

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da única Vara da Comarca de
Chavantes - SP**

Processo Híbrido: 0001722-33.2006.8.26.0140

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, engenheira civil, registrada no CREA sob o nº 0641887585, perita na área de Engenharia Civil, contratada como Assistente Técnica no Processo nº 0001722-33.2006.8.26.0140, por Francisco Carlos dos Santos, após estudos e diligências, chegou a conclusão que o valor do imóvel é de **R\$ 16.081.000,00 (dezesesseis milhões e oitenta e um mil reais)**, apresentado no seguinte Laudo.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

SUMÁRIO

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	03
1 - PROÊMIO	04
2 – OBJETO	04
3 – LOCALIZAÇÃO	04
3 – 1 – VISTORIA	05
3 – 2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	05
4 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	06
5 – METODOLOGIA APLICADA	06
5 – 1 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	06
5 – 2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
5- 2 – 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	20
5- 2 – 2 – GRAU DE PRECISÃO	20
6 – CONCLUSÃO	21
7 – QUESITOS DO REQUERIDO	22
8 – BIBLIOGRÀFIA	23
9 – ENCERRAMENTO	24

ANEXOS

ANEXO I	Documentação fotográfica	25
ANEXO II	Memória de Cálculo e Especificação	28

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Laudo de Avaliação – Folha Resumo

Solicitante: Francisco Carlos dos Santos

Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado do imóvel

Endereço do Imóvel : Fazenda Santa Paula

Cidade: Chavantes **UF:** SP

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultado de Avaliação:

Valor de mercado do Imóvel R\$16.081.000,00
(dezesseis milhões e oitenta e um mil reais)

Rigor de acordo com a NBR 14.653-3 da ABNT

Grau de Fundamentação do Laudo: **Grau I**

Grau de Precisão: **Grau III**

Intervalo de Confiança de 80%

Ourinhos, 7 de novembro de 2022

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil/Arquiteta

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

1 – PROÊMIO

Conforme determinado pelo juízo, foi realizada avaliação do imóvel em tela, pela nobre Perita Maria Angelica André Carbonieri, que apresentou o valor do imóvel como sendo R\$12.200.000,00 (Doze milhões e duzentos mil reais). Valor este, contestado conforme estudo de valor de mercado apresentado a seguir.

Neste estudo buscar-se-á o **Valor de Mercado** do imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”. Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (*High and Best Use*) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no valor do imóvel. American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property

Segue ainda, orientação da Norma Técnica ABNT 14.653 em sua forma, Normas IBAPE, Estatuto da Terra, Código Florestal, Resoluções CONAMA e legislações correlatas.

2 – OBJETO

Trata-se de estudo avaliatório de imóvel rural, denominado Fazenda Santa Paula, situado no município de Chavantes-SP, Estado de São Paulo. Com metragem total de 40,05 alqueires paulista, consoante documentos contidos nos Autos.

3 – LOCALIZAÇÃO

Trata-se do imóvel rural descrito nos Autos, pertencente ao Município de Chavantes/SP, conforme demonstrado, para efeito ilustrativo, na imagem aérea abaixo, fotos no Anexo I.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Imagem Google Earth

3 – 1 – Vistoria:

Esteve a Signatária na data agendada pela Perita Judicial, no imóvel objeto da ação, no dia 09/09/2022, às 13:00 horas, acompanhada da Perita Judicial dra. Maria Angelica André Carbonieri e do sr. Paulo de Souza Mello. Nesta ocasião constatou tratar-se do imóvel rural descrito nos Autos. O acesso ao imóvel é feito, na maior parte, de via não pavimentada, em bom estado..

3 – 2 – Características da região

O imóvel em tela pertence ao Município de Chavantes/SP que conta com área de 188,732 km², dista 370 km da capital e possui uma população de 12.114 habitantes (fonte: Prefeitura Municipal de Chavantes).

Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Melhoramentos Públicos:	Todos que compõem normalmente uma cidade
Transportes Coletivos:	Ônibus
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	SP 270

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

4 –PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653- 3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes e endereços eletrônicos referidos no presente trabalho.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, inclusive dimensões, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

5 –METODOLOGIA APLICADA:

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os cálculos avaliatórios para determinação do valor da terra foram elaborados com base no “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados utilizando a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 3.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

5 – 1 – Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliando, consoante o Quadro Matriz colocado ao final:

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 1

Fazenda/Sítio/Chácara para venda tem 355014 metros quadrados em Centro - Bernardino de Campos

OLX

Código do anúncio: vianna414 A fazenda/sítio/chácara no bairro Centro com 355014 metros quadrados

R\$ 5.350.000

Publicado em 03/10 às 09:25-cód. 1045461544



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-sitio-chacara-para-venda-tem-355014-metros-quadrados-em-centro-bernardino-de-cam-1045461544?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 2

Fazenda 68 Alqueires - Piraju, Sp

Propriedade localizada na região de Piraju-SP a 2km da cidade.

São 68 Alqueires, sendo 30 com plantio de café (aproximadamente 80 e quitares) e 32 alqueires de pasto, benfeitorias e muita água boa.

R\$ 34.000.000

Publicado em 03/10 às 09:18-cód. 732905155



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-68-alqueires-piraju-sp-32905155?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 3

Propriedade localizada na região de Piraju-SP a 2km da cidade. São 53 Alqueires, fazenda atualmente de pasto.

R\$ 18.550.000

Publicado em 01/10 às 21:23-cód. 884791896



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-53-alqueires-piraju-sp-884791896?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 4

Vendo fazenda de 60 alqueires Situada no município de Timburi-SP 15 pra soja (arrendado 3 anos) 45 pra gado (atualmente tem 150 cabeças) 8km de terra 1km asfalto até a cidade Documentada 100% Benfeitorias na fazenda 02 casas para funcionários 01 curral 3 açudes 6 minas de água Fazenda rica em água

R\$ 10.000.000

Publicado em 28/09 às 22:40-cód. 994703794



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-soja-e-gado-com-145-ha-timburi-sp-994703794?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 5

Excelente Fazenda em Sarutaiá ÁREA - 34 alqueires ÁREA PLANTADA - 28 alqueires (possibilidade de plantio de mais 2 alqueires.) SOLO – Roxo TOPOGRAFIA – ondulada BENFEITORIAS - 2 casas simples para empregado e um galpão para máquinas ÁGUA - um açude

Publicado em 02/08 às 22:20-cód. 1031476971

R\$ 5.500.000



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/excelente-fazenda-em-sarutai-1031476971?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 6

Excelente fazenda a venda em Paranapanema-SP. *Total 40 alqueires *Planta 34 alqueires *Tem 13 alqueires de eucalipto branco idade dê 06 anos pronto pra corte (está a venda pode ser que venda antes dela). *Terra mista escura está em pasto atualmente (fotos tirada antes da geada) *03 nascentes de água Cerca toda nova com arame paraguaio Casa sede Boa 01 casa para funcionário Energia elétrica trifásico Mangueira excelente Balança Fazenda pronta para o manejo Barracão de alvenaria *Documentos ok *Geo referenciada ok Fácil acesso à rodovia Raposo Tavares

Publicado em 15/05 às 16:47-cód. 1004760681

R\$ 6.500.000



https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-na-pecuaria-em-paranapanema-sp-1004760681?lis=listing_1100

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 7

EXCELENTE SÍTIO DE 11,82 ALQUEIRES - LOCALIZADO EM CHAVANTES REGIÃO DA ÁGUA MORN

- ÁREA DE 11,82 ALQUEIRES PAULISTA
- COCHEIRA
- TERREIRO PARA SECAGEM DE CAFÉ
- PISCINA
- CHURRASQUEIRA
- 4 CASAS DE ALVENARIA CONTANDO COM A SEDE PRINCIPAL
- 1 CASA DE QUEIJOS
- 2 GALPÕES
- 1 GRANJA DESATIVADA PARA 3MIL GALINHAS
- 1 PAIOL GRANDE
- CAIXA D'ÁGUA
- ÁREA CULTIVÁVEL EM TORNO DE 8 ALQUEIRES PAULISTA
- LAGO, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E BENFEITORIAS EM TORNO DE 4 ALQUEIRES

PARA TER MAIS INFORMAÇÕES SOBRE ESTE IMÓVEL LIGUE:

RAUL MARQUES DE SOUZA JUNIOR

CRECI: 179.494-F

Rua Cel. Luiz Pereira Leite, nº 489

Jardins Conceição - Chavantes – CEP 18970-182

Celular/Whats: (14) 99734-7739

raulmarquesjr@hotmail.com

R\$ 3.500.000,00



<http://www.raulmarquesjr.com.br/imovel/1056993/sitio-venda-chavantes-sp-zona-rural>

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 8

Região de Ourinhos SP,
interior do estado de SP
Fazenda de 52 alqueires
Aptidão para agricultura
Terra roxa de cultura
Com leve declive, toda tratorável
Plantada em cana, frente com rodovia

R\$ 12.800.000



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-ourinhos-zona-rural-2932597278.html>

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 9

Incrível Fazenda em Ipaussu, interior de São Paulo Fazenda com 273 Alqueires de terra roxa para cultura Topografia suave Infraestrutura para laticínio Haras Casa sede Piscina 08 casa de colaboradores Colônia e casa de administração Poço semiartesiano Açude Pouca Área de app Cercado por Rodovias GEO, CAR, documentação 100% Fazenda na família há mais de 100 anos Solo roxo, perfeito para agricultura Mecanizável 80% Localizada 10 min da Rodovia Raposo Tavares 35 Minutos até a Rodovia Presidente Castelo Branco 04 Horas até São Paulo 16 minutos De Santa Cruz do Rio Pardo

Reference Brokers (11) 2709-6517

R\$ 80.000.000



https://www.arboimoveis.com.br/imovel/SI0025_RBROKE?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-mitula

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 10

Vende-se Fazenda com 50 alqueires na região entre Carlópolis e Ribeirão Claro PR, já plantando soja em 25 alqueires, restante em pastagem com 20% de área de reserva, com açudes, e ribeirão na propriedade, água, luz, com 8 casas, piscina, quadras, campo de futebol suíço, barracão, uma túlia de café, mangueira etc.

Possibilidade de venda dentro da propriedade de 23 alqueires com soja plantada, ribeirão e área de pastagem ou 2 áreas de 1,25 alqueires cada uma com casa, luz, água. estas áreas já estão documentadas cada uma com sua matrícula.

Rumi Imóveis (43) 996776264 com whats.

R\$ 9.400.000,00



<https://www.rumiimoveiscarolopolis.com.br/159/imoveis/venda-fazenda-carlopolis-pr>

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 11

Vende-se 18 alqueires, na região do norte velho do PR, Carlópolis, com 170 mil pés de café, toda mecanizada, despulpador, maquinário, secador, etc.. 3 casas para funcionários, casa sede, mais 2 granjas operando e com terraplanagem para mais uma dentro do mesmo cercado.

Rumi Imóveis (43) 996776264 com whats.

R\$ 8.500.000,00



<https://www.rumiimoveiscarolopolis.com.br/89/imoveis/venda-chacara-3-quartos-carlopolis-pr#photos-property-carousel>

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

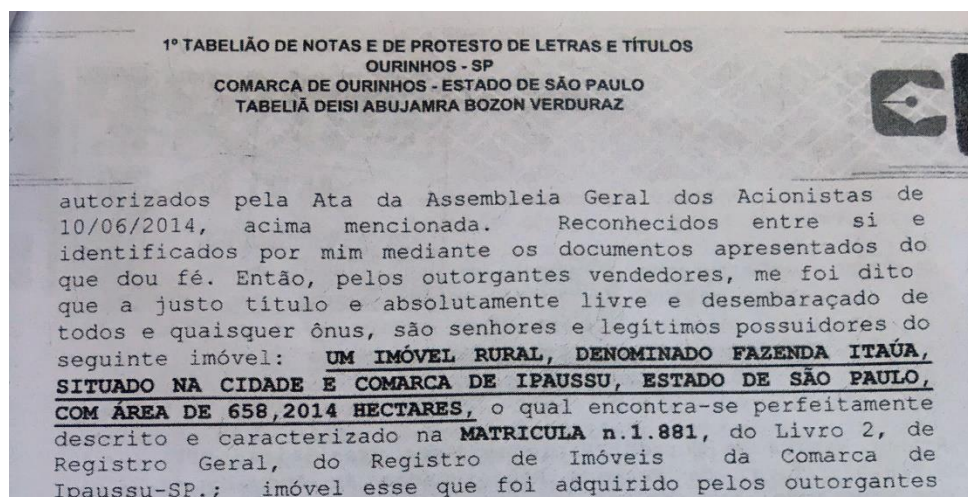
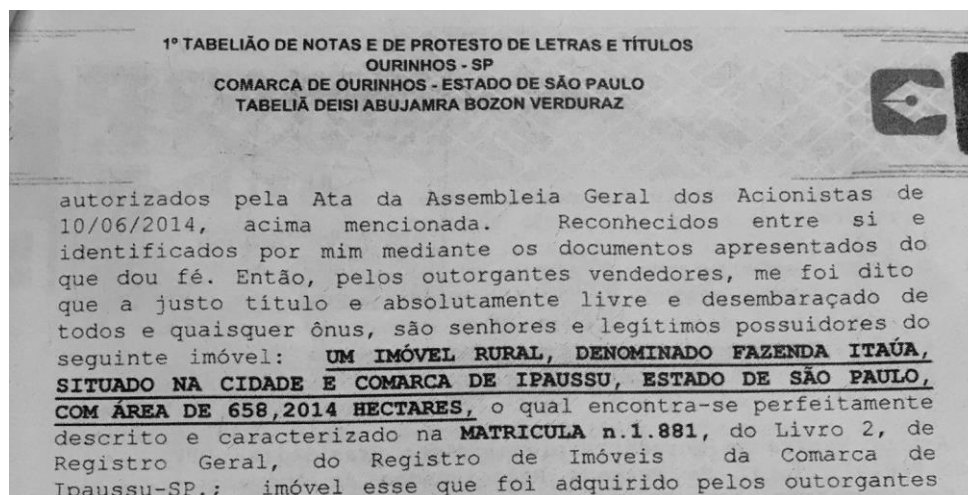
Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 12

Venda efetivada



Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

A Homogeneização traduz que todos os imóveis amostrais se transformem no avaliando, segundo o seguinte Quadro.

Tratamento dos Dados: A descrição das variáveis utilizadas, o tratamento dos dados e a especificação da avaliação, encontram-se no anexo II.

Os dados são:

Da...	☒	☒	Cidade	Informante	Telefone do ...	Area total	Benfeitorias	Índice Agron...	Valor unitário
1	☒	☐	Bernardino	OLX	cód. 104546...	14.67	1	0.900	364.689.84
2	☒	☐	Piraiu	OLX	cód. 732905...	68.00	3	0.950	500.000.00
3	☒	☐	Piraiu	OLX	cód. 884791...	53.00	2	0.855	350.000.00
4	☒	☐	Timburi	OLX	cód. 994703...	60.00	2	0.523	166.666.67
5	☒	☐	Sarutaiá	OLX	cód. 103147...	34.00	1	0.563	161.764.71
6	☒	☐	Paranapanema	OLX	cód. 100476...	40.00	2	0.495	162.500.00
7	☒	☐	Chavantes	Raul Marques	14-997347739	11.82	3	0.675	296.108.29
8	☒	☐	Ourinhos	ImóvelWeb	cód. 293259...	52.00	1	0.750	246.153.84
9	☒	☐	Ioassu	Reference Brokers	11-27096517	273.00	3	0.855	293.040.29
10	☒	☐	Ribeirão Claro	Rumi Imóveis	43-996776264	50.00	2	0.523	188.000.00
11	☒	☐	Carlópolis	Rumi Imóveis	43-996776264	18.00	3	0.950	472.222.00
12	☒	☐	Ioassu	Venda efetivada		271.98	2	0.855	298.348.04

Modelo Estatístico – Valor de Mercado:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-1 e 3, contando com: 12 elementos coletados e efetivamente usados, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), que considera o valor dos imóveis por alqueire paulista e duas variáveis independentes:

- Índice agrônomo ou Nota Agrônômica: Variável quantitativa, contínua, adotada pelo INCRA, o qual procura, por meio dessa variável, mensurar quantitativamente a qualidade dos imóveis a partir de apenas uma variável, comparar a outros imóveis no momento da avaliação. Dentre as variáveis associadas para o cálculo da Nota Agrônômica estão os acessos e a localização dos imóveis; as classes de capacidade de uso, a fertilidade; a suscetibilidade à erosão, dentre outras. Diante disso, é importante ressaltar que a Nota Agrônômica é um índice que resulta em um valor que varia de zero (0,000) a um (1,000), sendo que, quanto mais próximo de um, melhor será a qualidade agrônômica dos imóveis

Para obtenção dos índices agrônômicos do valor das terras rústicas, foi utilizado estudo de classe de capacidade de uso e situação, segundo Kozma, 1985. Fonte Marcelo Rossi de Camargo Lima, 82.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

- Benfeitorias: Código Alocado, discreta, variável que utiliza uma escala lógica para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.
 - Benfeitorias necessárias = 1
 - Benfeitorias úteis = 2
 - Benfeitorias volutuárias = 3
- Área total: área do imóvel em alqueires paulista

5 – 2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5 – 2 – 1 - Grau de fundamentação

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Grau de Fundamentação I

5 – 2 - 2 – Grau de Precisão

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Grau de Precisão III

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

6 – CONCLUSÃO

Depois de calculados consoante Norma Técnica ABNT 14.653-3 pertinente, o valor do imóvel em tela é:

Valor unitário = R\$401.528,26/alqueire

Valor total = R\$401.528,26 x 40,05 = R\$16.081.206,8 ~ R\$ 16.081.000,00

Portanto o valor total do imóvel é:

V = R\$ 16.081.000,00 (dezesesseis milhões e oitenta e um mil reais)

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

7 – QUESITOS DO REQUERIDO

1. Descrever e indicar a área total do imóvel rural, especialmente confrontantes, de forma especial se existe confrontação com o lago da represa de Chavantes, quanto a sua extensão.

R: O imóvel conta com área total de 40,05 alqueires paulistas, conforme a matrícula 1.149 do CRI de Chavantes/SP, verificado in loco que não faz divisa com o lago da represa de Chavantes.

2. Informar qual o seu valor atualizado, especificando o valor do hectare e da sua totalidade, considerando sua localização, relevo, acesso e distancia de rodovia asfaltada e da cidade de Chavantes e demais especificações técnicas para aferição de seu valor

R: O valor do hectare é de R\$165.880,55 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos), e o valor total do imóvel é R\$ 16.081.000,00 (dezesseis milhões e oitenta e um mil reais). Os cálculos avaliatórios para determinação do valor da terra foram elaborados com base no “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados utilizando a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 3.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

3. Informar se há benfeitorias no imóvel e, em caso positivo, em que consistem o qual seu valor individualizado.

R: As benfeitorias foram consideradas, no cálculo inferencial como variável. O cálculo inferencial é a parte da Estatística que trabalha com a análise e interpretação de dados. Ela tem como base os resultados obtidos de uma amostra, procurando inferir ou tirar conclusões para o comportamento da população, dando a precisão dos resultados e com que probabilidade se pode confiar neles. As variáveis que explicam a tendência de formação de preços de mercado.

4. Declarar o valor total da área e das benfeitorias.

R: O valor total do imóvel com as benfeitorias é de R\$ 16.081.000,00 (dezesseis milhões e oitenta e um mil reais).

5. Informar as informações colhidas eventualmente para a confecção do laudo, dados de imobiliárias, corretoras, periódicos, de proprietários rurais para confecção do laudo de avaliação.

R: Vide item 5 – 1.

6. Demais esclarecimentos e informações pertinentes julgadas necessárias pelo Perito

R: Nada à acrescentar ao que já foi exposto.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

8 – BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., “Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada”, Ed. Leud, 2009.
- MARCELO ROSSI DE CAMARGO LIMA – “Avaliação de Propriedades Rurais” - 3ª edição, Ed. Leud 2011
- SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN – “Engenharia Legal e de Avaliações” – 3ª edição Ed. PINI 2006
- Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas – CESP – Mitsuo Ohno
- NBR ABNT 14.653.
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

9 - ENCERRAMENTO

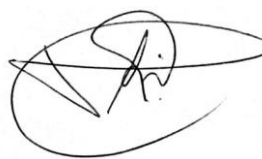
O presente **Laudo Técnico de Avaliação** contém 24 páginas digitadas eletronicamente e anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Ourinhos, 07 de novembro de 2022.



Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Perita

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

ANEXO I
Fotográfico

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Foto 01 – Vista do caminho de acesso a Fanzenda Santa Paula



Foto 02 – Vista da Fazenda Santa Paula

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Foto 03 – Vista da Fazenda Santa Paula



Foto 04 – Vista das benfeitorias da Fazenda Santa Paula

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Anexo II

Memória de Cálculo

Tratamento dos Dados

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Modelo:

Fazenda Santa Paula

Data de Referência:

quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 40,05
- Benfeitorias = 2
- Índice Agrônômico = 0,900

- Cidade = Chavantes

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (7,31%) = 372.157,33
- Médio = 401.528,26
- Máximo (8,57%) = 435.932,37

• Intervalo Predição

- Mínimo (16,26%) = 336.243,17
- Máximo (24,09%) = 498.273,15

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 341.299,03
- RL Máximo = 461.757,50

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Fazenda Santa Paula

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 13 de outubro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9849101 / 0.9624047
Coeficiente de determinação:	0.9700479
Fisher - Snedecor:	86.36
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

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

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	86.364
Não Explicada	0.000	8	0.000	
Total	0.000	11		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +2.278297457E-006 +3.290038638E-009 * Area total -7.839392993E-007 * ln (Benfeitorias) -5.920685813E-006 * ln (Índice Agrônômico)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	2.98	1.76
Benfeitorias	ln(x)	-3.41	0.92
Índice Agrônômico	ln(x)	-14.90	0.01
Valor unitário	1/y	9.22	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Benfeitorias	0.26	0.65
Índice Agrônômico	0.28	0.74
Valor unitário	-0.13	0.73

Correlações parciais para Benfeitorias	Isoladas	Influência
Índice Agrônômico	0.21	0.74
Valor unitário	-0.37	0.77

Correlações parciais para Índice Agrônômico	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.95	0.98

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

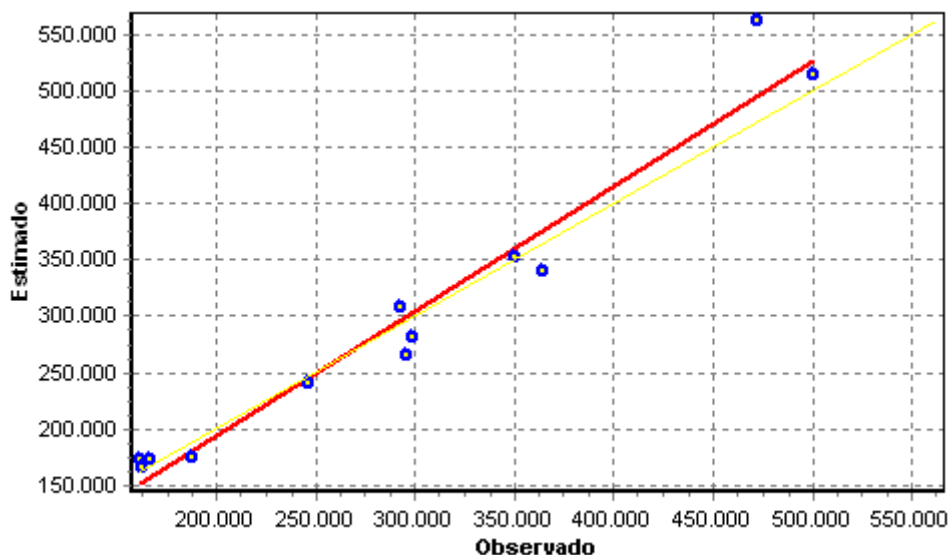
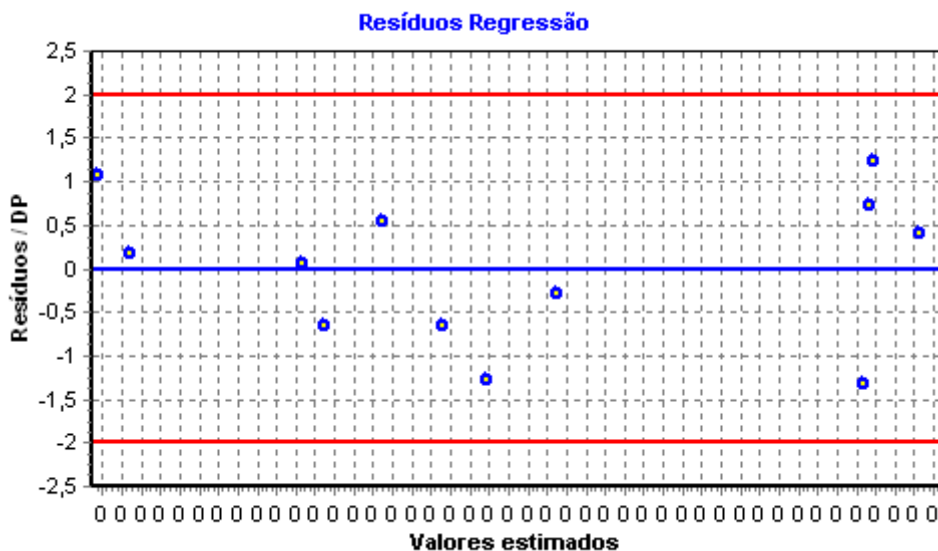


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com