

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA
COMARCA DE VOLTA REDONDA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO: Nº 0030069-79.2018.8.19.0066

AÇÃO: ORDINARIA

AUTOR: ANDREA CRISTINA DE SA CONCEIÇÃO E OUTRO(S)

RÉUS: ESPOLIO DE PAULO ROBERTO VILELA PEREIRA.

ANTONIO RODRIGUES PEREIRA, Engenheiro Civil, carteira profissional nº22.656-D do CREA-RJ, compromissado para funcionar como Perito do Juízo na Ação supracitada, tendo concluído o trabalho pericial para o qual foi honrado, vem apresentar seu Laudo, pedindo a juntada do mesmo aos Autos.

Requer, outrossim, a expedição do mandado de pagamento dos honorários periciais e eventuais acréscimos legais (18.700 UFIR'S RJ), conforme homologados pelo Douto Juízo às fls.2912 dos Autos.

Segue os dados bancários para a realização do crédito referente aos honorários periciais:

BANCO ITAU
AGÊNCIA 9389
C/C 29536-2
CPF 021.583.107-15

Pede Juntada e Deferimento.

Volta Redonda, 02 de julho de 2025


ANTONIO RODRIGUES PEREIRA
Eng. Civil - CREA/RJ 22.656-D
Membro do IBAPE/RJ (TEL)

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA
COMARCA DE VOLTA REDONDA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO: Nº 0030069-79.2018.8.19.0066

AÇÃO: ORDINARIA

AUTOR: ANDREA CRISTINA DE SA CONCEIÇÃO E OUTRO(S)

RÉU: ESPOLIO DE PAULO ROBERTO VILELA PEREIRA.

ANTONIO RODRIGUES PEREIRA, Engenheiro Civil, carteira profissional nº22.656-D do CREA - RJ, nomeado por V.Exa. e compromissado como Perito Avaliador nos Autos supramencionados para avaliar os bens imóveis objeto da Ação de Liquidação de Condomínio, após as vistorias locais e coletas de dados necessários, vem, na forma que se segue, apresentar o seu:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO -

1.0 - OBJETIVO:

O presente trabalho tem como finalidade dar atendimento ao respeitável Despacho do Douto Juízo (fls.2.058 / 2.059) para que se proceda a avaliação dos bens denominados de Área 1 Remanescente, Área 1 A e Área 2 Remanescente, para posterior designação de leilão.

2.0 – DA VISTORIA:

Para fins de cumprimento do Art. 474 do NCPC, foi dado ciência às partes do dia e hora para início à produção da prova pericial (Ver Notificação - fls. 2930 dos autos).

No dia 28/05/2025 às 10:00 h foi dado início a produção da prova pericial, com a vistoria das 03 (três) áreas a serem avaliadas, as quais se procederam na presença do Dr. Márcio Petrillo Roncallo (Inventariante Judicial) e dos Assistentes técnicos indicados pelas Partes o Arq.º Ricardo Machado e do Corretor de Imóveis Sr. Guilherme Correa Matos.

Tecnicamente foram analisados e levantados os dados relacionados ao objetivo da perícia, conforme será demonstrado no decorrer deste trabalho.

3.0 – DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS:

Conforme disposto pelo Inventariante Judicial às fls.2648 dos Autos, as áreas remanescentes a serem avaliadas são as seguintes:

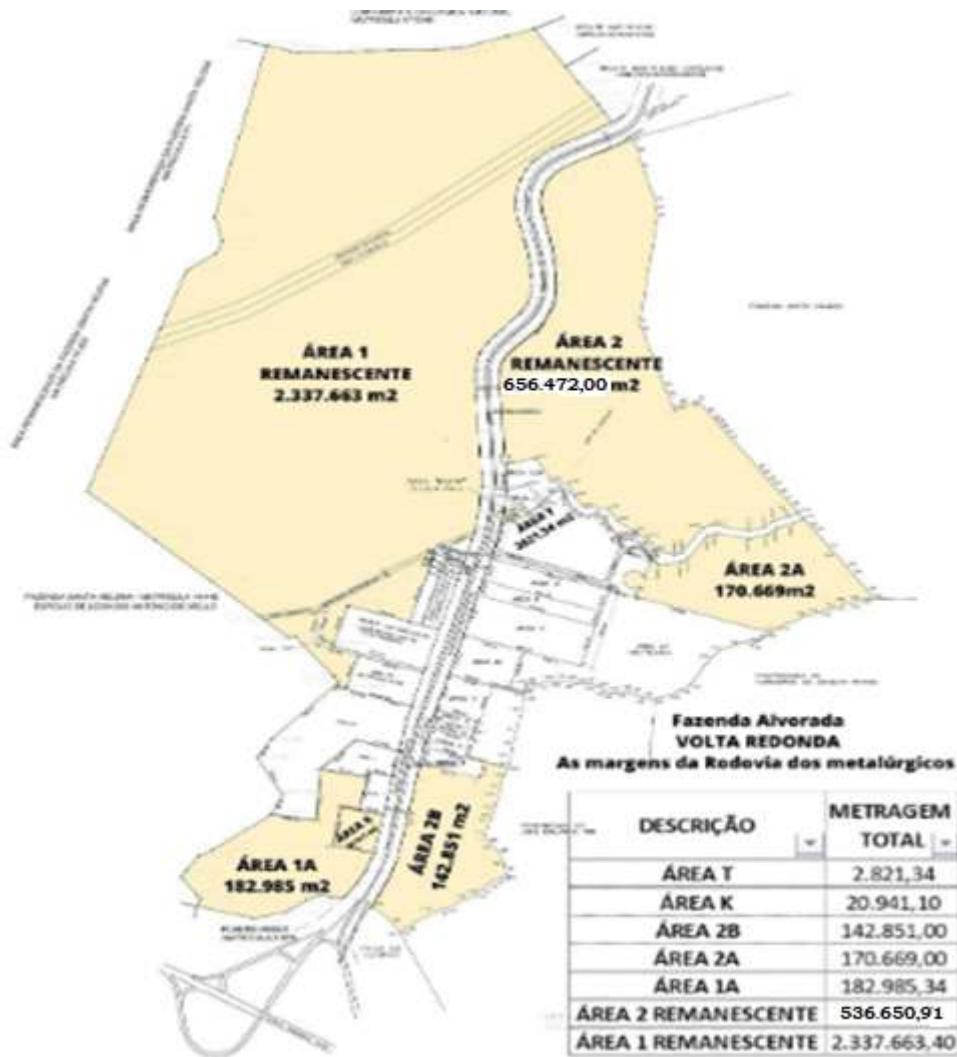
Área 1 Remanescente com 2.337.663 m² (RGI Anexos I);

Área 1A com 182.985 m² (RGI Anexos II); e

Área 2 Remanescente com 536.560,91 m² (RGI Anexos III).

A Planta a seguir, ilustra as referidas áreas cujas descrições constam individualizadas na matrícula de cada uma delas junto ao RGI do 1º Ofício da Comarca de Volta Redonda.

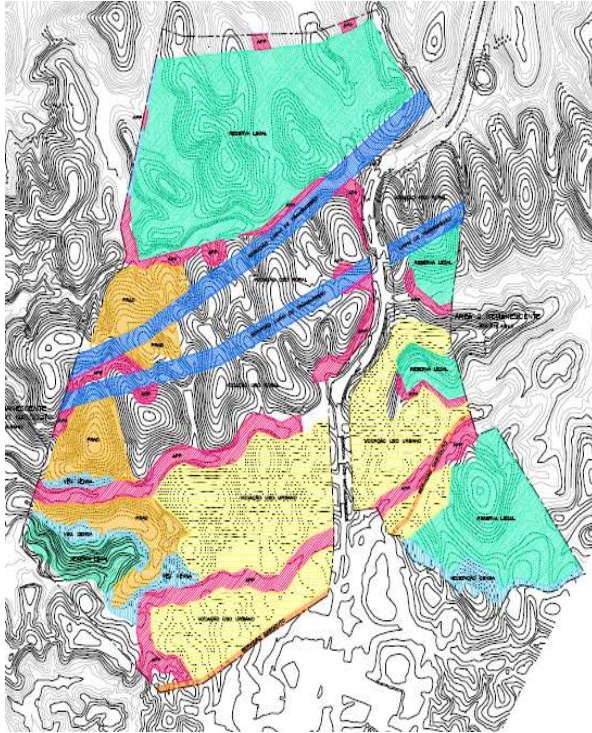
Os mapas nos Anexos IV e V ilustram as características de cada área avaliando quanto as topografias, e as categorias referentes as áreas de Reserva Legal, de Preservação Permanente (APPs), Áreas de Previsão Administrativa, Área de Uso Restrito (PRAD), e de Vegetação Densa, bem como vocação de uso (urbano ou rural).



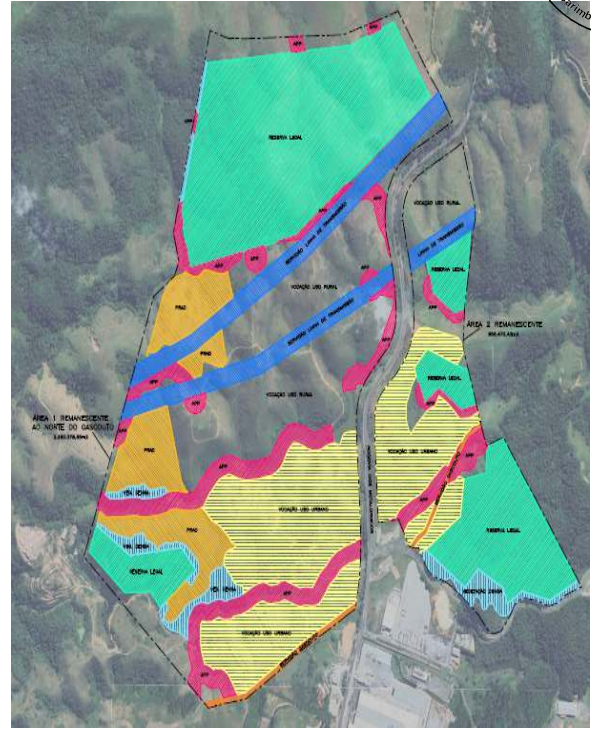
3.1 – DESCRIÇÃO DA ÁREA 1 REMANESCENTE:

Trata-se de área registrada sob a matrícula 47.669 no cartório do 1º Ofício de Volta Redonda, situada a 40,0 m do eixo da Rodovia dos Metalúrgicos, no bairro Casa de Pedra, em zona rural, na cidade de Volta Redonda, totalizando 2.337.663,47 m².

Na referida área constata - se: Área de Uso Restrito Reserva Legal com 610.425,00 m²; Área de Uso Restrito – APP 233.276,56 m², Área de Uso Vedado Linhas de Transmissão com 191.808,09 m², Área de Uso Vedado – Gasoduto 15.660,01 m², Área de Uso Restrito Vegetação Densa com 52.899,63 m², Área de Uso Restrito PRAD com 215.206,36 m², Área Passível de Ocupação Urbana com 446.973,26 m², Área Passível de Ocupação Rural com 571.414,92 m².



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MAPA LOCALIZAÇÃO

Vistas da Área 1:

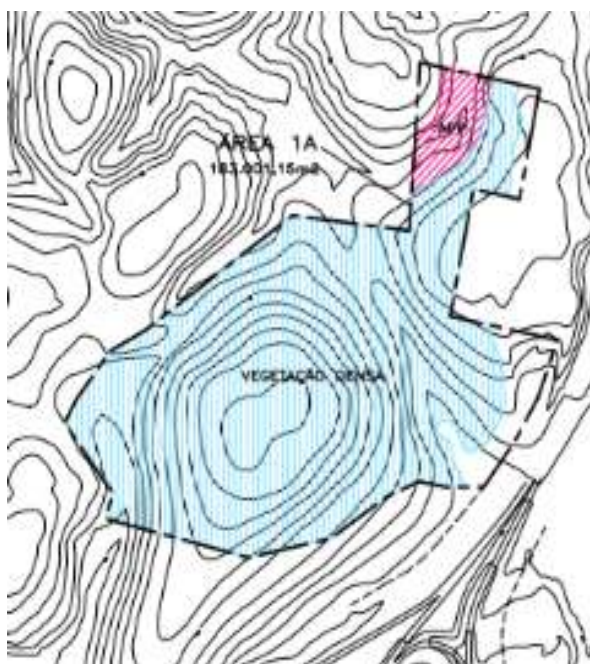




3.2 – DESCRIÇÃO DA ÁREA 1 A:

Trata-se de área desmembrada da Área 1 Remanescente, registrada sob a matrícula 47.668 no cartório do 1º Ofício de Volta Redonda, situada a 40,0 m do eixo da Rodovia dos Metalúrgicos, em zona de expansão urbana, na cidade de Volta Redonda, totalizando 182.985,34 m².

Na referida área constata - se: Área de Uso Restrito com 161.651,26 m² e Área Passível de Ocupação Rural 21.333,74 m².



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MAPA LOCALIZAÇÃO

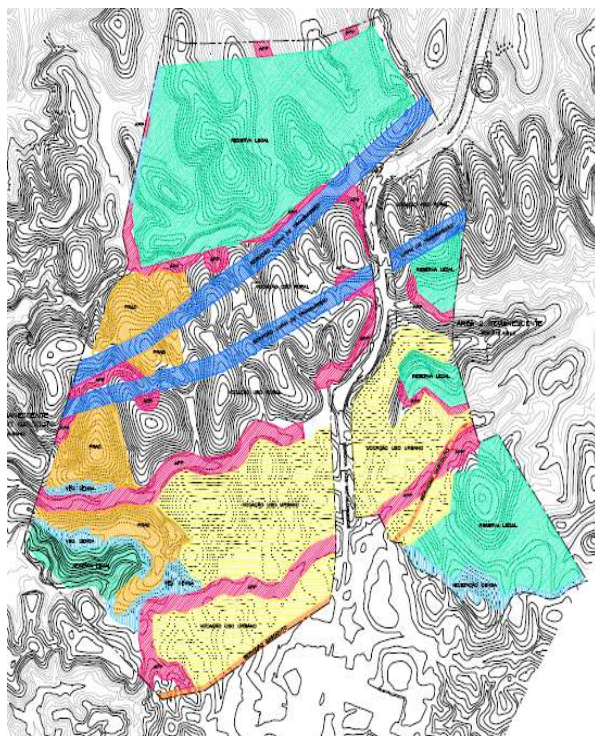
Vistas da Área 1 A:



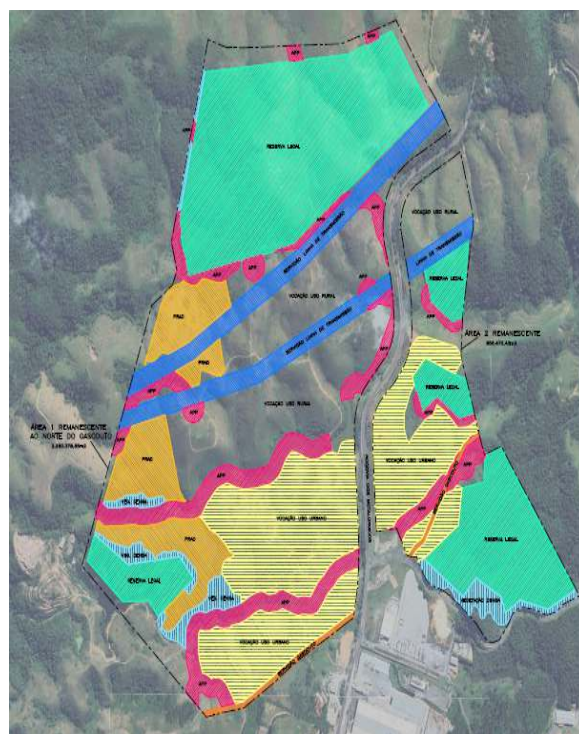
3.3 – DESCRIÇÃO DA ÁREA 2 REMANESCENTE:

Trata-se de área desmembrada da Área 2 Remanescente da Fazenda Alvorada registrada sob a matrícula 42.233 no cartório do 1º Ofício de Volta Redonda, localizada a 40,00 m do eixo da Rodovia dos Metalúrgicos, em zona rural, na cidade de Volta Redonda, totalizando 656.472,00 m².

Na referida área constata - se: Área de Uso Restrito Reserva Legal com 254.154,41 m²; Área de Uso Restrito – APP 44.079616 m², Área de Uso Vedado Linhas de Transmissão com 20.224,09 m², Área de Uso Vedado – Gasoduto 10.336,33 m², Área de Uso Restrito Vegetação Densa com 32.530583 m², Área Passível de Ocupação Urbana com 170.725,54 m², Área Passível de Ocupação Rural com 124.421,86 m².



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MAPA LOCALIZAÇÃO

Vistas da Área 2:





4.0 – AVALIAÇÃO DAS ÁREAS:

4.1 – METODOLOGIA:

De acordo com o Plano Diretor de Volta Redonda e a situação atual constatada no local, as áreas objeto das avaliações se enquadram como zona de expansão urbana (ZEU) e zona rural (ZR), com eventuais zona de conservação verde (ZCV).

No caso em tela o método de avaliação a ser adotado é o comparativo direto por glebas, através de valores de mercado (ofertas/transações) de glebas semelhantes, localizadas na região e/ou entorno, tomando - se como referência um rol de amostragem que atenda as recomendações contidas na NBR 5676 da ABNT (atual NBR 14.653 – Parte 2) e Norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e perícias de Engenharia do Rio de Janeiro – IBAPE/RJ, cujos valores pesquisados e reduzidos a preços unitários são homogeneizados mediante a aplicação de fatores / transformações matemáticas que expressem relativamente, as diferenças de atributos entre o universo amostral e o imóvel avaliando.

Com base nos dados homogeneizados, empregando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (Distribuição “t” de Student), para a confiança matemática de 80% se define o Campo de Arbítrio, intervalo fechado no qual se estabelece o valor mais provável do bem, com uma probabilidade de acerto de 90%.

Nos cálculos avaliatórios serão ainda ajustadas as áreas em função de suas equivalências por aproveitamento (dificuldade de acesso, área de mata, reserva legal, topografia, etc.)

4.1.1 – DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Adotaremos os seguintes fatores para homogeneização dos dados pesquisados em relação ao objeto da lide:

- FATOR DE FONTE (FF):

De acordo com a confiabilidade da fonte de informação, localização e a liquidez do mercado. Representa a margem de negociação para efetivar-se a transação, dependendo das condições de mercado, varia entre 5% a 15%. No presente caso, adotaremos desconto de 10% para valores ofertados.

FF = 0,90 para valores ofertados

FF= 1,00 para transações efetivadas

- FATOR DE ÁREA (FS):

Serve para corrigir distorções relativas as áreas de maior e menor dimensão, entre os imóveis pesquisados e o sob avaliação, já que na prática o valor unitário apresenta-se inversamente proporcional à área.

Adotaremos a relação entre as áreas equivalentes dos imóveis pesquisados e avaliando, elevado a n, representado pela tradicional expressão:

$$FS = (Sp/Sa)^n$$

Sp = Área do imóvel pesquisado

Sa = Área do imóvel avaliando

n = 0,25 para diferença até 30%

0,125 para diferença superior a 30%

4.1.2 – DO ROL DE AMOSTRAGEM:

- AMOSTRA 1:

Imóvel = Área 2S Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 48.035,00 m²

Valor Venda = R\$ 2.161.575,00

Valor unitário = R\$ 45,00/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial 1930-30.2012.8.19.0066 (Alvará Judicial – Index 395, fls.2569), comprador Inter 1015.

- AMOSTRA 2:

Imóvel = Área Q Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.500,00 m²

Valor Venda = R\$ 600.000,00

Valor unitário = R\$ 240/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066 (Depósito Judicial fls.852), comprador Romualdo Zonziz Ignacio.

- AMOSTRA 3:

Imóvel = Área Q1 Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.500,00 m²

Valor Venda = R\$ 600.000,00

Valor unitário = R\$ 240/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066 (Depósito Judicial fls.852), comprador Jenário Candido de Souza.

- AMOSTRA 4:

Imóvel = Área Q2 Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.500,00 m²

Valor Venda = R\$ 600.000,00

Valor unitário = R\$ 240/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066 (Depósito Judicial fls.830), comprador Marcelo & Pereira Participação Ltda.

- AMOSTRA 5:

Imóvel = Área Q3 Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.187,50 m²

Valor Venda = R\$ 520.000,00

Valor unitário = R\$ 237,71/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(Depósito Judicial fls.832), comprador Marcelo & Pereira Participação Ltda.

- AMOSTRA 6:

Imóvel = Área Q4 Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.727,07 m²

Valor Venda = R\$ 640.000,00

Valor unitário = R\$ 234,68/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(fls.869 e 906), comprador Romualdo Zonziz Ignacio.

- AMOSTRA 7:

Imóvel = Área I Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 23.041,98 m²

Valor Venda = R\$ 2.707.590,91

Valor unitário = R\$ 117,51/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(fls.1211/1223), comprador Casa Viva Construção e Incorporação.

- AMOSTRA 8:

Imóvel = Área 2B Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 24.333,95 m²

Valor = R\$ 1.557.830,90

Valor unitário = R\$ 64,00/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(fls.1391/1392, depósito fls.1554), comprador AMH Empreendimentos Ltda.

- AMOSTRA 9:

Imóvel = Área 2 A Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 170.669,00 m²

Valor Venda = R\$ 3.500.000,00

Valor unitário = R\$ 20,51/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(Instrumento fls.2623, 2626 e ss), comprador AMH Empreendimentos Ltda.

- AMOSTRA 10:

Imóvel = Área T Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 2.821,34 m²

Valor Venda = R\$ 400.000,00

Valor unitário = R\$ 141,78/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(fls.2486), comprador Terrajunior Terraplanagem Ltda.

- AMOSTRA 11:

Imóvel = Área K Desmembrada da Fazenda Alvorada.

Área = 20.941,10 m²

Valor Venda = R\$ 1.800.000,00

Valor unitário = R\$ 85,96/m²

Informação = Venda realizada no Processo Judicial nº 030069 - 79.2018.8.19.0066
(fls.2486), comprador AMC Montagem de Estrutura Metálica e Construtora UNISOLO.

4.2 - VALOR DA ÁREA 1 REMANESCENTE:

4.2.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO:

#	#	Valor de Venda (R\$)	Área Construída (m²)	Valor Unitário R\$/m²	Fator Fonte	Fator Área	Resultado dos Fatores H = F*G	Valor Unitário Homogeneizado (R\$) I = E*H
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	ÁREA 2 S	2.161.575,00	48.035,00	45,00	1,00	0,62	0,62	27,90
2	ÁREA Q	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,43	0,43	103,20
3	ÁREA Q1	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,43	0,43	103,20
4	ÁREA Q2	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,43	0,43	103,20
5	ÁREA Q3	520.000,00	2.187,50	237,71	1,00	0,42	0,42	99,84
6	ÁREA Q4	640.000,00	2.727,07	234,68	1,00	0,43	0,43	100,91
7	ÁREA I	2.707.590,91	23.041,98	117,51	1,00	0,56	0,56	65,80
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	1.557.830,90	24.333,95	64,02	1,00	0,57	0,57	36,49
9	ÁREA 2A	3.500.000,00	170.669,00	20,51	1,00	0,72	0,72	14,77
10	ÁREA T	400.000,00	2.821,34	141,78	1,00	0,43	0,43	60,96
11	ÁREA K	1.800.000,00	20.941,10	85,96	1,00	0,55	0,55	47,28

Somatório	763,55
Média	69,41
Desvio Padrão	34,22

4.2.2 - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA SANEADA:

Aplicando o Critério Excludente de CHAUVENET (rol com 11 amostras)

#	Amostra	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M²)	Amostras Extremas (R\$)	Média (R\$)	Desvio Padrão (R\$)	d/s	n11 = 1,995	Avaliação
1	ÁREA 2 S	27,90						
2	ÁREA Q	103,20	103,20	69,41	34,22	- 0,99	0,99 < 1,995	Pertinente
3	ÁREA Q1	103,20	103,20	69,41	34,22	- 0,99	0,99 < 1,995	Pertinente
4	ÁREA Q2	103,20	103,20	69,41	34,22	- 0,99	0,99 < 1,995	Pertinente
5	ÁREA Q3	99,84						
6	ÁREA Q4	100,91						
7	ÁREA I	65,80						
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	36,49						
9	ÁREA 2A	14,77	14,77	69,41	34,22	1,60	1,60 < 1,995	Pertinente
10	ÁREA T	60,96						
11	ÁREA K	47,28						

Mantido os extremos, todos os demais elementos serão mantidos.

2°. Determinação do Campo de Arbítrio:

Adotando - se a distribuição de STUDENT, para pequenas amostras, com intervalo de confiança máximo de 80%, da Tabela de valores dos percentuais (Tp), para $t = 0,90$.

#	Amostras	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M²)	t de STUDENT - 80%		
			n-1 (10) = 1,37		Amostras dentro do Intervalo
A	B	M	Limite Inferior	Limite Superior	
1	ÁREA 2 S	27,90	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
2	ÁREA Q	103,20	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
3	ÁREA Q1	103,20	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
4	ÁREA Q2	103,20	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
5	ÁREA Q3	99,84	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
6	ÁREA Q4	100,91	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
7	ÁREA I	65,8	R\$ 54,58	R\$ 84,24	65,80
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	36,49	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
9	ÁREA 2A	14,77	R\$ 54,58	R\$ 84,24	
10	ÁREA T	60,96	R\$ 54,58	R\$ 84,24	60,96
11	ÁREA K	47,28	R\$ 54,58	R\$ 84,24	

Média Ponderada	63,38
-----------------	-------

4.2.3 – DO ESTUDO DA ÁREA EM FUNÇÃO DO APROVEITAMENTO:

Considerando o estudo apresentado no item 3.0 deste Laudo (Mapas nos Anexos IV e V), elaboramos a tabela a seguir com as devidas depreciações de cada área específica em função das características quanto as topografias, e as categorias referentes as áreas de Reserva Legal, de Preservação Permanente (APPs), Áreas de Previsão Administrativa, Área de Uso Restrito (PRAD), e de Vegetação Densa, bem como vocação de uso (urbano ou rural).

CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DA ÁREA	ÁREA (M²)	FATOR DE RESTRIÇÃO	VALOR MÉDIO PONDERADO	VALOR (R\$)
VEDADA	207.468,10	0,00	63,38	0,00
RESTRITA	1.111.807,50	0,70	63,38	49.326.451,55
OCUPAÇÃO	1.018.387,40	1,00	63,38	64.545.393,41
	2.337.663,00			113.871.844,96

VALOR FINAL = R\$ 49,00 / M²

V. ÁREA 1 = R\$ 113.872.000,00 (Cento e Treze Milhões, Oitocentos e Setenta e Dois Mil Reais), em números atrativos de mercado.

VALOR UNITÁRIO FINAL = R\$ 49,00/m² (redondos)

4.3 - VALOR DA ÁREA 1 A:

4.3.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO:

#	#	Valor de Venda (R\$)	Área Construída (m²)	Valor Unitário R\$/m²	Fator Fonte	Fator Área	Resultado dos Fatores H = F*G	Valor Unitário Homogeneizado (R\$) I = E*H
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	ÁREA 2 S	2.161.575,00	48.035,00	45,00	1,00	0,85	0,85	38,25
2	ÁREA Q	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,58	0,58	139,20
3	ÁREA Q1	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,58	0,58	139,20
4	ÁREA Q2	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,58	0,58	139,20
5	ÁREA Q3	520.000,00	2.187,50	237,71	1,00	0,58	0,58	137,87
6	ÁREA Q4	640.000,00	2.727,07	234,68	1,00	0,59	0,59	138,46
7	ÁREA I	2.707.590,91	23.041,98	117,51	1,00	0,77	0,77	90,48
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	1.557.830,90	24.333,95	64,02	1,00	0,78	0,78	49,93
9	ÁREA 2A	3.500.000,00	170.669,00	20,51	1,00	0,98	0,98	20,10
10	ÁREA T	400.000,00	2.821,34	141,78	1,00	1,00	0,59	83,65
11	ÁREA K	1.800.000,00	20.941,10	85,96	1,00	0,76	0,76	65,33

Somatório	1.041,67
Média	94,70
Desvio Padrão	46,35

4.3.2 - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA SANEADA:

Aplicando o Critério Excludente de CHAUVENET (rol com 11 amostras)

#	Amostra	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M ²)	Critério Excludente de CHAUVENET					Avaliação
			Amostras Extremas (R\$)	Média (R\$)	Desvio Padrão (R\$)	d/s	n11 = 1,995	
1	ÁREA 2 S	38,25						
2	ÁREA Q	139,20	139,20	94,70	46,35	- 0,96	0,96 < 1,995	Pertinente
3	ÁREA Q1	139,20	139,20	94,70	46,35	- 0,96	0,96 < 1,995	Pertinente
4	ÁREA Q2	139,20	139,20	94,70	46,35	- 0,96	0,96 < 1,995	Pertinente
5	ÁREA Q3	137,87						
6	ÁREA Q4	138,46						
7	ÁREA I	90,48						
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	49,93						
9	ÁREA 2A	20,10	20,10	94,70	46,35	1,61	1,61 < 1,995	Pertinente
10	ÁREA T	83,65						
11	ÁREA K	65,33						

Mantido os extremos, todos os demais elementos serão mantidos.

2°. Determinação do Campo de Arbítrio:

Adotando - se a distribuição de STUDENT, para pequenas amostras, com intervalo de confiança máximo de 80%, da Tabela de valores dos percentuais (Tp), para t = 0,90.

#	Amostras	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M²)
A	B	M
1	ÁREA 2 S	38,25
2	ÁREA Q	139,20
3	ÁREA Q1	139,20
4	ÁREA Q2	139,20
5	ÁREA Q3	137,87
6	ÁREA Q4	138,46
7	ÁREA I	90,48
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	49,93
9	ÁREA 2A	20,10
10	ÁREA T	83,65
11	ÁREA K	65,33

t de STUDENT - 80%		
n-1 (10) = 1,37		Amostras dentro do Intervalo
Limite Inferior	Limite Superior	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	90,48
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	
R\$ 74,62	R\$ 114,78	83,65
R\$ 74,62	R\$ 114,78	

Média Ponderada	87,07
-----------------	-------

4.3.3 – DO ESTUDO DA ÁREA EM FUNÇÃO DO APROVEITAMENTO:

Considerando o estudo apresentado no item 3.0 deste Laudo (Mapas nos Anexos IV e V), elaboramos a tabela a seguir com as devidas depreciações de cada área específica em função das características quanto as topografias, e as categorias referentes as áreas de Reserva Legal, de Preservação Permanente (APPs), Áreas de Previsão Administrativa, Área de Uso Restrito (PRAD), e de Vegetação Densa, bem como vocação de uso (urbano ou rural).

CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DA ÁREA	ÁREA (M ²)	FATOR DE RESTRIÇÃO	VALOR MÉDIO PONDERADO	VALOR (R\$)
VEDADA	xxx	xxx	xxx	xxx
RESTRITA	161.651,26	0,70	87,07	9.852.482,40
OCUPAÇÃO	21.333,74	1,00	87,07	1.857.528,70
	182.985,00			11.710.011,10

VALOR FINAL = R\$ 64,00 / M²

V. ÁREA 1 A = R\$ 11.710.000,00 (Onze Milhões, Setecentos e Dez Mil Reais), em números atrativos de mercado.

VALOR UNITÁRIO FINAL = R\$ 64,00/m² (redondos)

4.4 - VALOR DA ÁREA 2 REMANESCENTE:

4.4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO:

#	#	Valor de Venda (R\$)	Área Construída (m ²)	Valor Unitário R\$/m ²	Fator Fonte	Fator Área	Resultado dos Fatores H = F*G	Valor Unitário Homogeneizado (R\$) I = E*H
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	ÁREA 2 S	2.161.575,00	48.035,00	45,00	1,00	0,72	0,72	32,40
2	ÁREA Q	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,50	0,50	120,00
3	ÁREA Q1	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,50	0,50	120,00
4	ÁREA Q2	600.000,00	2.500,00	240,00	1,00	0,50	0,50	120,00
5	ÁREA Q3	520.000,00	2.187,50	237,71	1,00	0,49	0,49	116,48
6	ÁREA Q4	640.000,00	2.727,07	234,68	1,00	0,50	0,50	117,34
7	ÁREA I	2.707.590,91	23.041,98	117,51	1,00	0,66	0,66	77,55
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	1.557.830,90	24.333,95	64,02	1,00	0,66	0,66	42,25
9	ÁREA 2A	3.500.000,00	170.669,00	20,51	1,00	0,85	0,85	17,43
10	ÁREA T	400.000,00	2.821,34	141,78	1,00	0,51	0,51	72,31
11	ÁREA K	1.800.000,00	20.941,10	85,96	1,00	0,65	0,65	55,87

Somatório	891,64
Média	81,06
Desvio Padrão	39,71

4.4.2 - DETERMINAÇÃO DA MÉDIA SANEADA:

Aplicando o Critério Excludente de CHAUVENET (rol com 11 amostras)

#	Amostra	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M ²)	Critério Excludente de CHAUVENET					Avaliação
			Amostras Extremas (R\$)	Média (R\$)	Desvio Padrão (R\$)	d/s	n 11 = 1,995	
1	ÁREA 2 S	32,40						
2	ÁREA Q	120,00	120,00	81,06	39,71	- 0,98	0,98 < 1,995	Pertinente
3	ÁREA Q1	120,00	120,00	81,06	39,71	- 0,98	0,98 < 1,995	Pertinente
4	ÁREA Q2	120,00	120,00	81,06	39,71	- 0,98	0,98 < 1,995	Pertinente
5	ÁREA Q3	116,48						
6	ÁREA Q4	117,34						
7	ÁREA I	77,25						
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	42,25						
9	ÁREA 2A	17,43	17,43	81,06	39,71	1,60	1,60 < 1,995	Pertinente
10	ÁREA T	72,31						
11	ÁREA K	55,87						

Somatório	891,64
Média	81,06
Desvio Padrão	39,71

Mantido os extremos, todos os demais elementos serão mantidos.

2°. Determinação do Campo de Arbítrio:

Adotando - se a distribuição de STUDENT, para pequenas amostras, com intervalo de confiança máximo de 80%, da Tabela de valores dos percentuais (Tp), para t = 0,90.

#	Amostras	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/M²)
A	B	M
1	ÁREA 2 S	32,40
2	ÁREA Q	120,00
3	ÁREA Q1	120,00
4	ÁREA Q2	120,00
5	ÁREA Q3	116,48
6	ÁREA Q4	117,34
7	ÁREA I	77,25
8	ÁREA 2B DESMEMBRADA	42,45
9	ÁREA 2A	17,43
10	ÁREA T	72,31
11	ÁREA K	55,87

t de STUDENT - 80%				Amostras dentro do Intervalo
n-1 (10) = 1,37				
Limite Inferior		Limite Superior		
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	77,25
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	
R\$	74,98	R\$	98,26	

Média Ponderada	77,25
-----------------	-------

4.4.3 – DO ESTUDO DA ÁREA EM FUNÇÃO DO APROVEITAMENTO:

Considerando o estudo apresentado no item 3.0 deste Laudo (Mapas nos Anexos IV e V), elaboramos a tabela a seguir com as devidas depreciações de cada área específica em função das características quanto as topografias, e as categorias referentes as áreas de Reserva Legal, de Preservação Permanente (APPs), Áreas de Previsão Administrativa, Área de Uso Restrito (PRAD), e de Vegetação Densa, bem como vocação de uso (urbano ou rural).

CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DA ÁREA	ÁREA (M ²)	FATOR DE RESTRIÇÃO	VALOR MÉDIO PONDERADO	VALOR (R\$)
VEDADA	30.560,42	0,00	77,25	0,00
RESTRITA	330.764,60	0,70	77,25	25.551.565,35
OCUPAÇÃO	295.146,98	1,00	77,25	22.800.104,21
	656.472,00			48.351.669,56

VALOR FINAL = R\$ 73,65 / M²

V. ÁREA 2 = R\$ 48.351.670,00 (Quarenta e Oito Milhões, Trezentos e Cinquenta e Um Mil, Seiscentos e Setenta Reais), em números atrativos de mercado.

VALOR UNITÁRIO FINAL = R\$ 74,00/m² (redondos)

5.0 – RESUMO FINAL:

Atendendo ao objetivo firmado pelo Douto Juízo e de acordo com o escopo do presente trabalho, este Perito apresenta a seguir Quadro Resumo dos valores do metro quadrado para cada uma das áreas objetos das avaliações.

ITEM	FAZENDA	VALOR	VALOR UNITÁRIO
01	ÁREA 1 REMANESCENTE	R\$ 113.872.000,00	R\$ 49,00 / M ²
02	ÁREA 1 A	R\$ 11.710.000,00	R\$ 64,00 / M ²
03	ÁREA 2 REMANESCENTE	R\$ 48.351.670,00	R\$ 74,00 / M ²

6.0 – ENCERRAMENTO:

O Perito nada mais tendo a informar, encerra o presente trabalho, com 23 (vinte e três) folhas impressas, sendo a primeira e última assinadas e dos anexos abaixo relacionados, colocando-se, outrossim, ao dispor de V.Exa. para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

- ANEXO I RGI da Área 1 Remanescente.
- ANEXO II RGI da Área 1 A.
- ANEXO III RGI da Área 2 Remanescente.
- ANEXO IV Mapa das Áreas (topografia).
- ANEXO V Mapa das Áreas (localização)

Volta Redonda, 02 de julho de 2025.



ANTONIO RODRIGUES PEREIRA
Eng. Civil - CREA/RJ 22.656-D
Membro do IBAPE/RJ (IEL)