

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup>  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 1003015-29.2019**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **CARTA PRECATÓRIA**, oriunda da 5<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de São Paulo, extraída dos autos nº 1003951-93.2015.8.26.0281, de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **MARIANA SANTOS VARGAS E OUTRO** contra **ANTONIO SANTOS VARGAS**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar o quanto segue:

- Juntada do presente laudo de avaliação;

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 19 de novembro de 2019.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Características da Região.....	04
3.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	06
3.1	Documentação Fotográfica.....	08
4.	Avaliação	
4.1	Metodologia Aplicada.....	17
4.2	Pesquisa de Valores.....	19
4.2.1	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	23
4.2.2	Cálculo do Valor Médio.....	23
4.3	Cálculo do Valor do Imóvel.....	26
4.3.1	Matrícula nº 061482, do CRI de Itatiba/SP.....	26
4.3.1.1	Valor do Terreno.....	26
5.	Conclusão.....	26
6.	Encerramento.....	27

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do **VALOR DE MERCADO** do imóvel objeto da **MATRÍCULA nº 061482**, do Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **ANTONIO SANTOS VARGAS**.

O imóvel avaliando, objeto da **MATRÍCULA nº 061482**, do CRI de Itatiba, está cadastrado junto ao INCRA sob nº **950.106.544.396-3; NIRF 8.798.423-7; CAR 35234040051338**. Conforme informações do Registro de Imóveis, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

<b>MATRÍCULA N.º</b>	<b>061482</b>	<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS</b> <b>COMARCA DE ITATIBA - SP</b> <b>REGISTRO GERAL</b> <b>ELIS CARMO PASCOAL</b> <b>WALMOR BARBOSA MARTINS JR</b> <b>OFICIAL</b> <b>SUBSTITUIÇÃO OFICIAL</b>
<p><b>IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, na RODOVIA DAS ESTÂNCIAS (SP 360) remanescente da Gleba designada GLEBA 6A2B, destacada de uma Gleba de área maior, designada "Gleba 6A2" que por sua vez foi destacada da Gleba "06", que foi destacada da "Fazenda Pereiras", situada no perímetro rural deste município e comarca de Itatiba-SP, com a seguinte descrição: "Tem início no ponto 530 nas confrontações da Gleba 6B de propriedade de Antonio Santos Vargas, Maria Cristina Vargas Lucas Weier Vargas, Tarsila de Souza, Matias Weier Vargas, Maya Vargas Mazzarrella, José Vicente Mazzarrella. Do ponto 530 segue pela cerca existente, com as seguintes direções: do ponto 530 ao U1, segue com rumo de 65°53'07"SE e distância de 198,81m; do ponto U1 ao T1, segue com rumo de 89°10'38"NE e distância de 122,08m; do ponto T1 ao S1, segue com rumo de 70°37'38"NE e distância de 203,98m; do ponto S1 ao R1, segue com rumo 53°57'34"SE e distância de 1,62m; do ponto R1 ao O1, segue com rumo 41°45'07"NE e distância de 3,17m; do ponto O1 ao P1, segue com rumo 01°03'56"NW e distância de 29,25m; do ponto P1 ao Q1, segue com rumo 00°59'42"NW e distância de 49,69m; do ponto Q1 ao N1, segue com rumo 00°49'44"NE e distância de 48,42m. Do ponto N1, segue pela lateral de um caminho existente sinuoso a esquerda com as seguintes direções: do ponto N1 ao M1, segue com rumo 03°04'03"NE e distância de 55,69m; do ponto M1 ao L1, segue com rumo 03°45'28"NE e distância de 75,02m; do ponto L1 ao K1, segue com rumo 09°16'49"NE e distância de 47,06m; do ponto K1 ao J1, segue com rumo 12°39'43"NE e distância de 29,66m; do ponto J1 ao I1, segue com rumo 09°45'13"NW e distância de 43,99m; do ponto I1 ao H1, segue com rumo 23°25'00"NW e distância de 47,54m. Do ponto 530 ao H1, a divisa confronta com a Gleba 6B de propriedade de Antonio Santos Vargas, Maria Cristina Vargas, Lucas Weier Vargas, Tarsila de Souza, Matias Weier Vargas, Maya Vargas, Mazzarrella, José Vicente Mazzarrella. Do ponto H1 deflete a esquerda e segue com rumo de 57°12'41"SW e distância de 312,15m, até atingir o ponto 352, localizado em um córrego, confrontando do ponto H1 ao ponto 352 com a Gleba 6A2A de propriedade de Lucas Weier Vargas, Tarsila de Souza, Matias Weier Vargas, Maya Vargas, Mazzarrella, José Vicente Mazzarrella, Mechthild Elisabeth Weier Santos Vargas. Deste ponto deixa o córrego e segue com rumo de 20°33'19"SW e distância de 113,09m, até atingir o ponto 523, daí deflete a direita e segue com rumo de 69°26'41"NW e distância de 111,65m, até atingir o ponto 522, confrontando até este ponto com a Gleba 6A-2B4 adquirida por José Alves Barbosa e Lenilda Maria Cunha Alves Barbosa. Daí deflete a direita e segue com rumo de 23°52'19"SW e distância de 193,44m até atingir o ponto 530, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando até este ponto com a Gleba 6A-2B5 adquirida por Marcelo Antonio Serafim e Solange Regina Serafim Pancofio, encerrando a área de 148.045,44m² ou 14,8045ha.</b></p>		

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

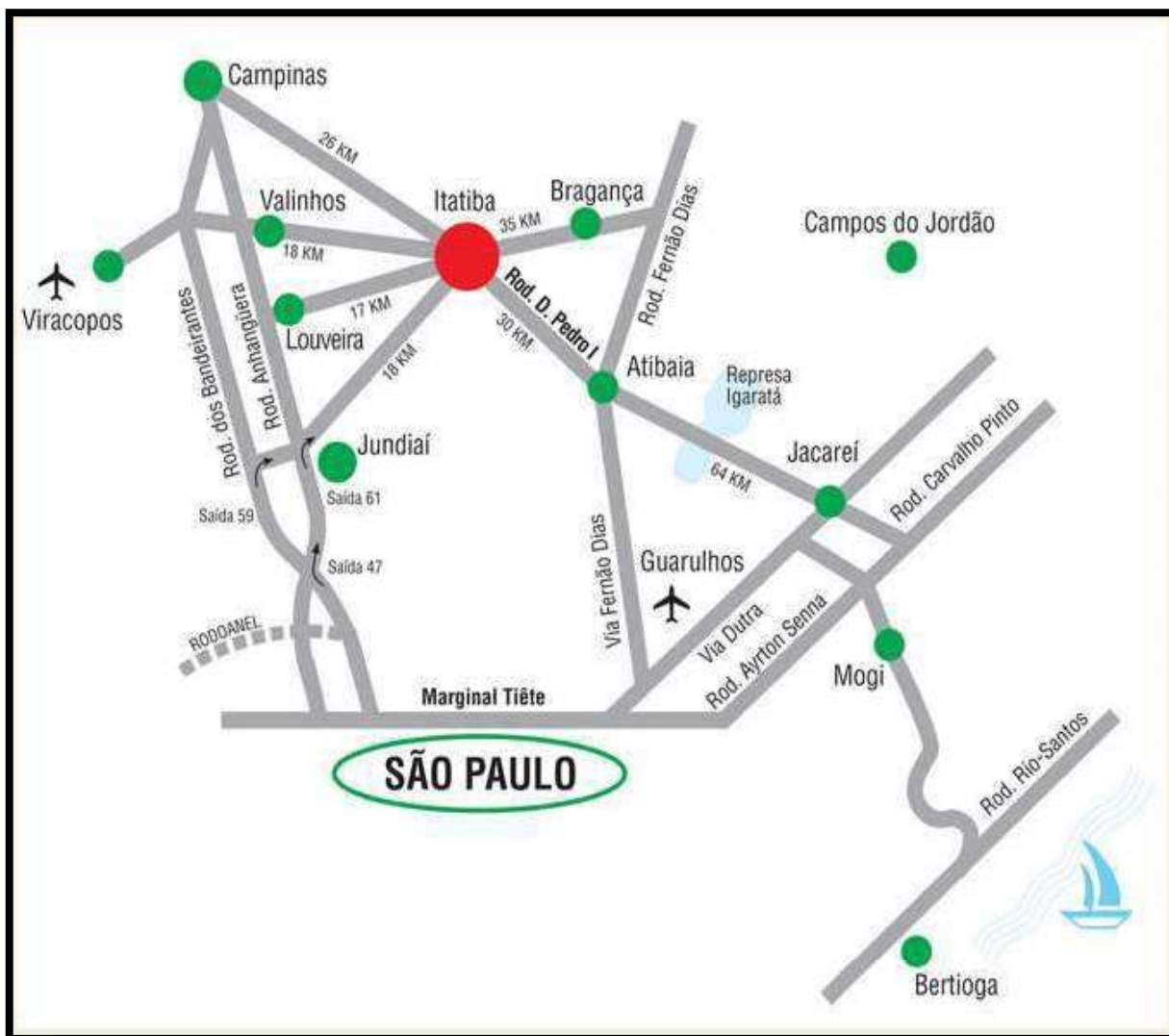
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WTB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 2. Características da Região.

**ITATIBA** é um município do estado de São Paulo, que faz parte da Região Metropolitana de Campinas. Está localizado ao noroeste da capital do estado, a 80 quilômetros da capital. A população estimada pelo IBGE para 2012 era de 104.533 habitantes. A cidade é conhecida como "Princesa da Colina", devido ao seu relevo acidentado. É famosa também pela indústria têxtil, metalúrgica, química e de tecnologia de ponta (fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Itatiba>).

Quanto à localização, possui os seguintes municípios próximos: Campinas, Valinhos, Vinhedo, Louveira, Jundiaí, Jarinú, Bragança Paulista, Morungaba e Atibaia. Segue imagem ilustrativa.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Quanto ao sistema de ligação por via terrestre, Itatiba está: 80 km de São Paulo - Acessos pelas Vias Anhanguera ou Bandeirantes, passando por Jundiaí, que tem acesso pela SP-360; 34 km de Campinas - através da Rodovia Dom Pedro I; 18 km de Jundiaí - através da SP-360 (Rod. Eng° Constâncio Cintra); 30 km de Jarinú - através da Rodovia Dom Pedro I; 35 km de Atibaia - Rodovia Fernão Dias - através da Rodovia Dom Pedro I; 35 km de Bragança Paulista - Rodovia Fernão Dias - através da SP-63 (Rod. Alkindar Monteiro Junqueira); 100 km de Jacareí - Via Dutra - através da Rodovia Dom Pedro I; 14 km de Vinhedo - Rodovia Anhanguera por estrada vicinal; 10 km de Valinhos - Rodovia Anhanguera por estrada vicinal ou pela Rodovia Dom Pedro I; 18 km de Louveira - Rodovia Anhanguera através da SP-63 (Rod. Romildo Prado); 15 km de Morungaba - através da SP-360 (Rod. Eng° Constâncio Cintra, trecho também conhecido por Rod. das Estâncias); 50 km do Aeroporto Internacional de Viracopos (em Campinas). Aproximadamente 277 km de boas estradas municipais complementam o sistema de ligação por via terrestre.

Os aeroportos próximos são: Aeroporto Internacional de Viracopos, a 50 km; Aeroporto Internacional de Congonhas, a 84 km; Aeroporto Internacional de São Paulo-Guarulhos (Cumbica), a 100 km; Aeroporto de Bragança Paulista a 35 km; Aeroporto de Jundiaí, a 24 km.

Quanto à geografia, Itatiba está localizada à latitude 23°00'21" sul e à longitude 46°50'20" oeste, estando a uma altitude de oitocentos metros. Possui área de 322,522 km<sup>2</sup> representando 0,13% da área do estado. Possui área urbana de 26,12 km<sup>2</sup>, e área rural: 298,88 km<sup>2</sup>.

Quanto ao clima, relevo e vegetação, apresenta clima tropical de altitude, com temperaturas oscilando entre 18°C e 25°C. A média anual é de 20,6°C. O índice pluviométrico é de 1.400 ml/ano e a umidade relativa do ar é de 72,4%. O relevo é acidentado, formado principalmente pela Serra da Jurema, com solo massapé, em sua maioria. A vegetação é de campo e abrange 2.590 hectares. A área de reflorestamento é composta de basicamente eucalipto e abrange 2.860 ha. O perímetro urbano é de 112.783,60 metros.

Quanto a Área Verde, pela Organização Mundial da Saúde (OMS), o índice deve ser de doze metros quadrados de área verde por habitante. Em Itatiba, este índice é muito maior, sendo considerando a área total do município é de 4108 m<sup>2</sup>/hab, e considerando somente a área urbana é de 390 m<sup>2</sup>/hab.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### 3. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica<sup>1</sup>, para a materialização da avaliação determinada nos autos, se deu no dia 24 de agosto de 2019, oportunidade em que o perito foi acompanhado pelo senhor **MARCOS PAULO**, que se apresentou como encarregado da Fazenda.

O perito judicial, autorizado e acompanhado pelo senhor **MARCOS PAULO**, inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando, extraiu as características necessárias para a efetivação da avaliação, e colheu a documentação fotográfica que segue.

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 061482, do CRI de Itatiba, cujo acesso se dá pela **RODOVIA CONSTÂNCIO CINTRA – SP-360** (Rodovia das Estâncias – Itatiba / Morungaba). Situa-se a 10 km do centro da cidade de Itatiba, aproximadamente, sendo a distância percorrida, através de veículo, em tempo aproximado de 15 minutos.

O imóvel avaliando integra **ZONA RURAL** do Município de Itatiba. O local em que inserida a gleba de terras sob avaliação é dotado de boa infraestrutura de serviços públicos, possuindo nas proximidades rede de distribuição de energia elétrica, rede/sistema de telefonia, estrada asfaltada, sistema de transporte coletivo, etc.

A situação do imóvel objeto de avaliação, com área de terreno de **148.045,44 m<sup>2</sup>**, conforme registro de imóveis, é de configuração **IRREGULAR**, perfil topográfico natural **ONDULADO**, e consistência/superfície **SECA**. As características do imóvel podem ser melhores visualizadas na documentação fotográfica que segue.

Do ponto de vista da escoação da produção, a região é servida por rede viária (estradas vicinais próximas) em condições normais de trafegabilidade. O imóvel objeto de avaliação apresenta **“BOA”** acessibilidade (situação do imóvel do ponto de vista da circulação). Quanto à Capacidade de Uso da Terra, o imóvel

<sup>1</sup> Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

avaliando integra a **CLASSE II** (terras cultiváveis com problemas simples de conservação).

A região circunvizinha ao imóvel avaliando, que compõem a chamada zona de influência de valoração do imóvel, apresenta topografia predominantemente **ONDULADA** (aclive e declive), e está caracterizada, basicamente, por fazendas e sítios (propriedades particulares) que exploram atividades rurais em geral, predominantemente a agropecuária e a agricultura.

O imóvel avaliando está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

Sobre o imóvel avaliando **NÃO HÁ CONSTRUÇÕES e/ou BENFEITORIAS** incorporadas a serem considerados na avaliação.

Importante observar, quanto às benfeitorias incorporadas sobre propriedades rurais, conforme ensina **E. R. RENNE**<sup>2</sup>, que *“as benfeitorias deverão ser avaliadas não na base, entre outras do seu custo de construção, mas do ponto de vista de sua utilidade à fazenda, dentro dos tipos de exploração estabelecidos. O avaliador deverá avaliar as benfeitorias numa base que reflita em termos de utilidade a relação entre as benfeitorias e a fazenda como uma unidade de produção”*.

Após a realização de vistoria no local, em diligências complementares, o perito empreendeu ampla pesquisa imobiliária, para embasamento do presente laudo de avaliação, bem como realizou diligências junto a órgãos públicos, com o objetivo de obter dados específicos e atualizados sobre o imóvel avaliando.

<sup>2</sup> Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini, Pág. 218.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29/2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**3.1 Documentação Fotográfica**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WTB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 4. Avaliação

### 4.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**<sup>3</sup>.

#### 4.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel sob avaliação, e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Ademais, trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado, analisando também as características e os atributos influenciáveis na formação do valor. Analisam-se elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Oportuno também esclarecer, que o nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. Assim, o rigor da avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação.

Para determinação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

<sup>3</sup> Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**




- **Fator de Atualização (K1).** Na hipótese, o signatário não procederá à atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base da presente avaliação. Adota-se  $K1 = 1,00$ .
- **Fator de Fonte (K2).** O fenômeno do fator de fonte representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivo (transacionado) do mesmo. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Na hipótese deste trabalho de avaliação, em se tratando de ofertas de imóveis urbanos, será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. Adota-se  $K2 = 0,90$ .
- **Fator de Capacidade de Uso da Terra (K3).** Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (Escritório Técnico de Agricultura Brasil – Estados Unidos, 1971)<sup>4</sup> as classes de capacidade de uso da terra são agrupadas em três categorias, as quais se subdividem em oito. A situação dos imóveis rurais objeto de avaliação será classificada como **CLASSE II** (terras cultiváveis com problemas simples de conservação), haja vista suas características extrínsecas. **Adota-se  $K3 = 0,95$ .**
- **Fator de Situação do Imóvel quanto à Circulação (K4).** Consoante trabalho do Eng<sup>o</sup> OCTÁVIO T. M. SOBRINHO, precursor da Engenharia de Avaliações no âmbito rural, in Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública, CESP, 1973, editou-se classificação prática de situações de imóveis (ótima, muito boa, boa, desfavorável, má e péssima) que influenciam sobre o valor da terra segundo as condições de circulação. A situação do imóvel avaliando será classificada como “**BOA**”, haja vista suas características extrínsecas. Adota-se, portanto,  **$K4 = 0,90$ .**

<sup>4</sup> Cf. Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. São Paulo: Ed. Pini, 1999.








**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis Fone: (11) 4524-2070 Código Imóvel: 2631</p> <p>Endereço: Bairro da Ponte, Itatiba. Área: 2.347.400,00 m<sup>2</sup> Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe II Situação/circulação: Ótima Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, mata. Valor Imóvel: R\$ 40.000.000,00 q (terreno) = R\$ 19,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	
II	<p>Fonte: Granja Verde Fone: (11) 4612-5553 Código Imóvel: 3007</p> <p>Endereço: Antiga Fazenda Chapéu do Sol, Itatiba. Área: 3.775.800,00 m<sup>2</sup> Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe I Situação/circulação: Ótima Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, mata. Valor Imóvel: R\$ 75.516.000,00 q (terreno) = R\$ 20,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	
III	<p>Fonte: GS Imóveis Fone: (11) 4777-9190 / 3932-4414 Código Imóvel: 2002</p> <p>Endereço: Rodovia Akindar Monteiro Junqueira, Itatiba (3km da Rod. D. Pedro I). Área: 116 alqueires Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe II Situação/circulação: Ótima Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, mata. Valor Imóvel: R\$ 50.529.600,00 q (terreno) = R\$ 18,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA. Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

<p><b>IV</b></p>	<p>Fonte: Evolução Imobiliária Fone: (11) 4594-1700 / 99110-9640 Código Imóvel: TE0450</p> <p>Endereço: Bairro Jardim Leonor, Itatiba (3 km da Rod. D. Pedro I). Área: 2.347.400,00 m2 Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe III Situação/circulação: Muito Boa Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, mata. Valor Imóvel: R\$ 35.000.000,00 q (terreno) = R\$ 14,00 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	
<p><b>V</b></p>	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis Fone: (11) 4524-2070 Código Imóvel: RIS10018</p> <p>Endereço: Vivendas do Engenho D'Água, Itatiba/SP. Área: 105.870,00 m2 Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe II Situação/circulação: Muito Boa Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, mata. Valor Imóvel: R\$ 1.350.000,00 q (terreno) = R\$ 12,75 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	
<p><b>VI</b></p>	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis Fone: (11) 4524-2070 Código Imóvel: SI0030</p> <p>Endereço: Bairro Jardim Leonor, Itatiba/SP. Área: 181.500,00 m2 Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe II Situação/circulação: Muito Boa Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, mata. Valor Imóvel: R\$ 2.000.000,00 q (terreno) = R\$ 11,02 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

<p><b>VII</b></p>	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis Fone: (11) 4524-2070 Código Imóvel: RISI10006</p> <p>Endereço: Bairro Jardim Leonor, Itatiba/SP. Área: 20.000,00 m2 Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe II Situação/circulação: Muito Boa Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água e mata. Valor Imóvel: R\$ 325.000,00 q (terreno) = R\$ 16,25 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	
<p><b>VIII</b></p>	<p>Fonte: NewCore Fone: (11) 9-8925-1160 Código Imóvel: 2947094955</p> <p>Endereço: Rodovia Itatiba / Morungaba. Área: 270.000,00 m2 Topografia: Ondulada Superfície: Seca Formato: Irregular Capacidade de Uso da Terra: Classe I Situação/circulação: Ótima Recursos/Melhoramentos: Energia elétrica, telefone, água, esgoto e mata. Valor Imóvel: R\$ 5.000.000,00 q (terreno) = R\$ 18,50 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	

Inexistindo elementos discrepantes<sup>5</sup>, conforme norma técnica em vigência segue-se para a fase de homogeneização das amostras.

<sup>5</sup> São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**4.2.1 Homogeneização da Pesquisa de Valores**

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
<b>I</b>	19,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>15,39</b>
<b>II</b>	20,00	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	<b>15,30</b>
<b>III</b>	18,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>14,58</b>
<b>IV</b>	14,00	1,00	0,90	1,26	0,95	1,00	1,00	<b>15,25</b>
<b>V</b>	12,75	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	<b>10,90</b>
<b>VI</b>	11,02	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	<b>9,42</b>
<b>VII</b>	16,25	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	<b>13,89</b>
<b>VIII</b>	18,50	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	<b>14,15</b>

**4.2.2 Cálculo do Valor Médio**

A média (X) das 8 (cinco) amostras é R\$ 13,61 por m<sup>2</sup>. Portanto,  $\rightarrow X = 13,61.$

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula  $\rightarrow S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é  $\rightarrow S = 2,23$



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

#### 4.2.2.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET<sup>6</sup>

Amostras extremas → **Amostra I = R\$ 15,39 / m<sup>2</sup>**  
**Amostra VI = R\$ 9,42 / m<sup>2</sup>**

Valor crítico para 8 amostras → 1,86 (tabelado)<sup>7</sup>

→  $d1 / S = (15,39 - 13,61) / 2,23 = 0,80 < 1,86$  → **Amostra pertinente**

→  $d6 / S = (13,61 - 9,42) / 2,23 = 1,78 < 1,86$  → **Amostra pertinente**

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ( $n < 30$ ), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n - 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

#### 4.2.2.2 Limites de Confiança do Valor/M<sup>2</sup>

Os limites de confiança são definidos pelo modelo:  $X_{\text{mín}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde:  $t_c = 1,42$  → valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (8)** amostras, **n - 1 (7)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem →  $X_{\text{mín}} = 13,61 \pm 1,42 \times \frac{2,23}{\sqrt{7}}$

<sup>6</sup> Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

<sup>7</sup> Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini, 1999, pág. 301.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Efetuando, temos →  $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 14,81 / \text{m}^2$   
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 12,41 / \text{m}^2$

### 4.2.2.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é →  $X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 14,81 - 12,41 = 2,40$

Dividindo-se a amplitude por três ( $2,40 \div 3$ ), temos **0,80**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

**1ª classe** → 12,41.....13,21

Neste intervalo NÃO HÁ amostras → **Peso “0”**

**2ª classe** → 13,21.....14,01

Neste intervalo há UMA amostra (elemento “7”) → **Peso “1”**

**3ª classe** → 14,01.....14,81

Neste intervalo há DUAS amostras (elementos “3” e “8”) → **Peso “2”**

Soma dos pesos →  $(S_p) = 0 + 1 + 2 + 2 = 5$

Soma dos valores ponderados →  $(S_v) = (\text{R\$ } 13,89 \times 1 + \text{R\$ } 14,58 \times 2 + \text{R\$ } 14,15 \times 2) = \text{R\$ } 71,35$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

**TOMADA DE DECISÃO** →  $S_v \div S_p \rightarrow 71,35 \div 5 \rightarrow \text{R\$ } 14,27$

**Portanto, adota-se R\$ 14,27 / m<sup>2</sup>.**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 21/11/2019 às 19:37:15, sob o número WITB19700691462. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 5741C8F.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 4.3 Cálculo do Valor do Imóvel

### 4.3.1 Matrícula nº 061482, CRI de Itatiba.

#### 4.3.1.1 Valor do Terreno

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 148.045,44 \times 14,27 = \text{R\$ } 2.112.608,42$$

O valor de mercado da gleba de terras, melhor descrita anteriormente, em números redondos<sup>8</sup>, é de **R\$ 2.100.000,00** (dois milhões e cem mil reais).

## 5. Conclusão



O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 061482, do CRI de Itatiba/SP, com área de terreno de **148.045,44 m<sup>2</sup>**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 2.100.000,00** (dois milhões e cem mil reais), com validade para **NOVEMBRO DE 2019**.

<sup>8</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## **6. Encerramento**

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 27 (vinte e sete) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 19 de novembro de 2019.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

# **ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS**

## **1. Manifestação das autoras MARIANA SANTOS VARGAS E OUTRO (fls. 53/80).**

As exequentes discordam do valor atribuído ao imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 061482, do CRI de Itatiba, já que o valor unitário de terreno adotado pelo perito, no valor de R\$ 14,27 por m<sup>2</sup>, está em desconformidade com o preço de outros imóveis alienados nas proximidades. Requer que seja fixado o valor unitário de terreno em torno de R\$ 5,00 por m<sup>2</sup> (fls. 53/80).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

A impugnação não procede.

Importante registrar, de início, que a Engenharia de Avaliações e Perícias é uma atividade profissional e seus trabalhos devem obedecer rigorosamente às normas técnicas.

Além disso, todas as normas relativas às avaliações dispõem que a determinação desse valor é da responsabilidade exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos CREA's – Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Na hipótese dos autos, não houve qualquer impugnação técnica à metodologia empregada no laudo oficial, subscrita por profissional habilitado. Assim, a manifestação da exequente, impugnando genericamente o laudo, embora subscrita por ilustre advogado, não possui condições de abalar tecnicamente o procedimento adotado na avaliação oficial.

Portanto, a sugestão da exequente, pleiteando a redução do valor unitário de terreno para R\$ 5,00, não possui condições de ser acolhida, porquanto deixou de empregar um método técnico de avaliação (ABNT e IBAPE).

Mesmo que assim não fosse, ao contrário do alegado pela exequente, os documentos juntados a fls. 55/80, não detêm condições de serem considerados na avaliação oficial.

Vejam os documentos juntados a fl. 55, que indica o valor unitário de terreno de R\$ 5,75 por m<sup>2</sup> (R\$ 851.258,75 / 148.000,00 m<sup>2</sup>), cuida-se de atribuição de **valor venal** ao imóvel. Não deve, portanto, ser considerado na avaliação, pois não se equipara ao valor de mercado (valor real do bem), que corresponde ao valor que normalmente é negociado e vendido. Valor venal está mais relacionado ao valor atribuído pelo Poder Público para fins de tributação.

Já os documentos juntados a fls. 56/60, 61/65, 66/69, 70/76 e 77/79, cuidam-se de cópias de escrituras de imóveis vendidos nas proximidades. Entretanto, também não devem ser considerados na avaliação, pois não retratam o valor real e atual do imóvel penhorado, já que **as transações ocorreram em**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

14.10.2011, vinculadas a contratos de compromisso de compra e venda ainda anteriores. Além disso, pode ocorrer que os valores declarados nas transações imobiliárias não correspondam ao que de fato foi transacionado entre as partes. Normalmente é utilizado valor menor (mínimo aceitável), que pode corresponder ao valor venal do bem ou outro valor de interesse das partes, mas não ao valor de mercado (valor real do bem).

Assim, em razão da possibilidade dos valores declarados nas escrituras não corresponderem ao valor real de mercado, bem como em razão dessas transações terem sido realizadas em 14.10.2011, a impugnação apresentada pelas exequentes não deve ser acolhida.

Ou seja, tanto o documento juntado a fl. 55, quanto àqueles juntados a fls. 56/79, não possuem condições técnicas de impor a formação do valor de mercado ao imóvel penhorado, que só poderá ser obtido mediante a realização de perícia técnica de engenharia, segundo métodos de avaliação ditados pelas normas em vigência.

Por outro lado, deve ser registrado que o procedimento técnico empregado na perícia viabilizou a determinação do valor básico unitário do imóvel avaliando.

Isso porque, para a hipótese dos autos, foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores e devida compatibilização, apresentando o laudo oficial todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada.

Posto isso, considerando que os dados utilizados na avaliação foram obtidos em campo, após minuciosa vistoria técnica realizada pessoalmente pelo perito, empregando-se o método mais recomendado, a impugnação dos exequentes deve ser rejeitada.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**2. Correção do Fator Circulação (K4).**

Inobstante a impertinência técnica da impugnação apresentada pela exequente, em análise crítica do laudo de avaliação oficial, foi observado um equívoco na utilização do fator de situação do imóvel do ponto de vista da circulação.

Conforme se observa do laudo de avaliação, foi utilizado fator de circulação  $k_4 = 0,90$ , que representa situação “boa” (imóvel servido por rodovia não-pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano / importância significativa das distâncias). Ocorre que, melhor estudando o laudo de avaliação, esse fator não se ajusta ao caso concreto, porque o terreno avaliando apresenta situação “desfavorável” (imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade / vias e distâncias se equivalendo), conforme se observou na vistoria realizada (vide documentação fotográfica do laudo). O fator de circulação adequado é de  $k_4 = 0,80$ .

Posto isso, revendo a homogeneização da pesquisa de valores, teremos:

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
I	19,00	1,00	0,90	1,00	<b>0,80</b>	1,00	1,00	<b>13,68</b>
II	20,00	1,00	0,90	0,95	<b>0,80</b>	1,00	1,00	<b>13,50</b>
III	18,00	1,00	0,90	1,00	<b>0,80</b>	1,00	1,00	<b>12,96</b>
IV	14,00	1,00	0,90	1,26	<b>0,84</b>	1,00	1,00	<b>13,86</b>
V	12,75	1,00	0,90	1,00	<b>0,84</b>	1,00	1,00	<b>9,64</b>
VI	11,02	1,00	0,90	1,00	<b>0,84</b>	1,00	1,00	<b>8,33</b>
VII	16,25	1,00	0,90	1,00	<b>0,84</b>	1,00	1,00	<b>12,28</b>
VIII	18,50	1,00	0,90	0,95	<b>0,80</b>	1,00	1,00	<b>13,16</b>

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## — Cálculo do Valor Médio

A média (X) das 8 (cinco) amostras é R\$ 12,18 por m<sup>2</sup>. Portanto, → X = 12,18.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula →  $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → S = 2,06

## — Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET<sup>1</sup>

Amostras extremas → Amostra I = R\$ 13,68 / m<sup>2</sup>  
Amostra VI = R\$ 8,33 / m<sup>2</sup>

Valor crítico para 8 amostras → 1,86 (tabelado)<sup>2</sup>

→  $d1 / S = (13,68 - 12,18) / 2,06 = 0,73 < 1,86$  → Amostra pertinente

→  $d6 / S = (12,18 - 8,33) / 2,06 = 1,68 < 1,86$  → Amostra pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é compatível e definitivo.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** (n < 30), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

<sup>1</sup> Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

<sup>2</sup> Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini, 1999, pág. 301.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**— Limites de Confiança do Valor/M<sup>2</sup>**

Os limites de confiança são definidos pelo modelo:  $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde:  $t_c = 1,42 \rightarrow$  valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (8)** amostras, **n - 1 (7)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem  $\rightarrow X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 12,18 \pm 1,42 \times \frac{2,06}{\sqrt{7}}$

Efetuando, temos  $\rightarrow$   $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 13,28 / \text{m}^2$   
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 11,07 / \text{m}^2$

**— Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes**

A amplitude **A** é  $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 13,18 - 11,07 = 2,11$

Dividindo-se a amplitude por três (2,11 ÷ 3), temos **0,70**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

**1ª classe**  $\rightarrow$  11,07.....11,77  
Neste intervalo NÃO HÁ amostras  $\rightarrow$  **Peso “0”**

**2ª classe**  $\rightarrow$  11,77.....12,47  
Neste intervalo há UMA amostra (elemento “7”)  $\rightarrow$  **Peso “1”**

**3ª classe**  $\rightarrow$  12,47.....13,18  
Neste intervalo há DUAS amostras (elementos “3” e “8”)  $\rightarrow$  **Peso “2”**

Soma dos pesos  $\rightarrow (S_p) = 0 + 1 + 2 + 2 = 5$

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, Protocolado em 04/05/2020 às 10:19:25, sob o número WITB20700189211. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003015-29.2019.8.26.0281 e o código 61ECA85. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 19/06/2020 às 11:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003951-93.2015.8.26.0281 e código 9327948.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Soma dos valores ponderados  $\rightarrow (S_v) = (R\$ 12,28 \times 1 + R\$ 12,96 \times 2 + R\$ 13,16 \times 2) = R\$ 64,52$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

**TOMADA DE DECISÃO  $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 64,52 \div 5 \rightarrow R\$ 12,90$**

**Portanto, adota-se R\$ 12,90 / m<sup>2</sup>.**

## — Valor do Terreno

**$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 148.045,44 \times 12,90 = R\$ 1.909.786,18$**

O valor de mercado da gleba de terras, melhor descrita e caracterizada no laudo de avaliação (fls. 19/45), em números redondos<sup>3</sup>, é de **R\$ 1.900.000,00** (um milhão e novecentos mil reais).

**$\Rightarrow$**  O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 061482, do CRI de Itatiba/SP, com área de terreno de **148.045,44 m<sup>2</sup>**, melhor descrito e caracterizado no laudo de avaliação (fls. 19/45), em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 1.900.000,00** (um milhão e novecentos mil reais), com validade para **NOVEMBRO DE 2019**.

<sup>3</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### **3. Conclusão**

As críticas apresentadas ao laudo pericial, apresentadas pelo digno advogado do exequente (fls. 78/114), não possuem condições técnicas de alterar as conclusões do laudo de avaliação.

Entretanto, após a revisão e correção do fator de circulação utilizado no laudo de avaliação oficial, fica retificada a conclusão apresentada, devendo ser atribuído ao bem penhorado o valor de mercado de **R\$ 1.900.000,00** (um milhão e novecentos mil reais), com validade para **NOVEMBRO/2019**.

Nada mais havendo a acrescentar e, seguindo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dou por encerrada a presente manifestação técnica, composta por 9 (nove) paginas digitadas apenas no anverso de cada uma.

Itatiba, 30 de abril de 2020.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**