

---

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

Este Perito reconhece que cometeu erro material no laudo pericial, especificamente no imóvel **sob matrícula nº 72.724**, por isto, segue abaixo a avaliação com a área e matrícula retificadas:

**3. LOCALIZAÇÃO**

Imóvel matrícula n. 72.724: Gleba de Terras com área de **26.679,42 m<sup>2</sup>**, somente 4266,04 m<sup>2</sup> do imóvel é edificável e 84,01% é de área de APP (Área de preservação permanente). O acesso para o terreno se dá por via de terra através de um Sítio de Terceiro ou Estação de Tratamento de Esgoto de Limeira/SP.

**CONCLUSÃO:**

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

-É imperioso registrar que a avaliação de um imóvel objetiva a apuração de seu real valor no mercado imobiliário para venda e, para tanto, devem ser consideradas as condições físicas do imóvel, vizinhança, localização, a existência de estabelecimentos comerciais, escolas, transporte público, clubes, a presença de igrejas, etc., fatores estes que podem valorizar ou depreciar um imóvel;

- O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda dos imóveis devido a um número de amostras similares na mesma região sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado;

O valor do imóvel matrícula sob nº 3192 é de: **R\$ 59.110.920 (Cinquenta e Nove milhões Cento e Dez mil e Novecentos e Vinte reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 59842 é de: **R\$ 110.430,00 (Cento e Dez mil e Quatrocentos e Trinta reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 72.724 é de: **R\$ 345.549,00 (Trezentos e Quarenta e Cinco mil e Quinhentos e Quarenta e Nove reais)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 12 de Julho de 2019.

---

**ANEXOS (mantido a mesma ordem do laudo pericial e inseridos apenas os retificados)**

**ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.**

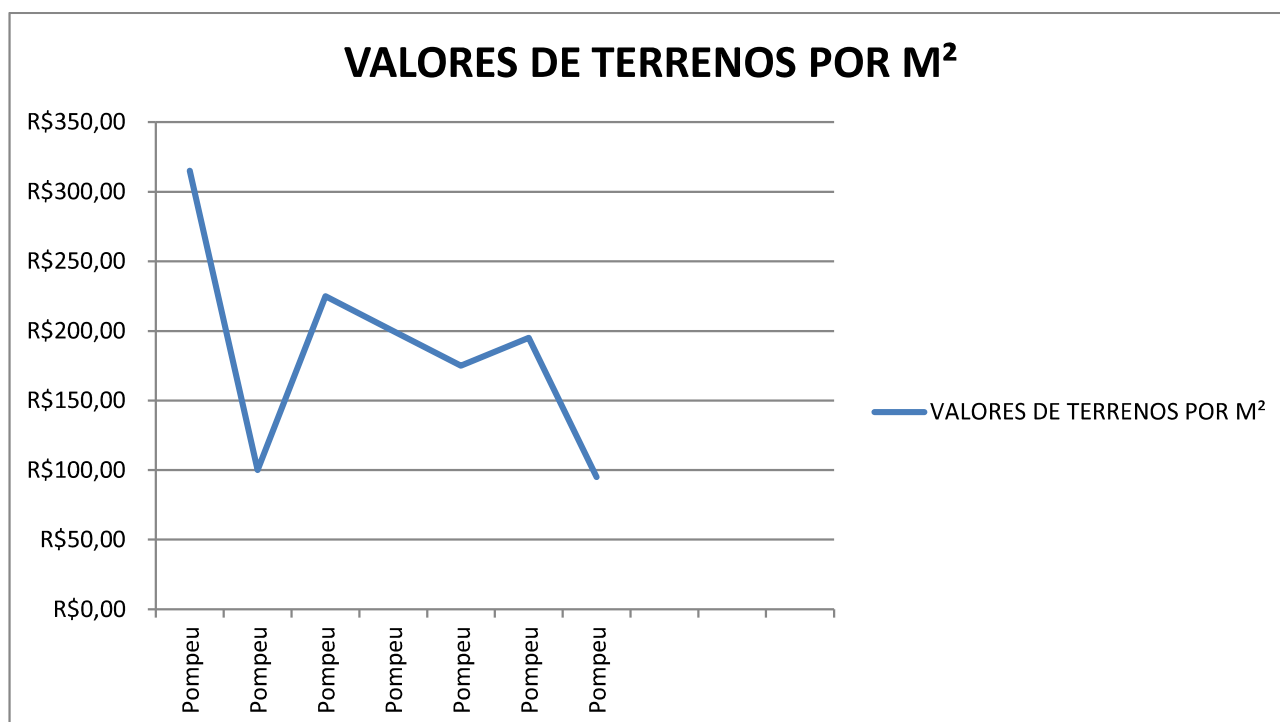
**ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL (foi adicionado apenas a primeira página).**

**ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRÁFICA E LINHA FERREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.**

**ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.**

**ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.****TERRENO MATRÍCULA SOB Nº 72.724****TABELA DE VALORES DE TERRENOS**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	FONTE
1	Pompeu	R\$ 1.260.000,00	4.000,00	R\$ 315,00	Imobiliária
2	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
3	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
6	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
7	Pompeu	R\$ 6.000.000,00	63.153,24	R\$ 95,01	Leiloeiro
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 1.305,01</b>	



---

**AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup> PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

---

**MÉDIA ARITIMÉTICA**

Do valor do m<sup>2</sup> das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m<sup>2</sup> das 7 amostras/ = **R\$ 1.305,01/7 = R\$ 186,40/m<sup>2</sup>**

**MÉDIA HOMOGENEIZADA**

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais.

**MÉDIA PONDERADA**

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

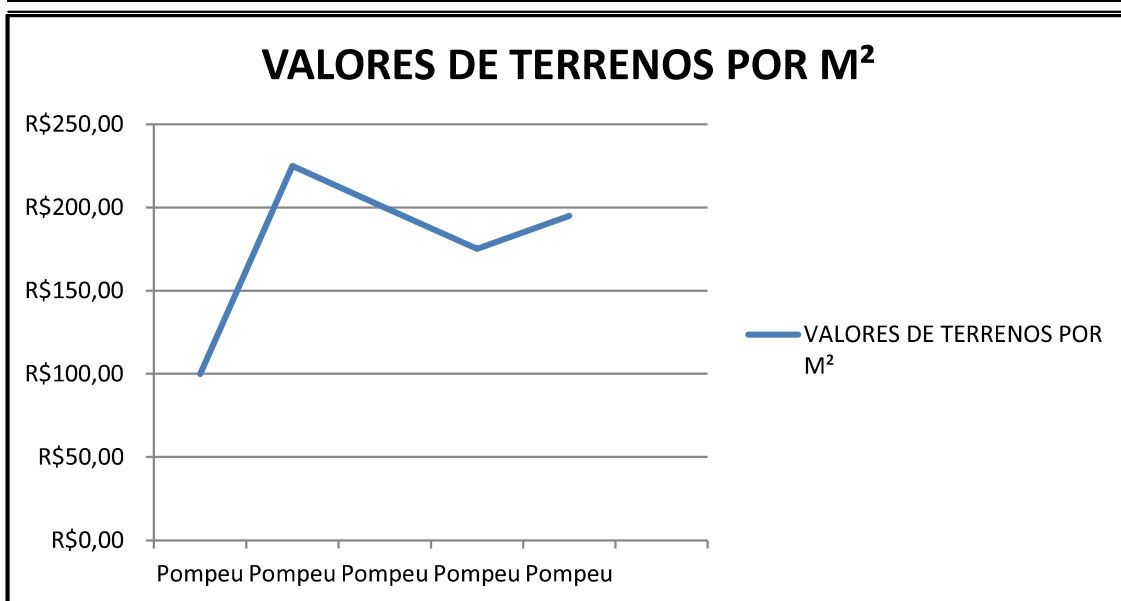
+ 15% R\$ 214,40/m<sup>2</sup>

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 186,40 /m<sup>2</sup>**

- 15% R\$ 158,44/m<sup>2</sup>

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	FONTE
1	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
2	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
3	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 895,00</b>	



**MÉDIA ARITIMÉTICA**

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 5 amostras/5= **R\$ 895/5 = R\$179,00/m²**

**MÉDIA PONDERADA**

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 179,0/m²**  
 + 15% R\$ 205,80/m²  
 - 15% R\$ 152,15/m²

**DESVIO PADRÃO:** DP = Desvio padrão

$x_n$  = Valor por m² amostra

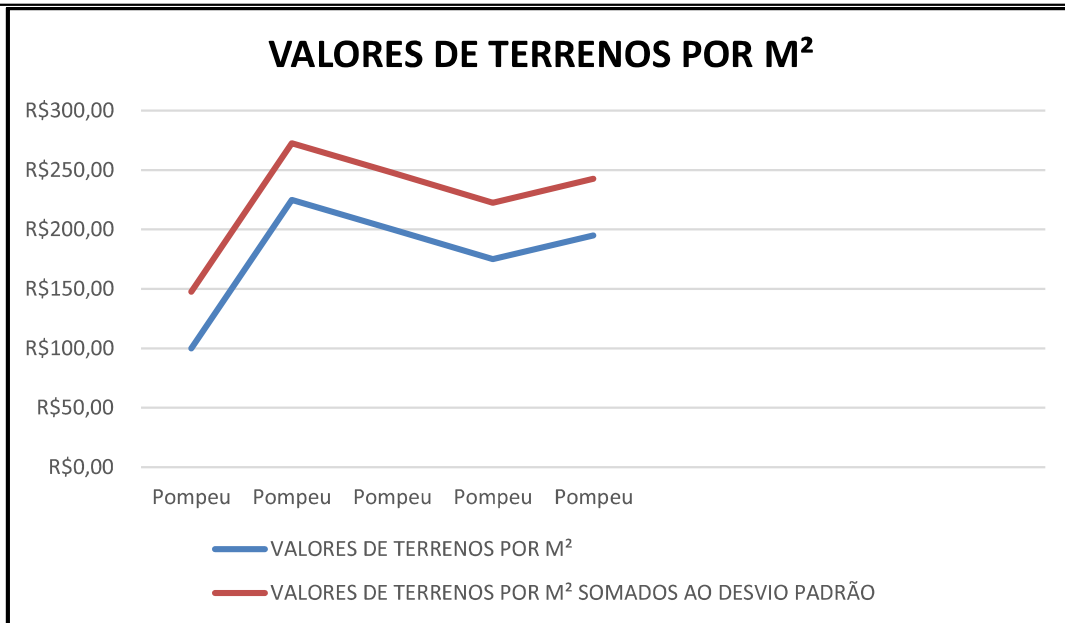
X = Média das amostras

n = Quantidade de amostras

$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2}}{n} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{|100-895|^2 + |225-895|^2 + |200-895|^2 + |175-895|^2 + |195-895|^2}}{5} =$$

**DP = 47,61**



---

**CONCLUSÃO:**

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial é:

**Para o terreno do Imóvel de Matrícula nº 72.724, este perito conclui o valor é de R\$90,00/m<sup>2</sup>, se compararmos com os valores dos imóveis da pesquisa mercadológica; os imóveis das amostras estão em vias públicas, tem serviços públicos (transporte, esgoto, iluminação) e considerando que o acesso ao imóvel 72.724 ser por de baixo de uma ponte férrea, por imóvel particular, não ter acesso a via pública, tem áreas não edificantes e faixas de domínio, o imóvel em questão não pode ter o mesmo valor das amostras da pesquisa mercadológica, foi considerado uma desvalorização de 50%.**

**Considerando que a área de APP e faixa de domínio da Linha férrea através de medição in loco e com georreferenciamento, a Área não edificante é 84,01% do terreno, portanto a área edificante é de 26.679,42m<sup>2</sup> x 15,99% (100% - 84,01%)= 4266,04 m<sup>2</sup>.**

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m<sup>2</sup>= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno.

$$Vt = (R\ \$ 90,00 \times 4.266,04m^2) \times 0,90 = \mathbf{R\ \$ 345.549,00 \text{ (Trezentos e Quarenta e Cinco mil e Quinhentos e Quarenta e Nove reais)}}$$



**ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL (foi adicionado apenas a primeira página).**

FICHA Nº 001	Matricula <b>72.724</b>	<b>LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL</b> <b>2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>LIMEIRA</b>
	Ficha Nº 001	
MATRÍCULA Nº 72.724	Limeira, 23 de outubro de 2.012.	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<p><b>IMÓVEL:</b> Gleba de terras denominada "Sítio São João", localizada na Via Tatuíbi, nesta cidade, com uma área total de 26.679,42 metros quadrados ou 2,667942 ha, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto 01, situado junto à faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, distante 7,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 88°15'48" e distância de 28,10 metros até o ponto 02, distante 7,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí e segue com azimute de 93°48'08" e distância de 51,96 metros até o ponto 03, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute 88°15'17" e com distância de 284,88 metros até o ponto 04, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 88°15'17" e distância de 10,47 metros até o ponto 05, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute 88°31'45" e distância de 444,22 metros até o ponto 06, distante 14,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, sendo que do ponto 01 ao ponto 06, está confrontando com a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 178°16'28" e distância de 75,01 metros até o ponto 07, sendo que do ponto 06 ao ponto 07, está confrontando com o imóvel transcrito sob n. 9.567, daí segue com azimute 275°18'35" e distância de 76,97 metros até o ponto 08, daí segue com azimute de 275°01'37" e distância de 166,39 metros até o ponto 09, daí segue com azimute 275°02'58" e distância de 48,16 metros até o ponto 10, daí segue com azimute 274°55'22" e distância de 134,67 metros até o ponto 11, daí segue com azimute 274°46'37" e distância de 11,88 metros até o ponto 12, daí segue com azimute 279°24'56" e distância de 14,00 metros até o ponto 13, daí segue com azimute 272°28'38" e distância de 19,48 metros até o ponto 14, daí segue com azimute 271°51'03" e distância de 46,98 metros até o ponto 15, daí segue com azimute 269°41'13" e distância de 45,99 metros até o ponto 16, daí segue com azimute 268°08'50" e distância de 41,01 metros até o ponto 17, sendo que do ponto 07 ao ponto 17, está confrontando com a faixa de domínio da Via Jurandir da Paixão de Campos Freire, daí segue com azimute 270°46'50" e distância de 8,35 metros até o ponto 18, daí segue com azimute 281°06'36" e distância de 8,19 metros até o ponto 19, daí segue com azimute 299°12'49" e distância de 22,47 metros até o ponto 20, daí segue com azimute 283°45'49" e distância de 5,71 metros até o ponto 21, daí segue com azimute 268°49'23" e distância de 5,57 metros até o ponto 22, daí segue com azimute 256°19'13" e com distância de 8,74 metros até o ponto 23, daí segue com azimute 250°16'53" e distância de 13,02 metros até o ponto 24, sendo que do ponto 17 ao ponto 24, está confrontando com a Rotatória (Município de Limeira), daí segue com azimute 266°45'56" e distância de 9,17 metros até o ponto 25, daí segue com azimute 269°50'03" e distância de 52,85 metros até o ponto 26, daí segue com azimute 269°38'11" e distância de 86,78 metros até o ponto 27, sendo que do ponto 24 ao ponto 27, está confrontando com a faixa de domínio da Avenida Campinas (Município de Limeira), daí segue com azimute 352°20'09" e distância de 9,48 metros até o ponto inicial 01, sendo que do ponto 27 ao ponto 01, está confrontando com a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, fechando assim, o polígono acima descrito." Cadastrado no INCRA sob n. 624.110.020.710-8; área total: 4,8000 ha; classificação fundiária: minifundio; com os seguintes módulos: módulo rural: 43,0000 ha; n. de módulos rurais: 0,10; módulo fiscal: 10,0000 ha; n. de módulos fiscais: 0,4800; FMP: 2,0000 ha; área registrada: 4,8000 ha; Nirf: 4.924.367-5.-</p>	



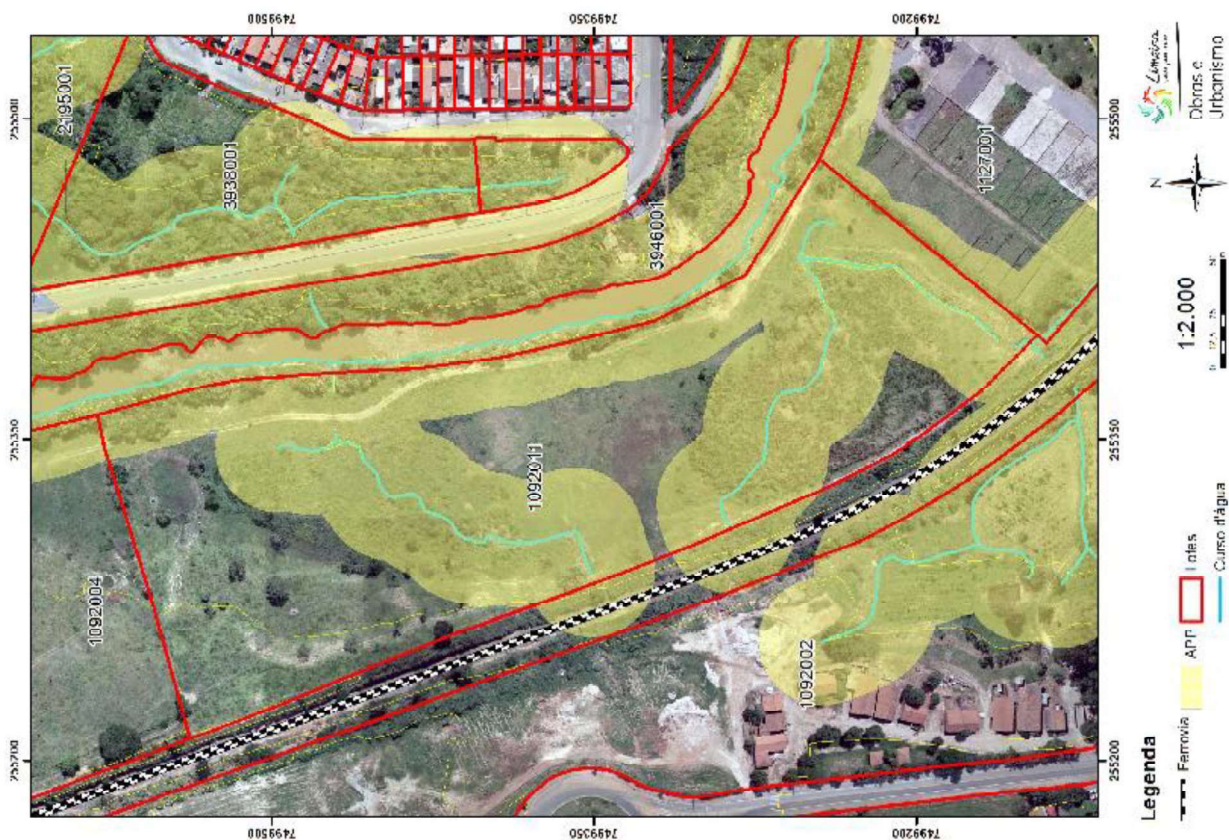
**ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRÁFICA E LINHA FÉRREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.**



1:2.000

**Legenda**  
Famovis  
Lotes  
Curso d'água

**ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRÍCULA nº 72.724.**



Nestes termos,  
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 12 de Julho de 2019.

  
ALEX C. AGUILERA  
Perito Judicial  
Engenheiro CREA 5060748427