

Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ITAPORANGA, ESTADO DE  
SÃO PAULO**

**Ref. Processo nº 0000032-59.2000.8.26.0275**

\***RODRIGO DOS SANTOS**, perito judicial, nomeado às fls. 322/323, dos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada pela **Banco do Brasil S/A**, em face de **Valter Juventino Ferreira**, vem, respeitosamente, diante de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, que segue em anexo.

Recebido e protocolizado o presente, por oportuno, pugna-se pelo levantamento dos honorários periciais depositados à disposição deste d. Juízo, acostado às fls. 330.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Itaporanga, 10 de fevereiro de 2025.



---

**RODRIGO DOS SANTOS**  
**CREA-SP 5070412319**  
**Laudo Pericial**

Endereço: Rua José de Oliveira Costa, nº 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
Tel.: (15) 99663-0314  
e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

**Rodrigo dos Santos**  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

**Autoridade requisitante:** Juiz de Direito, Dr. VINICIUS JOSÉ CAETANO MACHADO DE LIMA

**Processo nº:** 0000032-59.2000.8.26.0275

**Requerente:** Banco do Brasil S/A

**Requerida:** Valter Juventino Ferreira

**Classe-assunto:** Execução de Título Extrajudicial

**Natureza:** Avaliação de Imóvel

## **Vara única da Comarca de Itaporanga**

Endereço: Rua José de Oliveira Costa, nº 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
Tel.: (15) 99663-0314  
e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

## Índice:

1. Identificação do processo.
2. Qualificação do perito.
3. Participantes da perícia.
4. Introdução.
5. Considerações preliminares.
  - a. Objetivo.
  - b. Metodologia.
  - c. Dos trabalhos periciais.
6. Local.
7. Vistoria técnica.
  - a. Relatório fotográfico.
8. Comentários.
9. Conclusão.
10. Finalização/ Encerramento.

## 1-Identificação do processo:

**Rodrigo dos Santos**  
**Engenheiro civil – Perito Judicial**  
CREA 5070412319

**Processo:** 0000032-59.2000.8.26.0275

**Requerente:** Banco do Brasil S/A

**Requerido:** Valter Juventino Ferreira

## 2- Qualificação do Perito:

Rodrigo dos Santos, engenheiro civil com CREA - SP n.º 5070412319, certificado pelo IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos fls. 322/323, promovido pela Requerente Banco do Brasil S/A em face da Requerido Valter Juventino Ferreira, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Excelência, as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

## 3- Participantes da Perícia:

<b>Nome</b>	<b>Função</b>	<b>Documento</b>
Eng. Rodrigo dos Santos	Perito do Juiz	CREA – SP 5070412319
Diego Henrique Bento Ferreira	Morador	CPF 437.635.068-02

## 4-Introdução:

Endereço: Rua José de Oliveira Costa, n° 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
Tel.: (15) 99663-0314  
e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

**Rodrigo dos Santos**  
**Engenheiro civil – Perito Judicial**  
CREA 5070412319

O presente Laudo Pericial tem como objetivo realizar perícia em imóveis urbanos apontado nos autos do processo.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo será vistoria visual nos objetos da lide.

Procuramos reproduzir os conceitos ditados pela Norma de Desempenho. Norma de Engenharia de Avaliação e Perícia.

- ✓ ABNT- NBR 14.653-1
- ✓ ABNT- NBR 14653-2
- ✓ ABNT- NBR 13.752

## **5- Considerações Preliminares:**

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Técnico Pericial foram contratados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Vara Única, com endereço, Av. Santa Cruz, nº 59, Centro, Município de Itaporanga, nomeado nos autos.

### **a. Objeto:**

Elaborar Laudo Pericial de avaliação do imóvel e pracemento fls.51 e 52 nos autos.

### **b. Metodologia:**

NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011

#### **8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado.**

*” Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

*Pesquisas de preços: realizada em conformidade com os preceitos do método Comparativo Direto de Dados de Mercado para apurar o valor básico do “lote padrão” adotado no estudo de concepção do projeto hipotético de parcelamento de solo.*

**Rodrigo dos Santos**  
**Engenheiro civil – Perito Judicial**  
CREA 5070412319

**Imóvel avaliando**

Imóvel, localizado na Rua Nelsom Colucio, nº 976, Vila Alvorada, Itaporanga-SP.

Área: 165,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco metros quadrados)

**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

**Rodrigo dos Santos**  
**Engenheiro civil – Perito Judicial**  
CREA 5070412319

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Trata-se de um imóvel urbano próximo ao imóvel avaliado cerca de 120m de distância, e com área construída 170m<sup>2</sup>

Área: 360m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 280.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 777,78

**Imóvel 2:**

Trata-se de um imóvel urbano próximo ao imóvel avaliado cerca de 80m de distância, com área construída de 100m

Área: 300m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 250.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 833,33

**Imóvel 3:**

Trata-se de informação imobiliária nas proximidades para imóvel regular com área construída de 70m<sup>2</sup>

Área: 200m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 160.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 800,00

**Rodrigo dos Santos**  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	777,78	777,78
2	833,33	833,33
3	800,00	800,00

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 803,70$$

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

$$S = 27,96$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

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

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |777,78 - 803,70| / 27,96 = 0,93 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |833,33 - 803,70| / 27,96 = 1,06 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |800,00 - 803,70| / 27,96 = 0,13 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

**Rodrigo dos Santos**  
**Engenheiro civil – Perito Judicial**  
 CREA 5070412319

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 803,70 - 1.89 * 27,96/\sqrt{(3 - 1)} = 766,33$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 803,70 + 1.89 * 27,96/\sqrt{(3 - 1)} = 841,07$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 766,33 a R\$ 841,07

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 777,78 (amostra 1); 833,33 (amostra 2); 800,00 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 803,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área – 10% (estado de conservação)

$$\text{Valor final} = \text{R\$}803,70 * 165,00 = \text{R\$}132.611,11 - 13.261,11 \\ = \text{R\$}119.350,00$$

**Valor do imóvel avaliando:**

**R\$119.350,00**

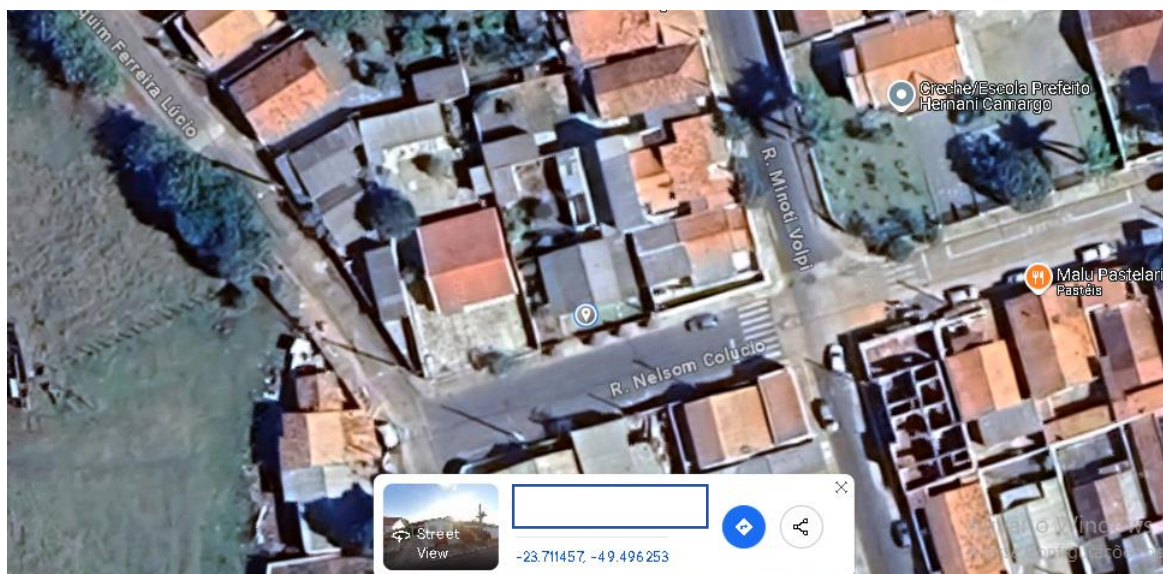
Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

**Valor do imóvel avaliando:  
R\$119.500,00 (cento e dezenove mil e  
quinhentos reais)**

### c. Dos Trabalhos Periciais:

Os trabalhos para a elaboração do presente Laudo Técnico Pericial e as respostas dos quesitos foram baseadas em análises de documentos constantes nos autos e da vistoria *in loco*, que proporcionaram os elementos técnicos necessários para a conclusão do trabalho, com a estrita observância do Código de Ética Profissional.

## 6- Local



Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

## 7-Vistoria Técnica:

Vistoria ao local pra realizar a avaliação do Imóvel, sendo área de 165m<sup>2</sup> sendo de área construída 85m<sup>2</sup>

O imóvel encontra-se edificado e habitado, em zoneamento urbano, Rua Nelsom Colucio, 976, na cidade de Itaporanga.

### a. Relatório fotográfico:



Endereço: Rua José de Oliveira Costa, n° 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
Tel.: (15) 99663-0314  
e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319




Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

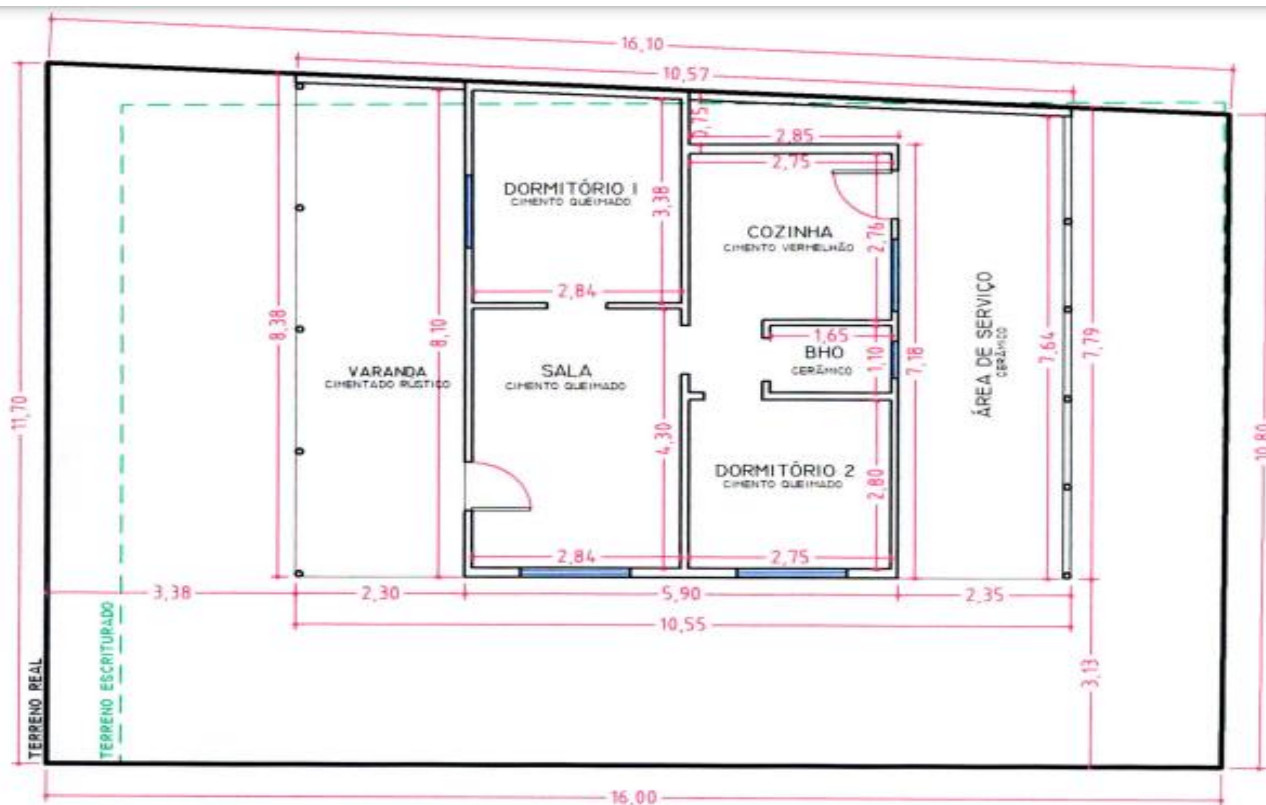


**Rodrigo dos Santos**  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

Área regularizada junto à Prefeitura Municipal.

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA - SP</b> SEC. DA ADM. DEPTO. LANÇADORIA E TRIBUTAÇÃO CNPJ: 46634408000116 RUA BOM JESUS, Nº 738 - CENTRO Ficha Cadastral Exercício: 2025		Data Emissão: 28/01/2025 Hora: 11:06:05 Exercício: 2025 Usuário: JESSE Página(s): 1 de 1			
		<b>DADOS CADASTRAIS</b>			
Cadastro: 000003009	Inscrição: 3009	Setor: Quadra: NC	Lote: NC	Unid: Seção:	Face:
Cobrança: Não	Período: 9999	Lel: Ateração: 01/01/2016	Cadastro: 01/01/2008	Valor Venal: 24008,14	
<b>Proprietário</b> Nome: JOAO JUVENTINO FERREIRA CPF/CNPJ: 08701879880 RG/Insc: 20229680			<b>Compromissário e/ou Co-responsável</b> Nome: JOAO JUVENTINO FERREIRA CPF/CNPJ: 08701879880 RG/Insc: 20229680		
<b>Endereço do Imóvel</b> Logra: RUA NELSON COLUCCO, 00977 - 976 Bairro: ANGELINO DE OLIVEIRA CEP: 18482134 Loteamento:			<b>Endereço de Correspondência</b> Logra: RUA NELSON COLUCCO, 977 - Bairro: B. ANGELINO DE OLIVEIRA (BNH) CEP: 19480000 Cidade: ITAPORANGA UF: SP		
<b>Característica do Terreno</b>					
Área do Terreno: 165,00	Valor Venal Terreno: 11198,17	Profundidade: 0	Testada: 0	Lad. Esquerdo: 0	Lad Direito: 0
Zoneamento: 00003 - ZONA 03	Fração Ideal: 1,00	42,00			
<b>Característica</b>	<b>Desdobro</b>	<b>Valor</b>	<b>Característica</b>	<b>Desdobro</b>	<b>Valor</b>
0016 - LIMPEZA PÚBLICA	0001 - SIM	0			
<b>Característica da Edificação</b>					
Área Edificada: 42,00	Valor Venal Edific: 11198,17	Data da Construção: 01/01/2016		Área Edificada Total: 42,00	
Tipo Edif: 00003 - ZONEAMENTO 03					
<b>Característica</b>	<b>Desdobro</b>	<b>Valor</b>	<b>Característica</b>	<b>Desdobro</b>	<b>Valor</b>
0006 - ATIVIDADE	0001 - RESIDENCIAL	0			

**Área existente in loco.**



Endereço: Rua José de Oliveira Costa, nº 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
 Tel.: (15) 99663-0314  
 e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

**Imóveis paradigmas.**



Endereço: Rua José de Oliveira Costa, nº 68, Jardim Primavera, Itapeva – SP  
Tel.: (15) 99663-0314  
e-mail: [eng.140516@gmail.com](mailto:eng.140516@gmail.com)

## 8- Comentários:

Em vistoria ao imóvel pertencente a matrícula 5.979 objeto da lide, foi encontrado o atual morador, Sr. Diego Henrique Bento Ferreira, apresentou com filho do proprietário do imóvel Sr. Joao Juventino Ferreira. O mesmo informou que, a família tem conhecimento da ação, alegando que a responsabilidade contida é de Valter Juventino (Requerido) é seu tio.

Para vistoria foi autorizado imagens do lado externo do imóvel, e uma vista interna através da janela da cozinha.

Das condições do imóvel:

### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO ATUAL:

- CÔMODOS: CASA: 01 varanda, 01 área de serviço, 01 sala, 01 cozinha, 02 dormitórios e 01 banheiro (conforme anexo 02).
- CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO: Construção em alvenaria, pilares da varanda e área de serviço com tubos de pvc; pisos cerâmicos varanda direita (vista de frente), rústico na varanda esquerda, nos demais cômodos que são (cerâmicos); revestimento das paredes: pintura; exceto no banheiro que possui meia parede em azulejos; cobertura em 2 águas com telhas de fibrocimento sobre madeiramento; casa totalmente sem forro, portas externas e janelas em caixilhos metálicos com vidros. Não há portas internas.
- ESTADO FÍSICO APARENTE: mais de 30 anos.
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Precário.
- PADRÃO DA CONSTRUÇÃO: regular.

OBSERVAÇÕES: Para os imóveis comparados; foram analisados imóveis próximos a venda com as mesmas características construtivas.

Rodrigo dos Santos  
Engenheiro civil – Perito Judicial  
CREA 5070412319

## 9-Conclusão:

Toda avaliação passou por investigações que levaram aos tratamentos dos dados, levando as considerações descritas nesse laudo. O modelo proposto permite determinar um o cálculo ao imóvel avaliado, com embasamento legal e técnico sobre o atual procedimento de cálculo, que adota pura e simplesmente alíquotas provenientes de tabelas e trabalhos empíricos.

Conclui-se que o valor da avaliação do imóvel objeto da lide é de R\$ 119.500,00 (cento e dezenove mil e quinhentos reais).

## 10-Finalização/ Encerramento:

O presente laudo é composto de 17 laudas, sendo o que cumpria informar e fornecer a este d. Juízo, elementos estes que permitam elucidar e formar seu livre convencimento de forma imparcial.

Por fim, com todo respeito e acatamento, desde logo o Signatário se coloca à disposição deste d. Juízo para o que se fizer necessário.



---

**RODRIGO DOS SANTOS**  
**CREA-SP 5070412319**