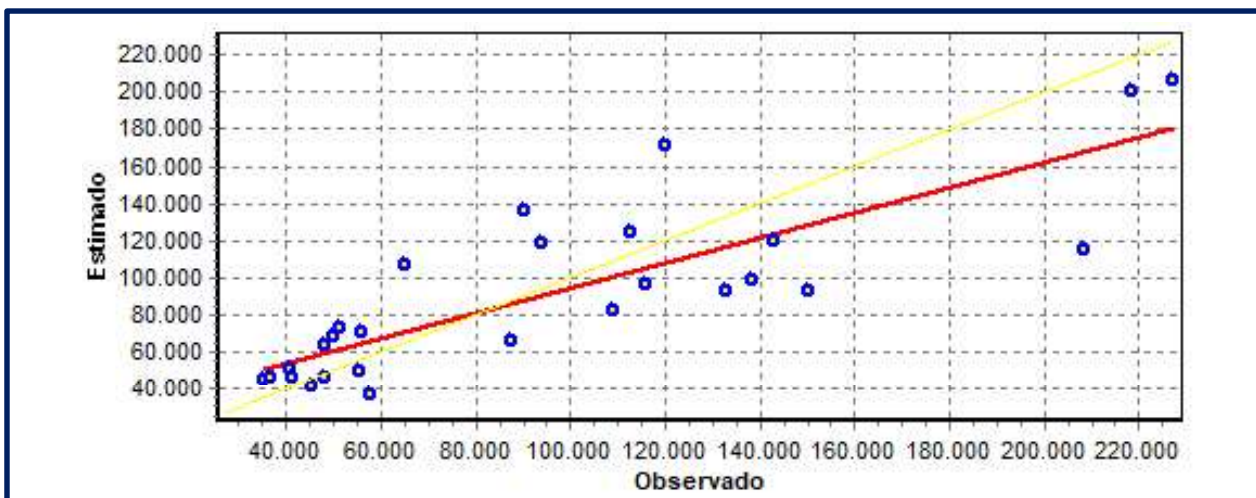


Gráfico 1 – Aderência do modelo (reta em vermelho) à mediatriz da regressão (reta em amarelo).

12.4. Comportamento da Normalidade dos Resíduos – Histograma – Curva de Gauss

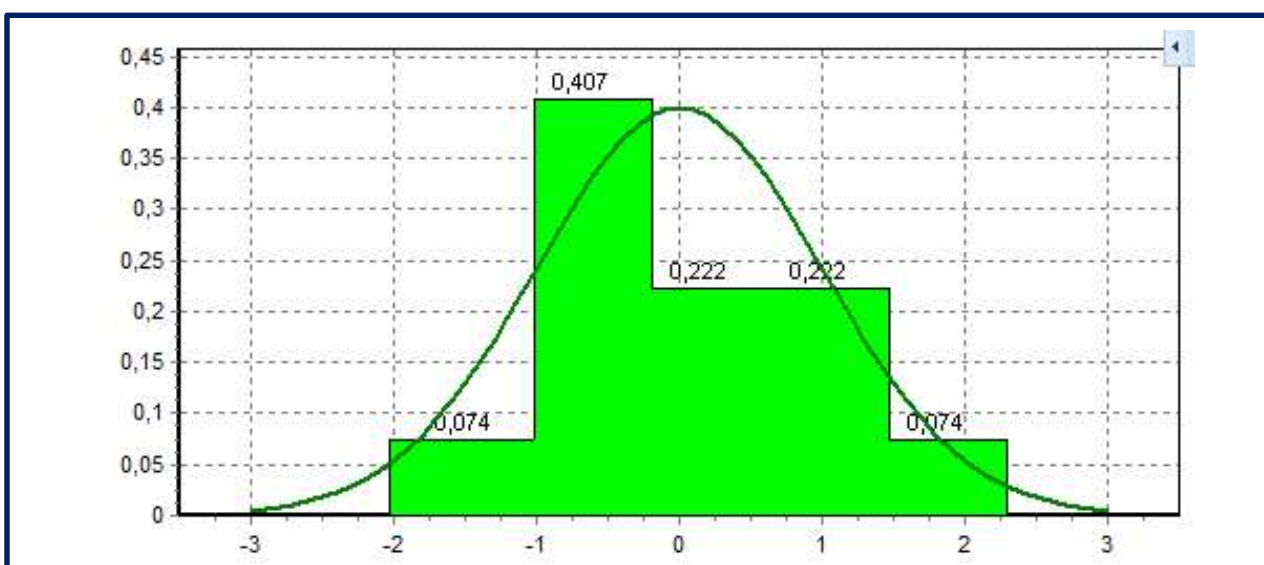


Gráfico 2 – Gráfico de barras – histograma – proximidade à curva de distribuição normal – curva de Gauss.

12.5. Gráfico de Resíduos – Regressão Linear

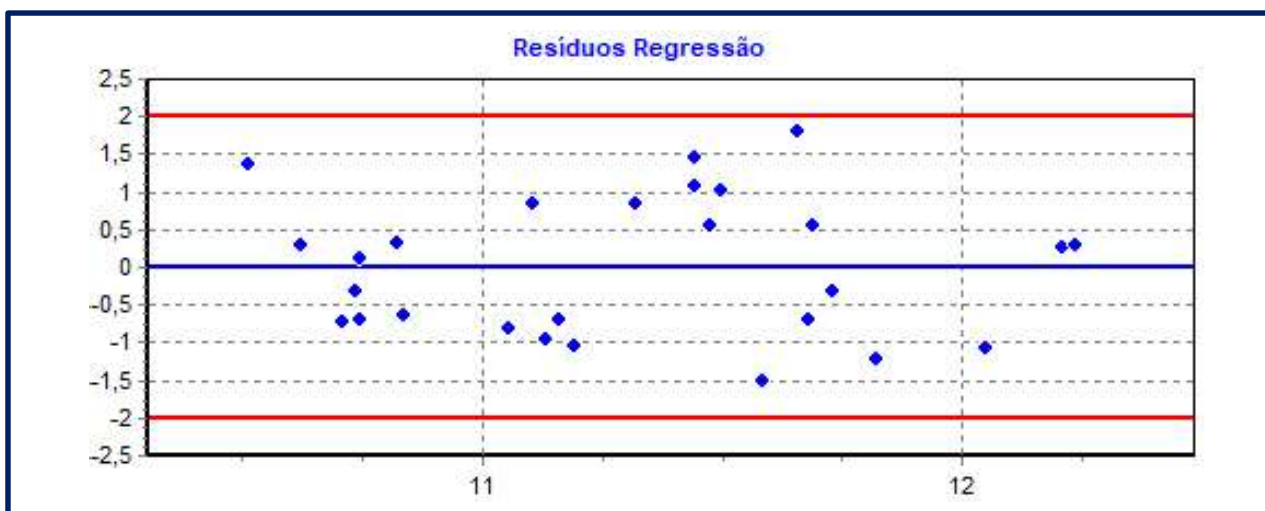


Gráfico 3 – Gráfico de dispersão dos resíduos da regressão linear.

12.6. Análise dos Resíduos – Distância de Cook

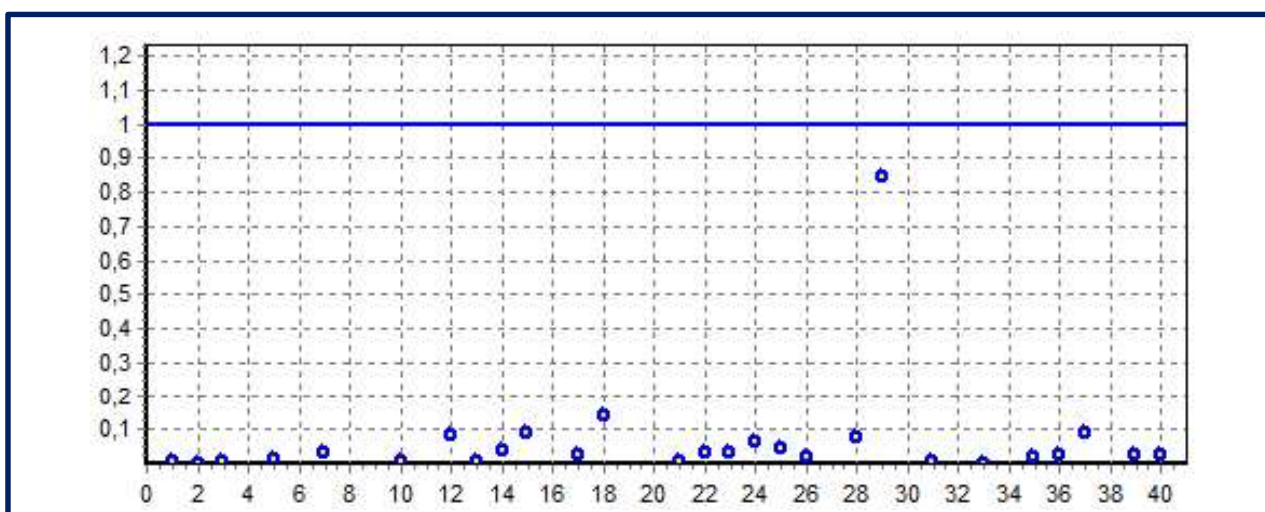


Gráfico 4 – Gráfico linear – distância máxima "1" dos resíduos.

12.7. Relatório do Imóvel Avaliando

Modelo:

Processo 0000645-11.2021.8.26.0577

Data de Referência:

segunda-feira, 10 de março de 2025

Informações Complementares: Matrícula Nº 7.237 (04/12/2006) - Gleba de Terras - Área com 21,3612 hectares - Bairro dos Forros - SP-050 (KM 118) - Monteiro Lobato/SP

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA = 21,40
- TOPOGRAFIA = 1
- HIDROGRAFIA = 3
- BENFEITORIAS = 4
- INFORMANTE = Perito - Eng. André Teixeira
- TELEFONE = (12) 99155-9855

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (13,05%) = 103.418,70
- Médio = 118.946,32
- Máximo (15,01%) = 136.805,30
- Valor Total
- Mínimo = 2.213.160,15
- Médio = 2.545.451,18
- Máximo = 2.927.633,45
- Intervalo Predição
- Mínimo = 1.609.720,10
- Máximo = 4.025.123,17
- Mínimo (36,76%) = 75.220,57
- Máximo (58,13%) = 188.089,87
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 101.104,37
- RL Máximo = 136.788,26

13. CONCLUSÃO – Resultado da Avaliação e Data de Referência

Por tudo analisado neste trabalho de Auxiliar da Justiça, especialmente durante a Vistoria Pericial, e diante das exigências previstas na ABNT NBR 14.653-1:2019; ABNT NBR 14.653-2:2011 e ABNT NBR 14.653-3:2019, o Imóvel Avaliando pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$2.290.906,06 (Dois Milhões, Duzentos e Noventa Mil, Novecentos e Seis Reais e Seis Centavos) a R\$2.927.633,45 (Dois Milhões, Novecentos e Vinte e Sete Mil, Seiscentos e Trinta e Três Reais e Quarenta e Cinco Centavos).

Contudo, a amostra de dados analisada não possui a variável transação – somente dados de oferta, sendo de praxe haver uma negociação entre as Partes – Vendedor e Comprador.

Assim, para o mercado em evidência, nota-se uma tendência de descontos em torno de 10%.

Dessa forma, o valor recomendado para essa Avaliação, na **data de referência de 22 de março de 2025**, é fixado em **R\$2.290.000,00 (Dois Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)** – correspondente ao valor de tendência central de R\$2.545.451,18 (Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Cinco Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Um Reais e Dezoito Centavos), com a aplicação de 10% de desconto, a fim de ajustar as superestimativas dos dados de oferta, que correspondem à totalidade da amostra, e utilizado o arredondamento inferior a 1% permitido pela norma de avaliações.

14. RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

As Partes não apresentaram quesitos a serem respondidos por este Perito.

15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO LAUDO PERICIAL

O presente Laudo Pericial foi elaborado sob a responsabilidade direta do Engenheiro Civil André Luiz Martins Teixeira, devidamente registrado no CREA/SP sob o nº 5060458733, inscrito no CPF 553.304.876-68 e ART 2620250367107, registrada em 05/03/2025, que contou com a atuação do Consultor Técnico na Área Ambiental – Eng. Guilherme Gregório – CREA/SP nº 5063385501, bem como com a atuação do Eng. Agrônomo Gabriel Figueiredo – Especialista em Avaliações de Imóveis Rurais – CREA/GO nº 20869/D-GO e ART 1020250079628, registrada em 20/03/2025.

16. LOCAL E DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

O presente Laudo Pericial foi elaborado na cidade de Monteiro Lobato/SP e concluído na data de 22 de março de 2025.

17. ENCERRAMENTO

Com todo o exposto, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial em suas 110 folhas digitadas, incluindo os anexos, datado e assinado digitalmente com certificado digital por este Perito.

Monteiro Lobato/SP, 22 de março de 2025.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733

18. ANEXOS

18.1. Lista de Presença – Vistoria

LISTA DE PRESENÇA - PARTICIPANTES									
DILIGÊNCIA PERICIAL - VISTORIA									
FÓRUM/COMARCA	3ª Vara Cível de São José dos Campos/SP								
PROCESSO Nº	0000645-11.2021.8.26.0577								
CLASSE-ASSUNTO	Cumprimento de Sentença - Contratos Bancários								
EXEQUENTE	Banco do Brasil S.A.								
EXECUTADO	Luiz Claudio Maroni Daher								
OBJETO	Sítio dos Morros - Monteiro Lobato/SP - Coordenadas de GPS 23° 00' 25.54"s 45° 50' 11.88"W								
Data Vistoria	07/03/2025 - 9h								
Início	08h 30min								
Término	12h 25min								
Item	Nome	Nº Doc.	Tipo Doc.	Autor/Requerente			Réu/Requerido		
				Patrão	Parte	Ass.Téc.	Patrão	Parte	Ass.Téc.
1-	LUIS CLAUDIO MARONI DAHER	10.934.520	RG						
2-									
3-									
4-									
5-									
6-									
7-									
8-									
9-									
10-									
11-									
12-									

Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25

18.2. Extrato da Matrícula Nº 7.237 (04/12/2006) – Imóvel Avaliando

2º Registro de Imóveis
Comarca de São José dos Campos
Oficial delegado: Amilton Alvares
Rua Vilça, 235 - CEP: 12210-000 ☎ 3942-4303

Pedido N.º 1042
Página: 0001/0004
Caridão na última página

fls. 536

LVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São José dos Campos

Matrícula: **7.237** Ficha: **01**

CND: 113813.0007237-65

São José dos Campos, 04 de dezembro de 2.006

IMÓVEL: SÍTIO SÃO CONRADO - BAIRRO DOS FORROS.

UMA GLEBA DE TERRAS, com área de 21,3612 hectares, situada no "BAIRRO DOS FORROS", município de Monteiro Lobato, desta Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, delimitada por um polígono irregular com a seguinte identificação e caracterização: - inicia-se pelo marco MP, cravado a margem de sua estrada de acesso, junto à divisa de Noé Siqueira. Segue confrontando com este, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 137°48' - 10,08 metros; 111°59' - 46,02 metros, até o marco I, cravado à margem de um córrego. Segue margeando o córrego, no sentido das águas, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 39°45' - 74,08 metros; 30°07' - 15,36 metros; 26°44' - 20,48 metros e 20°46' - 71,39 metros até o marco I, cravado a margem da estrada municipal. Deflete à direita e segue confrontando com Francisco Cirio Nogueira, através dos azimutes de 136°50', uma distância de 99,30 metros até o marco 2. Deflete à direita e segue confrontando com Francisco Cirio Nogueira, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 208°54' - 78,54 metros; 230°54' - 20,61 metros; 248°11' - 16,15 metros e 273°37' - 63,13 metros até o marco 1A. Deflete à esquerda e segue confrontando com Jorge José de Souza, sucessor de Luiz Daher, nos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 203°58' - 88,64 metros; 216°59' - 106,40 metros; 213°18' - 80,16 metros; 199°47' - 94,58 metros e 216°15' - 18,60 metros até o marco 5-B, cravado junto a um córrego a 107,35 metros do marco 5 do perímetro principal. Deflete à direita e segue confrontando com Onésio Dias Chaves, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 270°55' - 74,26 metros; 276°30' - 113,94 metros; 284°28' - 209,99 metros; 282°38' - 26,88 metros até o marco 9. Desse ponto em diante o imóvel passa a confrontar-se com João Ferreira de Carvalho, seguindo através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 11°10' - 156,43 metros; 32°47' - 35,97 metros; 45°40' - 43,10 metros; 62°18' - 36,37 metros; 82°38' - 22,78 metros; 76°50' - 17,91 metros; 45°58' - 23,90 metros; 38°28' - 36,10 metros; 29°30' - 73,96 metros; 34°50' - 40,42 metros; 37°51' - 48,23 metros; 42°18' - 43,71 metros; 35°44' - 55,03 metros; 38°44' - 14,58 metros até o marco 21. Desse ponto em diante o imóvel volta a confrontar-se com Noé Siqueira, seguindo através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 116°19' - 24,67 metros; 119°31' -

(Continua no Verso)

fls. 549

Pedido N. 1042
Página: 0052/0054
Certidão na última página

Matrícula: **7.237** Folia: **01-Verso** CNRE: 112581.2.0007237-65

18,54 metros; 121°28' – 130,71 metros; 123°58' – 11,46 metros; 153°47' – 16,95 metros; 168°47' – 15,99 metros; 172°55' – 33,20 metros; 170°30' – 30,08 metros; 184°30' – 10,01 metros; 164°36' – 11,87 metros até o marco MP inicial, completando o perímetro.

CADASTRO INCRA – nº635.111.002.887-2, com a denominação de "Sítio São Conrado", com área total de 21,7 ha, mod. Fiscal 14,0, nº de mod. Fiscais 1,40, fração min. 2,0 ha.

PROPRIETÁRIOS:- LUIZ CLÁUDIO MARONI DAHER, pecuarista, RG.nº 10.934.520-SP, CPF.nº026.226.988/01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, com MARIA DA GRAÇA BUTTIGNOL TRAVESSO, advogada, RG.nº8.857.239-SP, CPF.nº 050.287.458/97, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no Município de Monteiro Lobato, no Sítio São Conrado.

REGISTRO ANTERIOR:- Registrado sob nº R.02 na matrícula nº 98.078 do Livro 02, em 22/08/1.991, do 1º Registro de Imóveis desta cidade.

Escrevente Substituto do Oficial: *[Assinatura]* Luís Ramon Alvares

AV.01:- Em 30 de maio de 2.014.

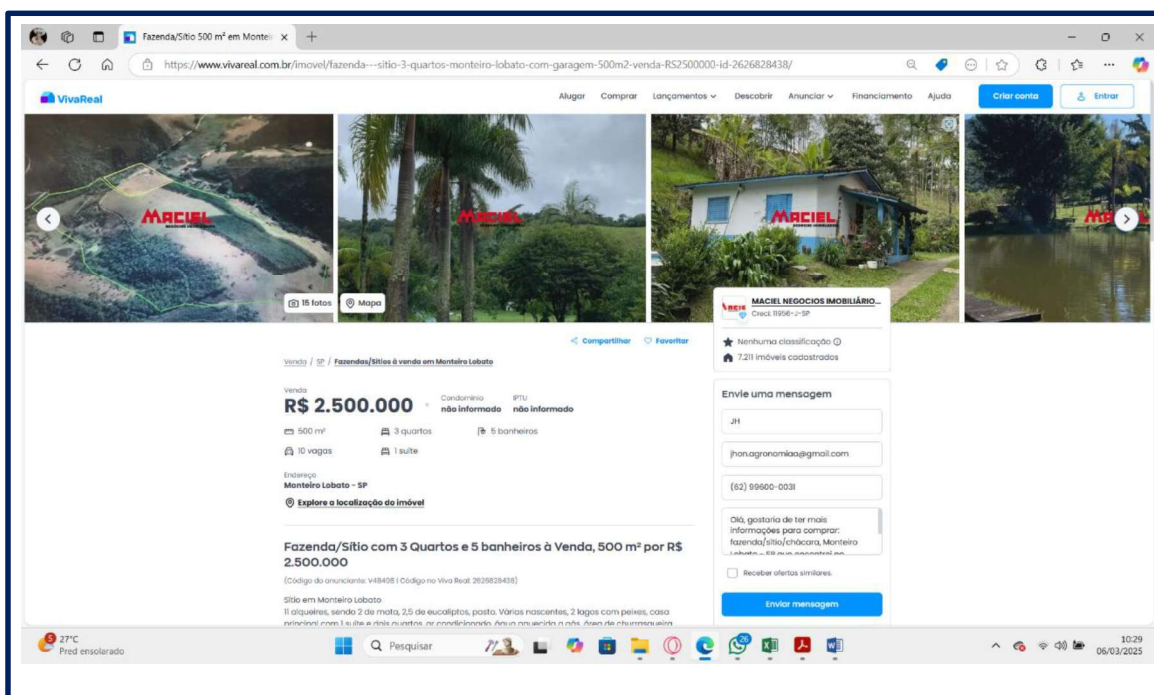
ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL
Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 22 de maio de 2.014, com firma reconhecida, Protocolo nº.63.012 de 06/05/2.014, para constar que o proprietário LUIZ CLAUDIO MARION DAHER, já qualificado: 1) **SEPAROU-SE** consensualmente de MARIA DA GRAÇA BUTTIGNOL TRAVESSO continuando a mulher a usar o nome de solteira: MARIA DA GRAÇA BUTTIGNOL TRAVESSO, conforme sentença proferida em 12 de dezembro de 2.006, transitada em julgado nos autos de Separação Consensual - Processo nº.6052/06 do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões desta cidade; e 2) **DIVORCIOU-SE** de MARIA DA GRAÇA BUTTIGNOL TRAVESSO, nos termos da sentença proferida em 14/03/2.008, nos autos do Processo nº.624/08, da 3ª Vara da Família e Sucessões desta cidade, transitada em julgado em 24 de abril de 2.008, tudo conforme comprova a certidão de casamento e respectivas averbações de separação e divórcio da Matrícula 123026 01 55 1986 2 00123 099 019726 91, expedida em 04 de junho de 2.013, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Primeiro Subdistrito desta cidade.

Escrevente autorizada: *[Assinatura]* Edna de Paula Moscoso

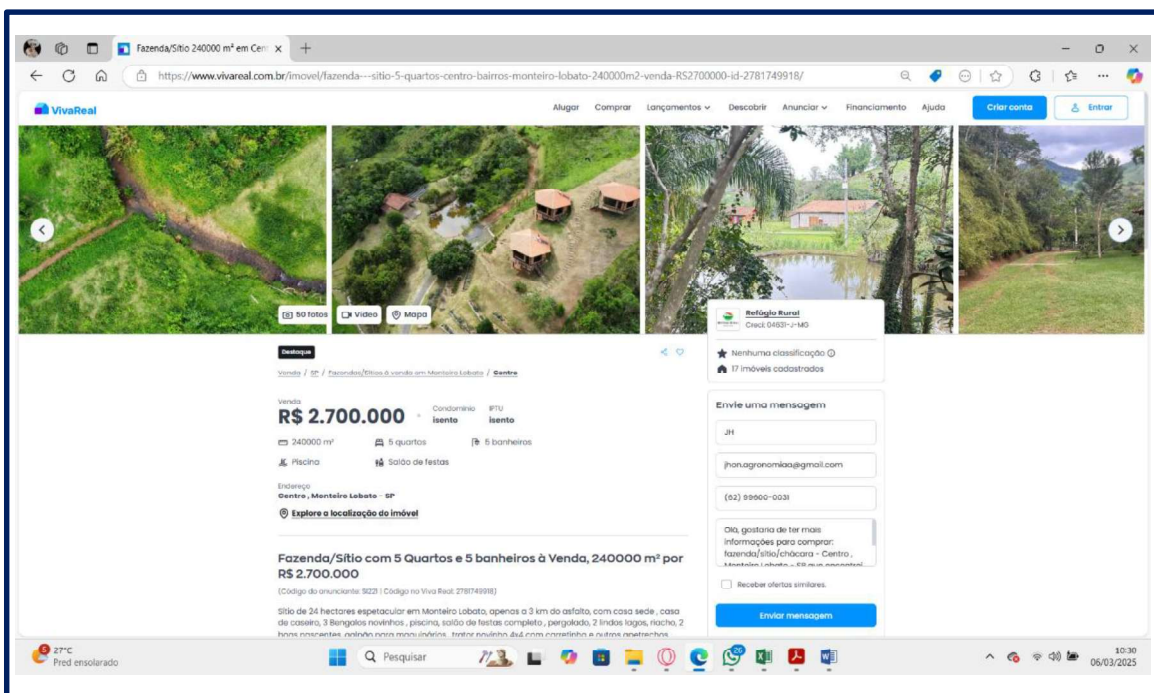
[Assinatura] (Continua na folha 02)

18.3. Fotografias dos Dados da Amostra

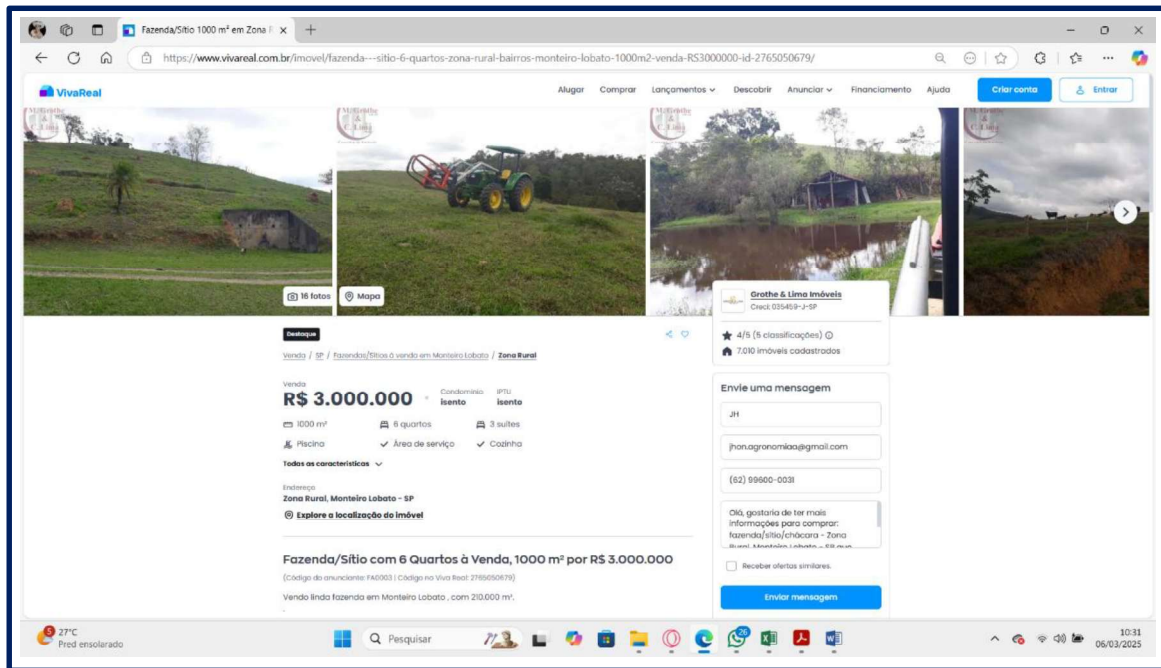
Dado D.1



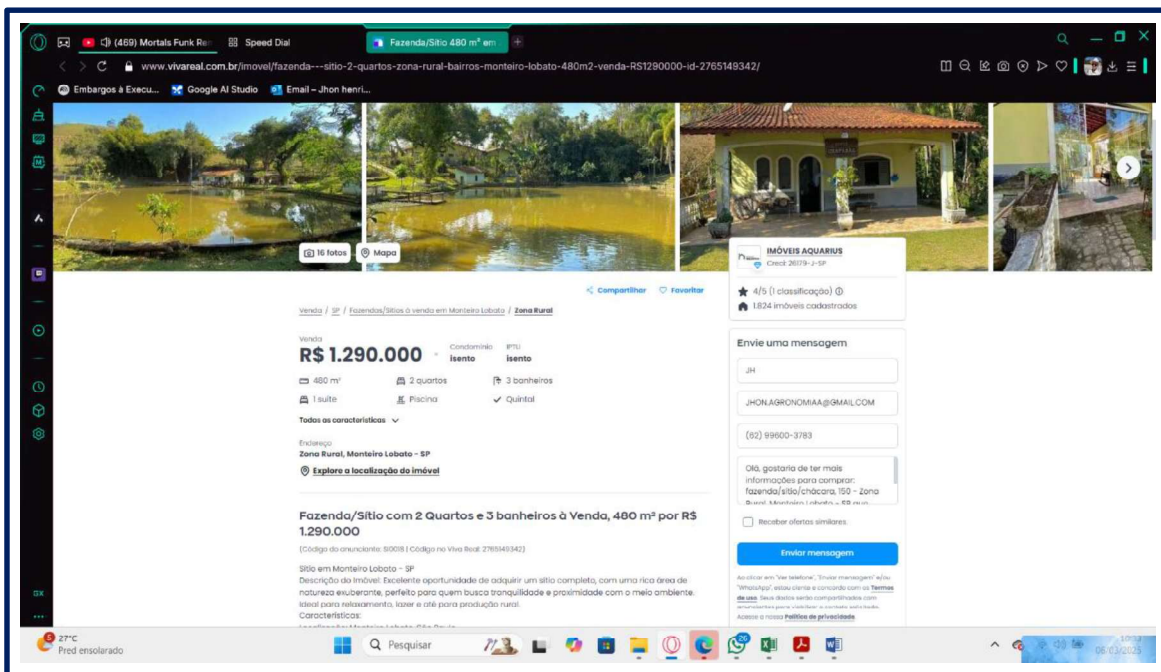
Dado D.2



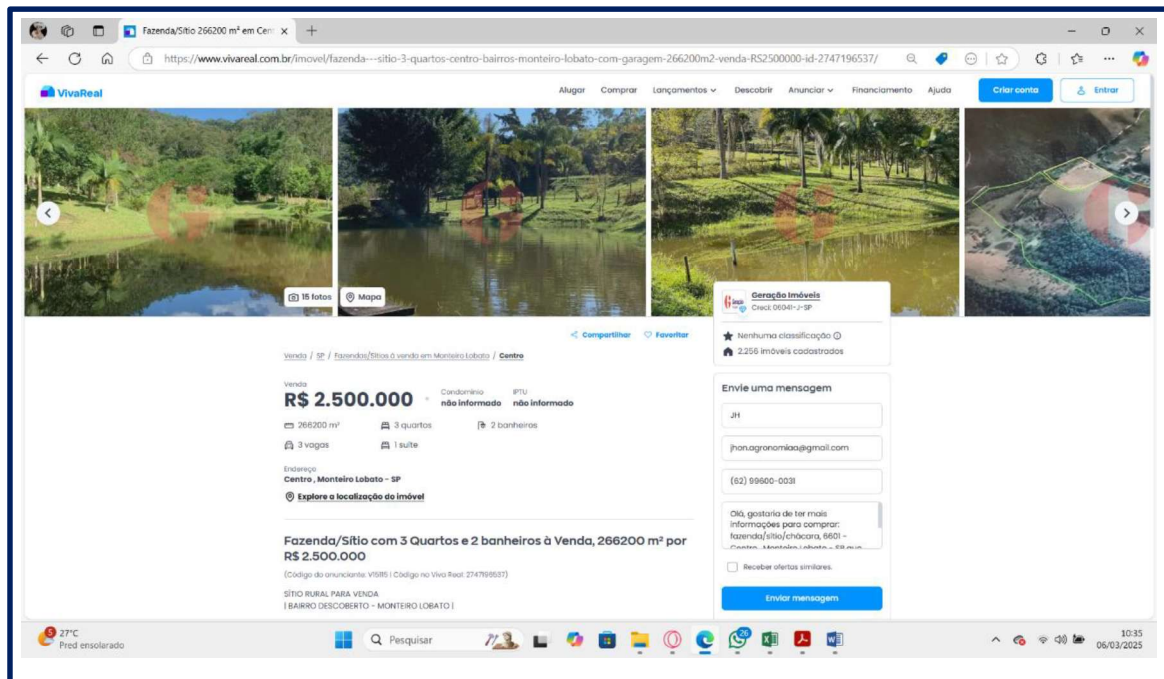
Dado D.3



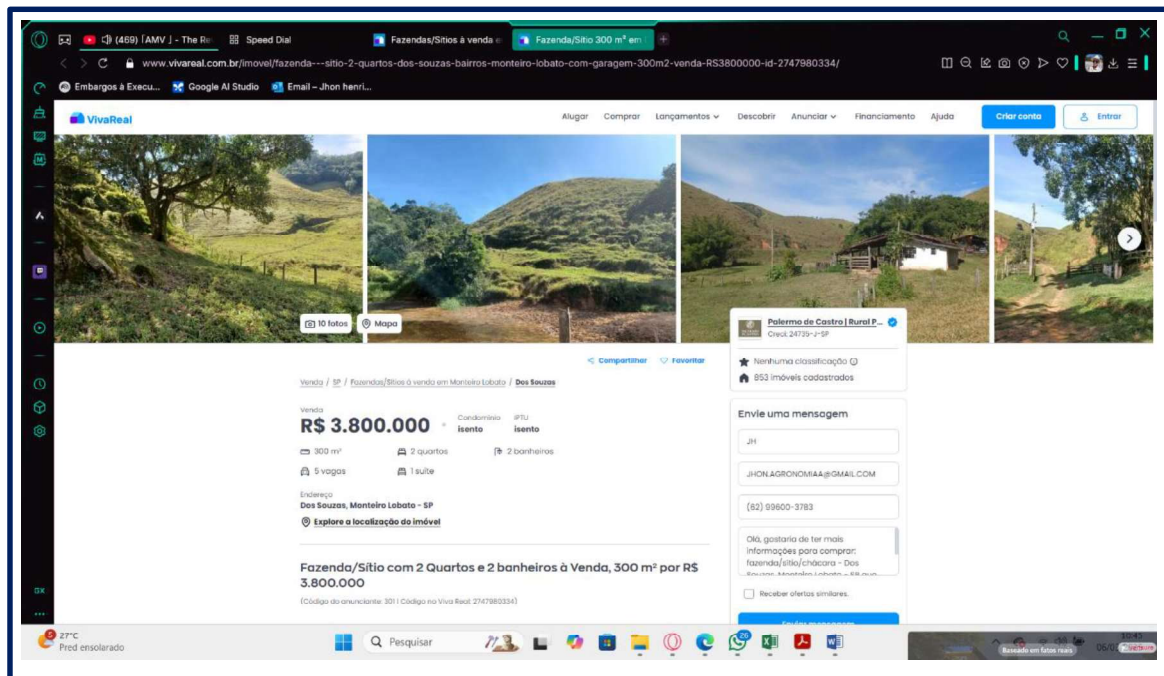
Dado D.4



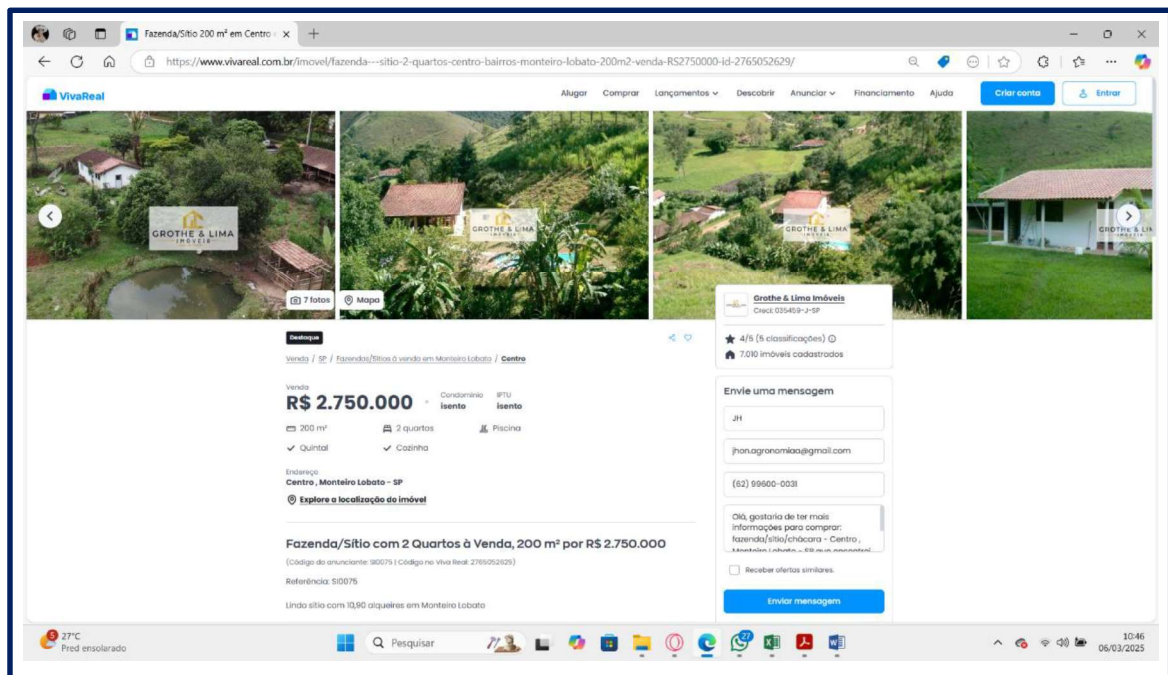
Dado D.5



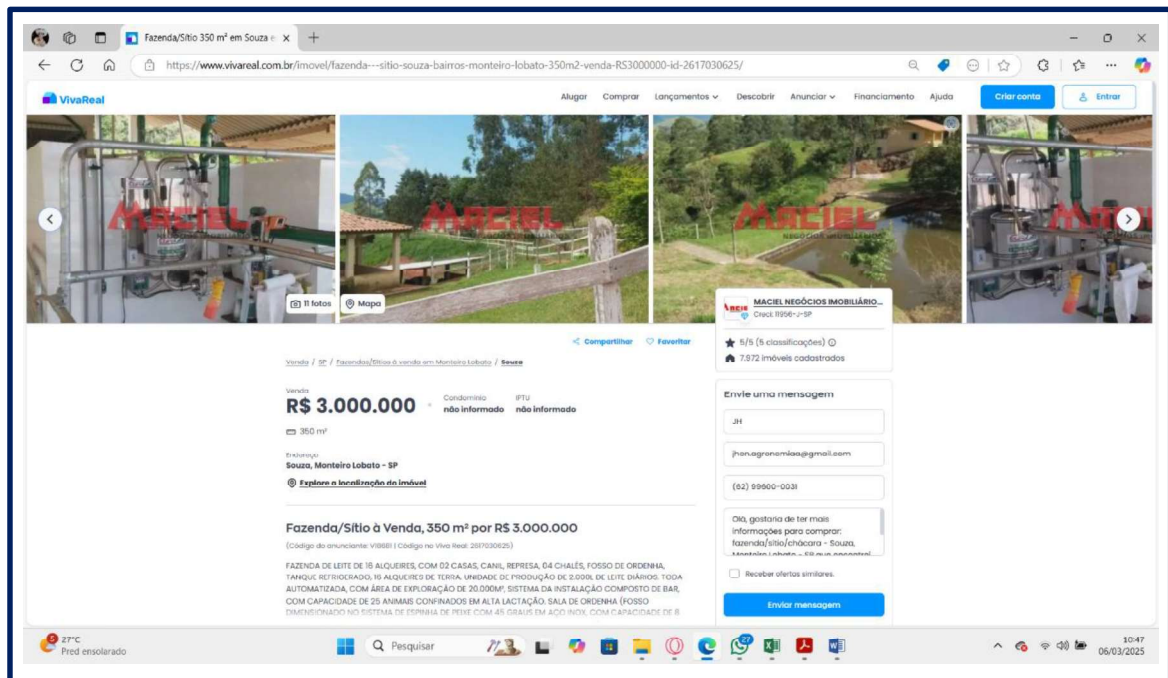
Dado D.6



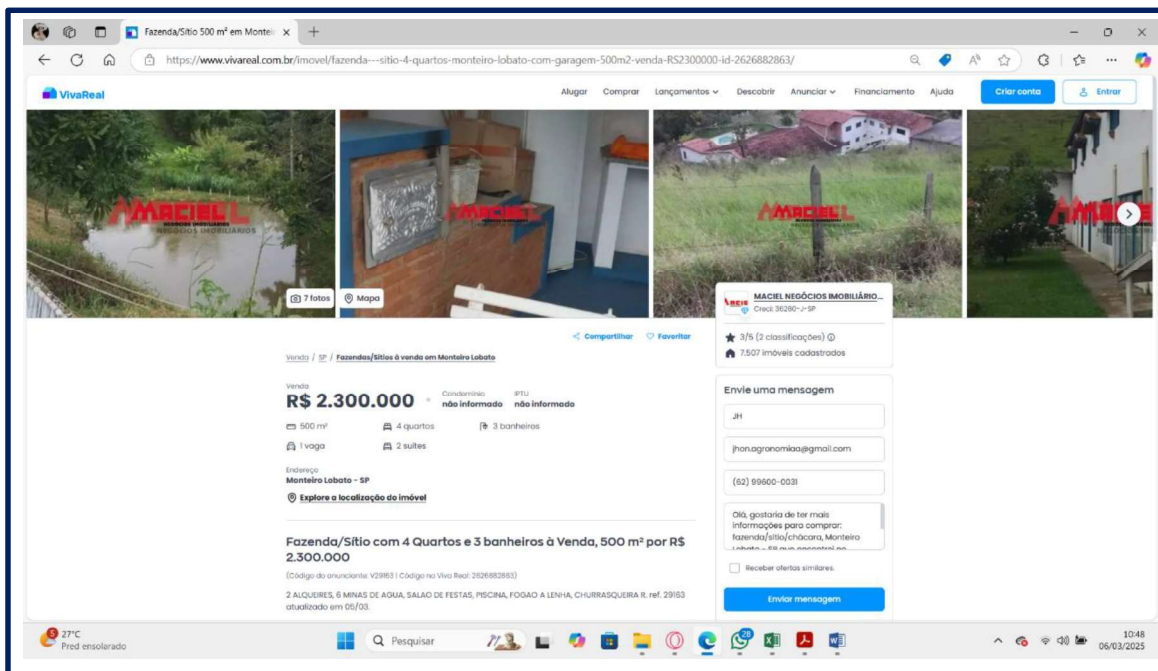
Dado D.7



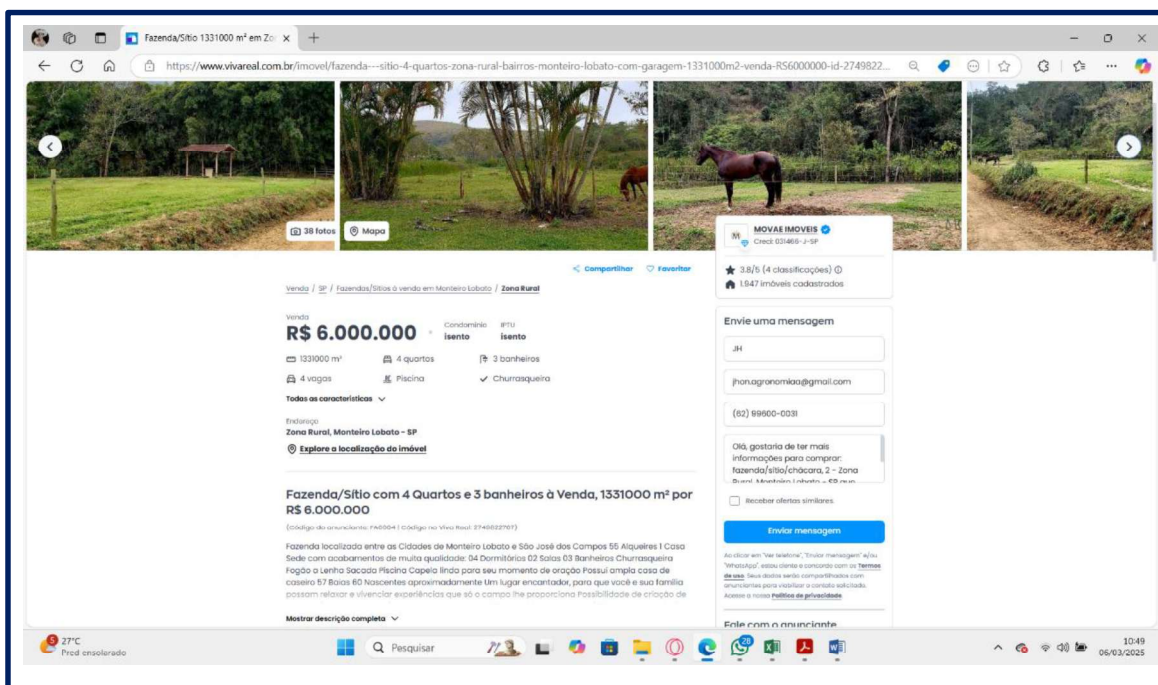
Dado D.8



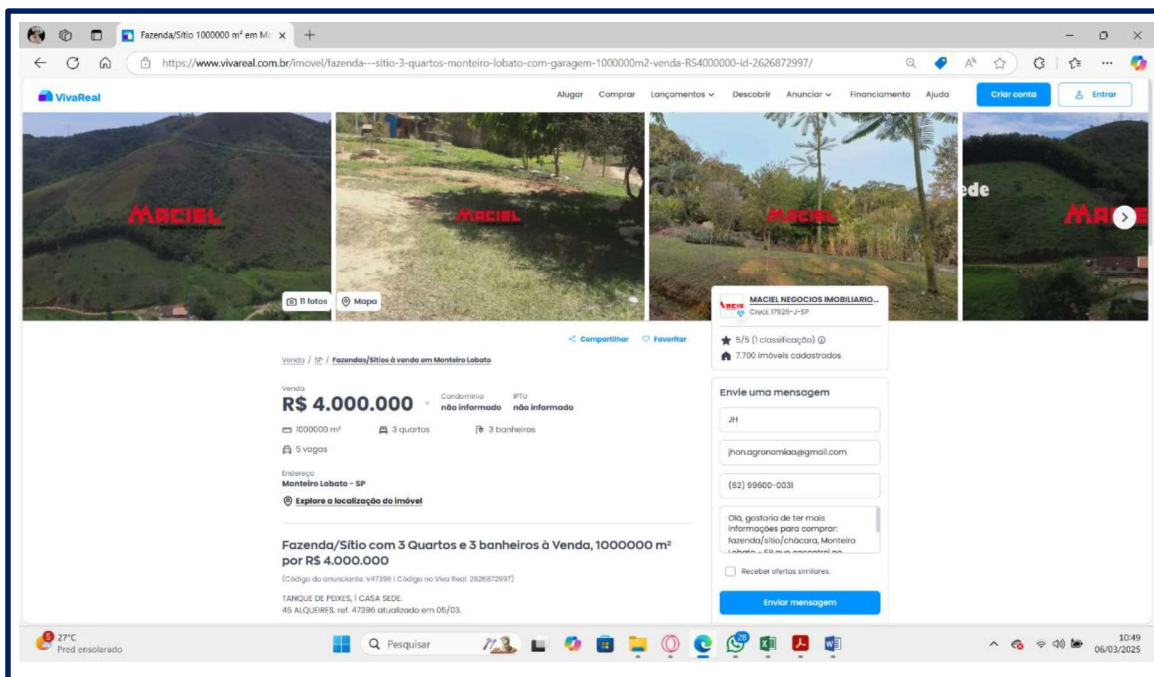
Dado D.9



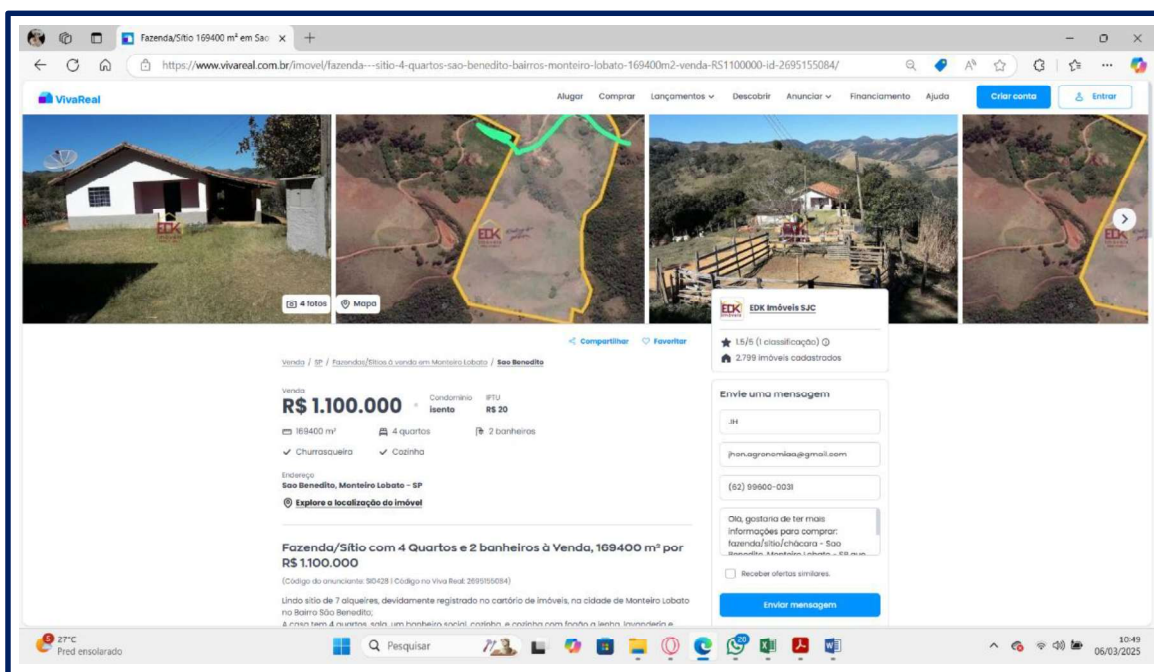
Dado D.10



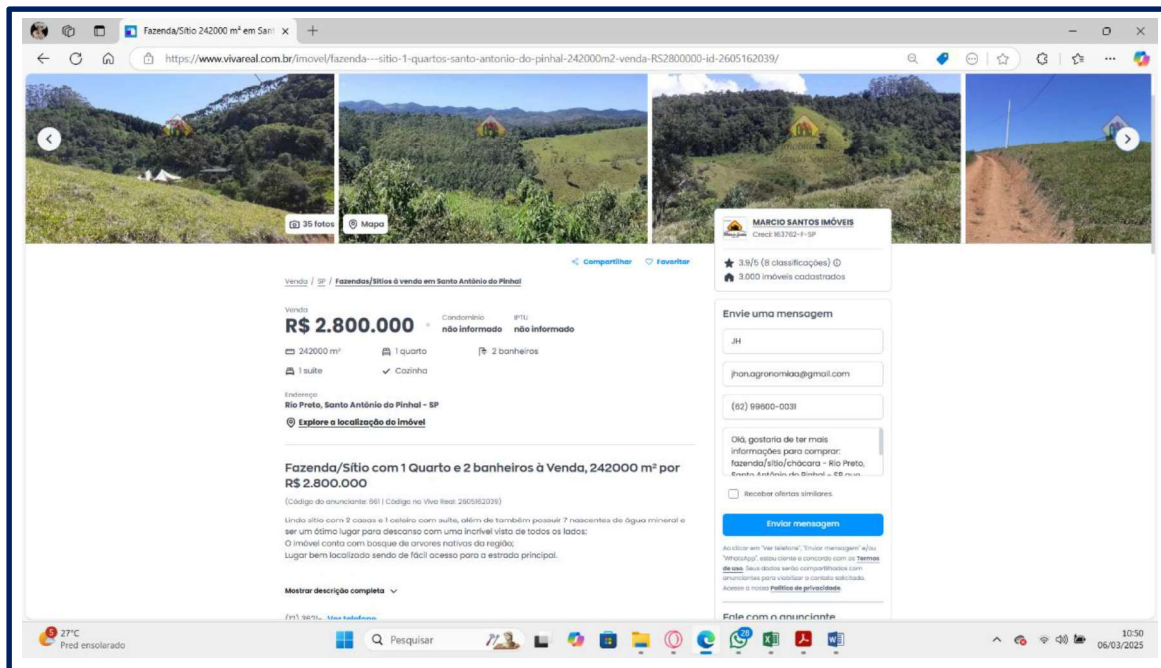
Dado D.11



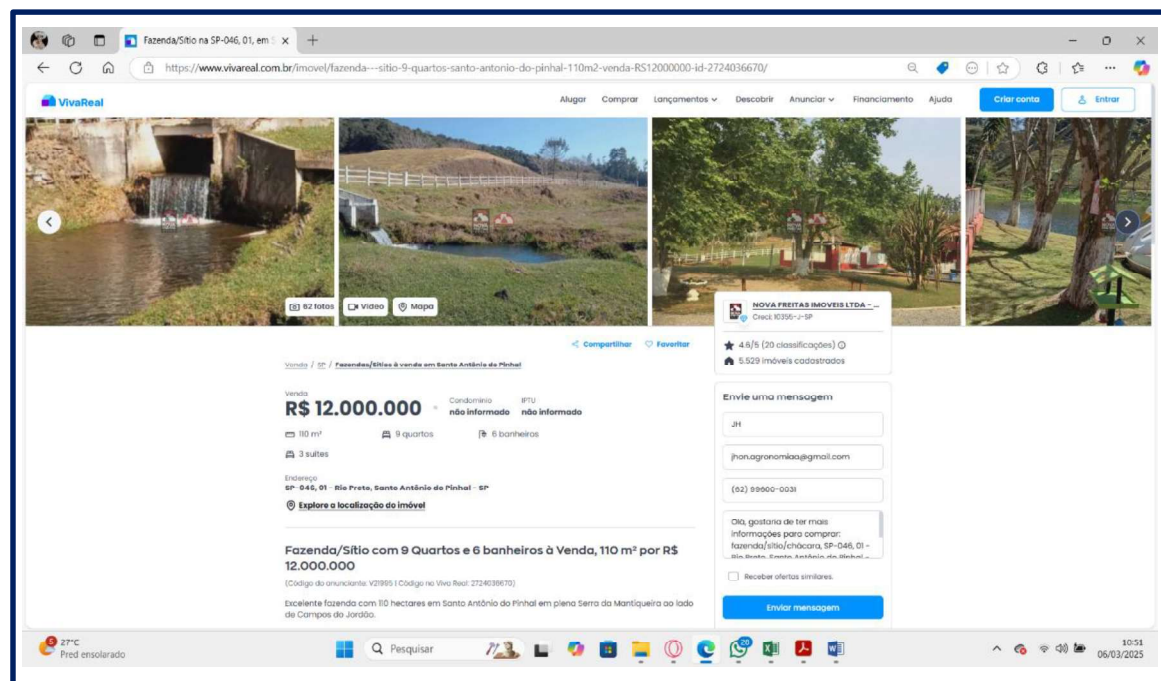
Dado D.12



Dado D.13



Dado D.14



Dado D.15

Fazenda/Sítio 146000 m² em Zona Rural

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Santo Antônio do Pinhal / Zona Rural

Venda
R\$ 1.320.000 Condomínio Isento IPTU Isento

146000 m² Vista para o mar

Endereço
Zona Rural, Santo Antônio do Pinhal - SP

Fazenda/Sítio à Venda, 146000 m² por R\$ 1.320.000
(Código do anunciante: 98003 | Código na Viva Real: 2751768546)

Uma Propriedade em um Paraíso Natural.
Este imóvel de 14,6 hectares, localizado no charmoso bairro Fazenda Velha, a poucos minutos do centro de Santo Antônio do Pinhal, oferece uma oportunidade única para aqueles que buscam um refúgio em meio à natureza, com potencial para diversos empreendimentos.

Envie uma mensagem

Nome: JH
E-mail: jhanagronomias@gmail.com
Telefone: (62) 99900-0031

Envie mensagem

Dado D.16

Fazenda/Sítio 80000 m² em Zona Rural

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Santo Antônio do Pinhal / Zona Rural

Venda
R\$ 3.500.000 Condomínio Isento IPTU Isento

80000 m² 3 quartos 4 banheiros 16 vagas 3 suítes Quintal

Endereço
Zona Rural, Santo Antônio do Pinhal - SP

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 80000 m² por R\$ 3.500.000
(Código do anunciante: 98003 | Código na Viva Real: 277248142)

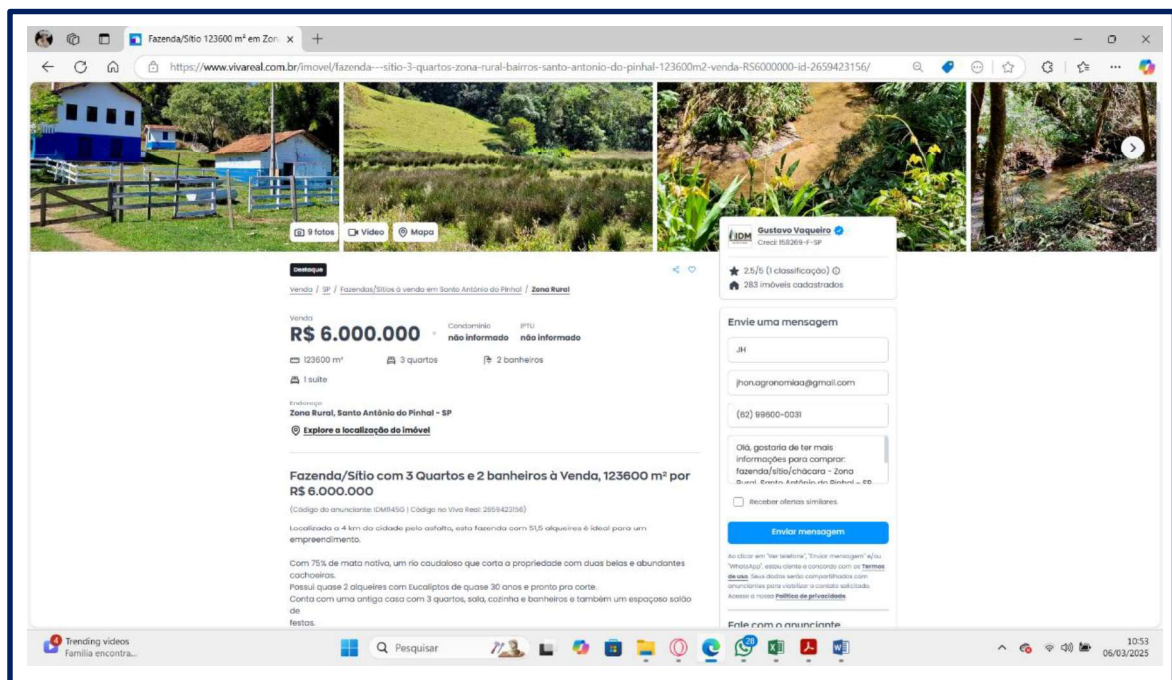
Descubra o Paraíso em Santo Antônio do Pinhal! SEJUA PERMUTA ATÉ 50% DO VALOR!
Com VISTA MAGNÍFICA PARA PEDRA DO BAU E RIO AGUÍDO. Descubra toda beleza desse cenário paradisíaco.
Pense em um lugar dos sonhos, um sítio encantador, pertinho de São José dos Campos. Este local

Envie uma mensagem

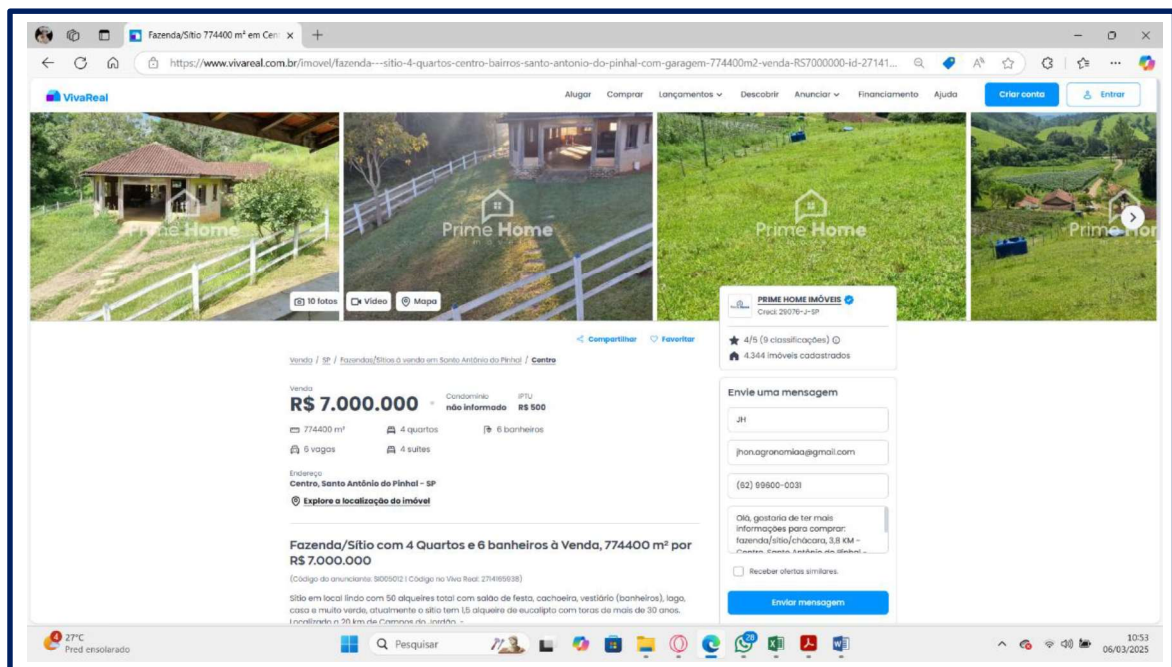
Nome: JH
E-mail: jhanagronomias@gmail.com
Telefone: (62) 99900-0031

Envie mensagem

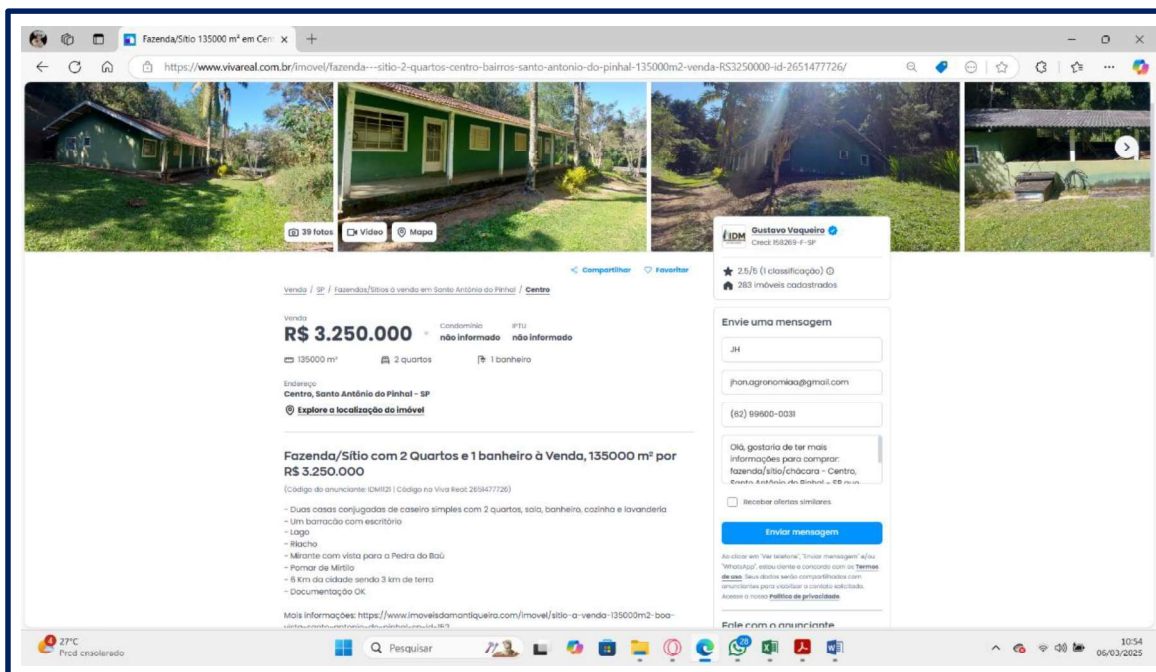
Dado D.17



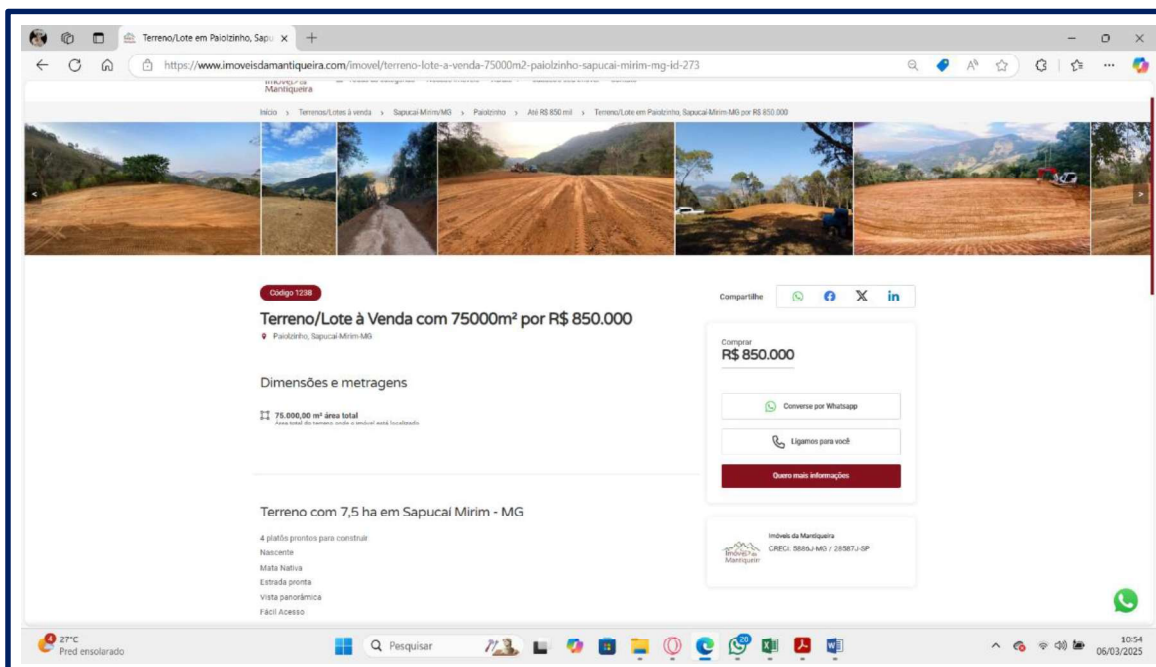
Dado D.18



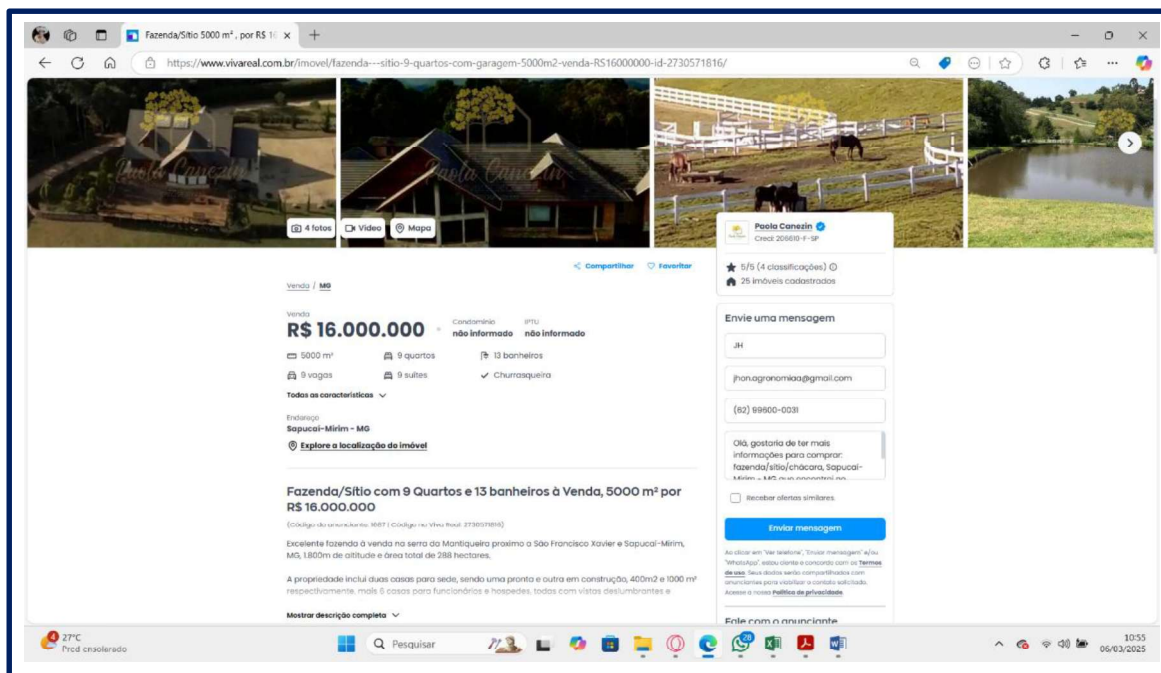
Dado D.19



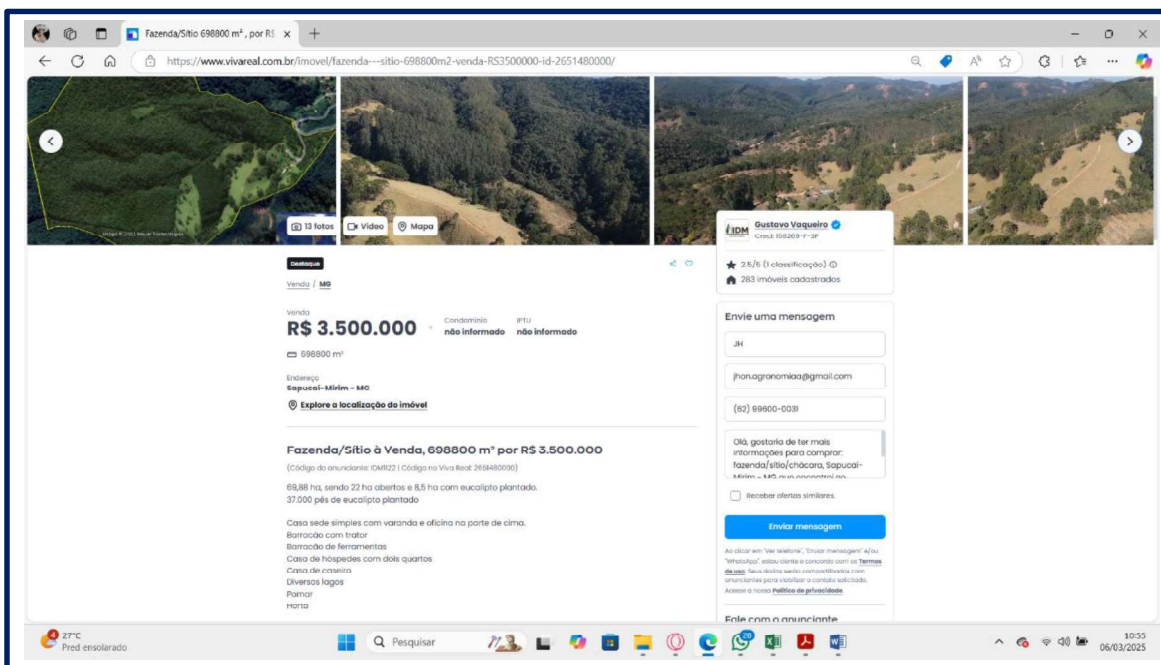
Dado D.20



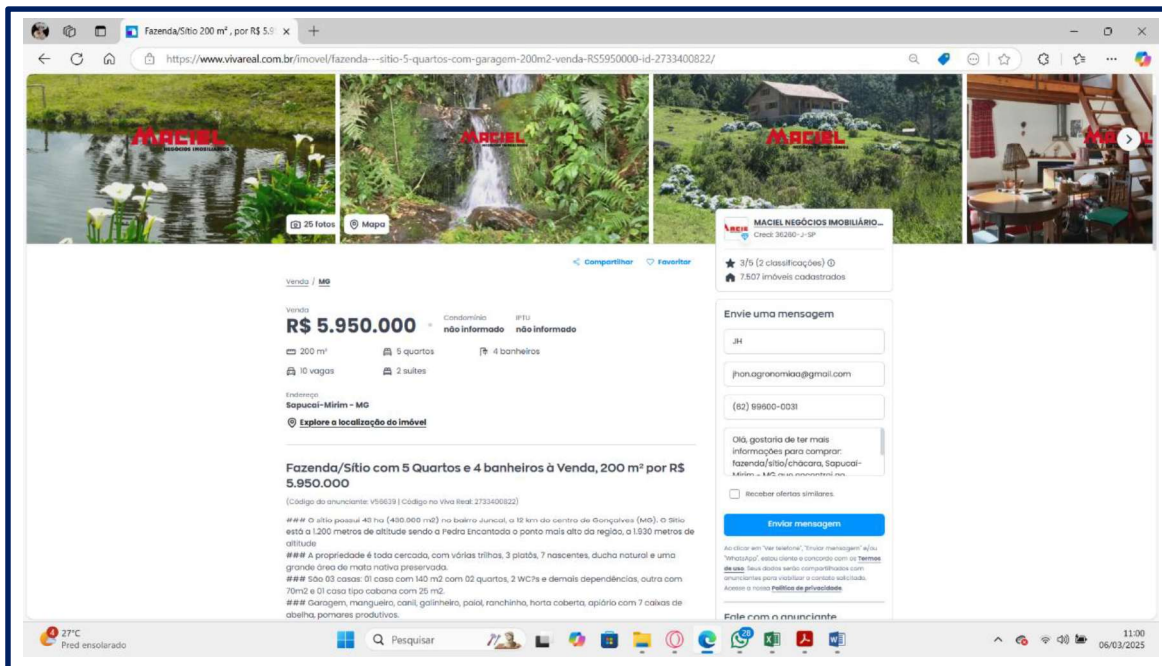
Dado D.21



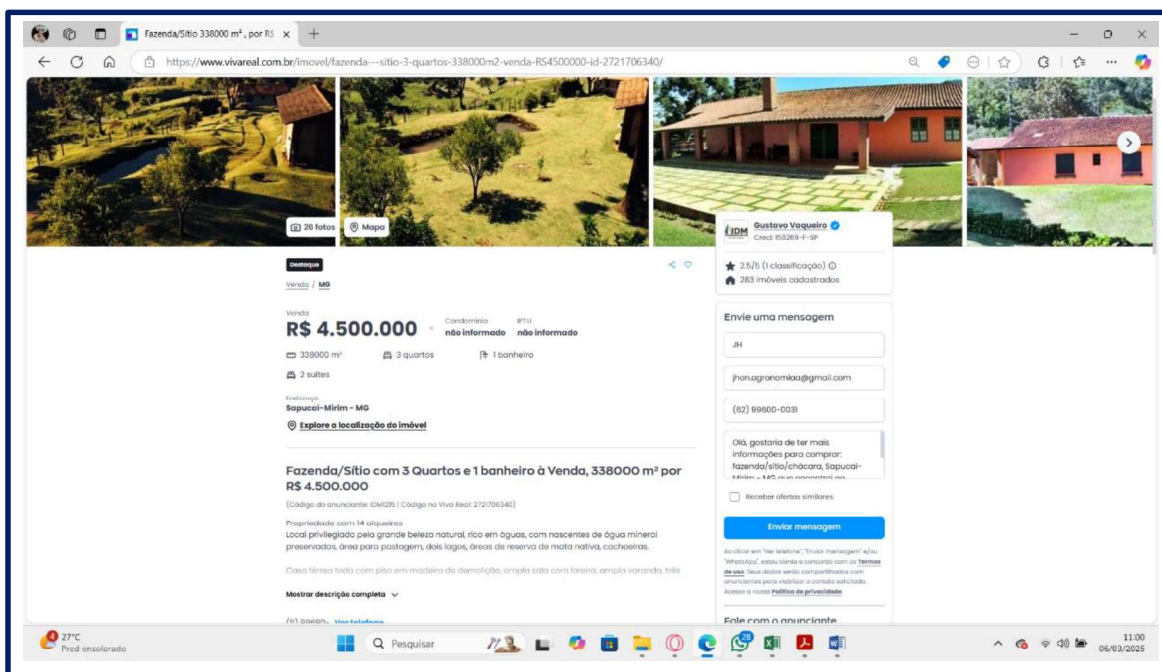
Dado D.22



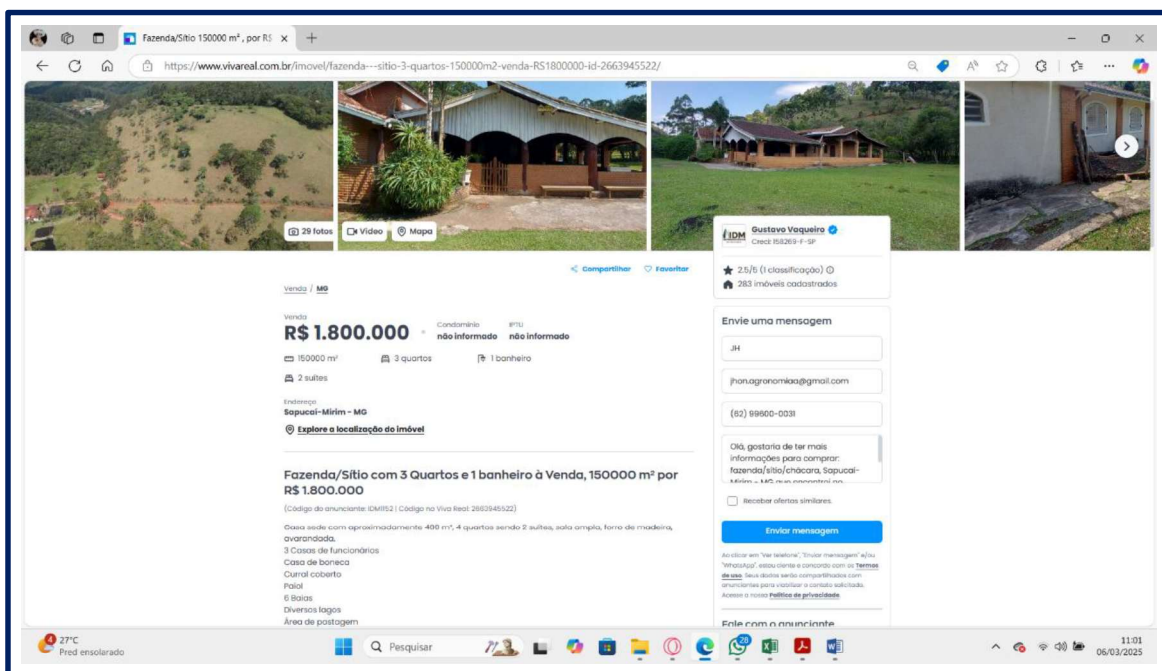
Dado D.23



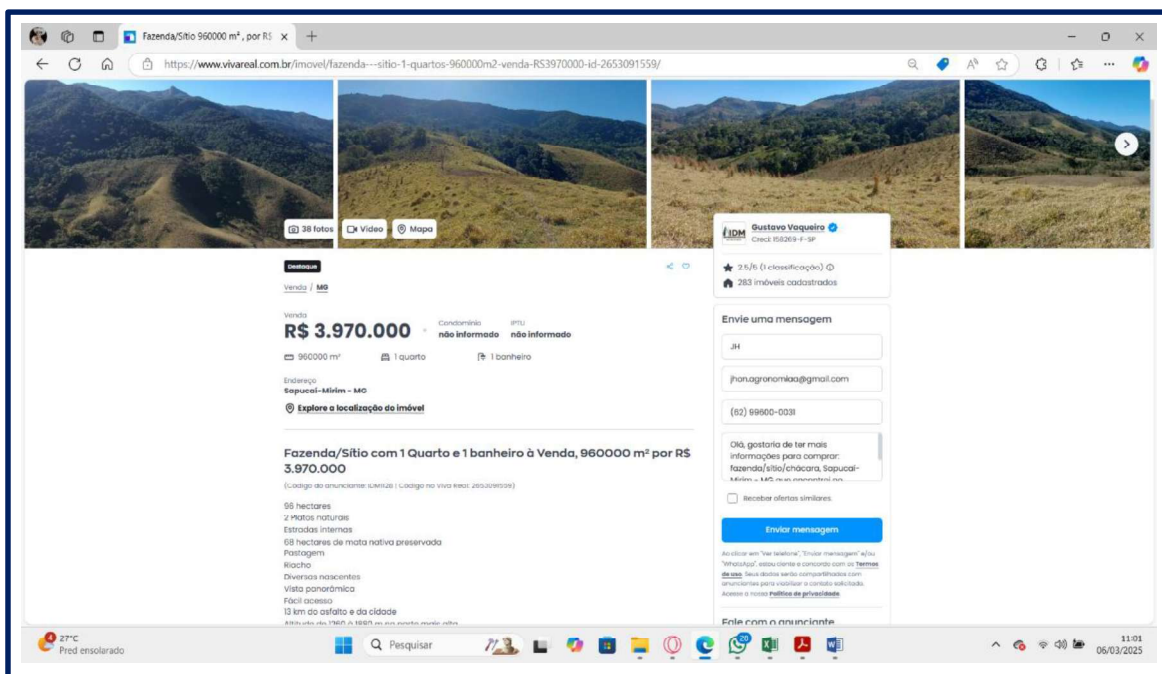
Dado D.24



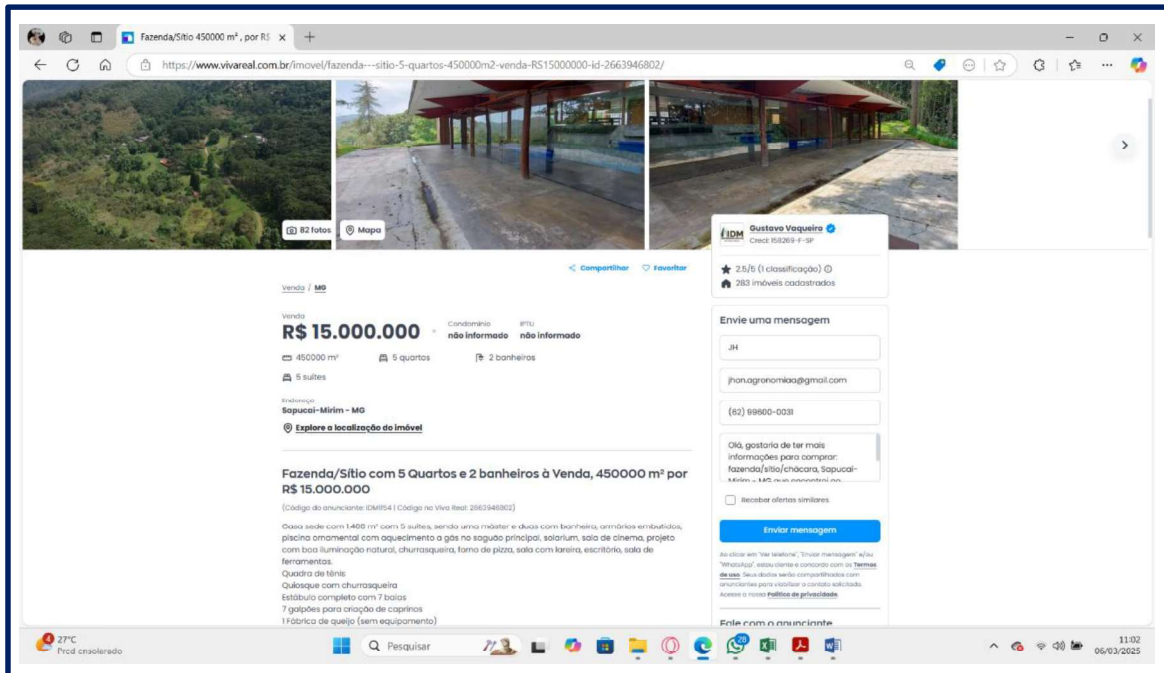
Dado D.25



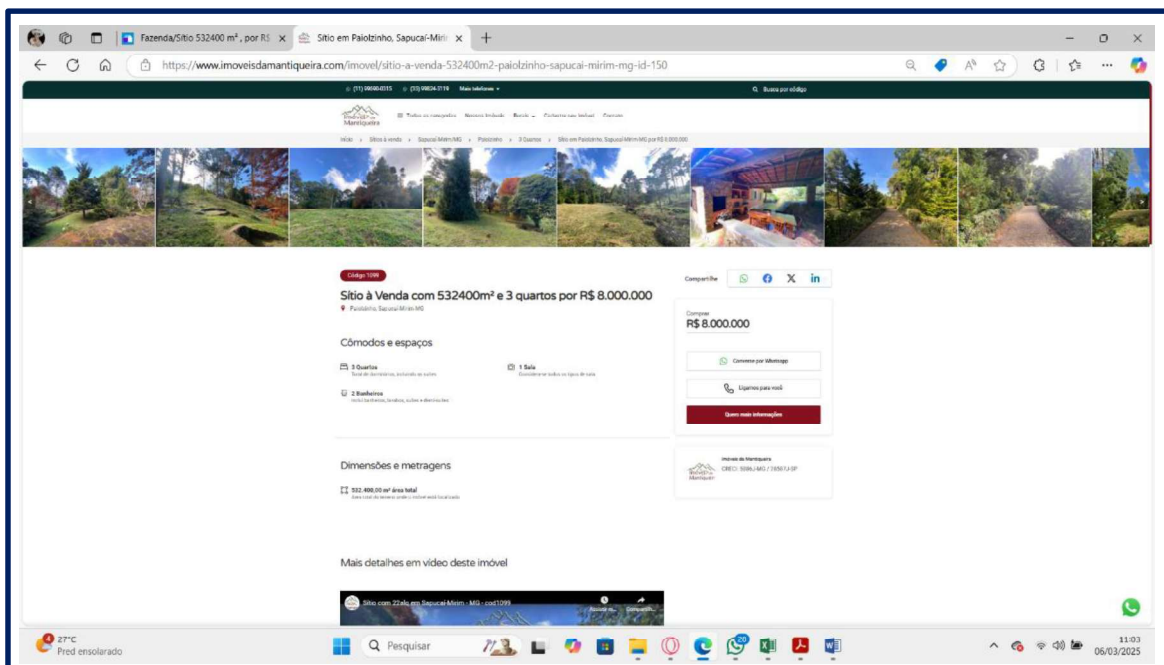
Dado D.26



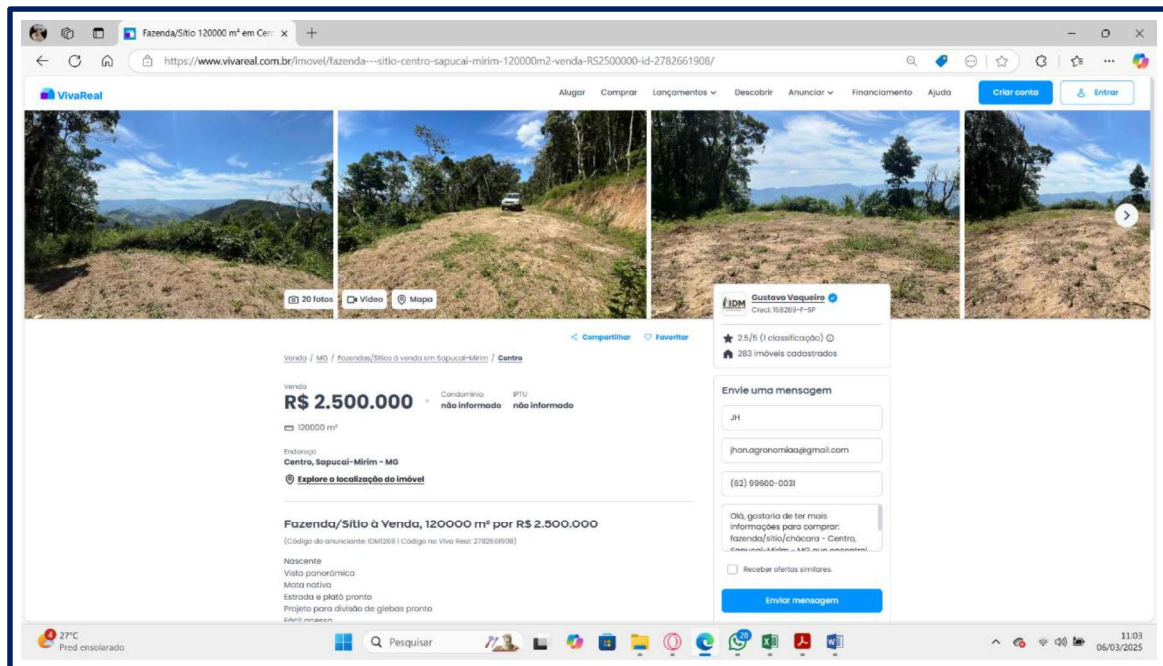
Dado D.27



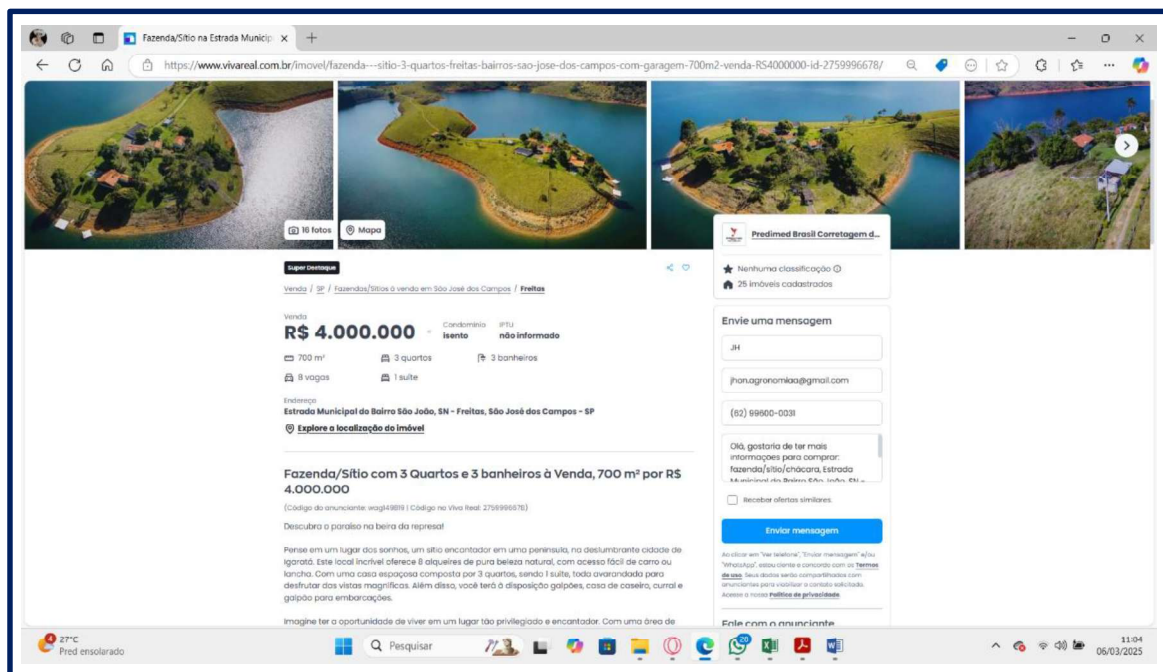
Dado D.28



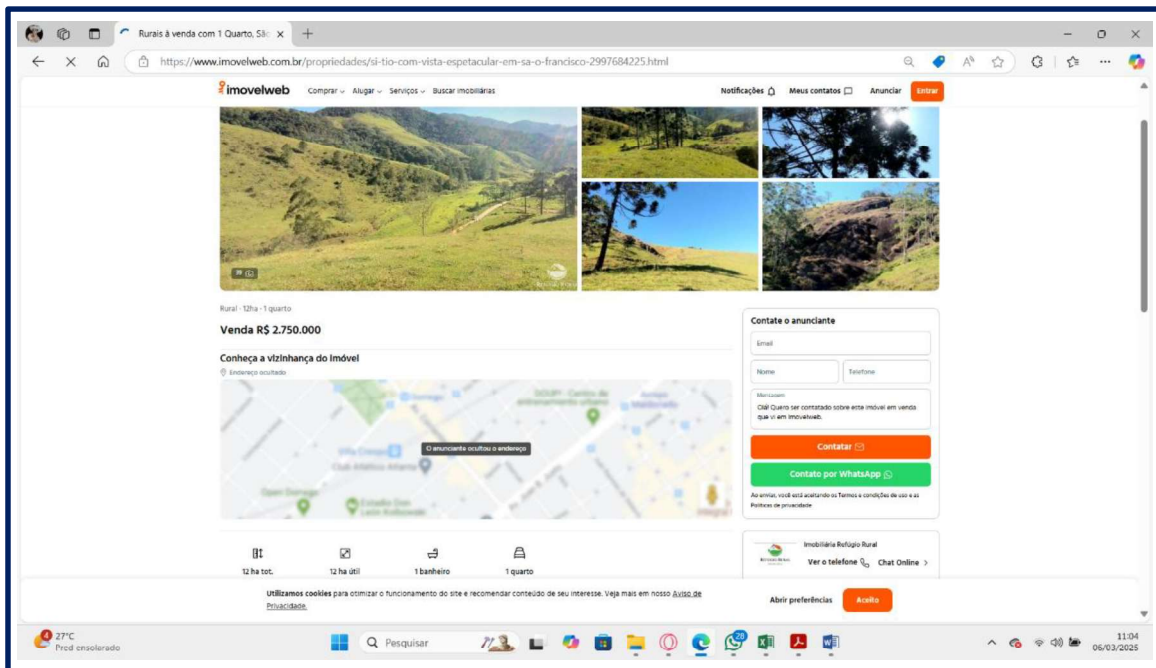
Dado D.29



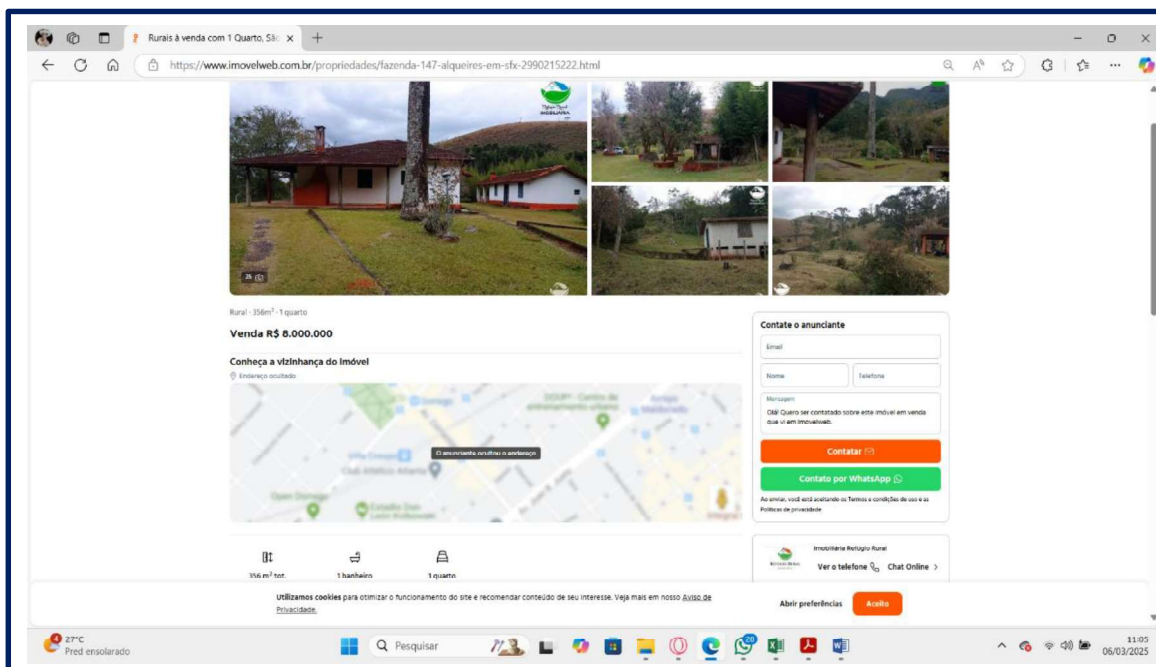
Dado D.30



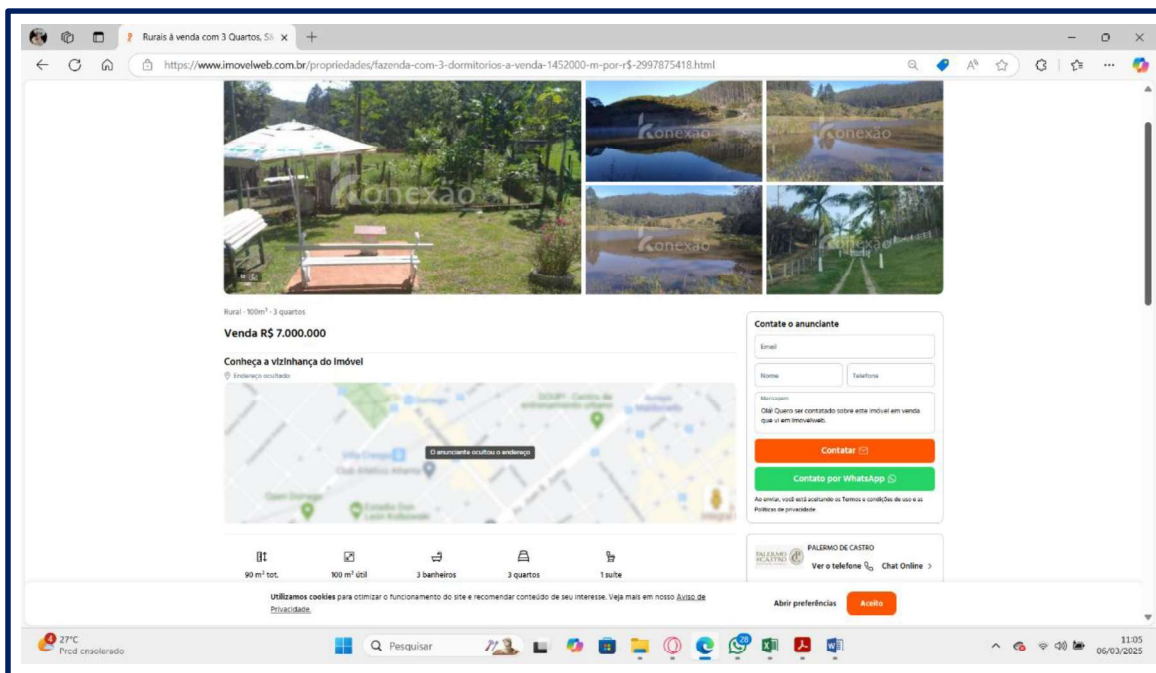
Dado D.31



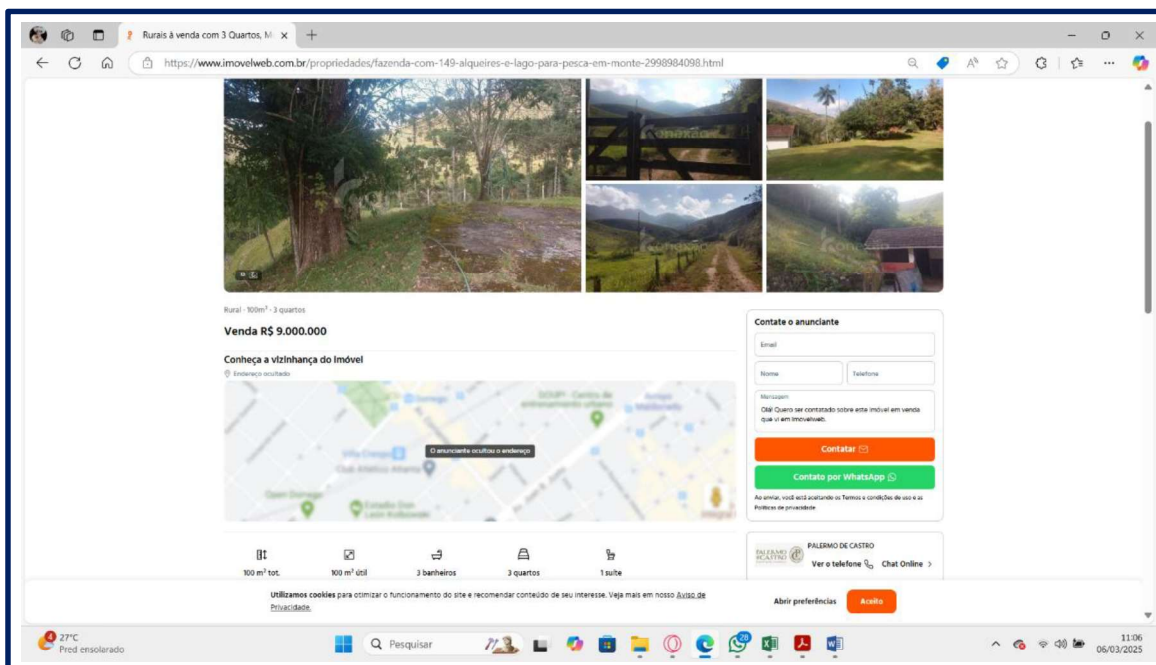
Dado D.32



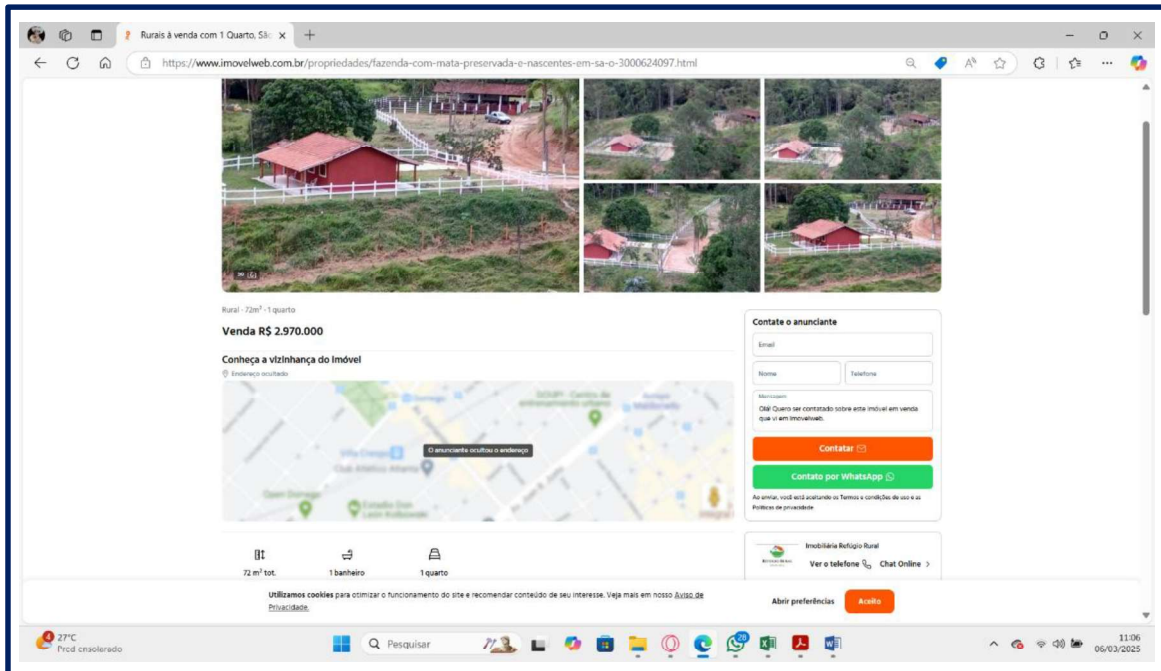
Dado D.33



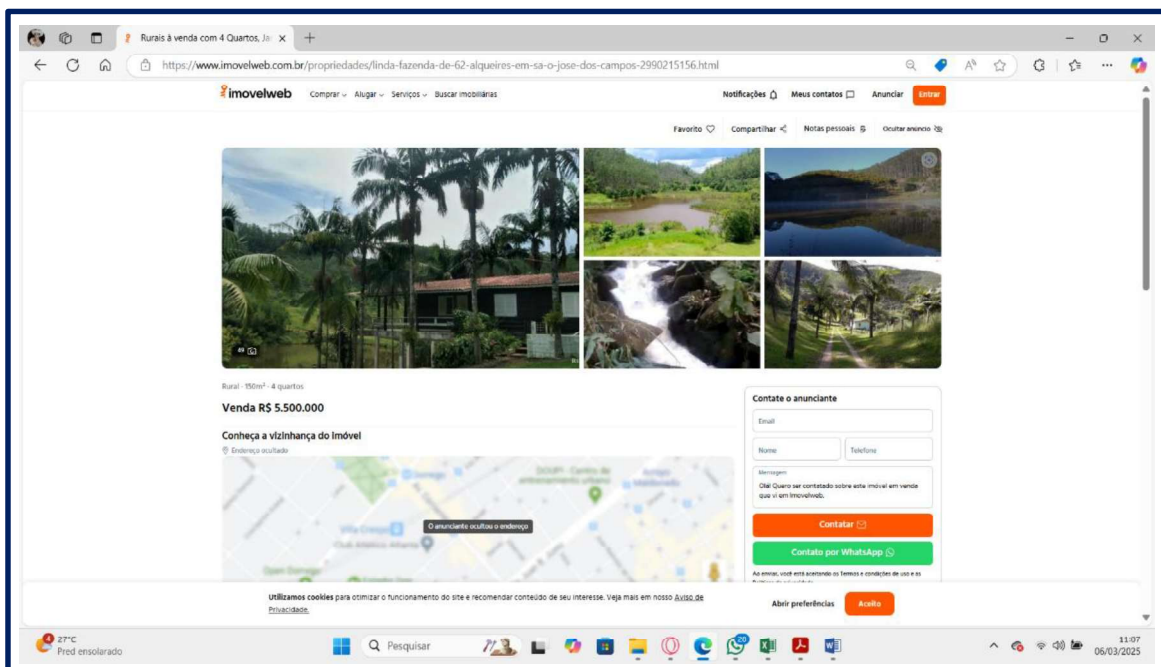
Dado D.34



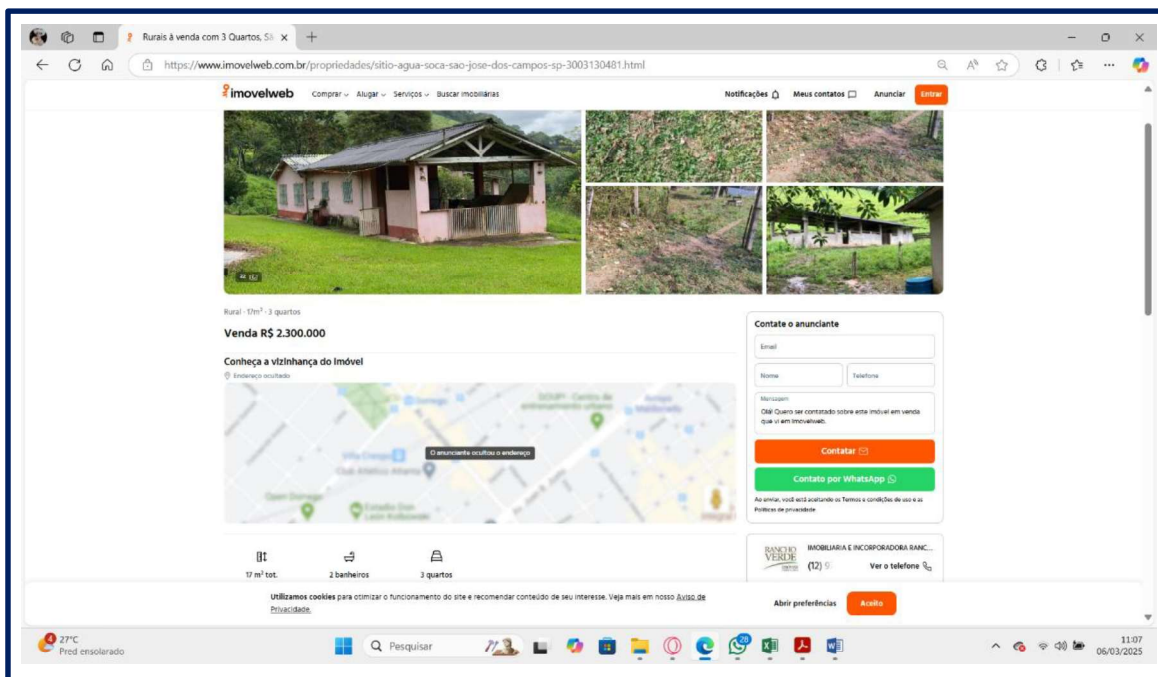
Dado D.35



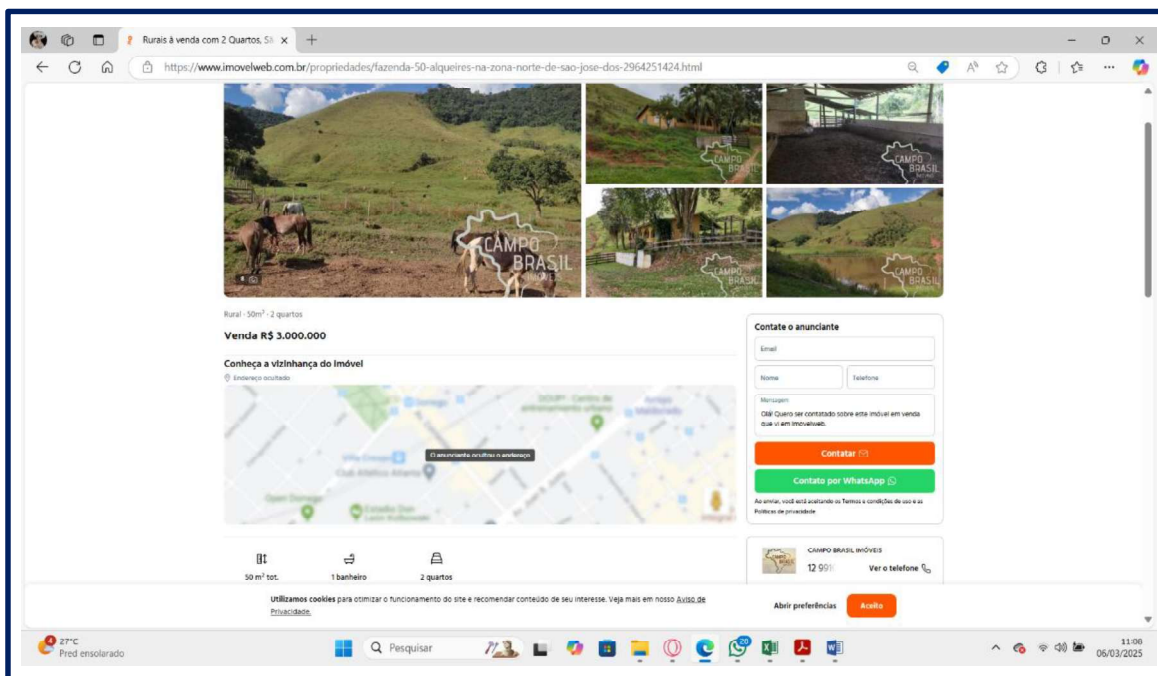
Dado D.36



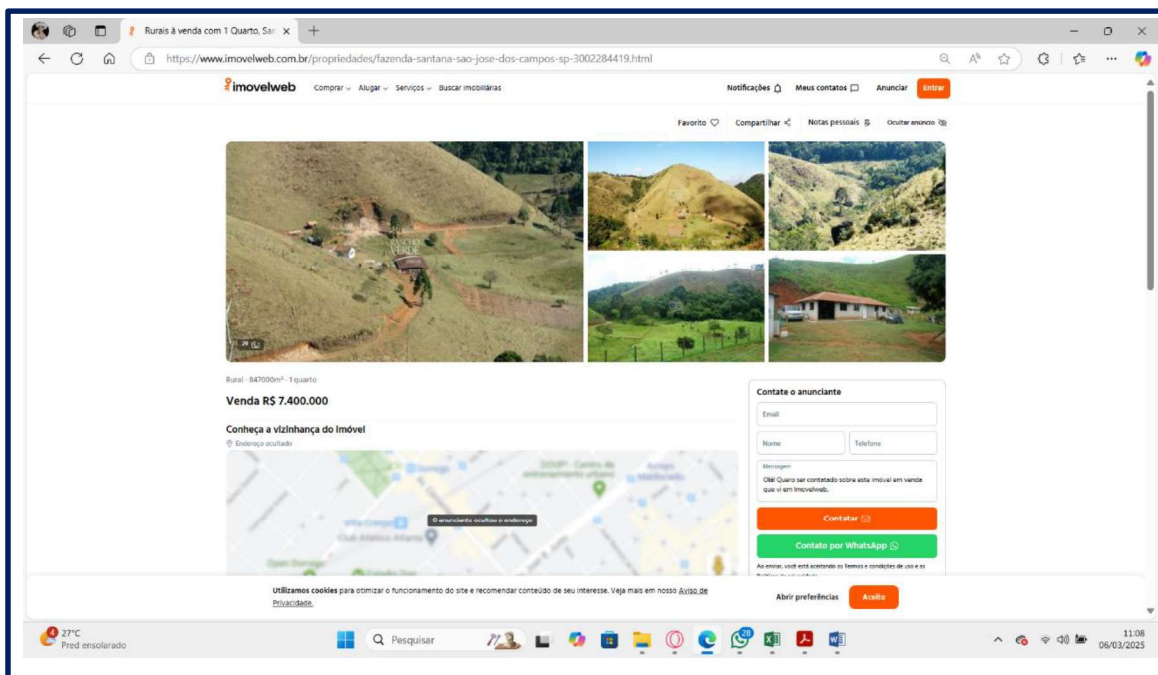
Dado D.37



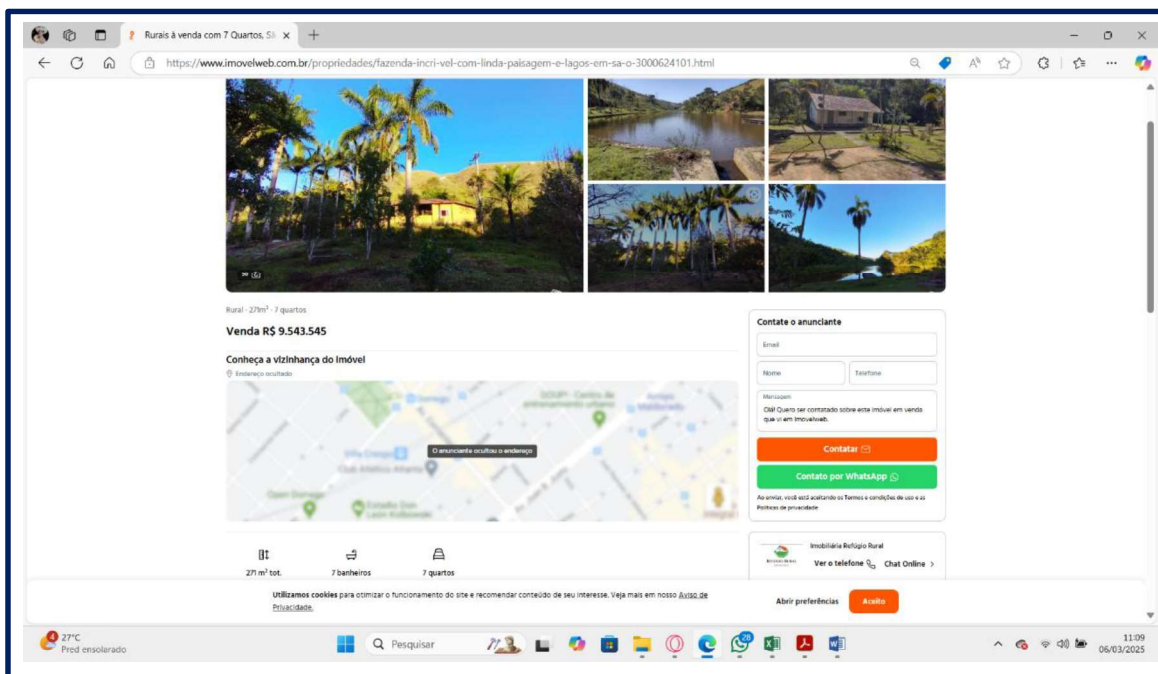
Dado D.38



Dado D.39



Dado D.40



18.4. Modelo Escolhido – Nº 4 – Estimativa – Equação de Regressão

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	
ÁREA	1/x	-4,29	4,40	0,02	
TOPOGRAFIA	x	-42,01	-3,03	0,62	
HIDROGRAFIA	x	28,56	1,90	7,00	
BENFEITORIAS	x	4,80	1,80	8,57	
RS/HA	ln(y)		24,28	0,01	

F. Calculado
14,44
0,01

Durbin Watson

Desvio Padrão
0,33034
35082

Outliers (%)
0 (0,00%)

Dist. Resíduos
066 - 096 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	118.946,32	136.805,30	103.418,70	28,07	15,01	13,05

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 4 - 0,7241771 / 0,6809765

Correlação: 4 | 0,8510 | 0,8252

Classificar

☐ Regressão

☒ Estimativa

☐ F Calculado

☐ Significancia

 Linearizar

 Cancelar

 Aplicar

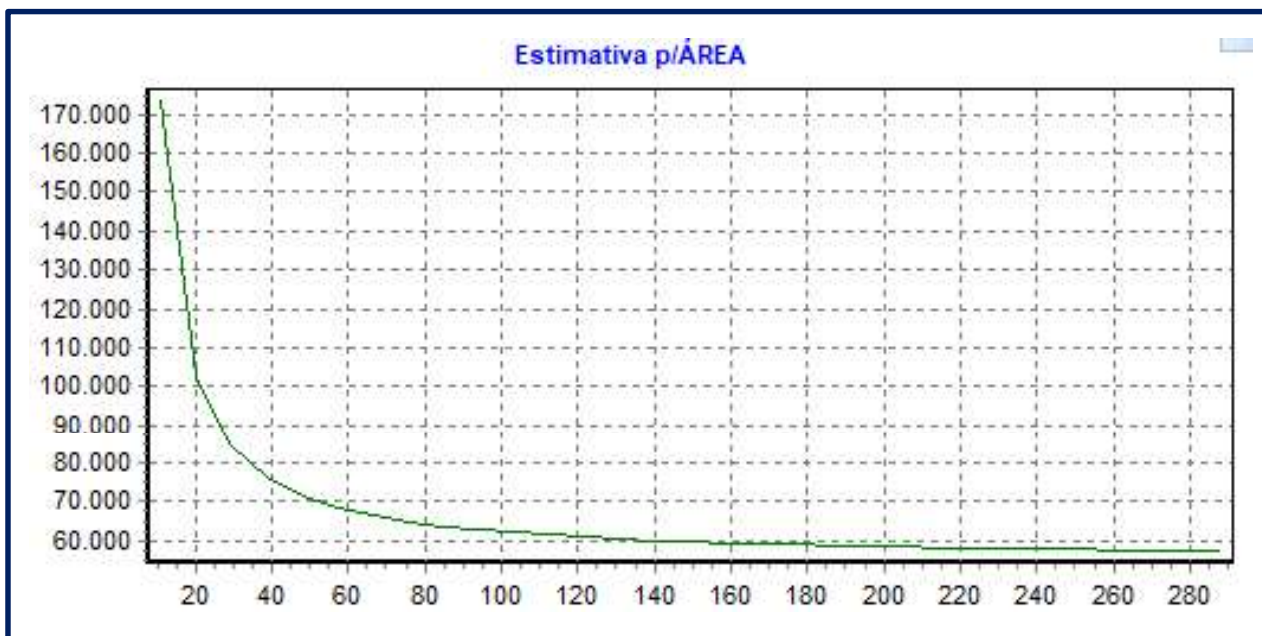
18.5. Equação de Regressão

Função Estimativa:

$$R\$/HA = e^{(+10,52750905 + 12,63694107 / \text{ÁREA} - 0,5449554599 * \text{TOPOGRAFIA} + 0,2512009201 * \text{HIDROGRAFIA} + 0,1172205209 * \text{BENFEITORIAS})}$$

18.6. Representação Gráfica – Comportamento de cada variável independente em relação à variável dependente – Preço Unitário

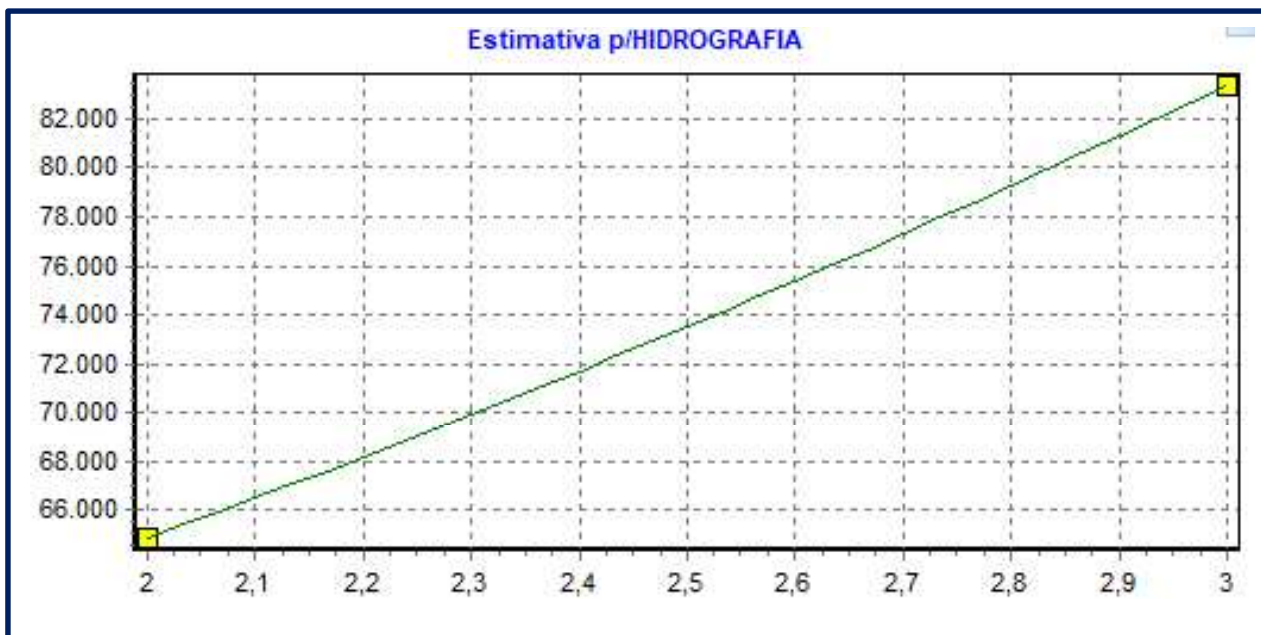
18.6.1. Preço Unitário X Área da Gleba



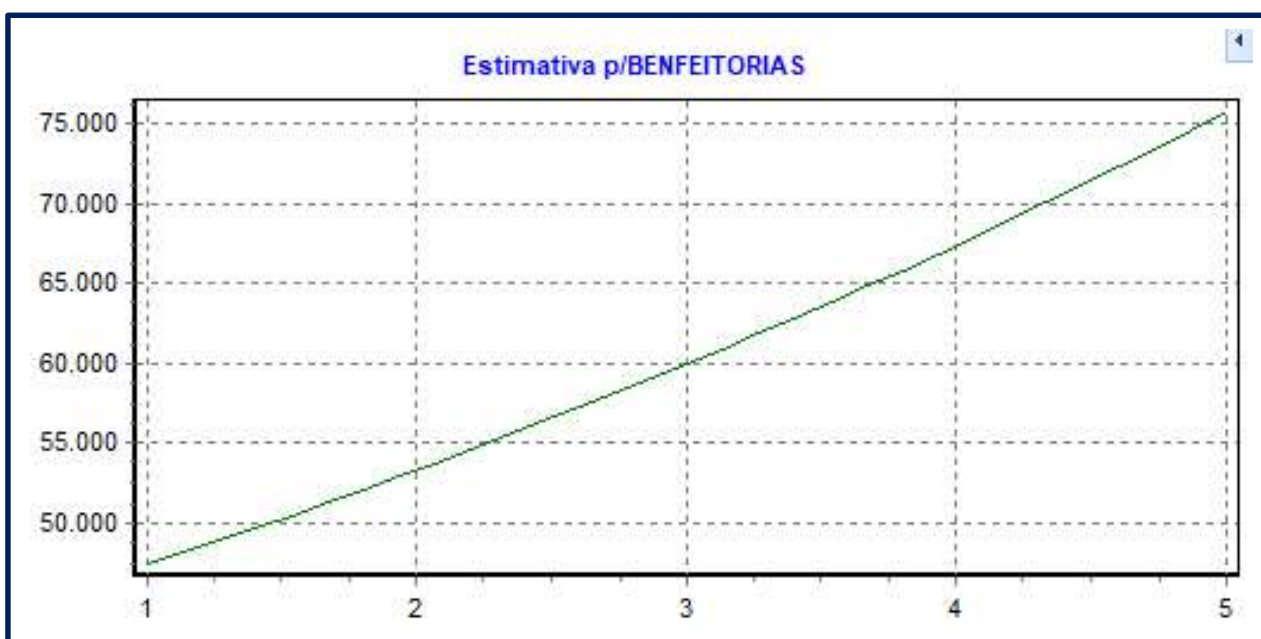
18.6.2. Preço Unitário X Topografia



18.6.3. Preço Unitário X Hidrografia

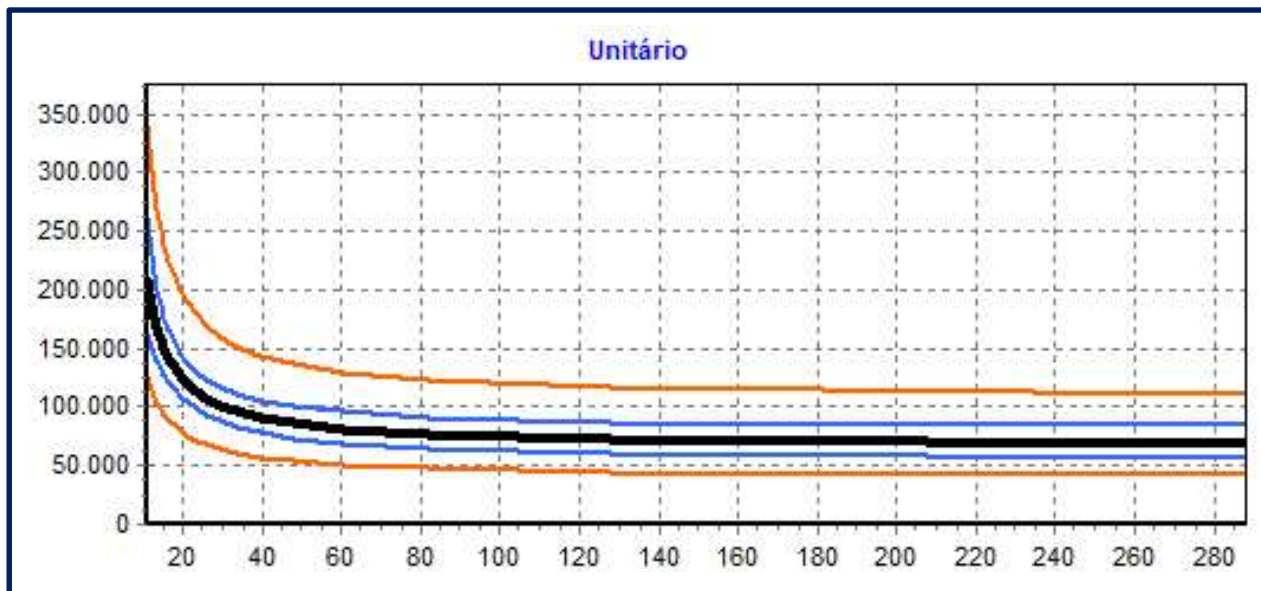


18.6.4. Preço Unitário X Benfeitorias

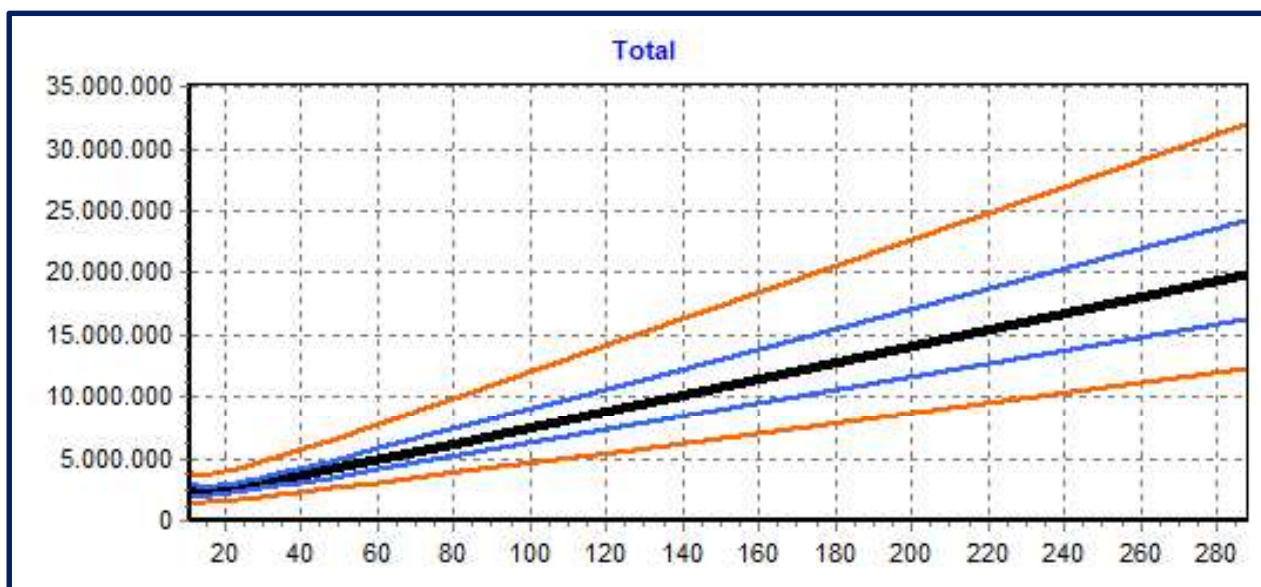


18.7. Representação Gráfica – Pontos Máximos e Mínimos – Regressão Linear

18.7.1. Referência ao Valor Unitário



18.7.2. Referência ao Valor Total



18.8. ART (Principal) Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/3



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250367107

1. Responsável Técnico

ANDRE LUIZ MARTINS TEIXEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2605096661

Registro: 5060458733-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: Avenida SALMÃO

Complemento: 3ª E 5ª VARA CÍVEL

Cidade: São José dos Campos

Processo Judicial: 0014642-27.2022.8.26.0577

Valor: R\$ 6.000,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 26/06/2024

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Nº: 678

Bairro: PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS

UF: SP

CEP: 12246-260

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida DOM JOSÉ ANTONIO DO COUTO

Complemento: Apto 33 - Bloco 07

Cidade: São José dos Campos

Data de Início: 18/09/2024

Previsão de Término: 18/03/2026

Coordenadas Geográficas: 23° 13' 41.42"S; 46° 47' 27.61"W

Finalidade: Judicial

Nº: 6671

Bairro: CAJURU

UF: SP

CEP: 12228-788

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Estrada ESTRADA DE TERRA

Complemento: SÍTIO SÃO CONRADO

Cidade: Monteiro Lobato

Data de Início: 07/03/2026

Previsão de Término: 07/09/2026

Coordenadas Geográficas: 23° 00' 26.14"S; 46° 50' 11.82"W

Finalidade: Judicial

Nº: 1

Bairro: DOS MORROS

UF: SP

CEP: 12260-000

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida JOÃO BATISTA DE SOUZA SOARES

Complemento:

Cidade: São José dos Campos

Data de Início: 22/11/2024

Previsão de Término: 22/06/2026

Coordenadas Geográficas: 23° 14' 31.38"S; 46° 54' 21.67"W

Finalidade: Judicial

Nº: 2106

Bairro: JARDIM AMÉRICA

UF: SP

CEP: 12236-200

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua JOÃO DE LIMA

Complemento: LOTE 18 ; LOTE 19 - QUADRA 1

Cidade: Arujá

Data de Início: 06/03/2026

Previsão de Término: 06/12/2026

Coordenadas Geográficas: 23° 23' 33.86"S; 48° 18' 47.08"W

Finalidade: Judicial

Nº: 1

Bairro: ARUJAMÉRICA

UF: SP

CEP: 07403-046

Código:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/3

			CPF/CNPJ:
Endereço: Avenida PAULO BEKER		Nº: 232	
Complemento:	Bairro: VILA ADYANA		
Cidade: São José dos Campos	UF: SP	CEP: 12243-810	
Data de início: 06/03/2026			
Previsão de Término: 06/12/2026			
Coordenadas Geográficas: 23° 11' 42.56"S; 46° 53' 35.88"W			
Finalidade: Judicial		Código:	
		CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua PEDRO TURSI		Nº: 331	
Complemento: CONDOMÍNIO DAS VIOLETA	Bairro: JARDIM SATELITE		
Cidade: São José dos Campos	UF: SP	CEP: 12280-076	
Data de início: 06/03/2026			
Previsão de Término: 06/12/2026			
Coordenadas Geográficas: 23° 13' 20.80"S; 46° 53' 09.42"W			
Finalidade: Judicial		Código:	
		CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua SIBIPIRUNA		Nº: 48	
Complemento:	Bairro: JARDIM DAS INDÚSTRIAS		
Cidade: São José dos Campos	UF: SP	CEP: 12241-180	
Data de início: 06/03/2026			
Previsão de Término: 06/12/2026			
Coordenadas Geográficas: 23° 13' 47.40"S; 46° 55' 28.81"W			
Finalidade: Judicial		Código:	
		CPF/CNPJ:	
Endereço: Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK		Nº: 8813	
Complemento: BURGER KING	Bairro: VILA INDUSTRIAL		
Cidade: São José dos Campos	UF: SÃO PAULO	CEP:	
Data de início: 06/03/2026			
Previsão de Término: 06/12/2026			
Coordenadas Geográficas: 23° 11' 04"S; 46° 51' 34"W			
Finalidade: Judicial		Código:	
		CPF/CNPJ:	

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Laudo	de patologia da construção		2,00000	unidade
	Laudo	de imóveis	terreno, lote ou gleba	2,00000	unidade
	Laudo	de edificação	em materiais mistos	4,00000	unidade
Execução 2	Vistoria	de patologia da construção		2,00000	unidade
	Vistoria	de imóveis	terreno, lote ou gleba	2,00000	unidade
	Avaliação	de imóveis	terreno, lote ou gleba	2,00000	unidade
	Vistoria	de edificação	em materiais mistos	4,00000	unidade

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 3/3

Execução 2	Avaliação	de edificação	em materiais mistos	4,00000	unidade
	Perícia	de patologia da construção		2,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

PERÍCIA JUDICIAL - PROC. 0014642-27.2022.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Avaliação de Aluguel - Casa) - PROC. 1023767-05.2016.8.26.0577 - 5ª VARA CÍVEL (Vistoria de Constatação - Danos Construtivos) - PROC. 1017449-03.2022.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Avaliação de Imóvel - Apto) - PROC. 1039226-10.2023.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Vistoria de Constatação - Análise do Contrato - Percentual de Desconto no Aluguel) - PROC. 0000645-11.2021.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Avaliação de Gleba - Monteiro Lobato/SP) - PROC. 1028461-07.2023.8.26.0577 - 5ª VARA CÍVEL (Vistoria de Constatação - Danos Construtivos) - PROC. 1031488-34.2024.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Avaliação de Aluguel - Renovatória) - PROC. 0024741-06.2018.8.26.0577 - 3ª VARA CÍVEL (Avaliação de Terreno - Arujá/SP)

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

ANDRE LUIZ MARTINS TEIXEIRA - CPF: 663.304.878-88

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

8. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br ou acessarlink@confea.org.br



Valor ART R\$ 88,84

Registrada em: 06/03/2025

Valor Pago R\$ 88,84

Nosso Número: 2620260387107

Versão do sistema

Impresso em: 06/03/2025 18:52:20

ANDRE LUIZ MARTINS
TEIXEIRA:55330487668

Assinado de forma digital por
ANDRE LUIZ MARTINS

TEIXEIRA:55330487668

Dados: 2025.03.05 20:19:22 -03'00'

18.9. ART (Vinculada) Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/GO

21/03/2025, 09:30

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020250079628

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a) GABRIEL BRITO VELASCO FIGUEIREDO Título profissional: Engenheiro Agrônomo,		RNP: 1011383179 Registro: 20869/D-GO
2. Dados do Contrato Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO Avenida Salmão, Nº 678 Quadra: - Lote: - Complemento: E-Mail: Contrato: 1 Celebrado em: 01/12/2024 Ação Institucional: Nenhuma/Não Aplicável		
Bairo: Parque Residencial Aquarius Cidade: São José dos Campos-SP Valor Obra/Serviço R\$: 5.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público		CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93 CEP: 12246-280 Fone: (12)991559855
3. Dados da Obra/Serviço Sítio sítio sao conrado, Nº - Quadra: - Lote: - Complemento: Data de início: 01/12/2024 Previsão término: 20/03/2025 Finalidade: Outro Proprietário(a): PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO E-Mail:		
Bairo: Zona rural Cidade: monteiro lobato-SP Coordenadas Geográficas: -22.9511181,-45.790020899		CEP: 12250-000 CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93 Fone: (12) 991559855 Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público
4. Atividade Técnica ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS Quantidade: 21,40 Unidade: HECTARES O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART		
5. Observações Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.		
7. Entidade de Classe: NENHUMA		
8. Assinaturas: Declaro serem verdadeiras as informações acima Local: _____ de _____ de _____ Data: _____ Documento assinado digitalmente GABRIEL BRITO VELASCO FIGUEIREDO Data: 21/03/2025 09:05:0300 Verifique em: https://validar.dl.gov.br GABRIEL BRITO VELASCO FIGUEIREDO - CPF: 019.154.381-01		
9. Informações: - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART. www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200		
PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93		
Valor da ART: 103,03	Registrada em 20/03/2025	Valor Pago R\$ 103,03
Nosso Numero 28320690125077766	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem
		Não Possui CAT

https://www3.crea-go.org.br/art1025/funcoes/form_impresao.php?NUMERO_DA_ART=1020250079628

1/1