

Evento 333

Evento:

PETICAO

Data:

16/07/2026 14:03:45

Usuário:

SP370456 - HÉLIO FERNANDO PEÇANHA VARELA - ADVOGADO

Processo:

0003011-91.2019.8.26.0286/SP

Sequência Evento:

333

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da
2ª Vara Cível da Comarca de Itu do Estado de São
Paulo

Processo digital nº 0003011-91.2019.8.26.0286

Assunto: Procedimento Comum Cível - Promessa de
Compra e Venda

Requerente: Taisi Colasso Duarte

Requerido: Claudio Roberto dos Santos - ME

Hélio Fernando Peçanha Varela, Geógrafo e
Engenheiro Civil, perito judicial nomeado e
compromissado nos autos em epígrafe, vem,
respeitosamente a presença de Vossa Excelência,
expor o quanto segue.

De acordo com o despacho/decisão (evento 318),
o qual determina a complementação do evento 309.

Assim, requerer a juntada aos autos o
complemento do laudo pericial, em anexo.

Termo em que
Pede deferimento

Piracaia, 13 de julho de 2026

Hélio Fernando Peçanha Varela¹
Geógrafo e Eng. Civil
CREA/SP 5062919386

¹ Documento assinado digitalmente nos termos da lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel	
Matrícula: 5.496 Cartório: Registro de Imóveis de Piracaia – SP	
Cidade	UF
Atibaia	SP
Objetivo da Avaliação	
Valor de Mercado	
Finalidade da Avaliação	
Processo Judicial	
Solicitante e/ou Interessado	
Taisi Colasso Duarte	
Proprietário	
Claudio Roberto Dos Santos	



Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²):
Rural	607.420 mm²

Metodologia	Especificação (fundamentação)
Método Comparativo	Grau de Fundamentação II

Valor de Avaliação do Imóvel	Classificação quanto a liquidez do Imóvel
5.250.000,00	Baixa

Nome do Responsável Técnico		Formação do RT	CREA/SP do RT
Hélio Fernando Peçanha Varela		Eng. Civil	5062919386

Responsável técnico: Hélio Fernando Peçanha Varela
CREA/SP: 5062919386

Piracaia, 12 de julho de 2026
Local/Data

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TAISI COLASSO DUARTE, brasileira, casada, Tecnóloga em Radiologia, portadora da cédula de identidade sob o nº 47.580.311-5 e inscrita no CPF sob o n.º 372.297.118-78

02. FINALIDADE

Processo Judicial

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este laudo fundamenta-se na ABNT NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), bem como nos critérios aplicáveis à avaliação de imóveis rurais, com as adaptações necessárias à natureza jurídica do bem avaliando.

A análise baseou-se na documentação constante nos autos, em informações obtidas junto ao mercado imobiliário local e em dados técnicos compatíveis com o objeto avaliado.

A avaliação considera, ainda, a natureza jurídica específica do bem, consistente em direitos aquisitivos, com reflexos sobre liquidez, comercialização e percepção de risco pelo mercado, fatores estes expressamente ponderados na formação do valor.

Para fins desta avaliação, consideraram-se autênticos os elementos documentais disponibilizados nos autos, sem que isso implique reconhecimento de plena regularidade urbanística, fundiária ou registral do bem.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O bem avaliando consiste em direitos aquisitivos relativos ao imóvel matriculado sob nº 5.496 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/SP, situado na região de Canedos, próxima à divisa com o município de Piracaia/SP.

Todavia, segundo despacho (evento 318), é determinado a avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel objeto deste.

A região apresenta ocupação predominantemente rural, com presença de chácaras, glebas de recreio, acessos por vias não pavimentadas e ocorrência de parcelamentos informais, circunstâncias que influenciam diretamente o comportamento do mercado e a liquidez do ativo avaliado.

Caracterização da região:

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural, na região conhecida como Canedos, área situada próxima à divisa territorial com o município de Piracaia – SP.

A região caracteriza-se predominantemente por ocupação rural e de chácaras de recreio, sendo comum a presença de propriedades de médio e grande porte, utilizadas para fins de lazer, atividades agrícolas de pequena escala e parcelamentos informais voltados à implantação de sítios e chácaras.

O acesso à região ocorre por vias rurais não pavimentadas, interligadas a estradas vicinais que conectam a área à malha rodoviária regional, destacando-se a proximidade com a Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Rodovia Fernão Dias (BR 381), importante eixo de ligação entre os municípios de Atibaia, Piracaia, Bom Jesus dos Perdões, Nazaré Paulista e demais cidades da região.

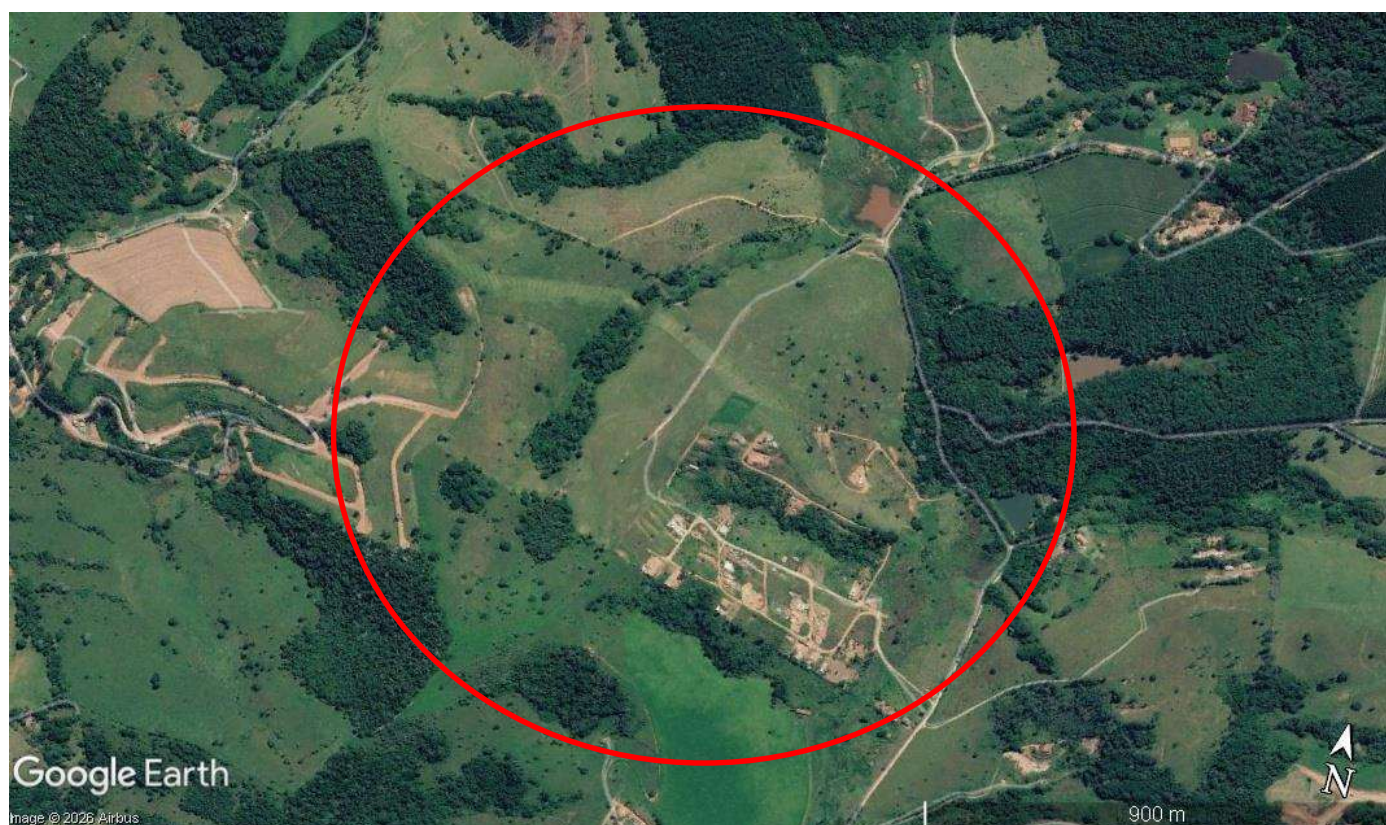
A infraestrutura local apresenta características típicas de área rural, com disponibilidade parcial de serviços públicos, tais como energia elétrica e acesso por estradas de terra, sendo comum a utilização de poços artesianos ou captação própria de água, bem como sistemas individuais de tratamento de esgoto.

Observa-se ainda, que parte da região apresenta parcelamentos informais do solo, configurando ocupações com características de loteamentos irregulares voltados à implantação de chácaras de lazer, situação frequentemente verificada em áreas rurais próximas a centros urbanos de médio porte.

A Região apresenta forte vocação para atividades turísticas, rurais e de lazer, sendo amplamente reconhecido pela presença de chácaras, sítios e propriedades voltadas ao turismo rural, o que contribui para a manutenção da demanda por imóveis com tais características.

No contexto imobiliário regional, o mercado é composto majoritariamente por transações de glebas rurais, sítios e chácaras de recreio, com valores influenciados principalmente

por fatores como acessibilidade, disponibilidade de infraestrutura básica, topografia, proximidade com centros urbanos e potencial de uso recreativo ou rural.



Mapa de localização- Google Maps

Caracterização do Imóvel:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde à área total registrada sob a Matrícula nº 5.496 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia – SP, localizada na zona rural, na região conhecida como Canedos. O imóvel possui área total de 607.420,00 m² (60,7420 hectares), apresentando características típicas de gleba rural, inserida em região de predominante ocupação por chácaras, sítios e propriedades destinadas ao uso rural, recreativo e de lazer.

Durante análise documental, verificou-se que a área contém um parcelamento informal do solo, caracterizado por subdivisões internas destinadas à implantação de chácaras ou lotes de recreio, situação recorrente em áreas rurais da região.

O imóvel apresenta características predominantemente rurais, sendo composto em sua maior parte por áreas de vegetação de “gramíneas”¹, típicas de glebas destinadas ao uso de pastagem para criação de animais de corte e leite.

¹ Gramíneas são plantas monocotiledôneas da família *Poaceae*, que inclui gramas, capins, bambus e cereais essenciais para a alimentação, como trigo, arroz, milho e aveia. São caracterizadas por caules em forma de cana (muitas vezes ocos), folhas alongadas e raízes fasciculadas (em cabeleira) que protegem o solo contra erosão.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário local apresenta predominância de transações envolvendo glebas rurais, chácaras de recreio e áreas de médio e grande porte.

Verifica-se a existência de mercado ativo para imóveis com características semelhantes, ainda que com liquidez reduzida quando comparados a imóveis com matrícula individualizada.

A comercialização de frações ideais e direitos aquisitivos apresenta maior risco jurídico e menor acesso a financiamento, fatores que impactam negativamente o valor unitário. Apesar disso, há demanda contínua para aquisição de áreas com finalidade de lazer, o que sustenta a formação de valor de mercado, ressalta-se que, em razão da natureza jurídica do bem avaliando, os elementos comparativos não refletem frações ideais idênticas, sendo necessária a aplicação de ajustes técnicos para adequação ao objeto da avaliação.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento dos elementos amostrais por meio de homogeneização por fatores.

Considerando a natureza do bem avaliando (fração ideal sem individualização registral), foram selecionados comparáveis com características territoriais, locacionais e de uso semelhantes, ainda que não idênticos juridicamente, aplicando-se ajustes técnicos para equalização.

08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação do Método comparativo direto de dados de mercado-

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	2
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

09. CONCLUSÃO

Com base nos elementos analisados, na metodologia adotada e nos dados de mercado disponíveis, conclui-se que o valor de mercado do imóvel matriculado sob nº 5.496 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/SP, correspondente à área total de 607.420,00 m² (60,7420 hectares), na data-base da avaliação, é de:

R\$ 5.248.108,80 (cinco milhões, duzentos e quarenta e oito mil, cento e oito reais e oitenta centavos)

Esclarece-se que o valor acima não corresponde ao valor de propriedade plena sobre área física individualizada, mas sim ao valor de mercado dos direitos aquisitivos incidentes sobre área da matrícula, consideradas as limitações registrárias, jurídicas e de liquidez inerentes ao bem.

Responsável técnico: Hélio Fernando Peçanha Varela
CREA/SP: 5062919386

Piracaia , 12 de julho de 2026

10. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação

Anexo I

Tabela de Amostras

ID	Município	Bairro	Endereço	FATOR LOCALIZ	Fator Caracteris	FATOR AREA	AREA DO IMOV	Valor total	Contato	Telefone do contato
1	Atibaia	Jardim Colonial	Estrada Hisaichi Takebayashi,S/N	0,90	0,95	0,90	113687,00	R\$ 891.000,00	RE/MAX REDE VIVA I	(11) 4412-6677
2	Atibaia	Itapetinga	Alameda Profº Lucas Nogueira Garcez	0,90	0,90	1,00	125500,00	R\$ 558.000,00	Silmara Nabarro Imóveis	11998138836
3	Atibaia	Boa Vista	Estrada de Lamartine	1,00	0,90	0,90	193000,00	R\$ 4.200.000,00	Lemos Imóveis Atibaia	(11) 2427-8222
4	Atibaia	Atibaia	Rodovia D Pedro I	0,90	0,90	0,95	187000,00	R\$ 2.100.000,00	Paulo Roberto Cocco	(11) 9 9713-1198

Anexo II Valor do imóvel avaliando: R\$ 5.248.108,80

Imóvel avaliando

Descrição do Imóvel Avaliando

Trata-se de avaliação incidente sobre o imóvel registrado sob a Matrícula nº 5.496 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/SP, correspondente à área total de 607.420,00 m² (60,7420 hectares). O bem consiste em uma gleba rural localizada na região de Canedos, no município de Atibaia/SP, apresentando características típicas de imóvel rural de grande extensão, sem individualização em lotes autônomos.

Área: 153.600m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Localização

F2: Fator Características Físicas

F3: FATOR AREA (m²)

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel localizado em região de caráter predominantemente residencial, com presença de chácaras e lotes de médio a grande porte. A via apresenta padrão local, com acesso razoável e infraestrutura em desenvolvimento.

Área:	113.687m ²
Valor:	R\$891.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7,84
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,90
Fator de homogeneização Fator Características Físicas:	0,95
Fator de homogeneização FATOR AREA (m ²):	0,90

Imóvel 2:

Imóvel inserido em região consolidada, com forte vocação residencial de padrão médio a alto. A via é uma das principais da cidade, contando com boa infraestrutura urbana, acesso facilitado e presença de comércio e serviços.

Área:	125.500m ²
Valor:	R\$558.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4,45
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,90
Fator de homogeneização Fator Características Físicas:	0,90
Fator de homogeneização FATOR AREA (m ²):	1,00

Imóvel 3:

Imóvel situado em área com características mistas entre urbano e rural, com predominância de grandes glebas e empreendimentos de alto padrão. A região apresenta forte potencial de valorização.

Área:	193.000m ²
Valor:	R\$4.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$21,76
Fator de homogeneização Fator Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator Características Físicas:	0,90
Fator de homogeneização FATOR AREA (m ²):	0,90

Imóvel 4:

Imóvel com localização estratégica, com acesso direto ou facilitado à Rodovia Dom edro I, importante eixo logístico e de ligação regional.

Área:	187.000m ²
Valor:	R\$2.100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$11,23
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,90
Fator de homogeneização Fator Características Físicas:	0,90
Fator de homogeneização FATOR AREA (m ²):	0,95

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	7,84	0,90	0,95	0,90	6,03
2	4,45	0,90	0,90	1,00	3,60
3	21,76	1,00	0,90	0,90	17,63
4	11,23	0,90	0,90	0,95	8,64

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 8,98$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 6,12$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = 6,03 - 8,98 / 6,12 = 0,48 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3,60 - 8,98 / 6,12 = 0,88 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 17,63 - 8,98 / 6,12 = 1,41 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 8,64 - 8,98 / 6,12 = 0,05 < 1,54$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8,98 - 1,64 * 6,12/\sqrt{(4 - 1)} = 3,18$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$L_s = 8,98 + 1.64 * 6,12/\sqrt{(4 - 1)} = 14,77$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$8,08 a R\$9,87

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$8,64

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$8,64 * 607.420 m² = R\$ 5.248.108,80

O valor unitário adotado para o imóvel avaliando foi de R\$ 8,64/m², conforme resultado da homogeneização dos dados de mercado.

Aplicado arredondamento técnico inferior a 1%, conforme prática admitida pelas normas técnicas, resultando em:

R\$ 5.250.000,00