

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513EXMO DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DE PAULINIA  
COMARCA DE CAMPINAS

"J. Digam as partes em dez dias sucessivos, iniciando-se pelo autor".

Int.

Paulinia, 20/09/16.

Processo: 0001023-51.2006.8.26.0428

Nº Ordem: 104/06

Requerente: MP – Estado de São Paulo

Requerido: Edson Moura

  
Carlos Eduardo Mendes  
Juiz de Direito

Rigoberto Soler Braga Roman,  
engenheiro, CREA 0685023513, perito nomeado no processo  
supra, vem mui respeitosamente perante V. Excelência,  
apresentar o que segue:

**Laudo de Avaliação**

## I – Preliminares

A presente demanda – Processo – 0001023-51.2006.8.26.0428, trata-se de uma Ação Provisória de sentença – Liquidação – Cumprimento – Execução, movida pelo MP – estado de São Paulo em face de Edson Moura.

Para cumprimento do pagamento da dívida foram penhorados quatro (04) bens em nome de Edson Moura conforme termo de Penhora – fls. 1.594, conforme se descreve abaixo:

### Imóvel 1 – Paulínia.

Uma área de terras designada como MÓDULO n° 103, localizado na GLEBA "05", do loteamento denominado Centro Industrial de Paulínia-CIP, no Município de Paulínia/SP- Comarca de Campinas/SP, medindo 50,00 ms de frente para a PLN. 140; do lado direito mede 160,00 ms. e confronta com o módulo n° 104 do lado esquerdo mede 160,00 ms. e confronta com o módulo n° 102, nos fundos mede 50,00 ms. e confronta com o módulo n° 88 encerrando uma área de 6.000,00 metros quadrados, objeto da matrícula n° 49.628, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

### Imóvel 2 – Campinas.

50% sobre o imóvel, lote de terreno designado sob n° 05, da quadra F, do loteamento denominado "Condomínio Residencial Parque Rio das Pedras", situado no Distrito de Barão Geraldo, Comarca de Campinas-SP, medindo 20,00m de frente para a rua três; tendo nos fundos 20,00m, onde divisa com a fazenda Rio das Pedras; do lado direito mede 70,00 ms, confrontando com o lote n° 4 e, do lado esquerdo mede 70,00 ms, confrontando com o lote n° 6, com área total de 1400,00 metros quadrados, objeto da matrícula n° 34306, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

### Imóvel 3 – Campinas.

50% sobre o imóvel, lote de terreno designado sob nº 34, da quadra B, do loteamento denominado "Residencial Barão do Café", situado no Distrito de Barão Geraldo, Comarca de Campinas-SP, medindo 10,19m para a rua 05; 12,28 m, mais 12,28 m, mais 12,28 m nos fundos, confrontando com os lotes 16, 17 e 18; 40,00 m do lado direito, confrontando com o lote 35; 39,76 m no lado esquerdo, confrontando com o lote 33, encerrando a área de 915,10 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 77.214, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

### Imóvel 4 – Campinas.

50% sobre o imóvel, lote de terreno designado sob nº 35, da quadra B, do loteamento denominado "Residencial Barão do Café", situado no Distrito de Barão Geraldo, Comarca de Campinas-SP, medindo 10,47m para a rua 05; 47,00 m nos fundos, confrontando com os lotes 13, 14 e 15; 58,11 m do lado direito, confrontando com o lote 36; 40,00 m no lado esquerdo, confrontando com o lote 34, encerrando a área de 1.213,95 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 77.215, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

## II – Objetivo do Laudo

Determinação técnica do valor pecuniário dos bens penhorados conforme descrito nas fls. 1594, na proporção indicada nas respectivas matrículas, assim como determinado por este E. Juízo nas fls. 1.617, "*...item 2 – O perito deverá atribuir um valor à fração de propriedade do executado e outro a totalidade de cada bem, a permitir futuramente, se o caso, a venda de todo o bem, caso seja indisível.*"



### III – Metodologia

- Método comparativo direto – Casas à venda com características construtivas semelhantes ao imóvel avaliando - Município de Campinas (no mesmo condomínio e/ou Bairro de localização).

- Método comparativo direto – Terrenos a venda com características ao imóvel avaliando, no mesmo Bairro e/ou condomínio, no qual se localiza o imóvel, se o caso

#### III. 1 – Avaliação dos Imóveis.

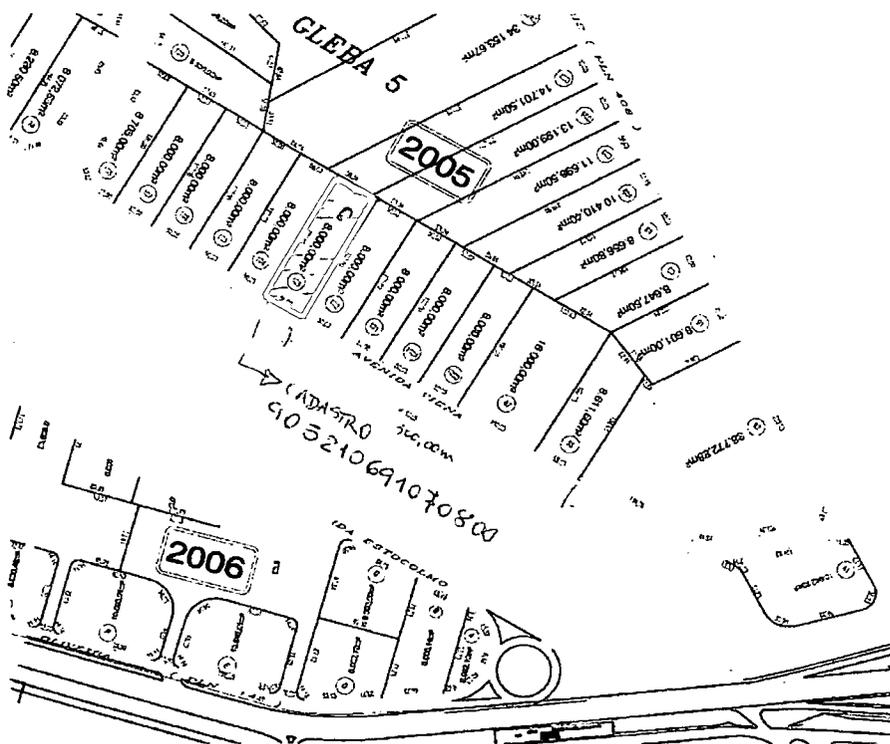
Para a avaliação dos imóveis utilizamos o método comparativo direto com homogeneização por fatores (quando imprescindível), conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2. Por este método, os imóveis avaliando são avaliados por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foram feitos 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.

### III.1.1 – Avaliação do imóvel 1.

Imóvel 1 – Paulínia – Tipo: Terreno.

Obs: Em diligências na Prefeitura de Paulínia e observando o termo de penhora percebemos que o imóvel 1 a ser avaliado (terreno), possui 8.000,00 m<sup>2</sup> e não 6.000,00 m<sup>2</sup>, conforme consta no referido termo (provável erro de digitação). Cadastro Municipal – 905.210.691.070.800 – Paulínia/SP



**Localização – Avenida Viena**

**IPTU 905.210.691.070.800.**

780





Croqui do local com foto – Fonte IGC.

**Imóvel 1 (Matrícula 49.628 2º CRI de Campinas) –  
Paulínia – Tipo: Terreno.**

### Cálculos

Terreno - CIP - área industrial de Paulínia - Betel Módulo  
103 - Gleba 05

Área: 8.000m<sup>2</sup>

As amostras desta avaliação foram tratadas com os  
seguintes fatores:

F1: Testada

F2: Profundidade

F3: Localização

F4: Fator Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:****Imóvel 1: KZA – Tel. 19 - 3327-7779**

Terreno - Condomínio

Área: 3.778m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.700.208,00

Valor por metro quadrado: R\$450,00

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 0,77

Fator de homogeneização Localização: 1,20

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2: Casa Própria Imóveis – 19 – 3578.1202****Terreno Zona Residencial Betel**Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel. 12 - 3896 6012 - Cel. 19 – 9.8142.3540  
rigobertoroman@hotmail.com

Área: 345m<sup>2</sup>

Valor: R\$320.000,00

Valor por metro quadrado: R\$927,54

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 3: Provectum Imóveis – 19 - 2514.8800**



Terreno - Betel Paulínia

Área: 2.700m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.350.000,00

Valor por metro quadrado: R\$500,00

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 0,77

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 4: Exacto Imóveis – 19 – 3307-5005**

**Terreno - Betel Área Residencial**

**Área: 4.350m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$4.000.000,00**

**Valor por metro quadrado: R\$919,54**

**Fator de homogeneização Testada: 1,20**

**Fator de homogeneização Profundidade: 0,77**

**Fator de homogeneização Localização: 1,00**

**Fator de homogeneização Oferta: 0,90**

**Imóvel 5: D.Lange Imóveis – 19 – 3844-3914**

Terreno - Área Industrial - Betel - Paulínia

Área: 2.500m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$560,00

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,20

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	450,00	1,00	0,77	1,20	0,90	374,22
2	927,54	1,00	1,00	1,00	0,90	834,78
3	500,00	1,00	0,77	1,00	0,90	346,50
4	919,54	1,20	0,77	1,00	0,90	764,69
5	560,00	1,00	1,20	1,00	0,90	604,80

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 585,00$$

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

$$S = 221,58$$

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 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$$VC = 1,65$$

$$\text{Amostra 1: } d = |374,22 - 585,00| / 221,58 = 0,95 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |834,78 - 585,00| / 221,58 = 1,13 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |346,50 - 585,00| / 221,58 = 1,08 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |764,69 - 585,00| / 221,58 = 0,81 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |604,80 - 585,00| / 221,58 = 0,09 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

### 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:  $Li = X - tc \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc \times S/\sqrt{(n-1)}$ , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

### Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 585,00 - 1.53 \times 221,58/\sqrt{(5 - 1)} = 415,49$$

### Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 585,00 + 1.53 \times 221,58/\sqrt{(5 - 1)} = 754,50$$

### 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\$526,50 a R\$643,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando: Campo de arbítrio do Perito valor mínimo.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 526,50

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

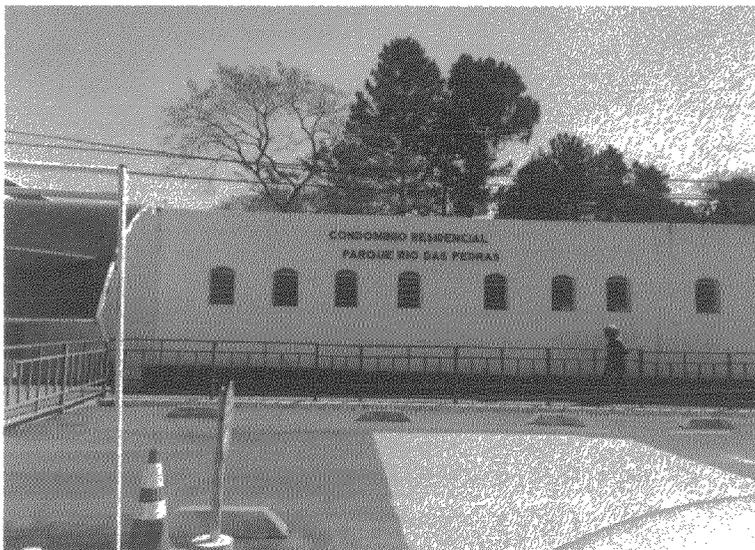
Valor final = R\$ 526,50 x 8.000,00 = R\$ R\$ 4.212.000

Valor do imóvel avaliando 1 : R\$ 4.212.000 (quatro milhões duzentos e doze mil reais)

### III.1.2 - Avaliação do imóvel 2.

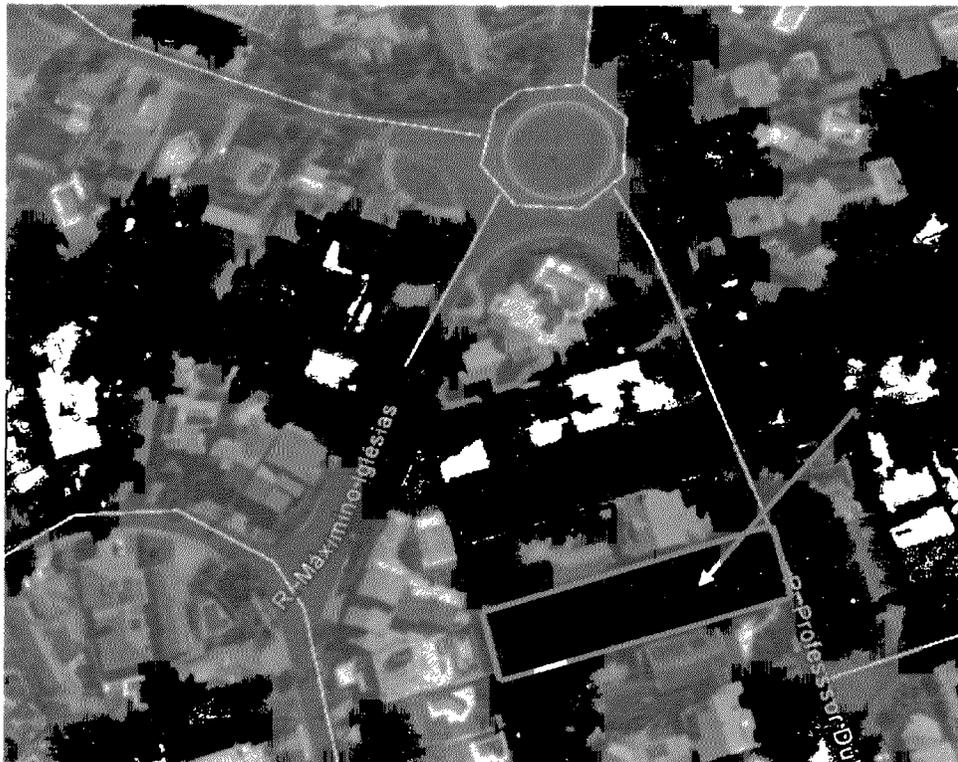
**Imóvel 2 (Matrícula 34.306 – 2º CRI - Campinas) –**  
Terreno – Condomínio – Parque Rio das Pedras – Barão  
Geraldo Campinas

#### Localização.



Entrada do condomínio – Parque Rio das Pedras

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel.12 - 3896 6012 - Cel. 19 – 9.8142.3540  
rigobertoroman@hotmail.com



**Localização do Terreno nº 5 da Quadra "F"- Rua Professor Duílio Ramos.**



**Frente e vista geral do Terreno – Lote 05  
Rua Prof. Duílio Ramos.**

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel.12 - 3896 6012 - Cel. 19 – 9.8142.3540  
rigobertoroman@hotmail.com

### Cálculos

Terreno – Lote nº 05 – Quadra “F” – Condomínio Rio das Pedras

Área: 1.400 m<sup>2</sup>

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

- F1: Testada
- F2: Profundidade
- F3: Localização
- F4: Fator Oferta

### Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: Carpe Diem Imóveis – 19 - 3579-5655



Terreno - Residencial Rio das Pedras

Área: 1.300m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.153,85

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Localizaçãoo: 1,20

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2: Denilson Imóveis – 19 – 3289-1444**

Sem foto

**Terreno - Residencial Rio das Pedras**

Área: 1.400m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.200.000,00

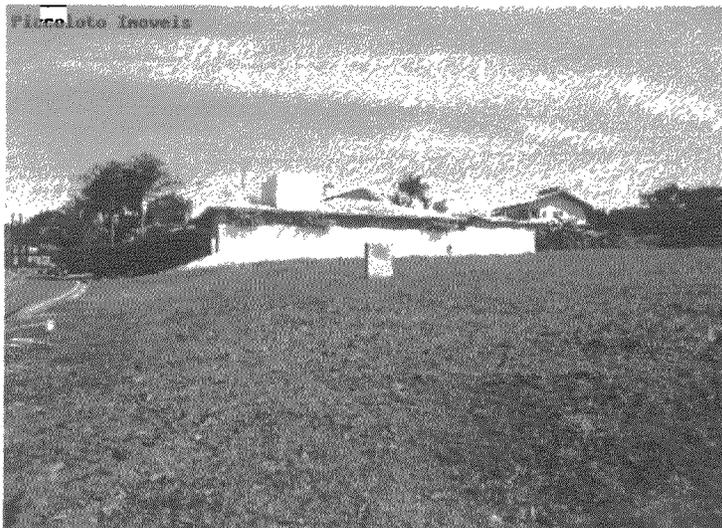
Valor por metro quadrado: R\$857,14

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Localizaçãoo: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 3: Piccoloto Imóveis – 19 – 2138-3838**

Terreno - Residencial Rio das Pedras

Área: 1.100m<sup>2</sup>

Valor: R\$900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$818,18

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.153,85	1,00	1,00	1,20	0,90	1.246,15
2	857,14	1,00	1,00	1,00	0,90	771,43
3	818,18	1,00	1,00	1,00	0,90	736,36



Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 917,98$$

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

$$S = 284,75$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$$VC = 1,38$$

$$\text{Amostra 1: } d = |1.246,15 - 917,98| / 284,75 = 1,15 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |771,43 - 917,98| / 284,75 = 0,51 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |736,36 - 917,98| / 284,75 = 0,64 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc \times S/\sqrt{(n-1)}$ ,  
onde  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e  $2(n-1)$  graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 917,98 - 1.89 \times 284,75/\sqrt{(3 - 1)} = 537,44$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 917,98 + 1.89 \times 284,75/\sqrt{(3 - 1)} = 1.298,53$$

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\$ 826,18 a R\$1.009,78

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 917,98

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 917,98 x 1.400,00 = R\$1.285.175,00

Valor do imóvel avaliando 2 : R\$ 1.285.175,00

Considerando 50% de direito do Requerido.

Teremos: R\$ 642.587,50 (seiscentos e quarenta e dois mil quinhentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)

### III.1.3 – Avaliação do imóvel 3.

Imóvel 3 – Tipo Casa – Condomínio – Barão do Café

Localização: Rua José Guimarães, nº 130

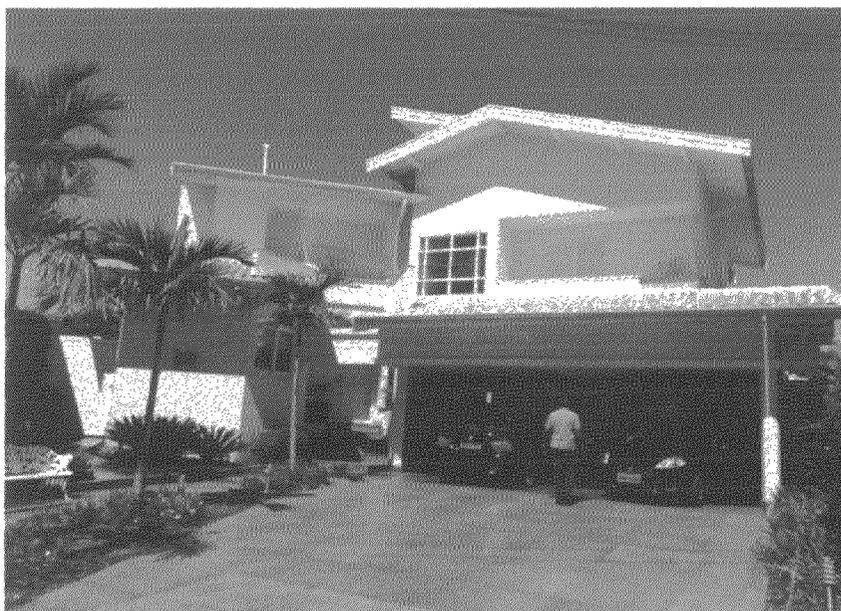
Área construída – 450,00 m<sup>2</sup>.



Localização do imóvel avaliando – Tipo residencial -  
450,00 m<sup>2</sup>.

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel.12 - 3896 6012 - Cel. 19 – 9.8142.3540  
rigobertoroman@hotmail.com

Handwritten signature or initials in black ink, located at the bottom right of the page.



**Frente do imóvel avaliando – Rua José Guimarães, 130B  
Condomínio Residencial Barão do Café.**

### Cálculos

Imóvel Tipo Casa Localizada no lote 34 da quadra “B” –  
Residencial Barão do Café.

Área Construída: 450,00 m<sup>2</sup>

As amostras desta avaliação foram tratadas com os  
seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Padrão Construtivo

F3: Fator Oferta

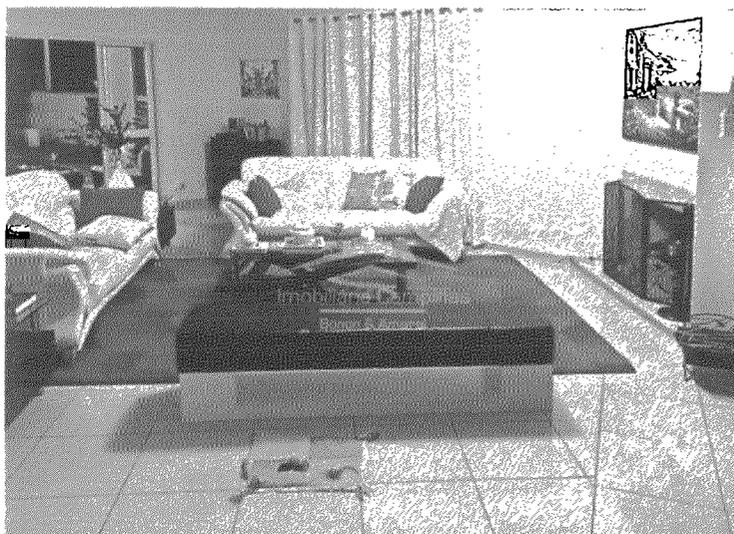
**Imóveis amostrados para comparação:****Imóvel 1: Imobiliária Premium – 19- 2104-0888****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

<b>Área:</b>	<b>422m<sup>2</sup></b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$2.200.000,00</b>
<b>Valor por metro quadrado:</b>	<b>R\$5.213,27</b>
<b>Fator de homogeneização</b>	<b>1,00</b>
<b>Localização:</b>	
<b>Fator de homogeneização</b>	<b>0,80</b>
<b>Padrão:</b>	
<b>Fator de homogeneização</b>	<b>0,90</b>
<b>Oferta:</b>	

**Imóvel 2: Adala Residencial – 19 – 3308-2222****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	360m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.750.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.861,11
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

### Imóvel 3: Imobiliária Campinas – 19 – 3253-7070



#### Casa à venda - Residencial Barão do Café

Área:	360m <sup>2</sup>
Valor:	R\$2.150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.972,22
Fator de homogeneização	1,00
Localização:	
Fator de homogeneização	0,90
Padrão:	
Fator de homogeneização	0,90
Oferta:	

**Imóvel 4: CSI – Imóveis – 19 -3239.1128**



**Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	335m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.179,10
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 5: OFF – Imóveis – 19 – 3307-3777****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

<b>Área:</b>	<b>250m<sup>2</sup></b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$1.280.000,00</b>
<b>Valor por metro quadrado:</b>	<b>R\$5.120,00</b>
<b>Fator de homogeneização Localização:</b>	<b>1,00</b>
<b>Fator de homogeneização Padrão:</b>	<b>0,90</b>
<b>Fator de homogeneização Oferta:</b>	<b>0,90</b>

**Imóvel 6: Baronesa Imóveis 19 – 3324.2526****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	471m <sup>2</sup>
Valor:	R\$2.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.883,23
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

### Imóvel 7: Imobiliária Premium – 19 – 2104-0888



Casa à venda - Residencial Barão do Café

Área:	330m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.757,58
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	0,80
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel.12 - 3896 6012 - Cel. 19 – 9.8142.3540  
rigobertoroman@hotmail.com

**Imóvel 8: Prado Gonçalves – 19 – 3794-2200****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	401m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.790.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.463,84
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 9: Prado Gonçalves – 19 - 37942200****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	394m <sup>2</sup>
Valor:	R\$2.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.076,14
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 10: Imobiliária Campinas – 19 – 3253.7070**



**Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	360m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.850.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.138,89
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

A handwritten signature or set of initials, possibly 'RS', written in dark ink.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.

**Imóvel 11: Marcia Imóveis – 19 – 99678-7788****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	380m <sup>2</sup>
Valor:	R\$2.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.789,47
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 12: Imob. Cidade Universitária – 19-3289-3322****Casa à venda - Residencial Barão do Café**

Área:	330m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.757,58
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Padrão:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90



**Tabela de homogeneização**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	5.213,27	1,00	0,80	0,90	3.753,55
2	4.861,11	1,00	1,00	0,90	4.375,00
3	5.972,22	1,00	0,90	0,90	4.837,50
4	4.179,10	1,00	0,90	0,90	3.385,07
5	5.120,00	1,00	0,90	0,90	4.147,20
6	4.883,23	1,00	1,00	0,90	4.394,90
7	5.757,58	1,00	0,80	0,90	4.145,45
8	4.463,84	1,00	0,90	0,90	3.615,71
9	5.076,14	1,00	0,90	0,90	4.111,67
10	5.138,89	1,00	1,00	0,90	4.625,00
11	5.789,47	1,00	1,00	0,90	5.210,53
12	5.757,58	1,00	0,90	0,90	4.663,64

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 4.272,10$$

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

$$S = 526,37$$

**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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

RS

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,03

Amostra 1: $d =  3.753,55 - 4.272,10  / 526,37 = 0,99 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  4.375,00 - 4.272,10  / 526,37 = 0,20 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  4.837,50 - 4.272,10  / 526,37 = 1,07 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  3.385,07 - 4.272,10  / 526,37 = 1,69 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  4.147,20 - 4.272,10  / 526,37 = 0,24 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  4.394,90 - 4.272,10  / 526,37 = 0,23 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  4.145,45 - 4.272,10  / 526,37 = 0,24 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  3.615,71 - 4.272,10  / 526,37 = 1,25 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d =  4.111,67 - 4.272,10  / 526,37 = 0,30 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d =  4.625,00 - 4.272,10  / 526,37 = 0,67 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d =  5.210,53 - 4.272,10  / 526,37 = 1,78 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d =  4.663,64 - 4.272,10  / 526,37 = 0,74 < 2.03$	(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:  $Li = X - tc \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc \times S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.



Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.272,10 - 1.36 \times 526,37/\sqrt{(12 - 1)} = 4.056,26$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.272,10 + 1.36 \times 526,37/\sqrt{(12 - 1)} = 4.487,95$$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 4.056,26 a R\$ 4.487,95

**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 sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 4.375,00 (amostra 2); 4.147,20 (amostra 5); 4.394,90 (amostra 6); 4.145,45 (amostra 7); 4.111,67 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 4.234,85

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4.234,85 \* 450,00 = R\$1.905.681,00

**Valor do imóvel avaliando: R\$1.905.681,00**

Considerando o direito do Requerido de 50% sobre o imóvel, teremos o valor de:

**R\$ 952.840,50 (novecentos e cinquenta e dois mil oitocentos e quarenta reais e cinquenta centavos)**

**III.1.4 – Avaliação do imóvel 4.**

**Imóvel 4 (Matrícula 77.215 – 2º CRI - Campinas) – Tipo**

**Terreno – Residencial Barão do Café**

**Localização: Rua José Guimarães, Lote 35, Quadra “B”**

**Área construída – 1.213,95 m²**

**Localização:**







**Imóvel 4 – Rua José Guimarães – Residencial Barão do Café –  
Lote 35 Quadra B – Ao lado do nº 130B.**

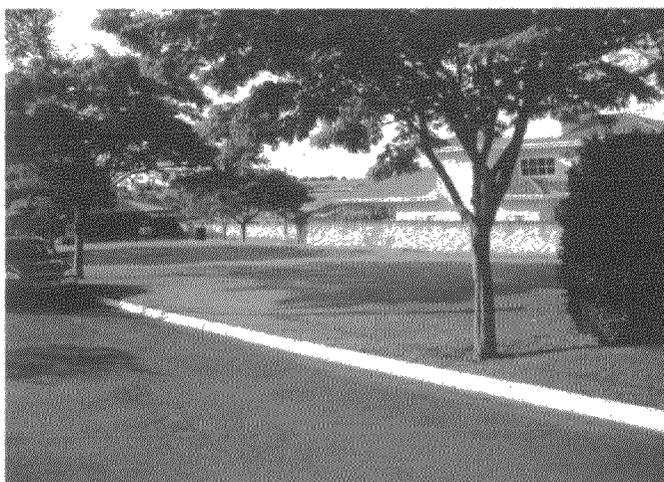


**Lote 35 – Quadra “B” – Res. Barão do Café.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.

**A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes****fatores:**

- F1: Testada
- F2: Profundidade
- F3: Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:****Imóvel 1: Exacto Imóveis – 19 – 3307.5005**

Terreno - Residencial Barão do Café - Barão Geraldo

Área: 814m<sup>2</sup>

Valor: R\$630.000,00

Valor por metro quadrado: R\$773,96

Fator de homogeneização Testada: 0,80

Fator de homogeneização Profundidade: 0,80

Fator de homogeneização Oferta: 0,90



**Imóvel 2: JB – Imóveis – 19 – 3781-6464**



**Terreno - Residencial Barão do Café - Barão Geraldo**

**Área: 1.032m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$1.200.000,00**

**Valor por metro quadrado: R\$1.162,79**

**Fator de homogeneização Testada: 1,00**

**Fator de homogeneização Profundidade: 0,80**

**Fator de homogeneização Oferta: 0,90**

Handwritten signature or initials, possibly 'RS', in black ink.

**Imóvel 3: Acácio Imóveis – 19 – 3236.0885**



**Terreno - Residencial Barão do Café - Barão Geraldo**

**Área: 859m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$640.000,00**

**Valor por metro quadrado: R\$745,05**

**Fator de homogeneização Testada: 1,00**

**Fator de homogeneização Profundidade: 0,80**

**Fator de homogeneização Oferta: 0,90**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.

**Imóvel 4: Universo Imóveis – 19 – 99511-7247**



**Terreno - Residencial Barão do Café - Barão Geraldo**

**Área: 857m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$1.190.000,00**

**Valor por metro quadrado: R\$1.388,56**

**Fator de homogeneização Testada: 1,00**

**Fator de homogeneização Profundidade: 1,00**

**Fator de homogeneização Oferta: 0,90**

**Imóvel 5: Taquaral Imóvel – 19 – 3722-6100**

**Terreno - Residencial Barão do Café - Barão Geraldo**

**Área: 1.035m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$890.000,00**

**Valor por metro quadrado: R\$859,90**

**Fator de homogeneização Testada: 1,00**

**Fator de homogeneização Profundidade: 1,00**

**Fator de homogeneização Oferta: 0,90**

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	773,96	0,80	0,80	0,90	445,80
2	1.162,79	1,00	0,80	0,90	837,21
3	745,05	1,00	0,80	0,90	536,44
4	1.388,56	1,00	1,00	0,90	1.249,71
5	859,90	1,00	1,00	0,90	773,91

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

Média:  $X = \sum(Xi)/n$   
 $X = 768,61$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$   
 $S = 313,97$

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:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$VC = 1,65$

- Amostra 1:  $d = |445,80 - 768,61| / 313,97 = 1,03 < 1,65$  (amostra pertinente)
- Amostra 2:  $d = |837,21 - 768,61| / 313,97 = 0,22 < 1,65$  (amostra pertinente)
- Amostra 3:  $d = |536,44 - 768,61| / 313,97 = 0,74 < 1,65$  (amostra pertinente)
- Amostra 4:  $d = |1.249,71 - 768,61| / 313,97 = 1,53 < 1,65$  (amostra pertinente)
- Amostra 5:  $d = |773,91 - 768,61| / 313,97 = 0,02 < 1,65$  (amostra pertinente)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.

**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:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

**Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 768,61 - 1.53 \times 313,97/\sqrt{(5 - 1)} = 528,43$$

**Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$$Ls = 768,61 + 1.53 \times 313,97/\sqrt{(5 - 1)} = 1.008,80$$

**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\$ 691,75 a R\$ 845,47**

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 16/07/2024 às 19:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001023-51.2006.8.26.0428 e código T3MTmXZ4.



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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 837,21 (amostra 2); 773,91 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 805,56

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 805,56 x 1.213,95 = R\$ 977.910,94

Valor total do imóvel avaliando: R\$ 977.910,94

Considerando que a parte do Requerido é de 50% teremos um valor de:

**R\$ 488.955,47 (quatrocentos e oitenta e oito mil novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e sete centavos)**

#### IV – Conclusão

Face ao exposto no presente Laudo e atendendo ao requerido por este E. Juízo, segue conclusão da seguinte forma:

- Tabela dos Valores gerais e parciais referente ao requerido:

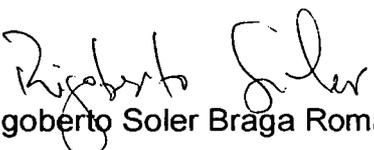
Nº Matrícula *	Valor 100% imóvel (R\$)	Valor 50% imóvel (R\$)
49.628	4.212.000,00	-----
34.306	1.285.175,00	642.587,50
77.214	1.905.681,00	952.840,50
77.215	977.910,94	488.955,47
<b>Total</b>	<b>8.380.766,94</b>	<b>2.084.383,47</b>

\* Todas as matrículas dos imóveis estão registradas no 2º CRI de Campinas.

## V- Encerramento

O presente laudo está apresentado em quarenta e oito (48) páginas, todas digitadas somente no anverso, devidamente rubricadas e esta última segue datada e assinada.

Paulínia, 17 de Setembro de 2015

  
Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513