

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.

Processo Nº: 0000645-11.2021.8.26.0577

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Luiz Claudio Maroni Daher

André Luiz Martins Teixeira, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5060458733, portador da cédula de identidade nº 22.893.641-X SSP/SP, inscrito no CPF nº 553.304.876-68, Perito nomeado nos autos da ação supracitada, vem, *mui* respeitosamente, à presença de V.Ex^ª., apresentar o que segue:

Em cumprimento das r. Decisões às fls. 614 e 670 dos autos, bem como do disposto nos arts. 473 e 477 do CPC 2015, este Perito apresenta a V.Ex^ª. o Laudo Pericial e se mantém à disposição para os esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Termos em que pede deferimento, apresentando votos de elevada estima e distinta consideração.

São José dos Campos/SP, 22 de março de 2025.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733

PERÍCIA JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de Gleba de Terras

SOLICITANTE: *Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de São José dos Campos – SP*

PROCESSO Nº: *0000645-11.2021.8.26.0577*

CLASSE – ASSUNTO: *Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários*

EXEQUENTE: *Banco do Brasil S/A*

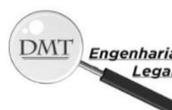
EXECUTADO: *Luiz Claudio Maroni Daher*

OBJETO DA PERÍCIA: *Imóvel Avaliando – Matrícula Nº 7.237 – 04/12/2006 (2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos) – Gleba de Terras com área de 21,3612 hectares, bem como as Benfeitorias implantadas em seu interior – acesso pela Rodovia Monteiro Lobato (SP-050 – saída no km 118) – sentido para o Bairro dos Forros – Zona Rural – com as seguintes Coordenadas de localização via GPS 23° 00' 15.02”S 45° 50' 02.75”W – Monteiro Lobato/SP.*

Monteiro Lobato/SP, 22 de março de 2025.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733



RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor Total do Imóvel Avaliando	R\$ 2.290.000,00
Área do Imóvel Avaliando	21,3612ha
<i>Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25.</i>	

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
<i>Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25.</i>	

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
3. OBJETIVO DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO	5
4. FINALIDADE DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO	5
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA – AVALIAÇÃO.....	5
6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	6
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8. VISTORIA NO LOCAL – IMÓVEL AVALIANDO	14
8.1. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL	62
8.1.1. SOBREVOO COM A AERONAVE <i>DRONE</i>	62
8.1.2. INTEGRAÇÃO DOS DADOS	64
9. METODOLOGIA APLICADA	66
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	66
11. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	66
11.1. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS – DETALHAMENTO DOS DADOS DE MERCADO	68
11.2. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO.....	69
11.3. TABELA DAS VARIÁVEIS NA AMOSTRA CONSIDERADA – FRONTEIRAS MÍNIMAS E MÁXIMAS, E MÉDIA COLETADAS	69
12. MEMÓRIA DE CÁLCULO	70
12.1. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	70
12.1.1. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	70
12.2. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – ABNT NBR 14.653-2	74
12.3. GRÁFICO DE ADERÊNCIA – REGRESSÃO LINEAR	75
12.4. COMPORTAMENTO DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS – HISTOGRAMA – CURVA DE <i>GAUSS</i>	75
12.5. GRÁFICO DE RESÍDUOS – REGRESSÃO LINEAR	76
12.6. ANÁLISE DOS RESÍDUOS – DISTÂNCIA DE <i>COOK</i>	76
12.7. RELATÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	77
13. CONCLUSÃO – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	78
14. RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES	78
15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO LAUDO PERICIAL.....	79
16. LOCAL E DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO	79

17. ENCERRAMENTO	79
18. ANEXOS	80
18.1. LISTA DE PRESENÇA – VISTORIA	80
18.2. EXTRATO DA MATRÍCULA Nº 7.237 (04/12/2006) – IMÓVEL AVALIANDO	81
18.3. FOTOGRAFIAS DOS DADOS DA AMOSTRA	83
18.4. MODELO ESCOLHIDO – Nº 4 – ESTIMATIVA – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO	103
18.5. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO	103
18.6. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – COMPORTAMENTO DE CADA VARIÁVEL INDEPENDENTE EM RELAÇÃO À VARIÁVEL DEPENDENTE –	
PREÇO UNITÁRIO	104
18.6.1. PREÇO UNITÁRIO X ÁREA DA GLEBA	104
18.6.2. PREÇO UNITÁRIO X TOPOGRAFIA	104
18.6.3. PREÇO UNITÁRIO X HIDROGRAFIA	105
18.6.4. PREÇO UNITÁRIO X BENFEITORIAS.....	105
18.7. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – PONTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS – REGRESSÃO LINEAR.....	106
18.7.1. REFERÊNCIA AO VALOR UNITÁRIO	106
18.7.2. REFERÊNCIA AO VALOR TOTAL.....	106
18.8. ART (PRINCIPAL) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA/SP	107
18.9. ART (VINCULADA) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA/GO	110

1. INTRODUÇÃO

Em decorrência da **Ação – Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários**, constante do **processo nº 0000645-11.2021.8.26.0577**, que tramita na 3ª Vara Cível de São José dos Campos/SP, onde o Exequente – Banco do Brasil S/A, move em face de Luiz Claudio Maroni Daher – Executado, há a necessidade de proceder à Avaliação do Imóvel – Objeto da Perícia, situado na Zona Rural de Monteiro Lobato/SP.

Assim, o MM. Juiz nomeou este Perito para a realização dos trabalhos, conforme o r. Despacho à fl. 614 dos autos.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Pericial foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de São José dos Campos – SP.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA – Avaliação

Vistoriar e caracterizar o Imóvel Avaliando – Objeto da Perícia, bem como identificar o seu Valor de Mercado.

4. FINALIDADE DA PERÍCIA – Avaliação

Inferir valores de venda para o Imóvel Avaliando, a fim de apurar a quantia mais provável de uma negociação voluntária e consciente, na presente data e condições do mercado vigente.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA – Avaliação

O presente Laudo foi elaborado de acordo com as conformidades legais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial atenção à ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, à ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos e à ABNT NBR 14.653-3:2019 Versão Corrigida 2:2022 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais e seus Componentes, bem como ao descrito na Lei Federal nº 5.194/66; nas Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia nº 205/71, nº 218/73 e nº 345/90; na ABNT NBR 13.752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; nas orientações do IBAPE/SP – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011; nas Normas CAJUFA/2019 – TJSP –

Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação, e pautado de acordo com o disposto no art. 473 do CPC/2015.

Como premissa, a documentação fornecida para elaboração deste Laudo foi considerada de boa-fé e válida, não sendo objeto de análise comprobatória.

Na metodologia utilizada para a modelagem de dados através da regressão linear – abordagem científica dos fenômenos mercadológicos – utilizou-se o *software* Sisdea – Pelli Sistemas.

6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

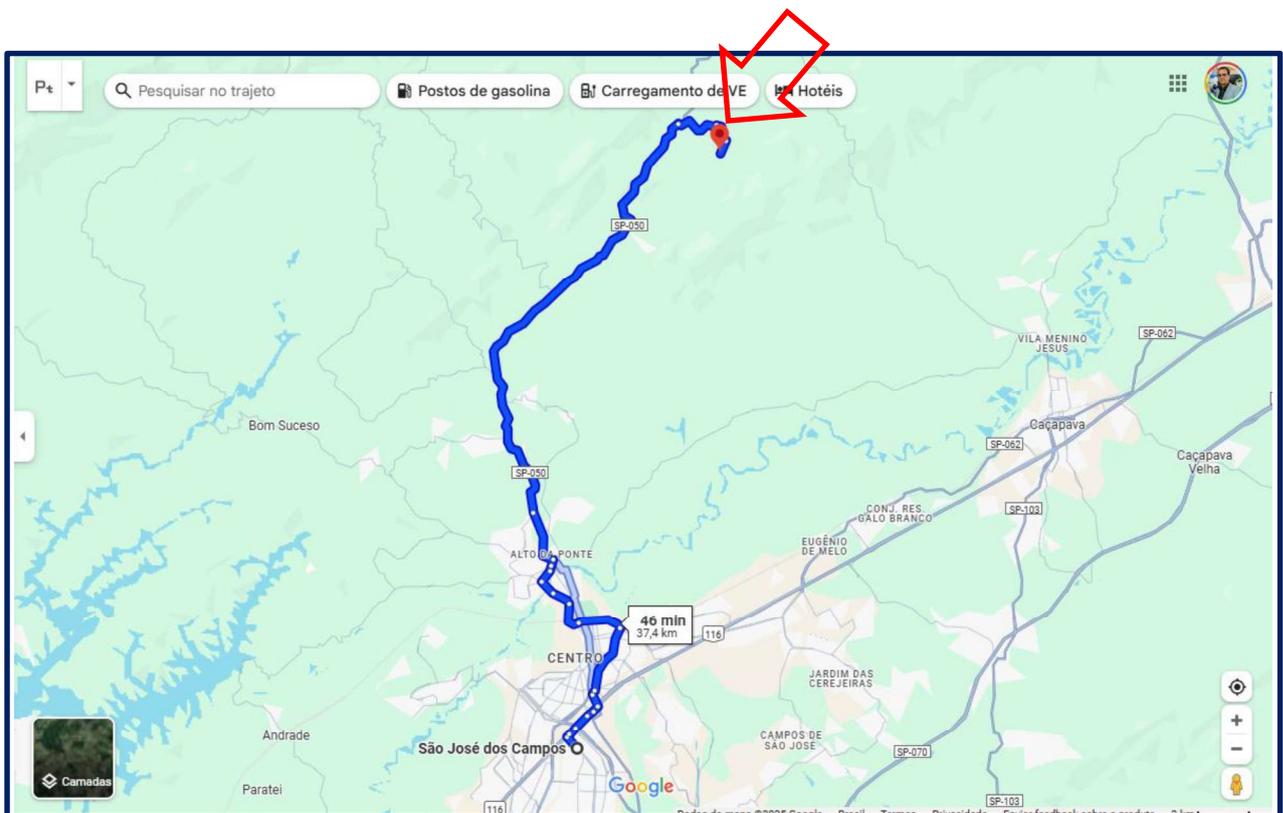
Analisou-se toda a documentação disponibilizada nos autos do processo – Matrícula¹ Nº 7.237 (04/12/2006 – 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos), bem como nas Cartas Topográficas do IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo e nas informações contidas no Cadastro do INCRA.

¹ Matrícula Nº 7.237 – extrato nos anexos.

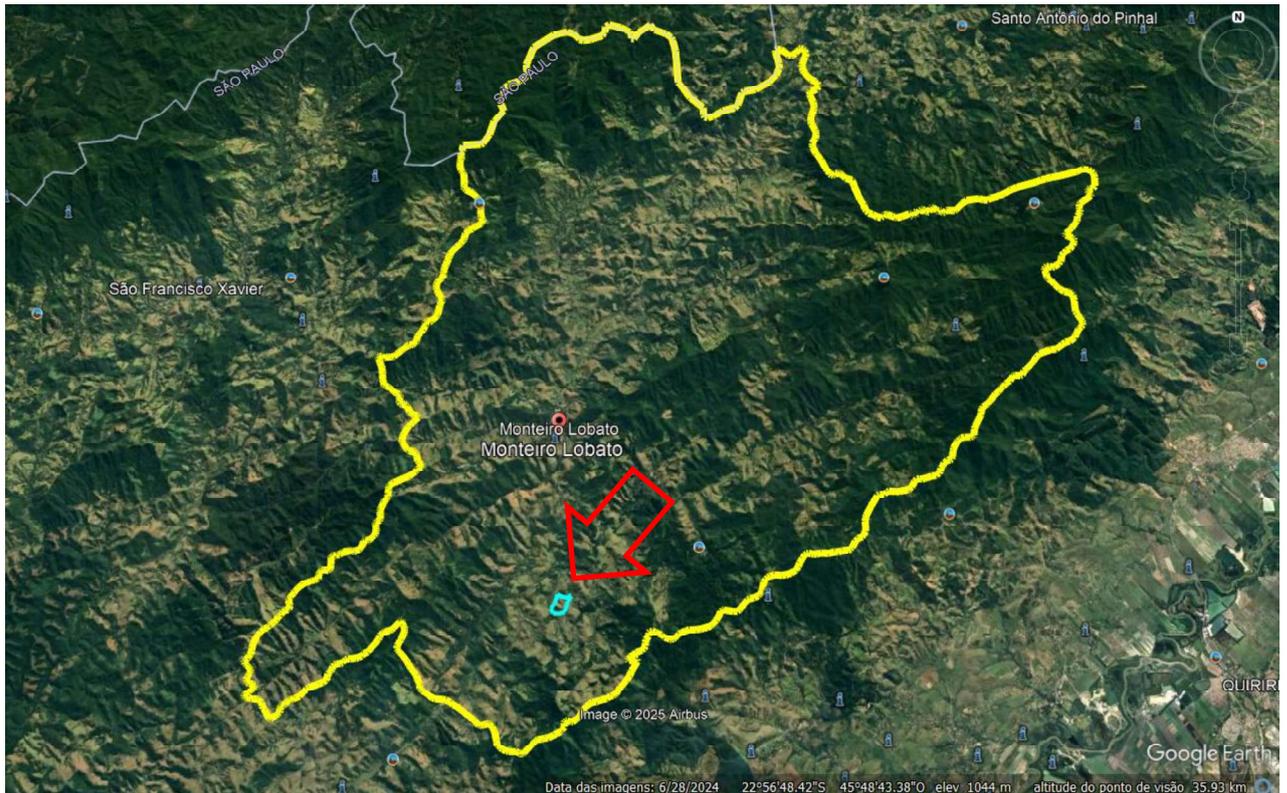
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Município de Monteiro Lobato está situado na região do Vale do Paraíba, a Leste do estado de São Paulo, e dista cerca de 128 km da capital e 35 km de São José dos Campos.

O Imóvel Avaliando está localizado na Zona Rural de Monteiro Lobato, a 9,8km do centro da cidade. O acesso é feito pela Rodovia Monteiro Lobato – SP-050 – saída no km 118 – atravessando a ponte sobre o Rio Buquira e percorrendo cerca de 3 km pela Estrada de terra, no Bairro dos Forros – com as seguintes Coordenadas de localização via *GPS* 23° 00' 15.02"S 45° 50' 02.75"W.



Mapa 1 – Macrolocalização do Imóvel Periciando – fonte: Google Maps.



**Imagem 1 – Delimitação do Perímetro do Município de Monteiro Lobato/SP –
fonte: Google Earth Pro / IBGE Cidades/Mapas**



**Imagem 2 – Delimitação do Perímetro do Imóvel Periciando – Ponto de Encontro para a Vistoria –
fonte: Google Earth Pro / IBGE Cidades/Mapas**

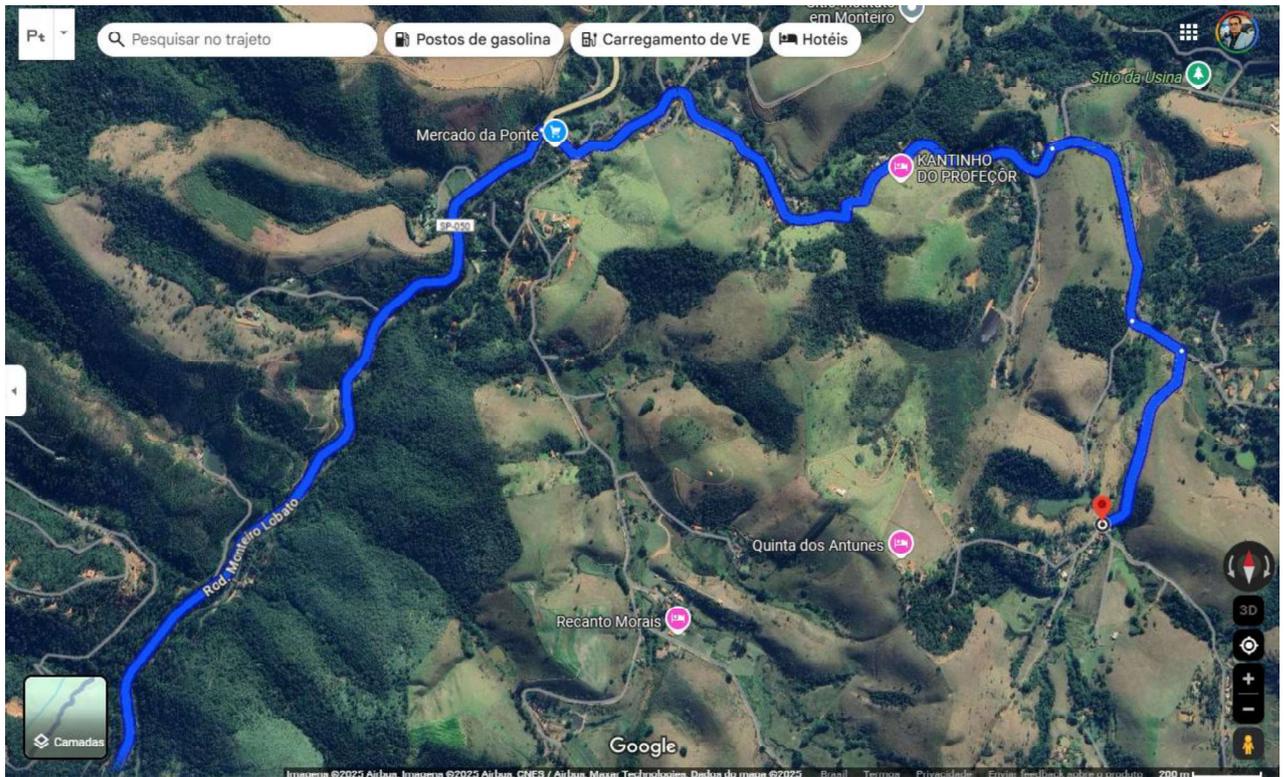


Imagem 3 – Caminho para o Imóvel Periciando – Acesso pela SP-050 – fonte: Google Earth Pro

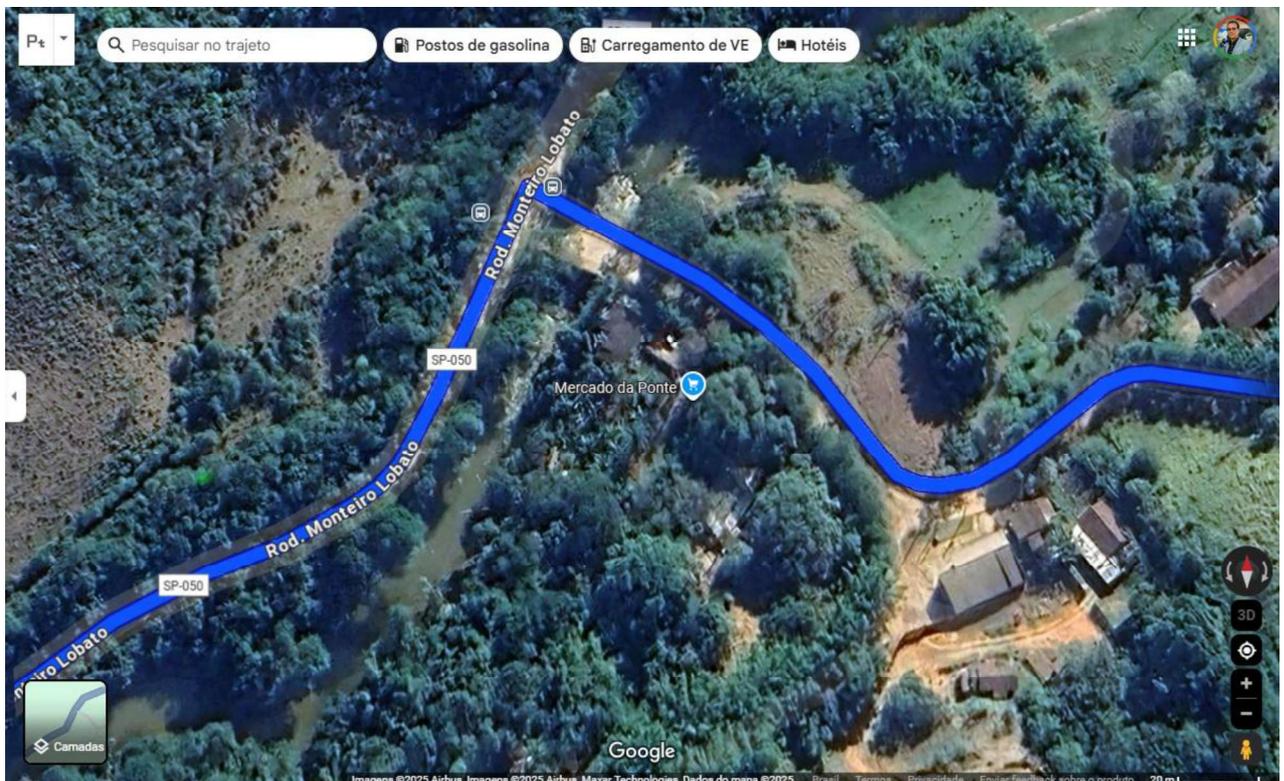
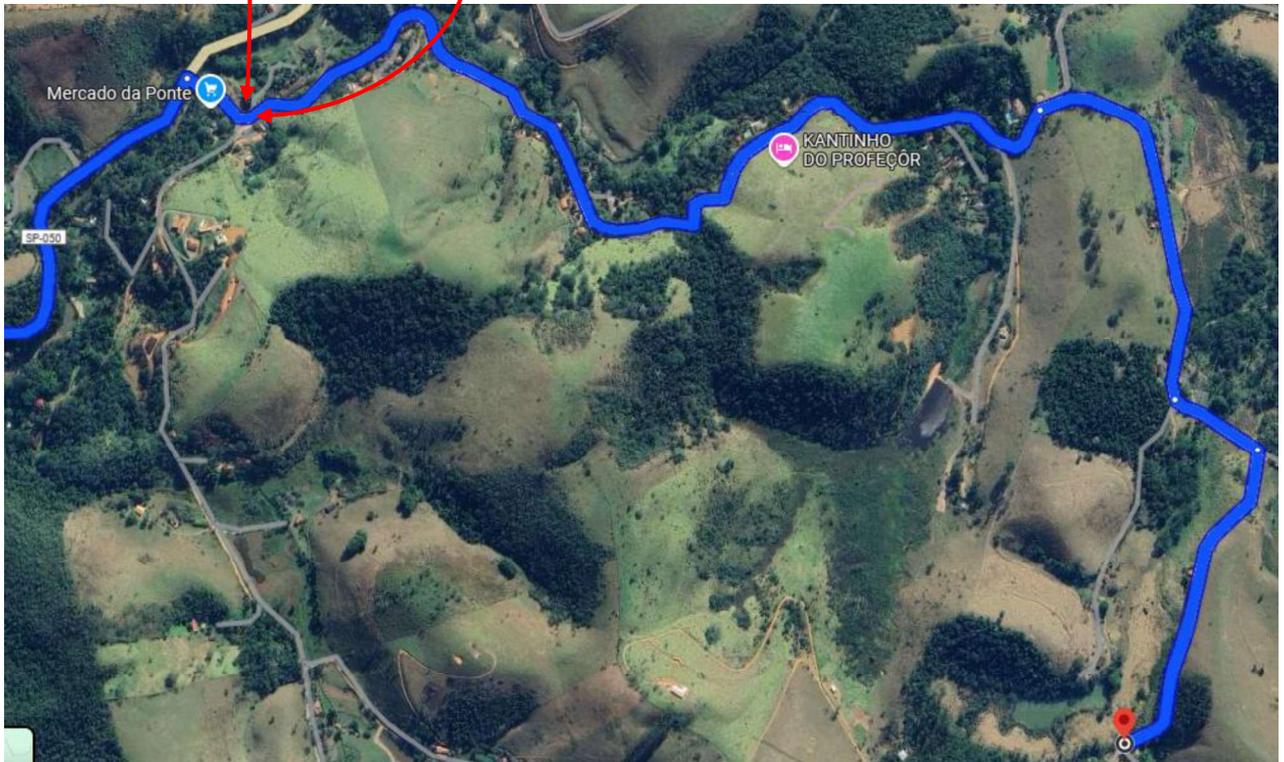


Imagem 4 – Caminho para o Imóvel Periciando – Acesso pela SP-050 – fonte: Google Earth Pro



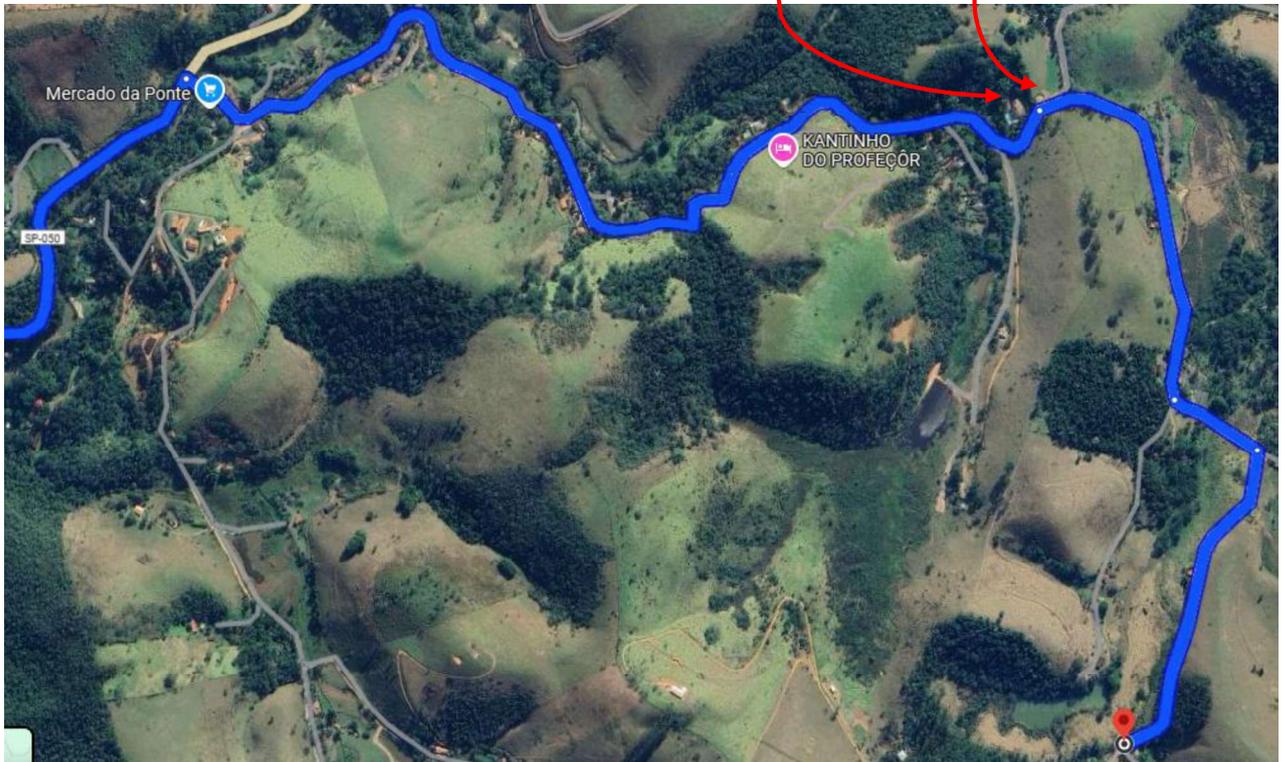
Fotografia.Vistoria 1 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 2 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 3 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira



Fotografia.Vistoria 4 – Caminho para o Imóvel Periciando – Entorno – fonte: Eng. André Teixeira

8. VISTORIA NO LOCAL – Imóvel Avaliando

A presente Vistoria foi agendada e comunicada às Partes envolvidas através de petição nos autos e, também, através do envio de mensagem de *e-mail*, em 06/02/25.

Durante a Vistoria, realizada no dia 07 de março de 2025, no período compreendido das 08h30min às 12h25min, com boas condições do tempo, e com a presença do Sr. Luiz Claudio Maroni Daher – Executado, conforme lista² de presença, constatou-se que no interior da área do Imóvel Avaliando não há o desenvolvimento de qualquer atividade relacionada à criação de animais e/ou ao cultivo agrícola.

Além disso, não há funcionários – Caseiros, como também a área não está sendo utilizada pelo Proprietário.

Na área do Imóvel Avaliando estão implantadas as seguintes Edificações:

- Casa Sede;
- Área de Lazer – sauna seca/úmida; ducha; banheiro; forno de pizza; depósito e varanda;
- Canil;
- Casa de Hóspedes;
- Casa do Caseiro;
- Curral / Mangueiro;
- Galpão / Apoio ao Curral;
- Casa do Caseiro (próxima à Estrada).

O Padrão de Acabamento, o Estado de Conservação, a Idade da Construção, bem como a referência em termos de Vida Útil de cada Edificação está organizada na planilha abaixo.

² Lista de Presença – Participantes da Vistoria – nos anexos.

EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS						
Edificações	Caracterização	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Idade da Construção (anos)	VUP - Vida útil de Projeto - Referencial (anos)	Tempo de VU (%)
Casa Sede	Construção em Madeira Tratada;	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso cerâmico.					
Área de Lazer	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Simples	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
	Telhado cerâmico - telha tipo Francesa;					
	Piso cimentado queimado.					
Piscina	Piscina (5,0 x 8,0 x 1,5m).	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	25	70	35,71%
Canil	Alvenaria de blocos de concreto h = 1,80m;	Barraco - Padrão Simples	G - Necessitando de Reparos Importantes	25	10	xxx
	Telhado com telhas de fibrocimento.					
Casa de Hóspedes	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Médio	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	35	70	50,00%
	Sem laje - forro de PVC;					
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso em Ardósia polida.					
Casa do Caseiro	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Médio	G - Necessitando de Reparos Importantes	35	70	50,00%
	Sem laje - forro de PVC;					
	Telhado cerâmico - telha tipo Romana;					
	Piso em Ardósia polida.					
Curral / Mangueiro	Piso em concreto / cimentado;	Galpão Econômico	F - Necessitando de Reforma -Entre Reparos Simples e Importantes	35	60	58,33%
Galpão / Apoio ao Curral	Telhado em estrutura metálica com telhas de fibrocimento.					
Casa do Caseiro (próxima à Estrada)	Construção em Alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou blocos de concreto;	Casa - Padrão Econômico	G - Necessitando de Reparos Importantes	35	70	50,00%
	Telhado cerâmico - telha tipo Francesa;					
	Piso cimentado queimado.					

Elaborado por Eng. André Teixeira - mar/25

Planilha 1 – Edificações / Benfeitorias – fonte: Eng. André Teixeira