



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Lauda Simplificado de Avaliação

INTERESSADO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1000232-90.2025.8.26.0269

Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL- PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO

Requerente: MAX FACTORING LTDA E OUTRO

Requerido: TRANSLOTECA SERVIÇOS E TRANSPORTES LTDA E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira - CREA-SP nº. 5061796410

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste na avaliação de mercado dos imóveis, sendo imóvel rural, localizado no Jd. Alvorada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto- Itapetininga.

2. RESUMO DOS AUTOS

De acordo com a inicial, a perícia tem por finalidade a avaliação e alienação judicial do imóvel penhorado, descrito na matrícula nº 15.651 do cartório de registros de imóveis de Itapetininga SP. Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto.

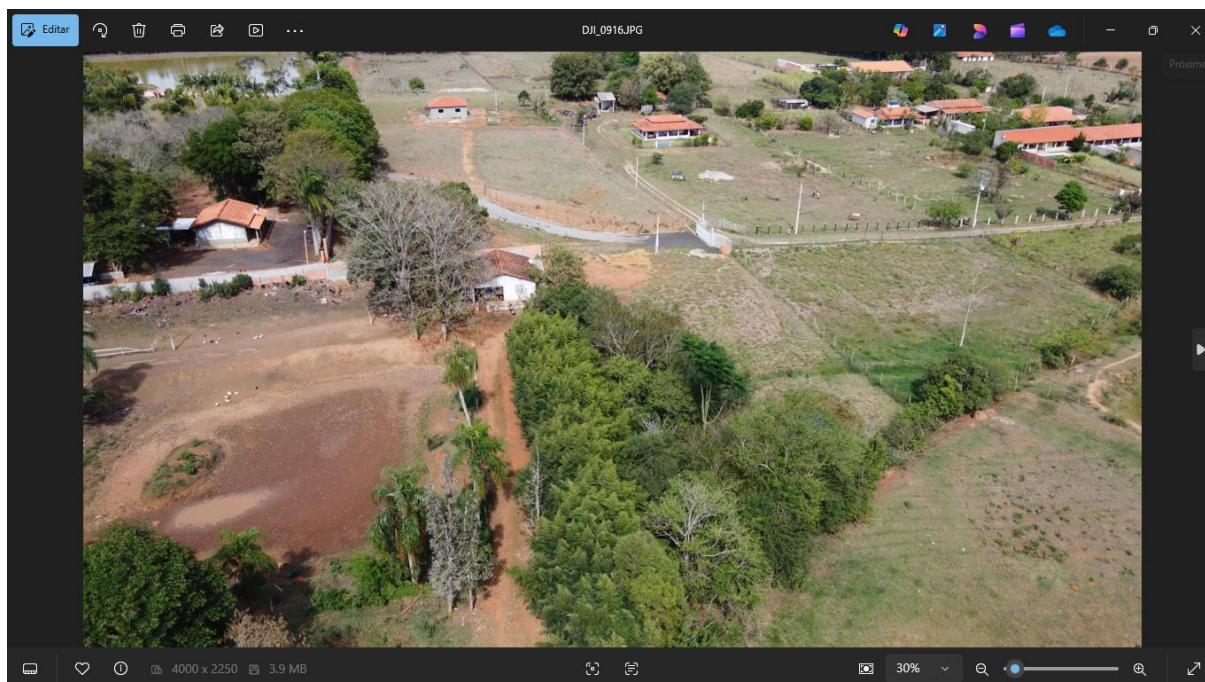
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis em análise estão localizados no município de Itapetininga, conforme endereço abaixo:

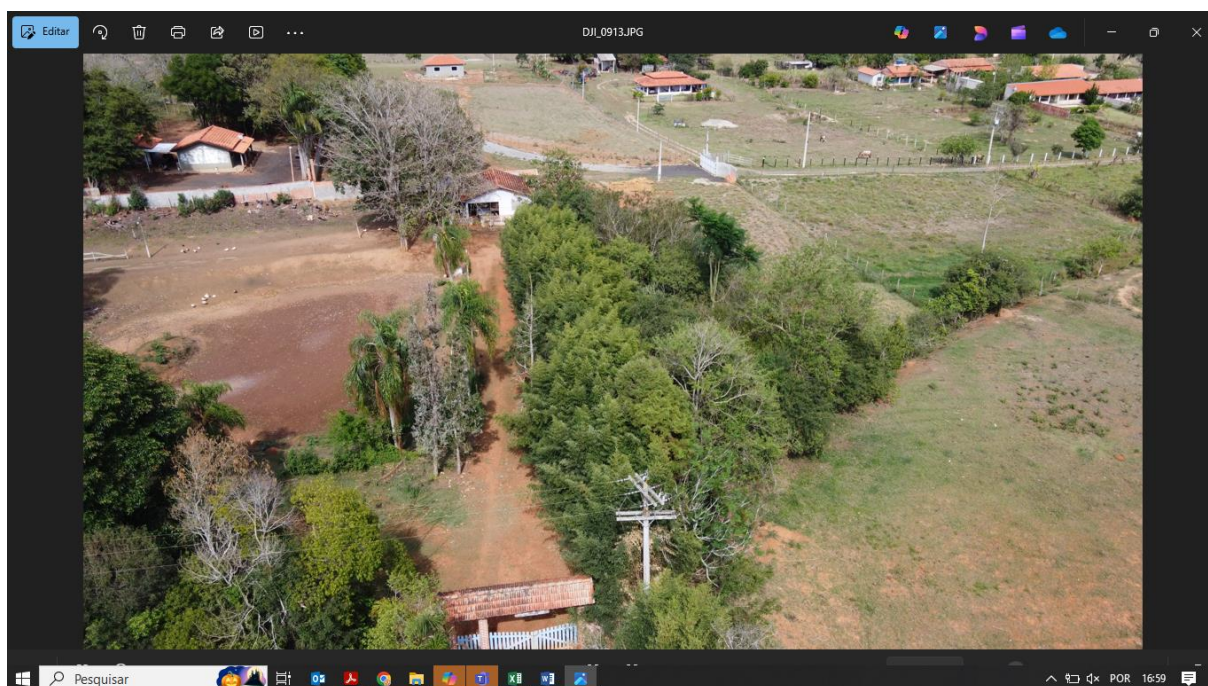
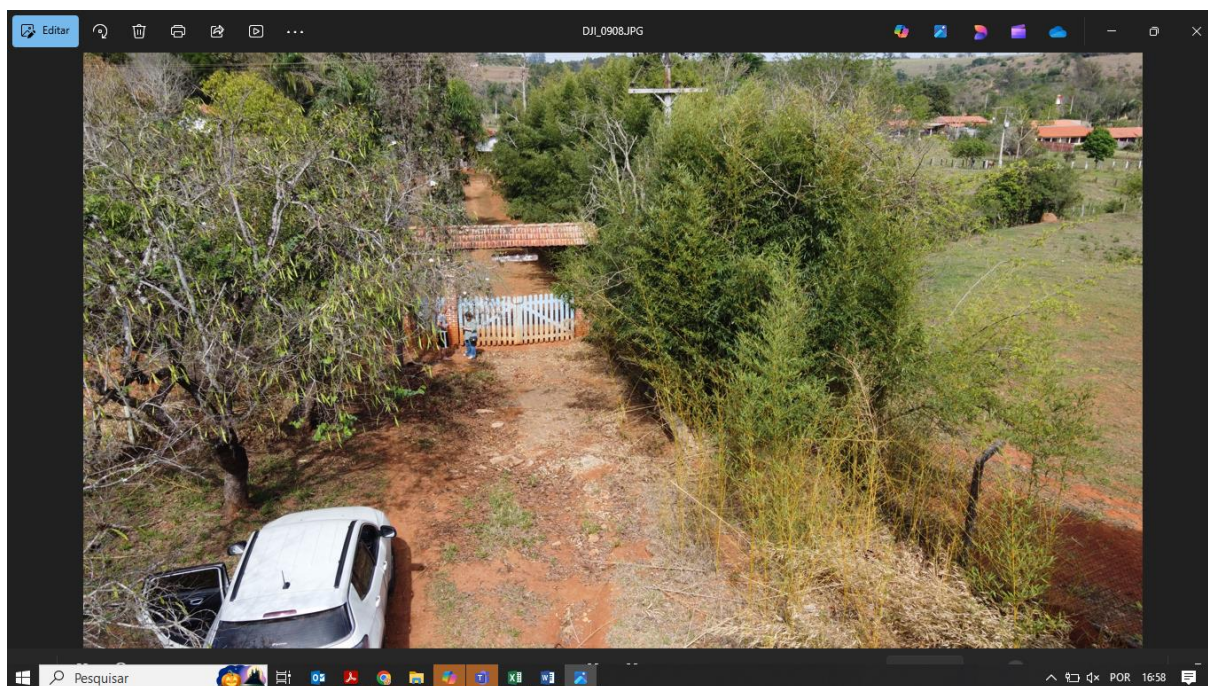
Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, conforme imagens de drone abaixo.

Trata-se de um loteamento de chácaras, pouca densidade populacional, falta de itens públicos básicos, água encanada, coleta (lixo) de resíduos sólidos, ruas não são pavimentadas.

Conforme informações do caseiro, o endereço correto do imóvel é localizado na Estrada municipal Manoel Rodrigues, S/N –Bairro- Jurumirim, Itapetininga- SP.

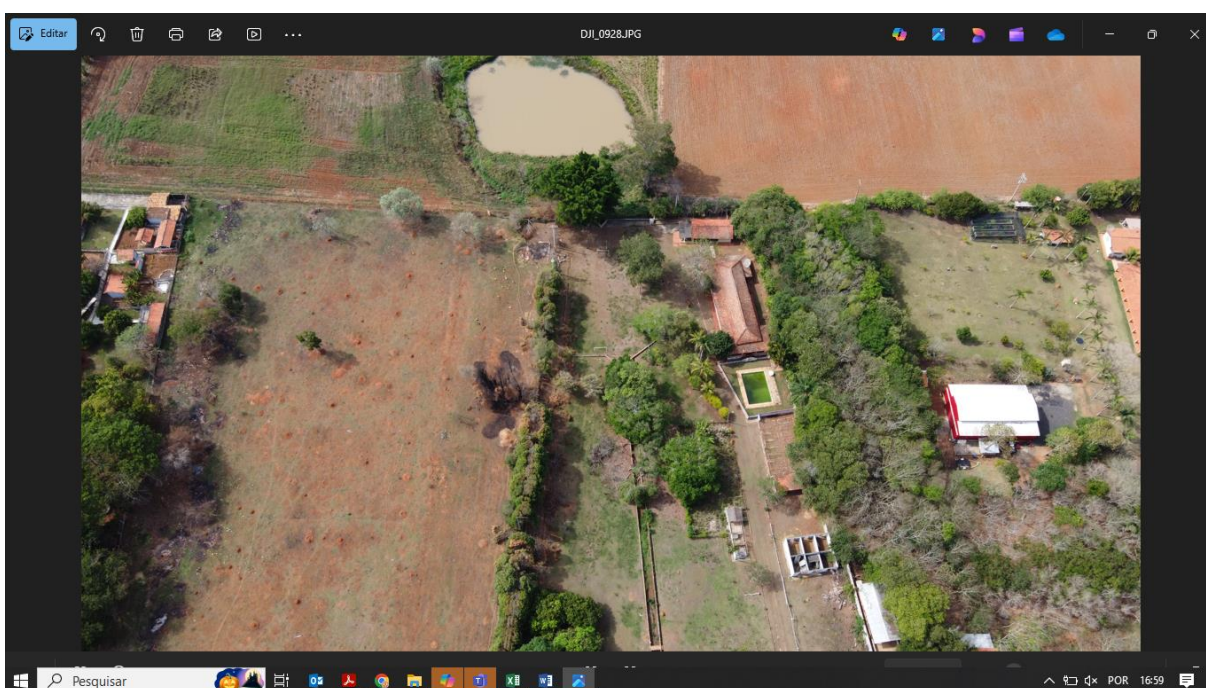
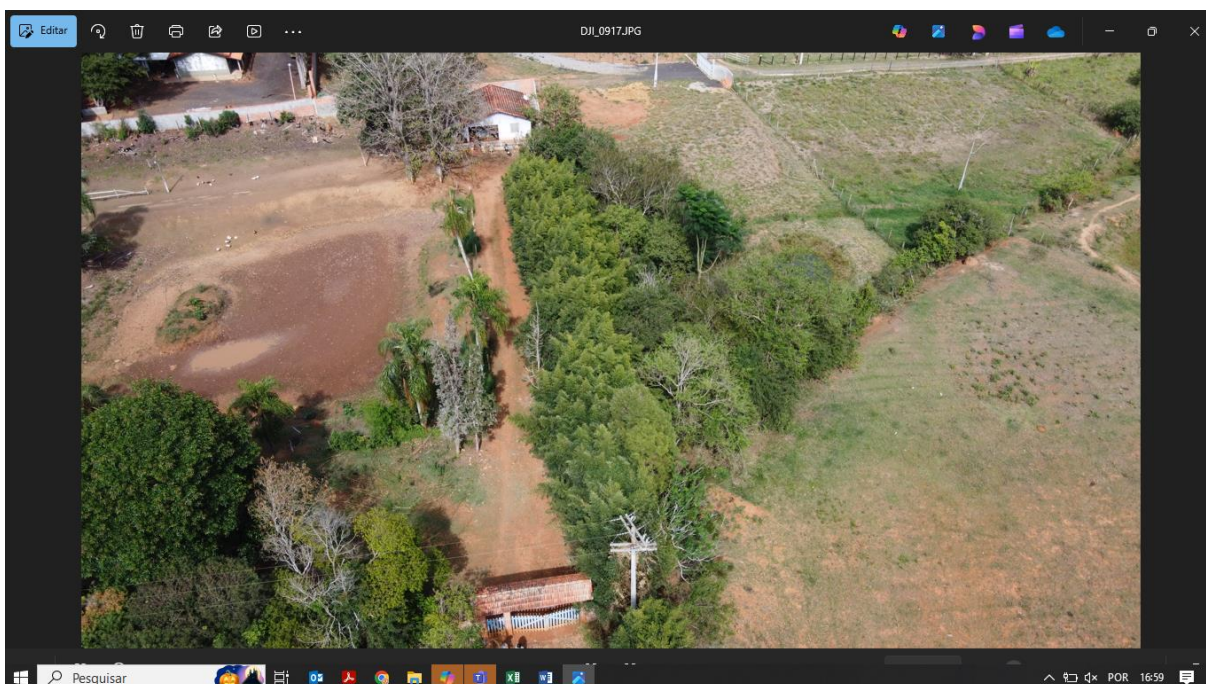


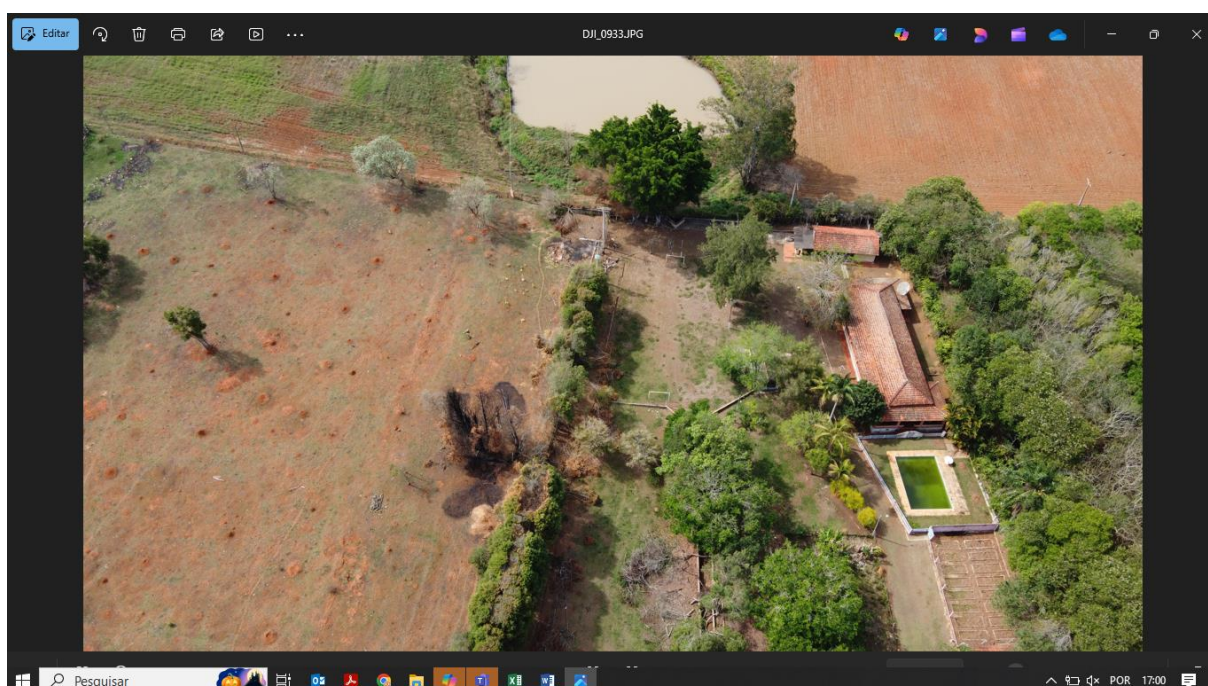
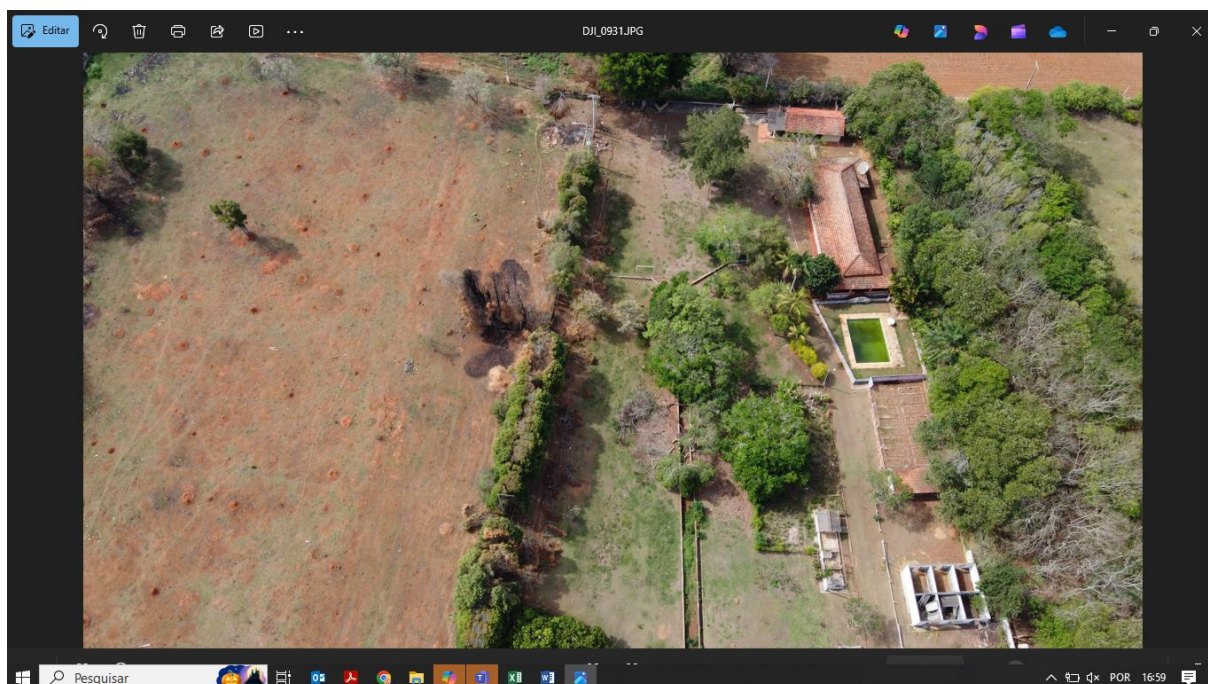
Abaixo, fotos do imóvel realizadas com drone da perícia:

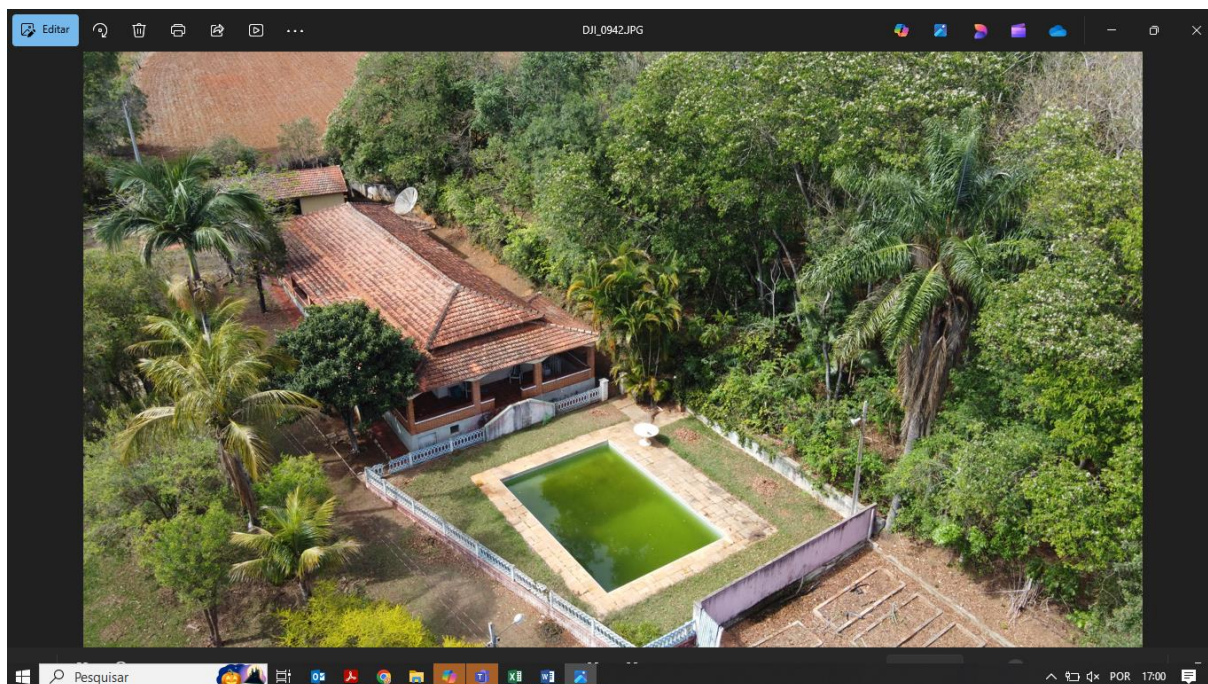
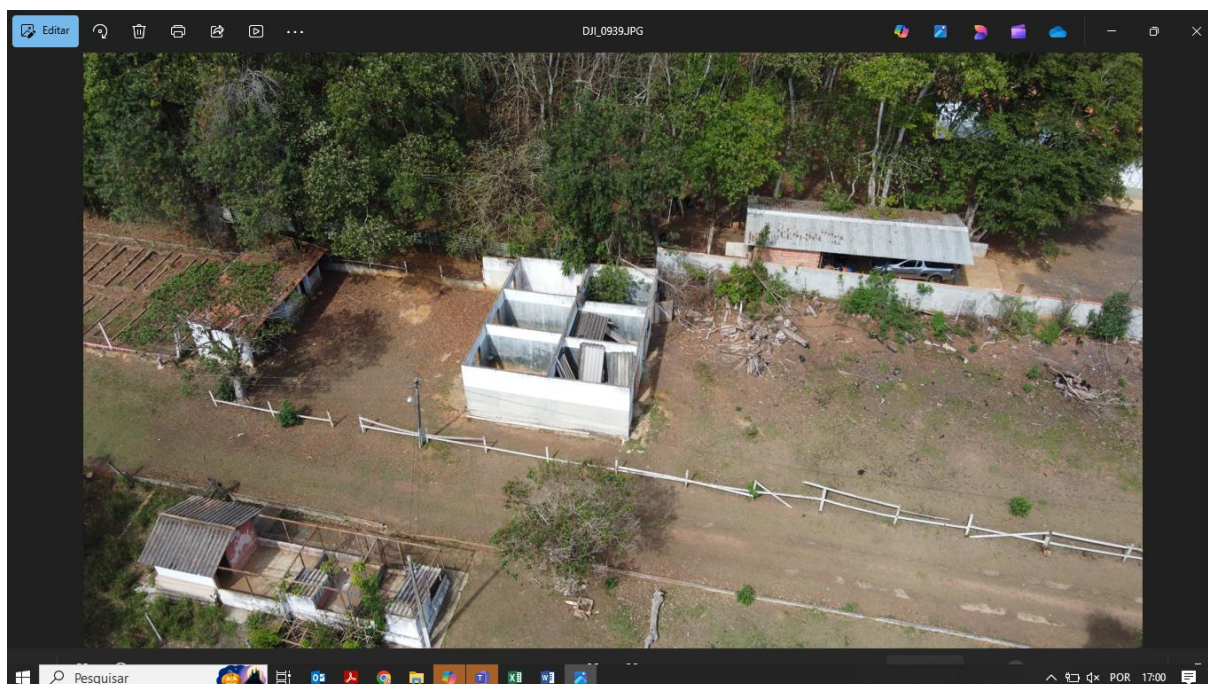


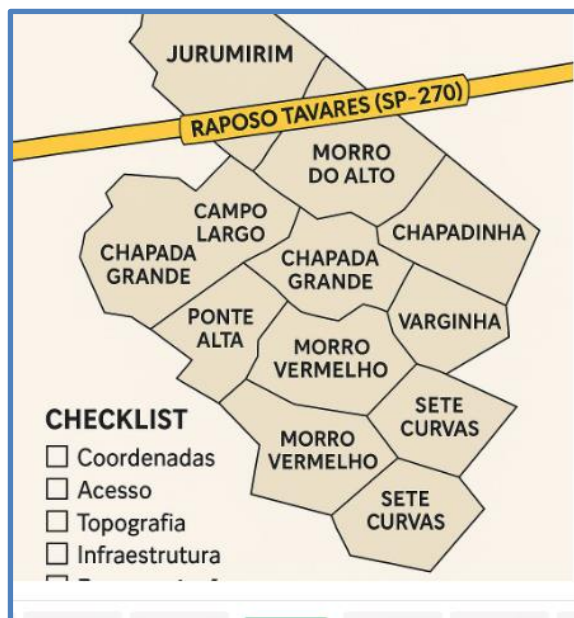
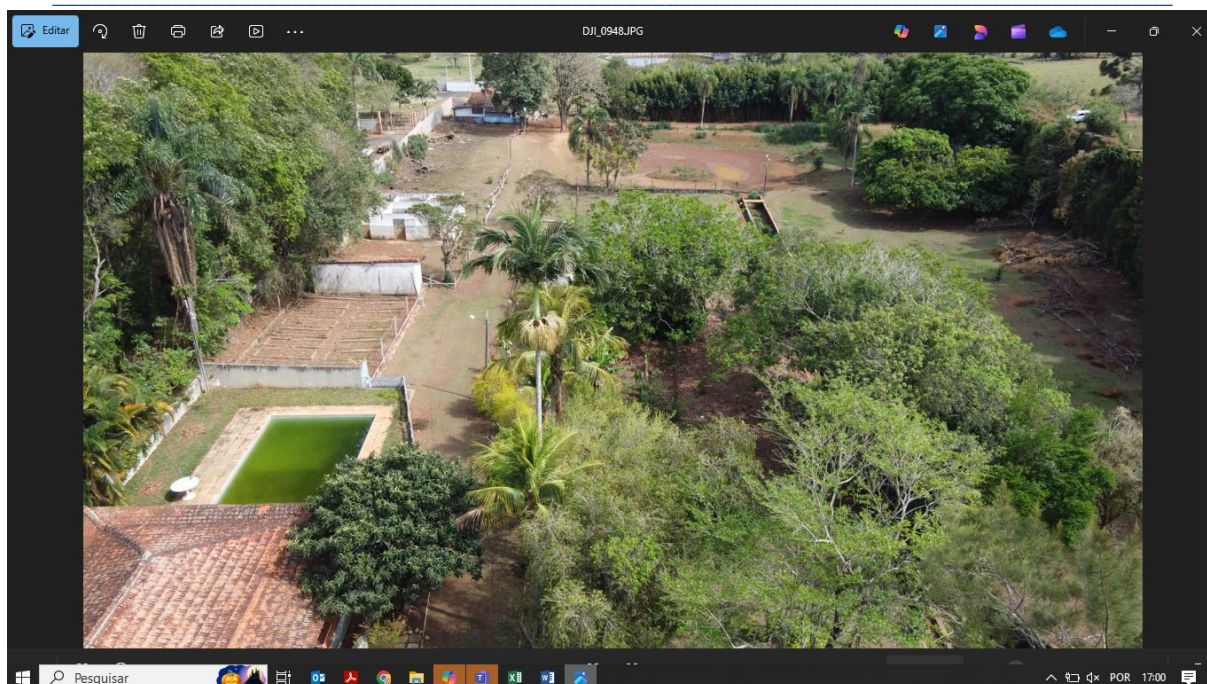


Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações









Abaixo, fotos fornecidas pelo caseiro da situação atual dos imóveis:





4. **VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 16/10/2025 no horário e no endereço citado no agendamento e os acompanhantes da vistoria foram:

Engenheira Perita Claudia Melo Fabri;

Sr. Daniel Fabri- Assistente técnico da perita;

Sr. Adriano Vieira- Caseiro do imóvel;

Informamos que não fomos autorizados a adentrar no imóvel, pois fomos informados de que o atual proprietário seria o Sr. Rubens Gomes, RG- 21672116, residente em São Paulo.

5. **METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para verificação de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.



A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais estabelece os procedimentos, metodologias e critérios técnicos para a determinação do valor de imóveis situados em áreas rurais, abrangendo terras nuas, benfeitorias, pastagens, culturas permanentes e temporárias, florestas plantadas e nativas, bem como eventuais recursos naturais exploráveis.

É uma norma essencial para engenheiros agrônomos, engenheiros civis, florestais e avaliadores imobiliários, sendo referência obrigatória nos trabalhos técnicos de avaliação rural realizados no âmbito judicial, fiscal, ambiental e patrimonial, conforme o Manual de Avaliações do IBAPE Nacional e o art. 473 do Código de Processo Civil.

6. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.



Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

7. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. -A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. As tabelas a seguir exibem as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias do imóvel, destacando as classes, padrões e índices multiplicativos correspondentes. Constam também as atribuições quanto às idades aparentes e os índices para referências ao estado de conservação, frente às condições apresentadas.

8. CÁLCULOS

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO			Área [m ²]	Intervalo	R\$N [R\$/m ²]	Vub [R\$/m ²]
1	Casa sede	Residencial	Casa	Médio	270,00	2,154	R\$ 2.108,47	R\$ 4.541,64
2	Casa- caseiro	Residencial	Casa	Economico	108,00	1,070	R\$ 2.108,47	R\$ 2.256,06
3	Cozinha caipira	Cobertura	Gourmet	Simple	45,00	0,142	R\$ 2.108,47	R\$ 299,40

R\$N	R\$	2.108,47
abr/25		

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer (I)	Idade Refer (Ir)	Coef. depreciação (d)	Deprec. Física Foc	Deprec. funcional		Valor Total
1	30	20%	60	50%	33,20	0,5340	Adequada	1,0000	R\$ 654.814,29
2	30	20%	60	50%	33,20	0,5340	Adequada	1,0000	R\$ 130.111,66
3	30	20%	60	50%	75,20	0,3240	Adequada	1,0000	R\$ 4.365,29
TOTAL:									R\$ 789.291,24

Estes cálculos representam somente as benfeitorias do imóvel. No item anexos, serão inseridos os cálculos do terreno.

Cálculos- Terra Nua

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data: 19/Out/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\Claudia\OneDrive\Área de Trabalho\Avaliação rural Enxovia\AVALIAÇÃO MORRO ALTO-ENXOVIA.IW3

┘

Amostra

Nº Am.	ÁREA	«ÁREA»	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	LOCALIZAÇÃO
«1»	4.300,00	0,00	1.400.000,00	325,58	DISTANTE
2	2.500,00	0,00	170.000,00	68,00	DISTANTE
3	20.000,00	0,00	800.000,00	40,00	DISTANTE
«8»	24.213,00	0,00	3.633.000,00	150,04	DISTANTE
9	3.219,00	0,00	185.000,00	57,47	DISTANTE

Nº Am.	BENFEITORIAS	Valor Homog.
«1»	Muito baixo	1.959.991.600.000,00
2	Muito baixo	28.900.000.000,00
3	Muito baixo	640.000.000.000,00
«8»	Baixo	26.396.785.966.320,00
9	Muito baixo	34.224.247.050,00

Os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.

Todas as amostragens estão dentro deste limite.

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

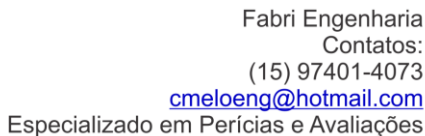
Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

$$\bullet \frac{\text{VALOR UNITÁRIO}}{[\text{VALOR TOTAL}] \div [\text{ÁREA}]} \text{ Equação:}$$

Valores e coeficientes de homogeneização:

• ÁREA: AREA/M2.

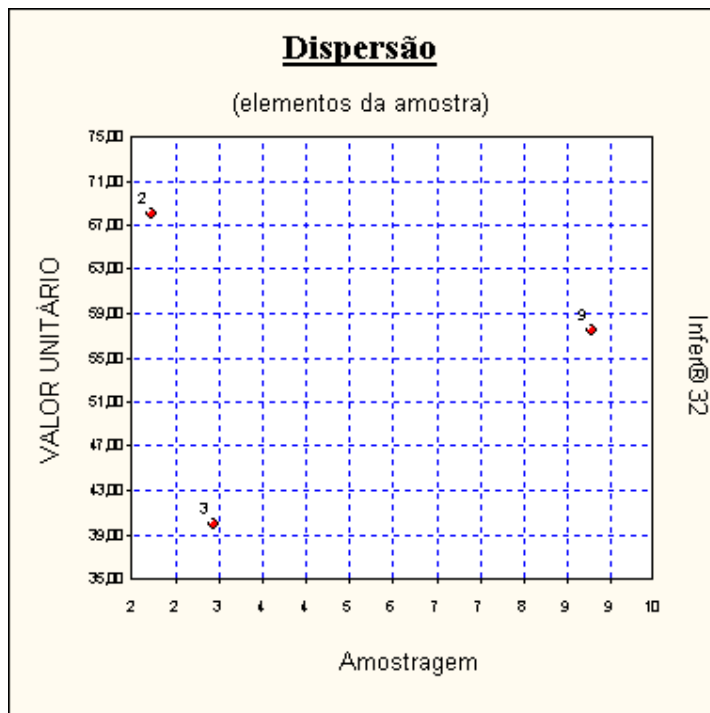


- # Estatísticas Básicas

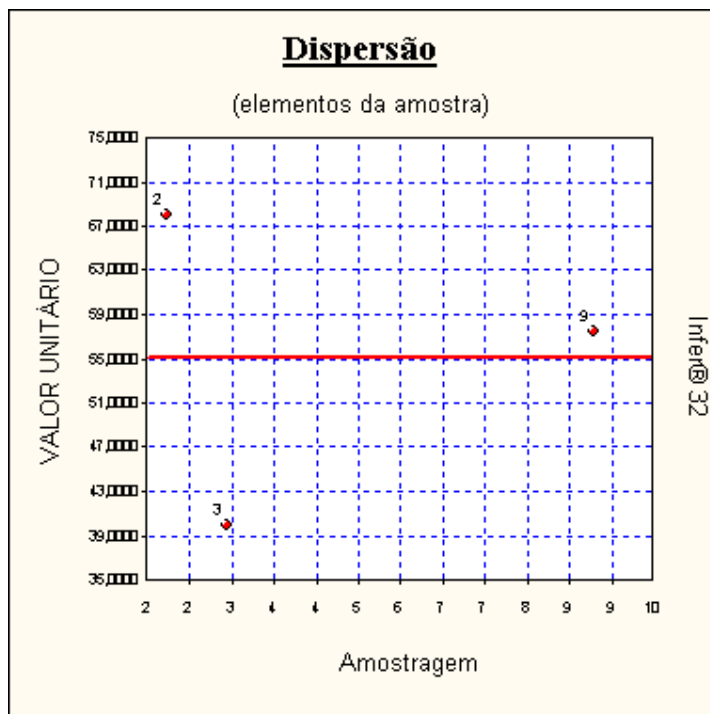
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	55,16	14,1426	25,64%

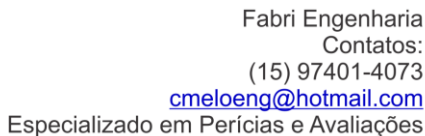
P1000232-90.2025.8.26.0269

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média





Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	68,0000	55,1566	12,8433	0,9081	1,1122	164,9512
3	40,0000	55,1566	-15,1566	-1,0717	-1,3125	229,7245
9	57,4700	55,1566	2,3133	0,1635	0,2003	5,3515

Desvios Quadráticos

(elementos da amostra)

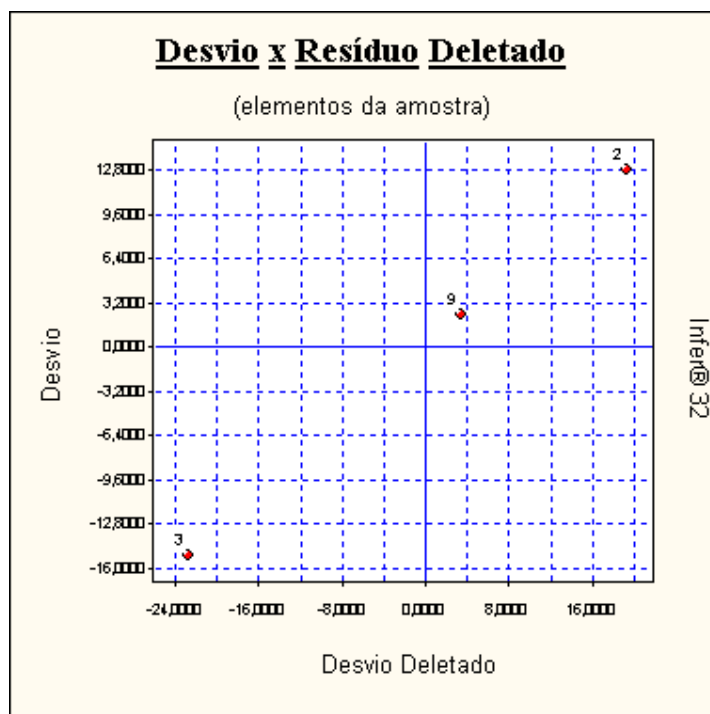
The scatter plot displays the squared deviations of three samples (2, 3, and 9) from a theoretical value. The x-axis represents the 'VALOR UNITÁRIO' (Unitary Value) and the y-axis represents the 'Desvio²' (Squared Deviation). A horizontal line at the bottom of the plot is labeled 'Inferior 32', indicating a reference level.

Elemento da Amostra	Valor Unitário (x)	Desvio² (y)
2	54,8333	162,0000
3	54,8333	230,0000
9	54,8333	9,0000

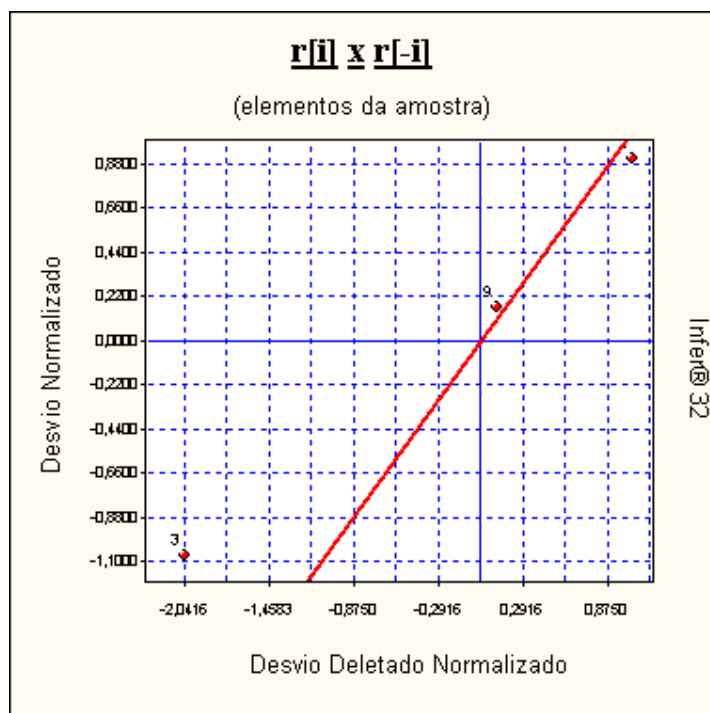
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	19,2650	152,6004	1,0396	1,2733
3	-22,7350	55,4404	-2,0355	-2,4930
9	3,4700	392,0000	0,1168	0,1431

Desvio x Desvio Deletado



Desvios Deletados Normalizados

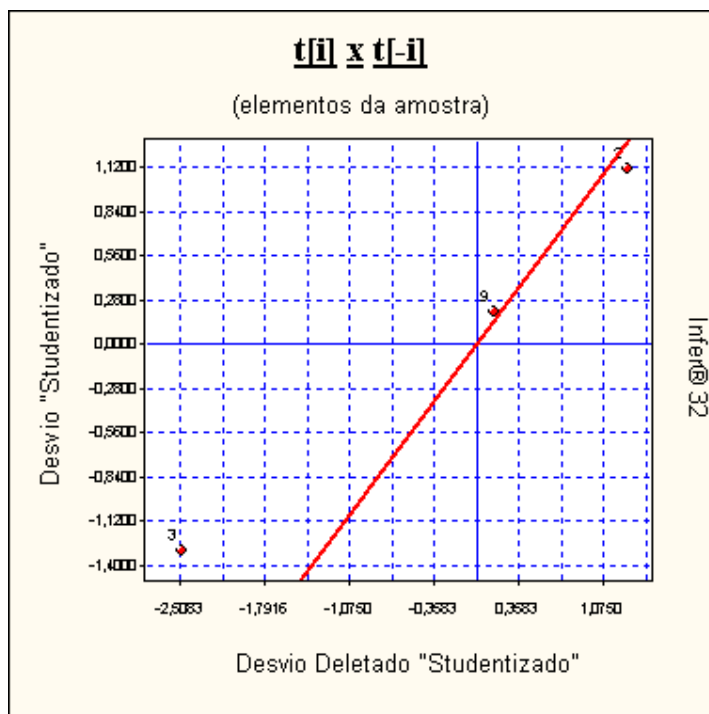




Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 3
 Graus de liberdade : 2
 Valor médio : 55,1566
 Mediana : 57,5000
 Moda : 58,6666
 Variância : 133,3424
 Desvio padrão : 11,5473
 Desvio médio : 10,1044
 Variância (não tendenciosa) : 200,0136
 Desvio padrão (não tend.) : 14,1426
 Coef. de variação : 25,64%
 Valor mínimo : 40,0000
 Valor máximo : 68,0000
 Amplitude : 28,0000
 Número de classes : 2
 Intervalo de classes : 14,0000

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 55,1566
 Momento central de 2ª ordem : 133,3424
 Momento central de 3ª ordem : -450,3183
 Momento central de 4ª ordem : -150,1061

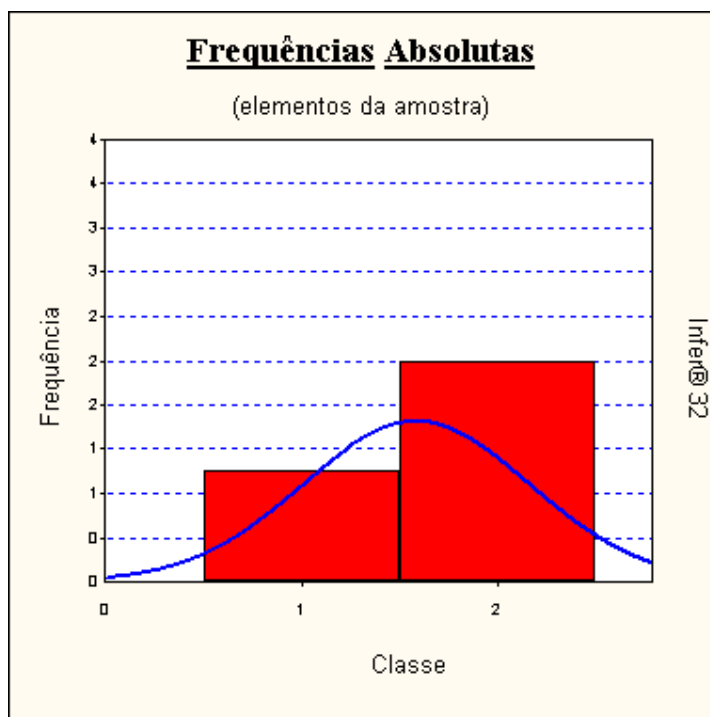
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2924	0	0
Curtose	-3,0084	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

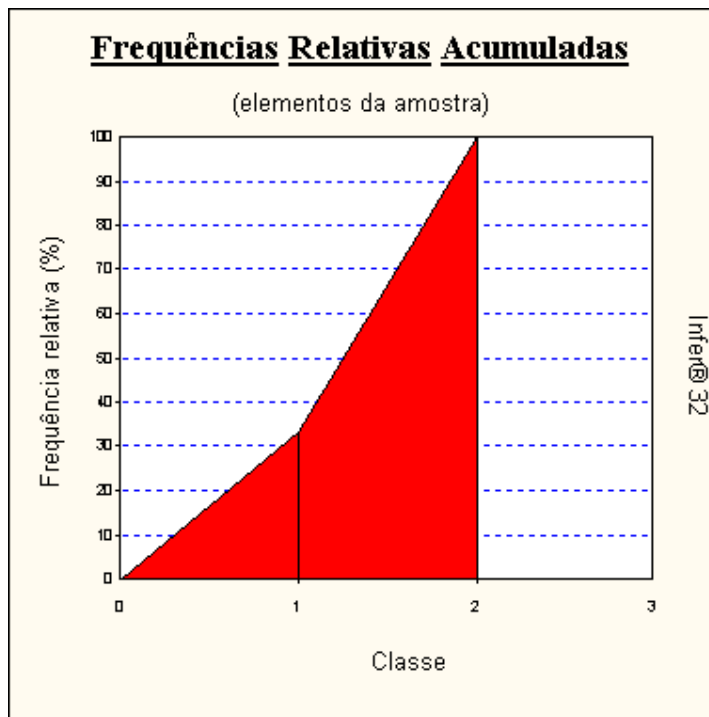
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	40,0000	54,0000	1	33,33	40,0000
2	54,0000	68,0000	2	66,67	62,7350

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
1	325,5800	-3,9000
8	150,0400	-3,9000

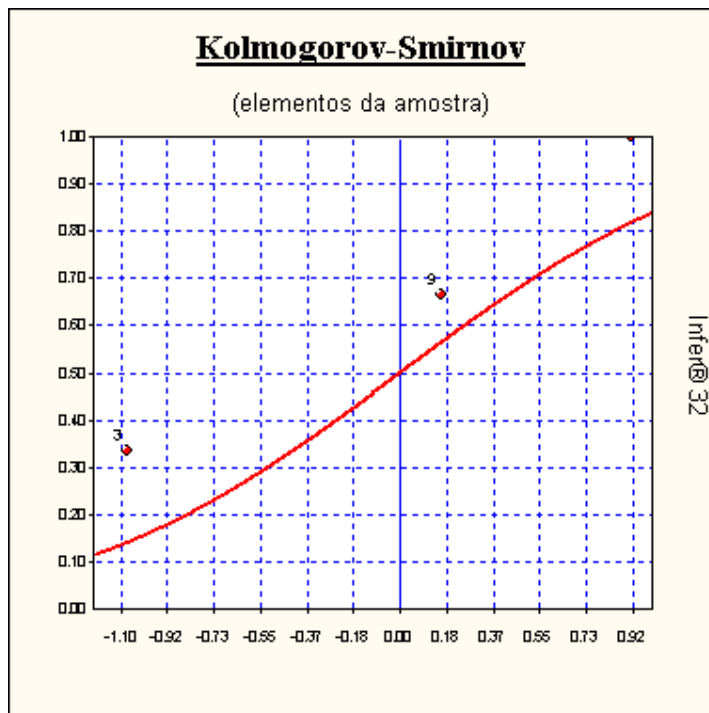
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 1
 Número de sequências : 3
 Média da distribuição de sinais : 1,5
 Desvio padrão : 0,866

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : 2,4749
 Limite superior . : 0,3536
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

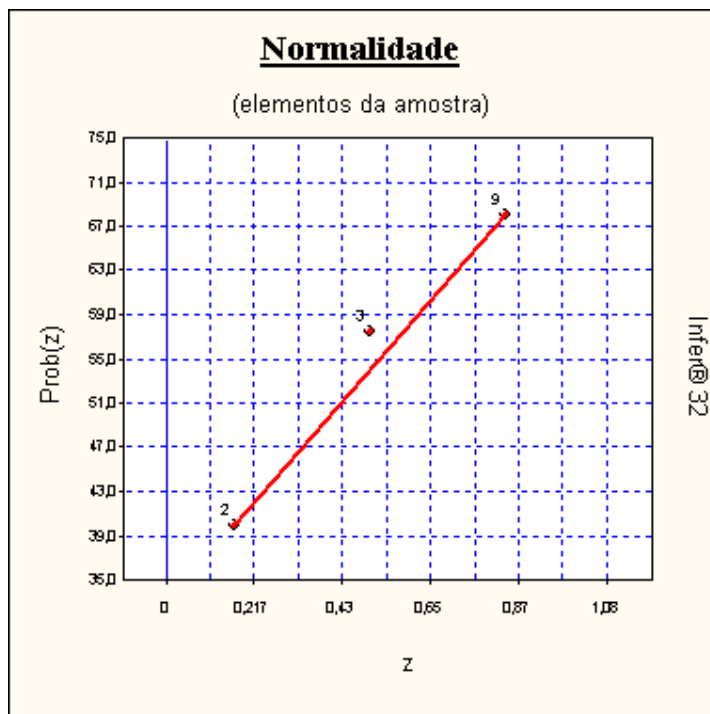
Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5774
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

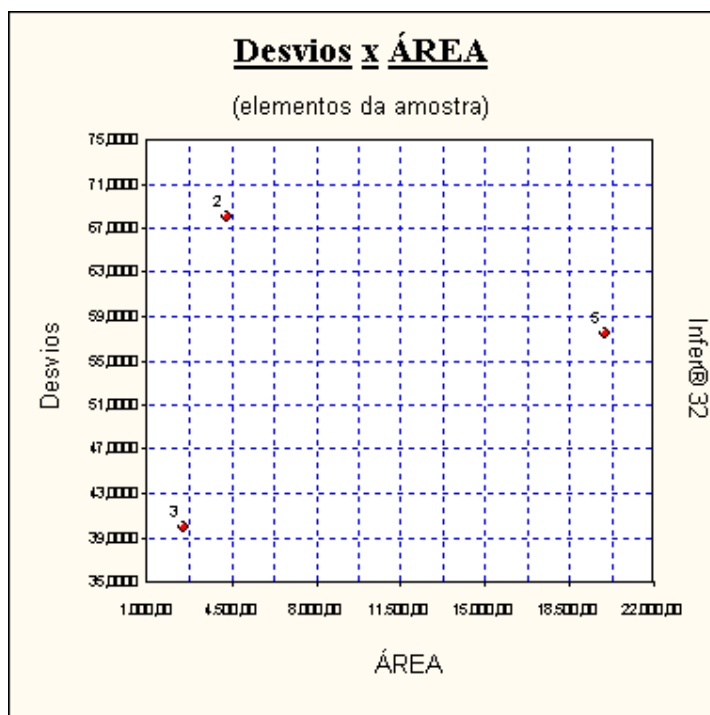
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média

segue a curva normal (curva de Gauss).

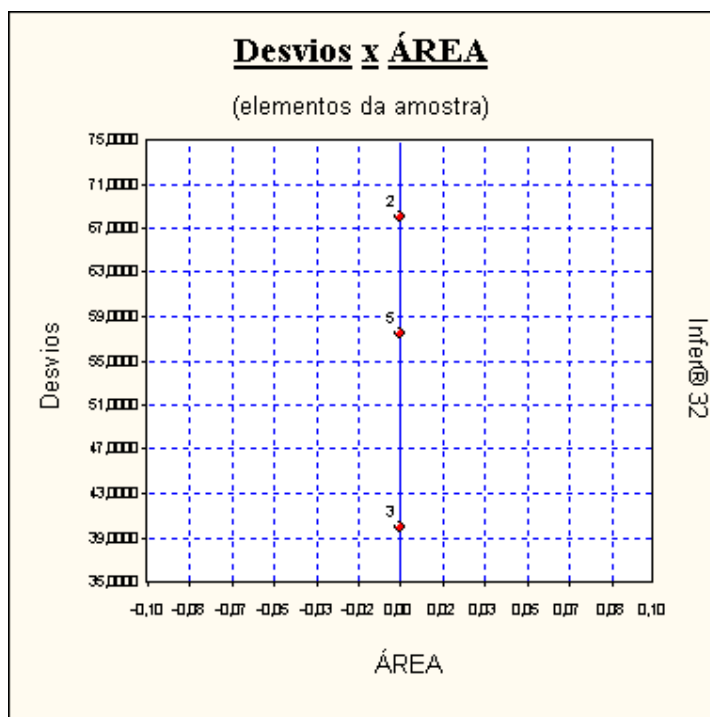
Reta de Normalidade



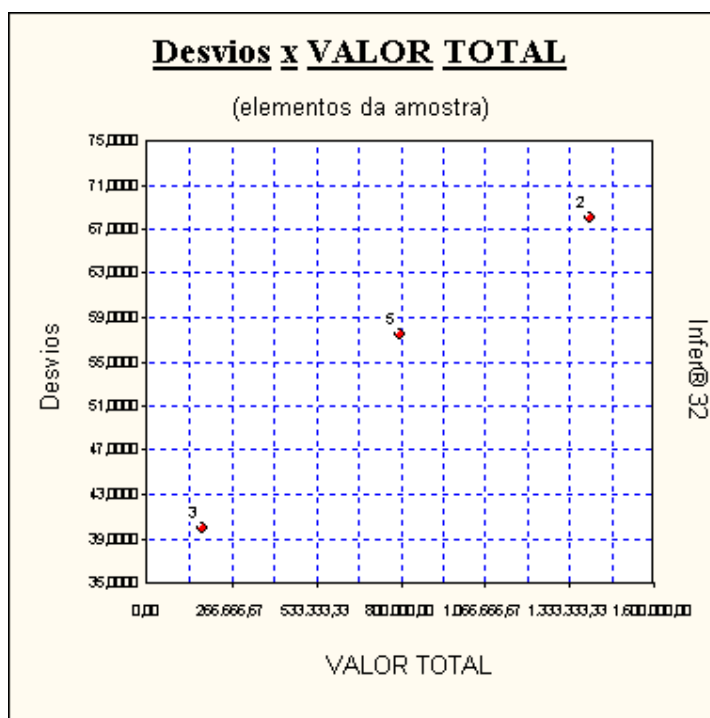
Desvios x Variáveis

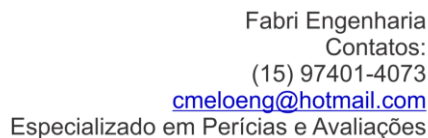


Desvios x Variáveis

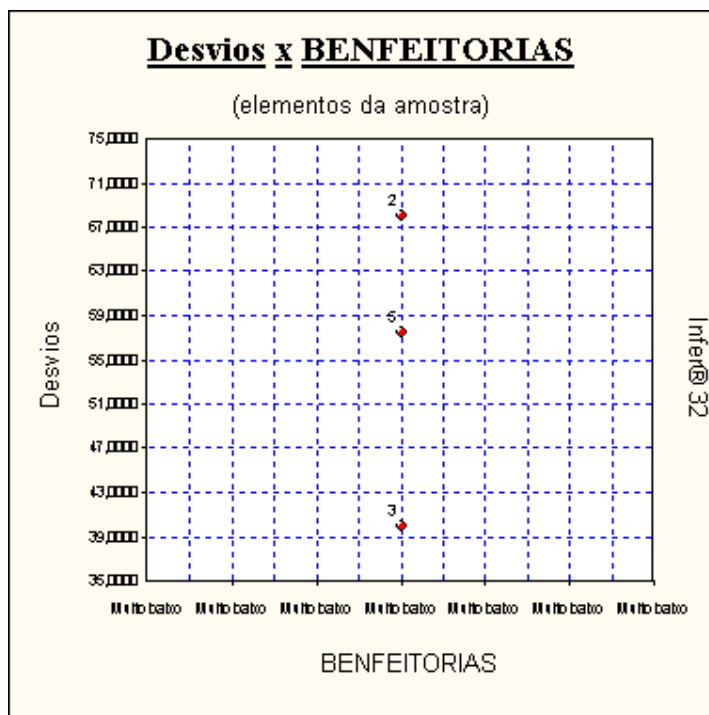


Desvios x Variáveis





Desvios x Variáveis





09. QUESITOS

Não há quesitos há serem respondidos nos autos.

10. CONCLUSÕES

O presente Laudo Técnico consistiu na avaliação de imóvel no endereço acima citado.

Para a elaboração do trabalho, a perita se ateve ao campo da engenharia técnica, através da análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel envolvido.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-3, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Após levantamento de dados, os valores dos imóveis em estudo, nesta praça de Itapetininga, serão informados abaixo para o mês de outubro de 2.025.

Imóvel rural, localizado na comarca de Itapetininga com área aproximada de 10.500 metros quadrados, localizado na Estrada municipal Manoel Rodrigues, S/N –Bairro- Jurumirim, Itapetininga- SP. O imóvel possui acesso bom e esta localizado muito próximo a Rodovia Raposo Tavares. A topografia do imóvel é irregular.

Valor Terra Nua- R\$55,16 X 10.500m²= R\$579.180,00

Valor benfeitorias- R\$ 566.051,07

Valor total do imóvel avaliado em R\$1.145.231,07 (Um milhão, cento e quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e um reais e sete centavos).

Sobre o valor do imóvel rural, foi aplicada uma depreciação, tendo em vista as características do local.

Importante relembrar de que fomos informados no local, que o imóvel é de propriedade do Sr. Rubens Gomes, RG 21672116 que segundo ele realizou transação comercial com antigo proprietário.



Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

11. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 27 (vinte e sete) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 18 de outubro de 2025

Eng^a. Claudia Melo Fabri
 Engenheira e Perita Judicial
 Especialista em Engenharia de Perícias e Avaliações
 Especialista em Patologias da Construção
 CREA 5061796410



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Lauda Simplificado de Avaliação

INTERESSADO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1000232-90.2025.8.26.0269

Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL- PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO

Requerente: MAURO WILSON DA CUNHA

Requerido: IZAURA APARECIDA MORAL LIMA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira - CREA-SP nº. 5061796410

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste na avaliação de mercado dos imóveis, sendo imóvel rural, localizado no Jd. Alvorada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto- Itapetininga.

2. RESUMO DOS AUTOS

De acordo com a inicial, a perícia tem por finalidade a avaliação e alienação judicial do imóvel penhorado, descrito na matrícula nº 15.651 do cartório de registros de imóveis de Itapetininga SP. Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto.

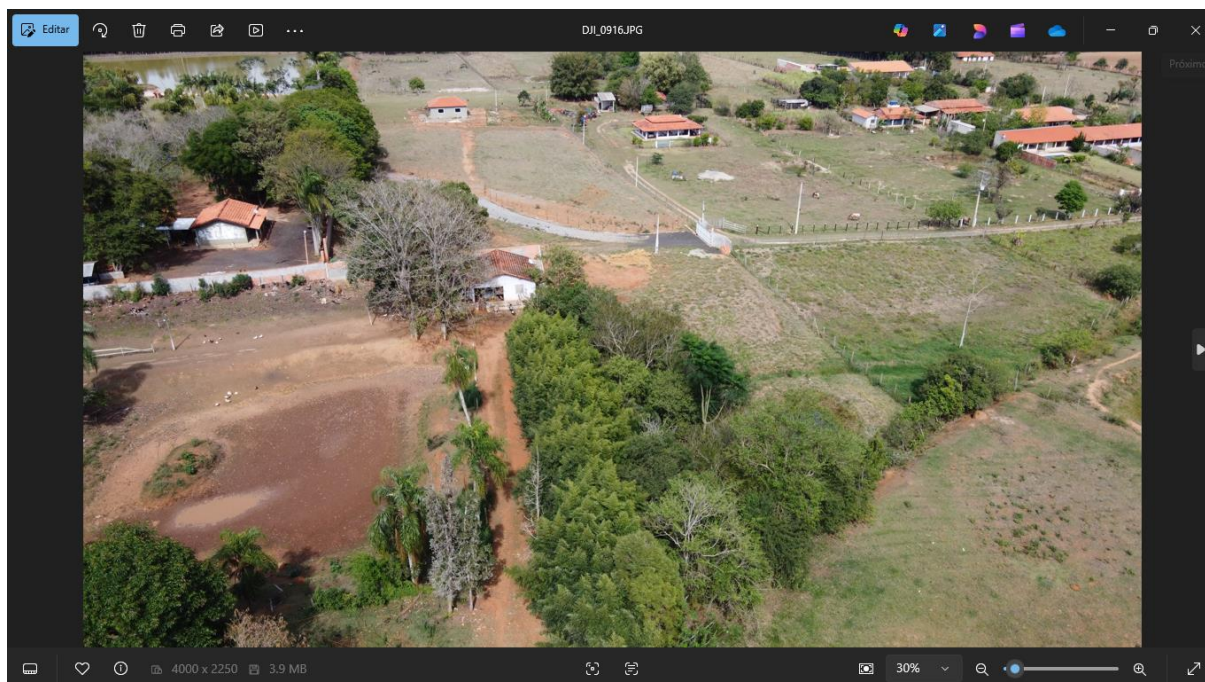
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis em análise estão localizados no município de Itapetininga, conforme endereço abaixo:

Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, conforme imagens de drone abaixo.

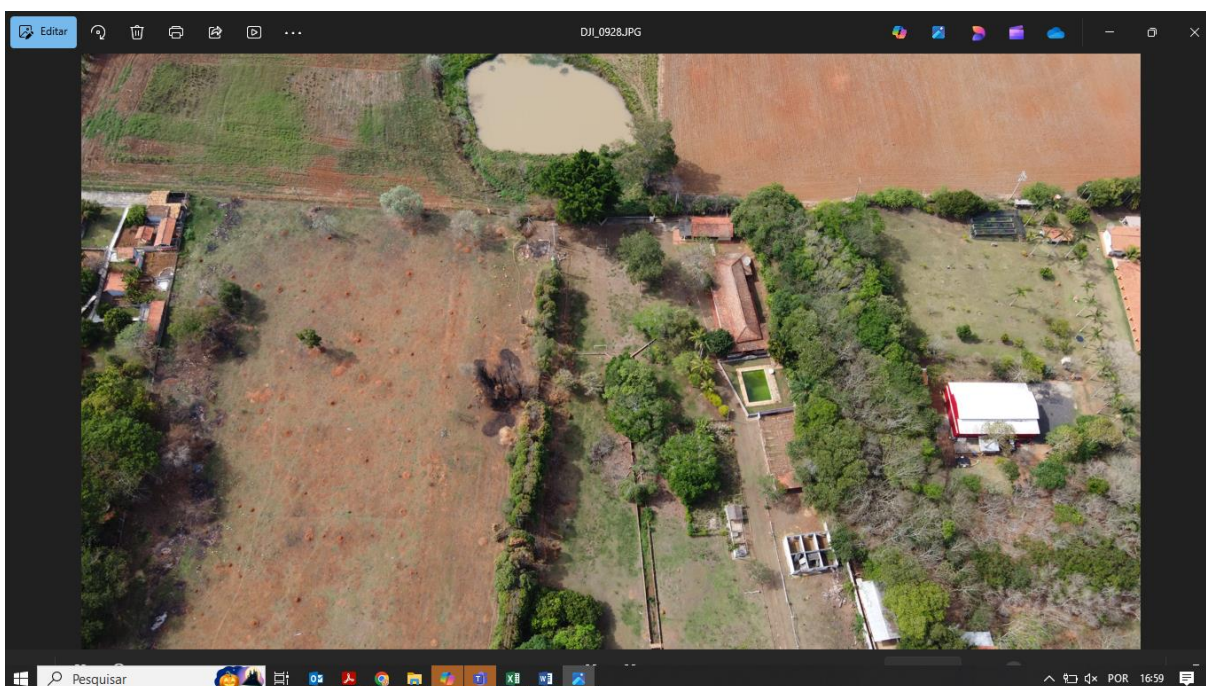
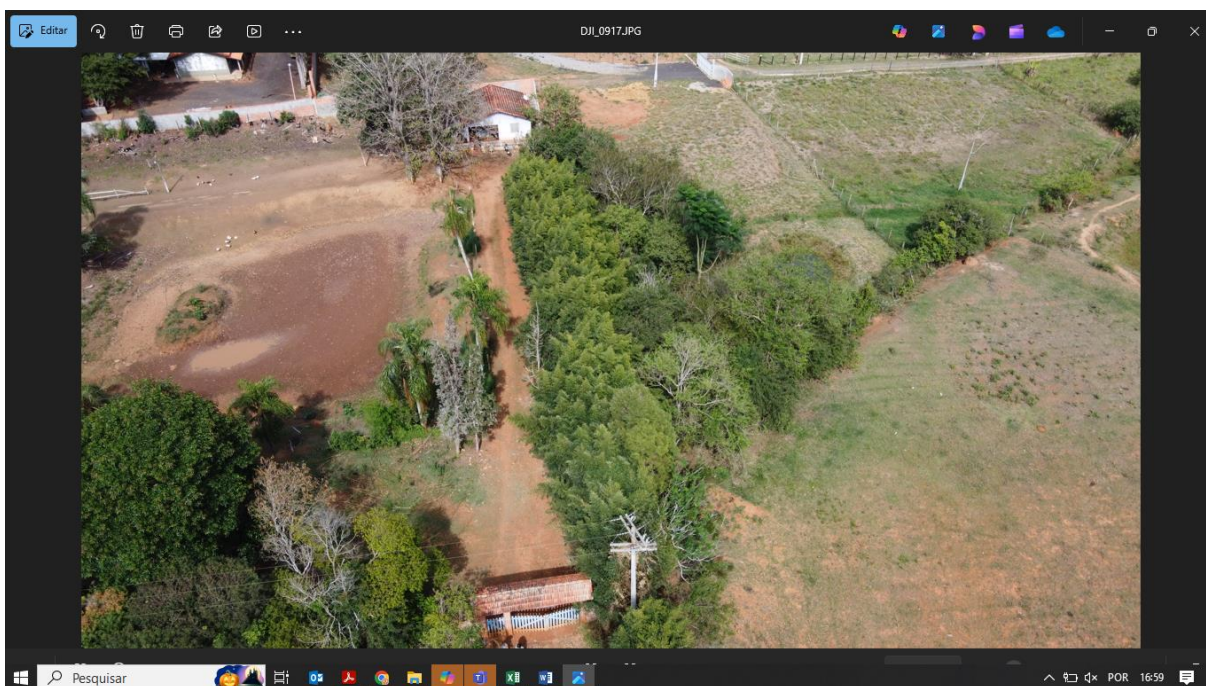
Trata-se de um loteamento de chácaras, pouca densidade populacional, falta de itens públicos básicos, água encanada, coleta (lixo) de resíduos sólidos, ruas não são pavimentadas.

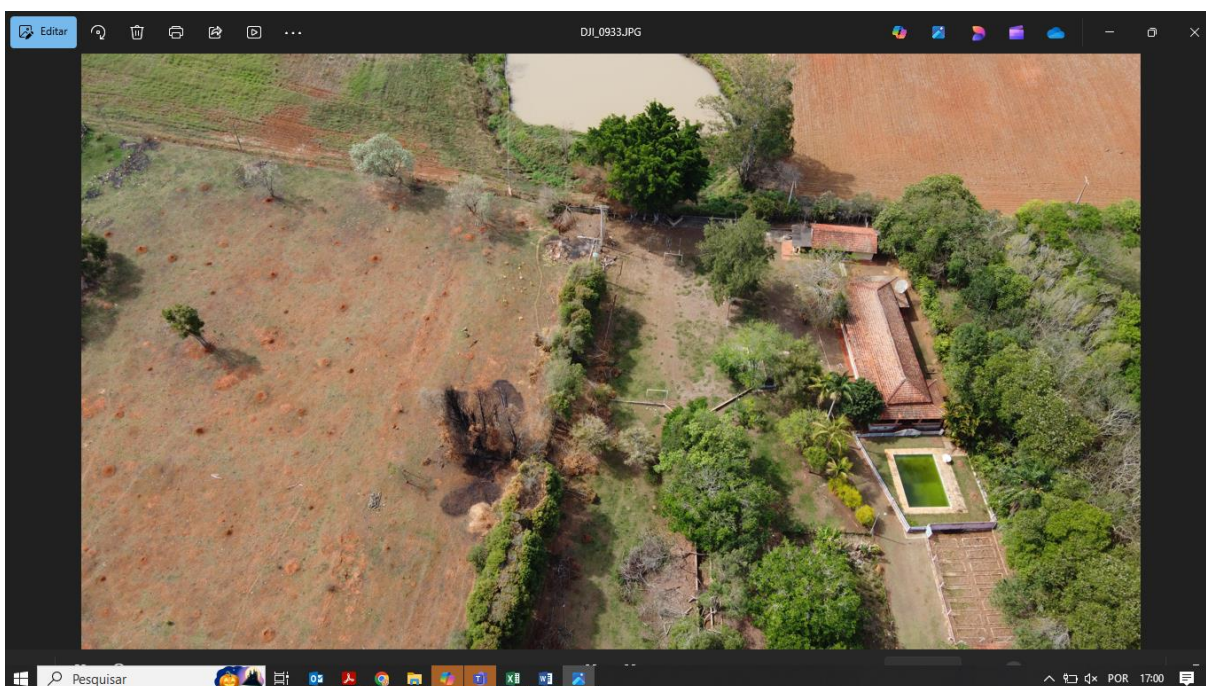
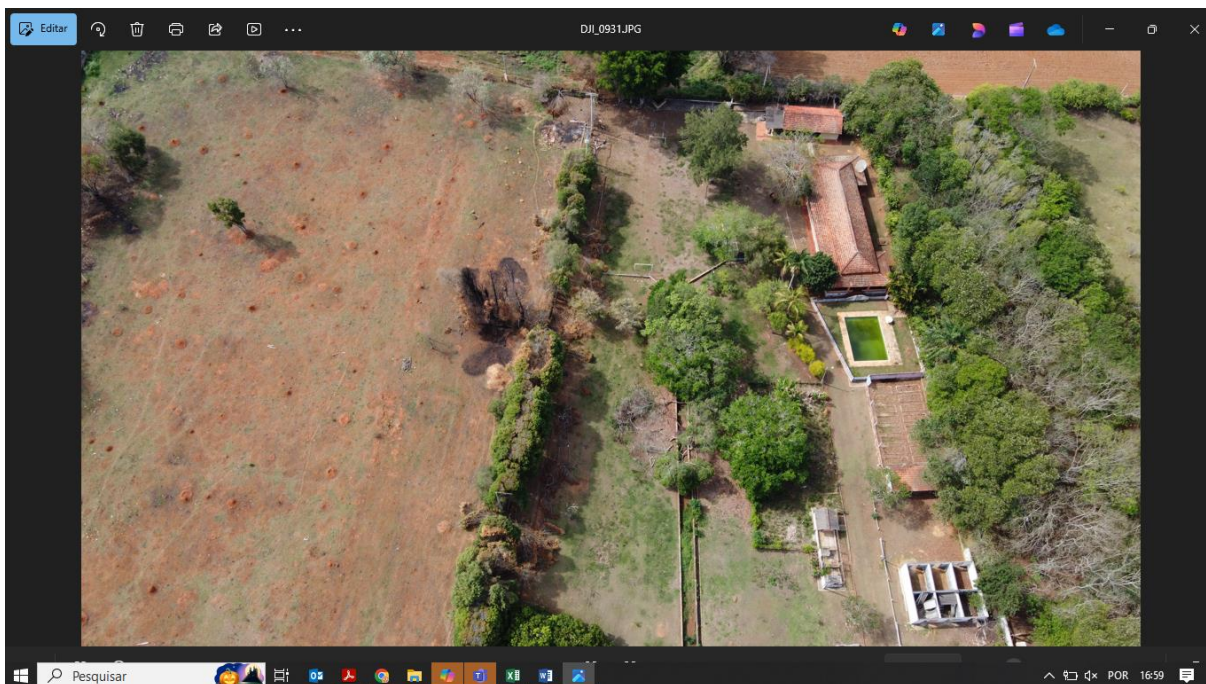
Conforme informações do caseiro, o endereço correto do imóvel é localizado na Estrada municipal Manoel Rodrigues, S/N –Bairro- Jurumirim, Itapetininga- SP.

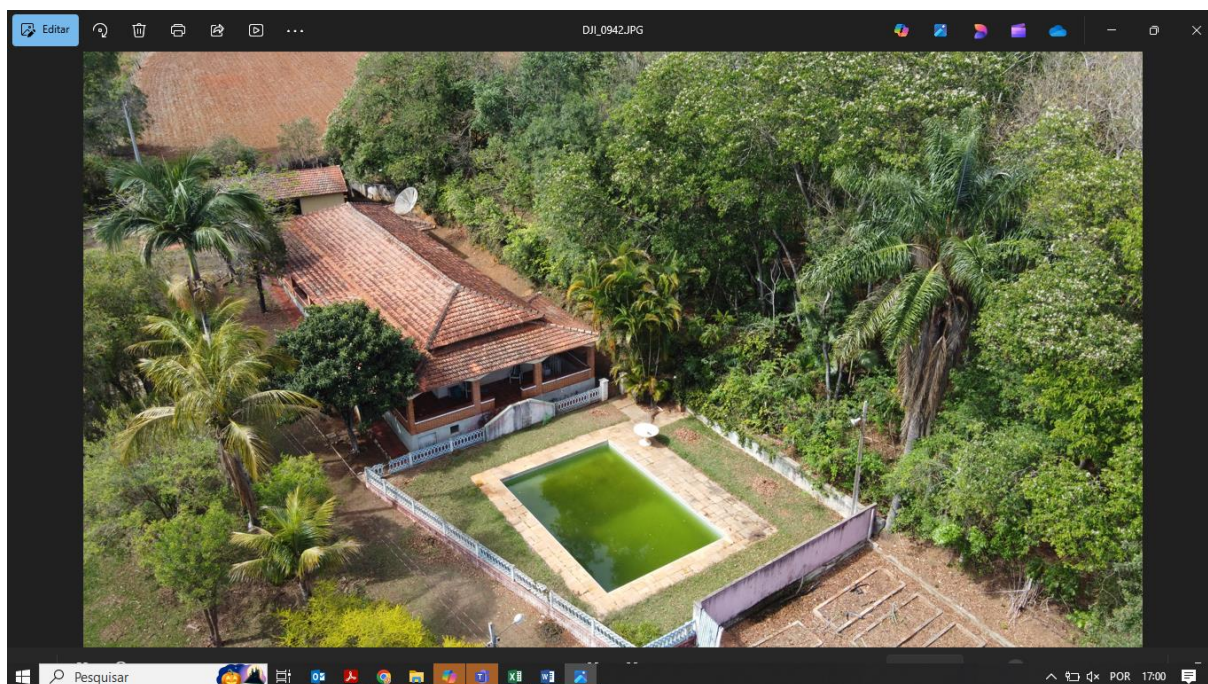
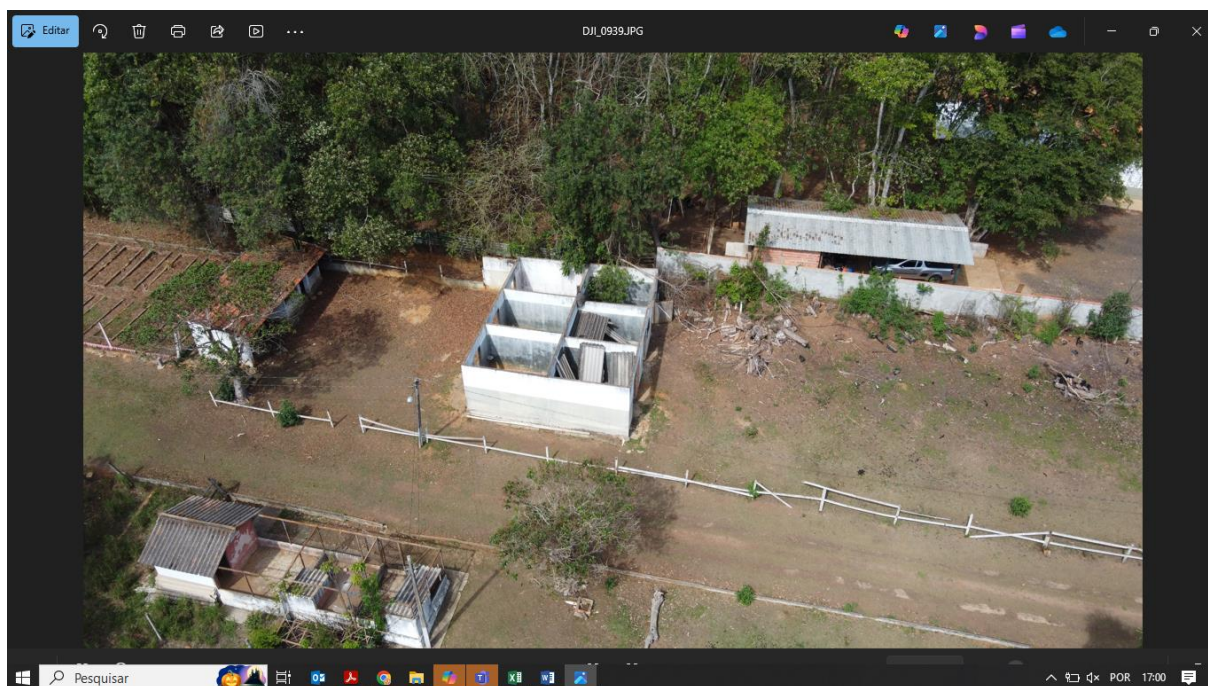


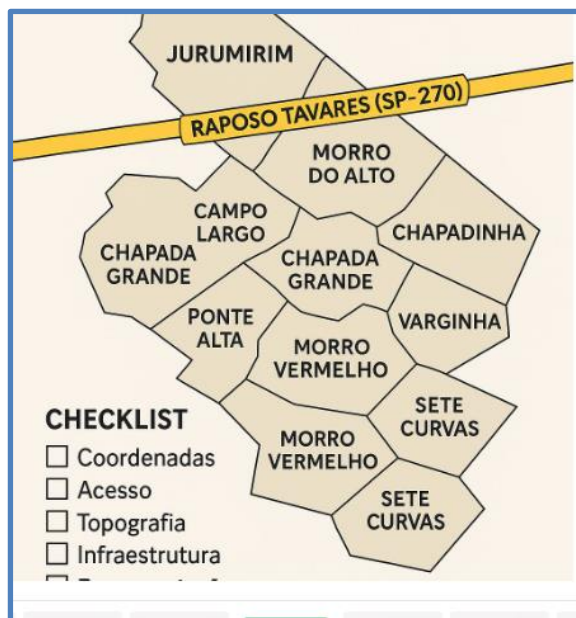
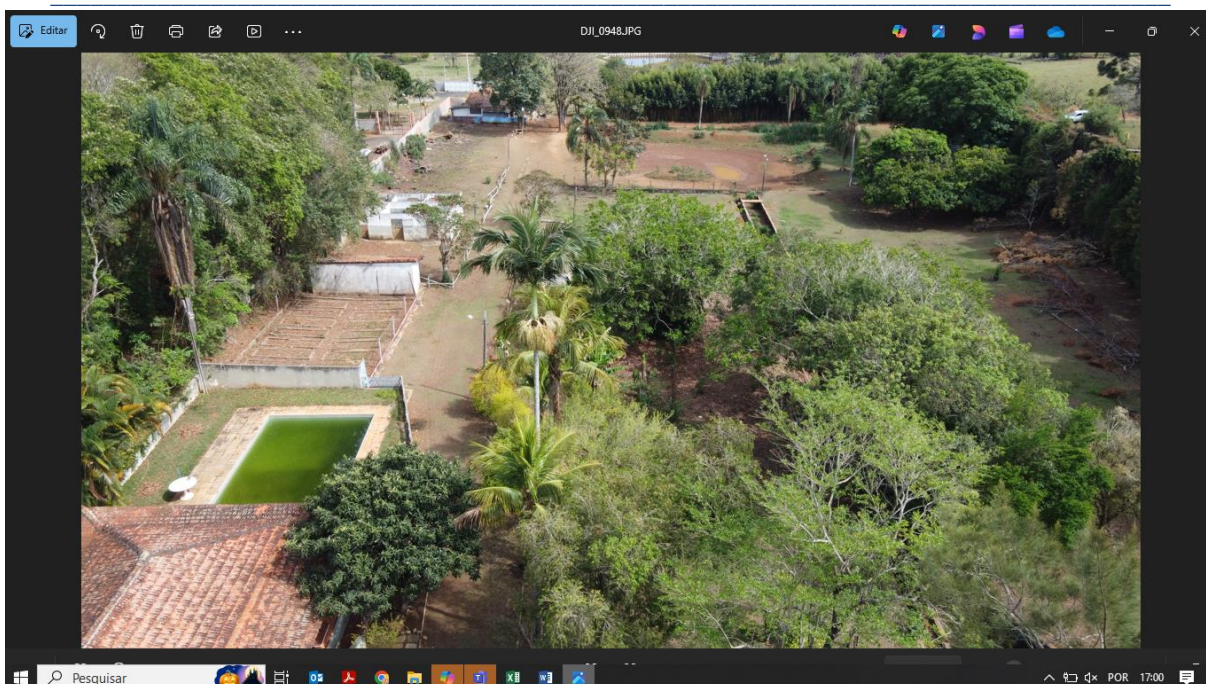


Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações









Abaixo, fotos fornecidas pelo caseiro da situação atual dos imóveis:





4. **VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 16/10/2025 no horário e no endereço citado no agendamento e os acompanhantes da vistoria foram:

Engenheira Perita Claudia Melo Fabri;

Sr. Daniel Fabri- Assistente técnico da perita;

Sr. Adriano Vieira- Caseiro do imóvel;

Informamos que não fomos autorizados a adentrar no imóvel, pois fomos informados de que o atual proprietário seria o Sr. Rubens Gomes, RG- 21672116, residente em São Paulo.

5. **METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para verificação de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.



A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais estabelece os procedimentos, metodologias e critérios técnicos para a determinação do valor de imóveis situados em áreas rurais, abrangendo terras nuas, benfeitorias, pastagens, culturas permanentes e temporárias, florestas plantadas e nativas, bem como eventuais recursos naturais exploráveis.

É uma norma essencial para engenheiros agrônomos, engenheiros civis, florestais e avaliadores imobiliários, sendo referência obrigatória nos trabalhos técnicos de avaliação rural realizados no âmbito judicial, fiscal, ambiental e patrimonial, conforme o Manual de Avaliações do IBAPE Nacional e o art. 473 do Código de Processo Civil.

6. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.



Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

7. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. -A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. As tabelas a seguir exibem as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias do imóvel, destacando as classes, padrões e índices multiplicativos correspondentes. Constam também as atribuições quanto às idades aparentes e os índices para referências ao estado de conservação, frente às condições apresentadas.

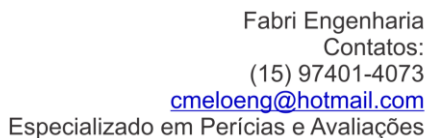
8. CÁLCULOS

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO			Área [m ²]	Intervalo	R\$N [R\$/m ²]	Vub [R\$/m ²]
1	Casa sede	Residencial	Casa	Médio	270,00	2,154	R\$ 2.108,47	R\$ 4.541,64
2	Casa- caseiro	Residencial	Casa	Economico	108,00	1,070	R\$ 2.108,47	R\$ 2.256,06
3	Cozinha caipira	Cobertura	Gourmet	Simple	45,00	0,142	R\$ 2.108,47	R\$ 299,40

R\$N	R\$	2.108,47
abr/25		

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer (I)	Idade Refer (Ir)	Coef. depreciação (d)	Deprec. Física Foc	Deprec. funcional		Valor Total
1	30	20%	60	50%	33,20	0,5340	Adequada	1,0000	R\$ 654.814,29
2	30	20%	60	50%	33,20	0,5340	Adequada	1,0000	R\$ 130.111,66
3	30	20%	60	50%	75,20	0,3240	Adequada	1,0000	R\$ 4.365,29
TOTAL:									R\$ 789.291,24

Estes cálculos representam somente as benfeitorias do imóvel. No item anexos, serão inseridos os cálculos do terreno.



Informações do Usuário

Nome do Arquivo: C:\Users\Claudia\OneDrive\Área de Trabalho\Avaliação rural Enxovia\AVALIAÇÃO MORRO ALTO-ENXOVIA.IW3

Nº Am.	ÁREA	«ÁREA »	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	LOCALIZAÇÃ O
«1»	4.300,00	0,00	1.400.000,00	325,58	DISTANTE
2	2.500,00	0,00	170.000,00	68,00	DISTANTE
3	20.000,00	0,00	800.000,00	40,00	DISTANTE
«8»	24.213,00	0,00	3.633.000,00	150,04	DISTANTE
9	3.219,00	0,00	185.000,00	57,47	DISTANTE

Nº Am.	BENFEITORIA S	Valor Homog.
«1»	Muito baixo	1.959.991.600.000,00
2	Muito baixo	28.900.000.000,00
3	Muito baixo	640.000.000.000,00
«8»	Baixo	26.396.785.966.320,00
9	Muito baixo	34.224.247.050,00

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

- **VALOR UNITÁRIO** *Equação:*

$$[VALOR\ TOTAL] \div [ÁREA]$$

- ÁREA: AREA/M2.



Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

- ÁREA: AREA. (variável não utilizada no modelo)
- VALOR TOTAL
- LOCALIZAÇÃO: ATÉ 10KM CIDADE- BOA.
 Classificação:
 DISTANTE = 1; BOA = 2; ÓTIMA = 3;
- BENFEITORIAS
 Classificação:
 Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;
- Valor Homog.
 Equação:
 [Valor Homogeneizado]

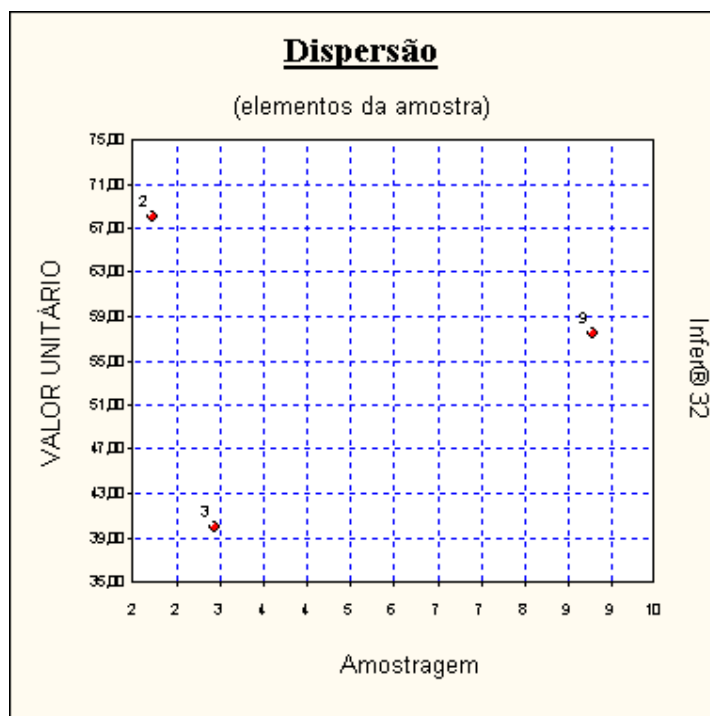
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 3
 Nº de graus de liberdade : 2

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	55,16	14,1426	25,64%

Número mínimo de amostragens: 3.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

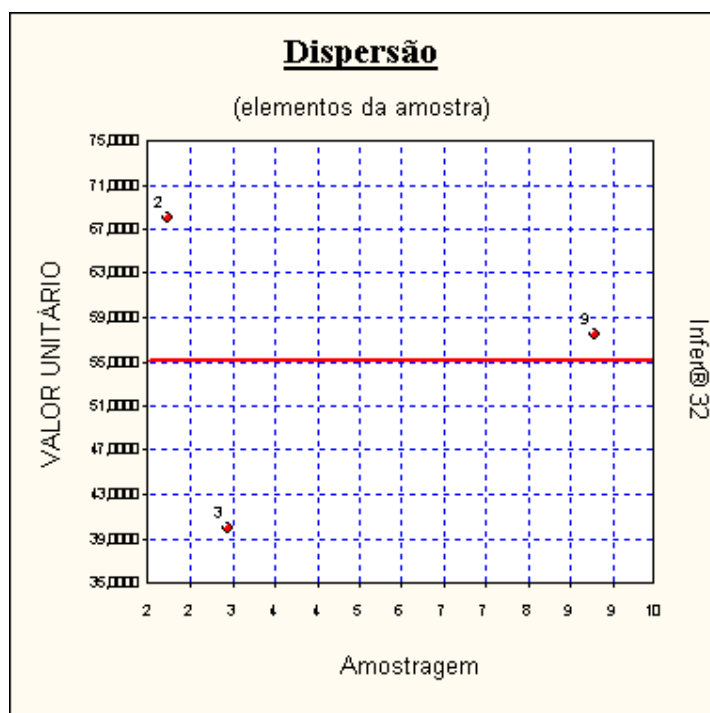


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	68,0000	55,1566	12,8433	0,9081	1,1122	164,9512
3	40,0000	55,1566	-15,1566	-1,0717	-1,3125	229,7245
9	57,4700	55,1566	2,3133	0,1635	0,2003	5,3515

Gráfico de Desvios Quadráticos

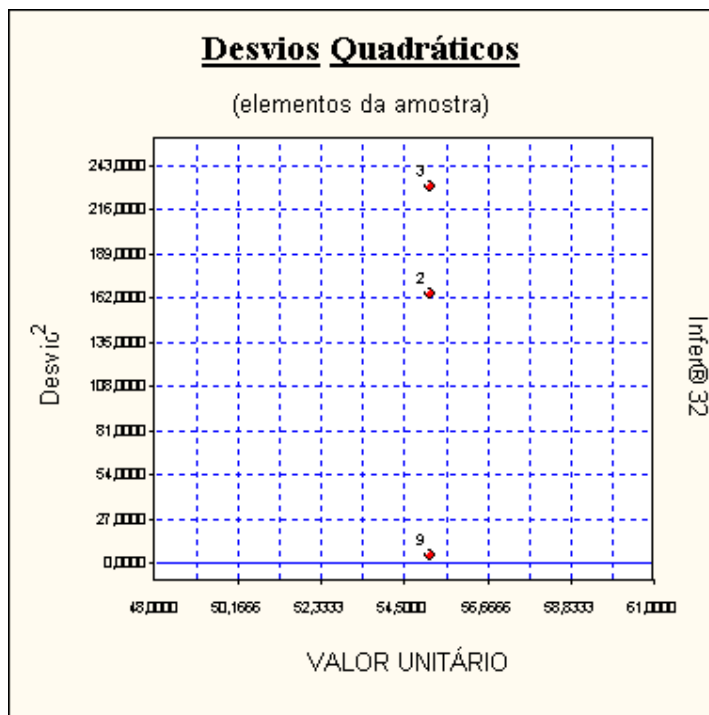


Tabela de Desvios Deletados

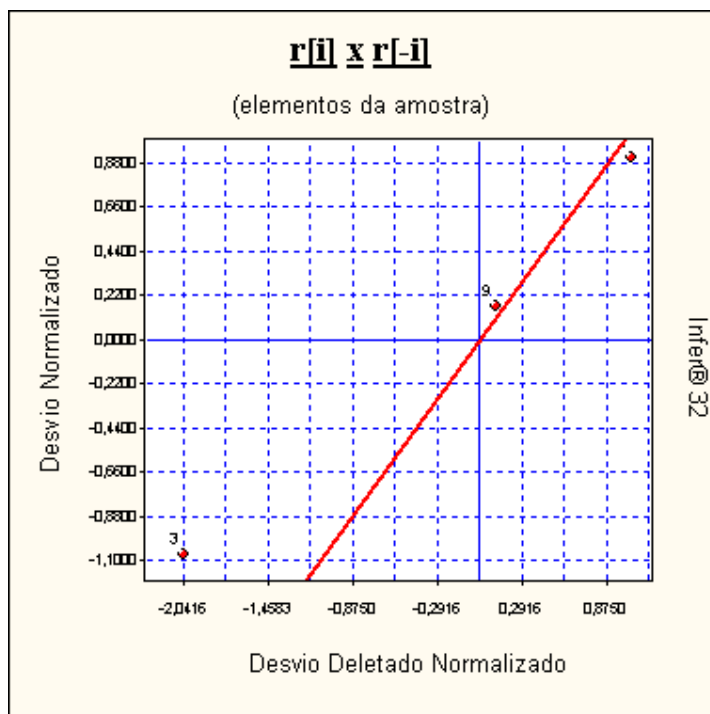
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	19,2650	152,6004	1,0396	1,2733
3	-22,7350	55,4404	-2,0355	-2,4930
9	3.4700	392.0000	0.1168	0.1431

Desvio x Desvio Deletado

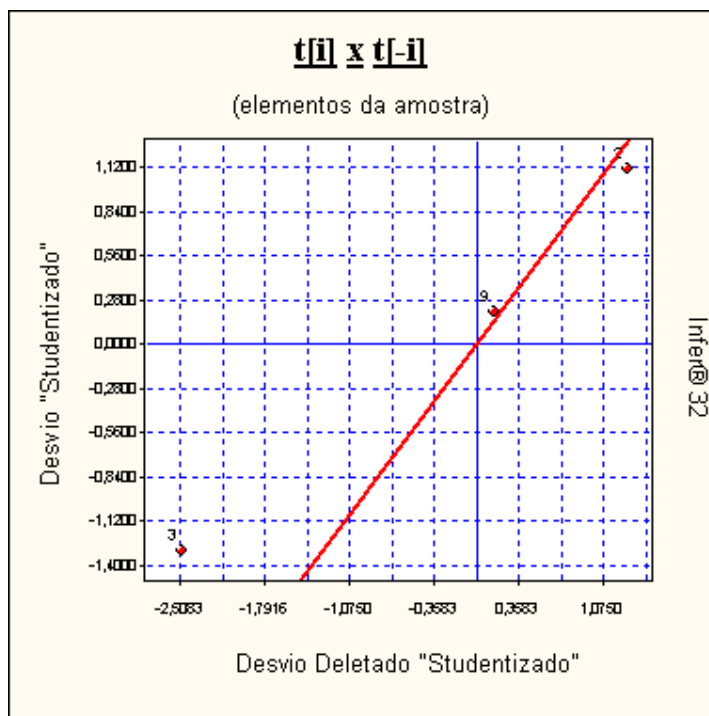


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados

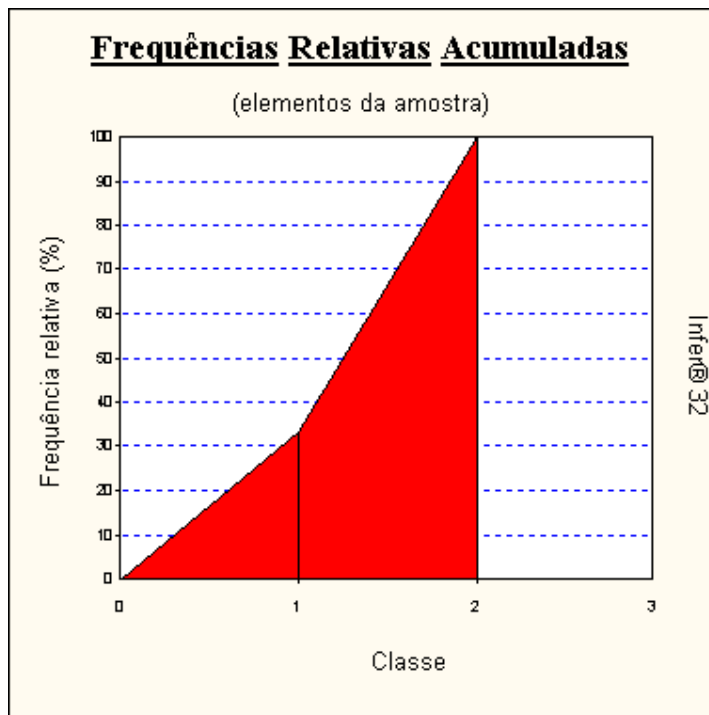


As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos	: 3
Graus de liberdade	: 2
Valor médio	: 55,1566
Mediana	: 57,5000
Moda	: 58,6666
Variância	: 133,3424
Desvio padrão	: 11,5473
Desvio médio	: 10,1044
Variância (não tendenciosa)	: 200,0136
Desvio padrão (não tend.)	: 14,1426
Coef. de variação	: 25,64%
Valor mínimo	: 40,0000
Valor máximo	: 68,0000
Amplitude	: 28,0000
Número de classes	: 2
Intervalo de classes	: 14,0000

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
1	325,5800	-3,9000
8	150,0400	-3,9000

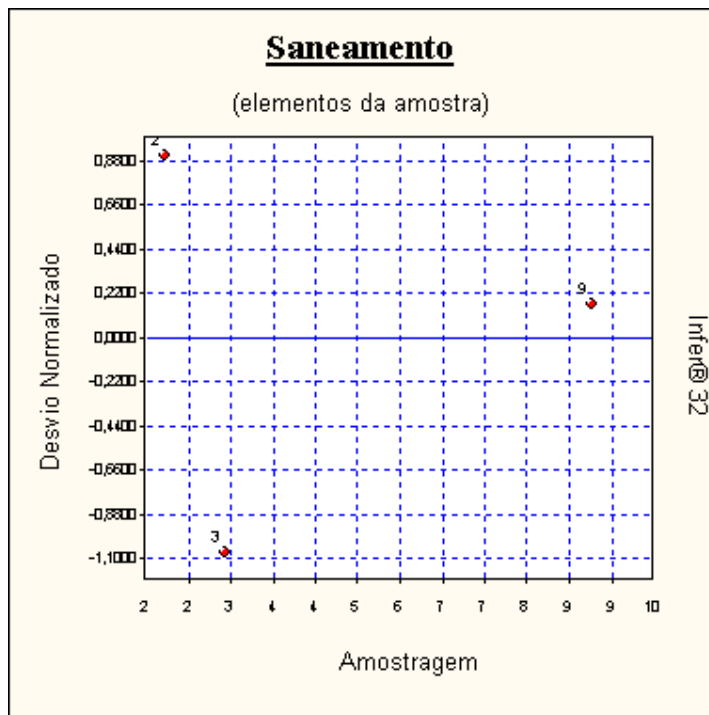
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	40,0000	0,1419	0,3333	0,1419	0,1914
9	57,4700	0,565	0,6667	0,2316	0,1017
2	68,0000	0,818	1,0000	0,1514	0,1819

Maior diferença obtida: 0,2316

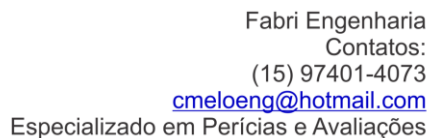
Valor crítico: 0,7080 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Kolmogorov-Smirnov
(elementos da amostra)

The plot displays the empirical cumulative distribution function (ECDF) of the sample data against a theoretical normal distribution. The x-axis represents the standardized values, ranging from -1.10 to 0.92. The y-axis represents the cumulative probability, ranging from 0.00 to 1.00. A solid red line represents the theoretical normal distribution. Red diamonds represent the empirical data points. A vertical blue line is drawn at x=0.00. The plot is titled 'Kolmogorov-Smirnov (elementos da amostra)'.

Standardized Value (x)	Cumulative Probability (y)
-1.10	0.00
-0.92	0.10
-0.73	0.20
-0.55	0.30
-0.37	0.40
-0.18	0.50
0.00	0.60
0.18	0.70
0.37	0.80
0.55	0.90
0.73	1.00
0.92	1.00

Inter@32

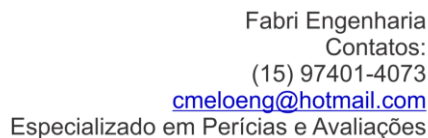
Número de elementos positivos ..	: 2
Número de elementos negativos .	: 1
Número de sequências	: 3
Média da distribuição de sinais	: 1,5
Desvio padrão	: 0,866

Limite inferior : 2,4749
 Limite superior . : 0,3536
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

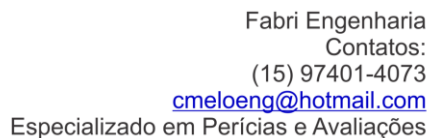
Valor z (calculado) : 0,5774
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média



Reta de Normalidade





Desvios x LOCALIZAÇÃO

Gráfico de dispersão mostrando Desvios (Y) versus LOCALIZAÇÃO (X). O eixo Y varia de 35.000 a 75.000. O eixo X é rotulado 'LOCALIZAÇÃO' e 'Infer@ 32'. Três pontos são marcados com números 2, 5 e 3. O ponto 2 está no topo, o ponto 5 no meio e o ponto 3 no fundo.

Desvios x BENFEITORIAS

09. QUESITOS

Não há quesitos há serem respondidos nos autos.

10. CONCLUSÕES

O presente Laudo Técnico consistiu na avaliação de imóvel no endereço acima citado.

Para a elaboração do trabalho, a perita se ateve ao campo da engenharia técnica, através da análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel envolvido.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-3, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Após levantamento de dados, os valores dos imóveis em estudo, nesta praça de Itapetininga, serão informados abaixo para o mês de outubro de 2.025.

Imóvel rural, localizado na comarca de Itapetininga com área aproximada de 10.500 metros quadrados, localizado na Estrada municipal Manoel Rodrigues, S/N –Bairro- Jurumirim, Itapetininga- SP. O imóvel possui acesso bom e esta localizado muito próximo a Rodovia Raposo Tavares. A topografia do imóvel é irregular.

Valor Terra Nua- R\$55,16 X 10.500m²= R\$579.180,00

Valor benfeitorias- R\$ 566.051,07

Valor total do imóvel avaliado em R\$1.145.231,07 (Um milhão, cento e quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e um reais e sete centavos).

Sobre o valor do imóvel rural, foi aplicada uma depreciação, tendo em vista as características do local.

Importante relembrar de que fomos informados no local, que o imóvel é de propriedade do Sr. Rubens Gomes, RG 21672116 que segundo ele realizou transação comercial com antigo proprietário.



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

11. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 27 (vinte e sete) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 18 de outubro de 2025

Eng^a. Claudia Melo Fabri
Engenheira e Perita Judicial
Especialista em Engenharia de Perícias e Avaliações
Especialista em Patologias da Construção
CREA 5061796410

**.FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
.ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1000232-90.2025.8.26.0269

Nome do beneficiário do levantamento: Claudia Aparecida de Melo Fabri

CPF/CNPJ: 298.527.558-03

Tipo de Beneficiário: Perito judicial

☐ Parte☐ Advogado – OAB/____nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ TerceiroTipo de levantamento: ☐ Parcial☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:- 96/97

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$4.900,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Claudia Aparecida de Melo F.

CPF/CNPJ do titular da conta: 298.527.558-03

Banco: Caixa

Código do Banco: 104

Econ.Federal

Agência: 3968

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ PoupançaConta nº:
000599795313-7

Observações

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - SP
ALVARA ELETRÔNICO DE PAGAMENTO Nº 20251021113838001912

Comarca	Vara/ Serventia
1ª TAPETININGA	1ª VARA CÍVEL
Número do Processo	
10002329020258260269	
Autor	Reu
MAURO WILSON ALVES DA CUNHA	1ª ZAUARA APARECI DA MORAL LIMA
CPF/ CNPJ Autor	CPF/ CNPJ Réu
735.353.038-34	115.788.228-58
Data de Expedição	Data de Validade
21/10/2025	18/02/2026

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Número da Solicitação:	0001	Tipo Valor:	Valor em Real
Valor:	4.941,87	Calculado em:	21.10.2025
IR:	0,00	Tarifa:	0,00
Finalidade:	Transf. entre Bancos	Tipo Conta:	Conta Corrente
Banco:	000000104	Nome Banco:	CAIXA ECONOMICA
Agência:	3968		
Conta/ Dv:	00.599.795.313-7		
Tipo Pessoa Conta:	Física	CPF Titular Conta:	298.527.558-03
Beneficiário:	CLAUDIA APARECI DA DE MELO FABR		
CPF/ CNPJ Beneficiário:	298.527.558-03		
Tipo Beneficiário:	Física		
Conta/ Pcl Resgatada:	3400116937512 0000		