



**Philippe Lourenção**

ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

456  
①

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
PRESIDENTE PRUDENTE/SP

Autos nº: 0004445-61.2009.8.26.0482  
Classe – Assunto: Execução Hipotecária do Sist. Financeiro da Hab. - Expropriação de Bens  
Requerente: Banco do Brasil SA  
Requerido: Orlando Marrafon

PHILIPPE DOMINGOS LOURENÇÃO, engenheiro civil, devidamente registrado no  
CREA, honrado por Vossa Excelência como perito do juízo na ação supra referida, identificou  
equivocos na avaliação que realizou e desta maneira vem respeitosamente apresentar a Vossa  
Excelência

## LAUDO TÉCNICO PERICIAL

482 FPPE-21.00006617-6 030821 1657 33

Termos em que,

P. Deferimento.

Presidente Venceslau, terça-feira, 03 de agosto de 2021.

**PHILIPÉ DOMINGOS LOURENÇÃO**

PERITO DO JUÍZO  
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
MEMBRO TITULAR Nº1796 DO IBAPE/SP (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS)  
CREA 506.253.1143/D-SP

RUA ANGÉLO ROTTA, 183 - JARDIM PETRÓPOLIS - PRESIDENTE PRUDENTE-SP  
FONE: (18)3223-3961 / 99627-7234  
philipe.lourencao@gmail.com



**Philipe Lourenção**  
ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

457  
0

**SUMÁRIO**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
  - 3.1 DOCUMENTAÇÃO
  - 3.2 LOCALIZAÇÃO
  - 3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
  - 3.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
  - 3.5 RESTRIÇÕES AMBIENTAIS
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
  - 6.1 CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA TOTAL
  - 6.2 VALOR DAS BENFEITORIAS
  - 6.3 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA
7. ENCERRAMENTO

**ANEXOS**

- ANEXO 1. PRESSUPOSTO
- ANEXO 2. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO
- ANEXO 3. FICHAS DE PESQUISA
- ANEXO 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



458  
90

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo de avaliação tem por finalidade determinar o valor do imóvel visando subsidiar tratativas entre o Banco do Brasil e o expropriado em processo de execução hipotecária em foro judicial.

### 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de negociação, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram coletados nos autos, considerados, por premissa, como validos e corretos, tendo sido aferidos em campo por este perito. Para efeito de avaliação, hipoteticamente o imóvel foi considerado livre de hipotecas, invasões, penhoras, arrestos ou ônus de qualquer natureza, a não ser aqueles oriundos do próprio processo administrativo ora em andamento.

Foram apresentados e coletados, o seguinte documento:

- Cadastro individual de propriedade

#### 3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto em estudo e de presente avaliação localiza-se no Município de Anhumas, Fazenda Pirapozinho-Santo Anastácio, na comarca da cidade de Presidente Prudente/SP.

#### 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se em área estritamente rural, distando cerca de 10 km da cidade de Anhumas/SP.

A via onde o imóvel avaliando se encontra, apresenta baixo fluxo de veículos pequenos e pesados por se tratar da estrada de terra.

O local é servido por equipamentos urbanos e melhoramento típicos, tais como:

- Energia elétrica.
- Acesso por via não pavimentada que não oferecem boas condições de praticabilidade.



**Philipe Lourenção**

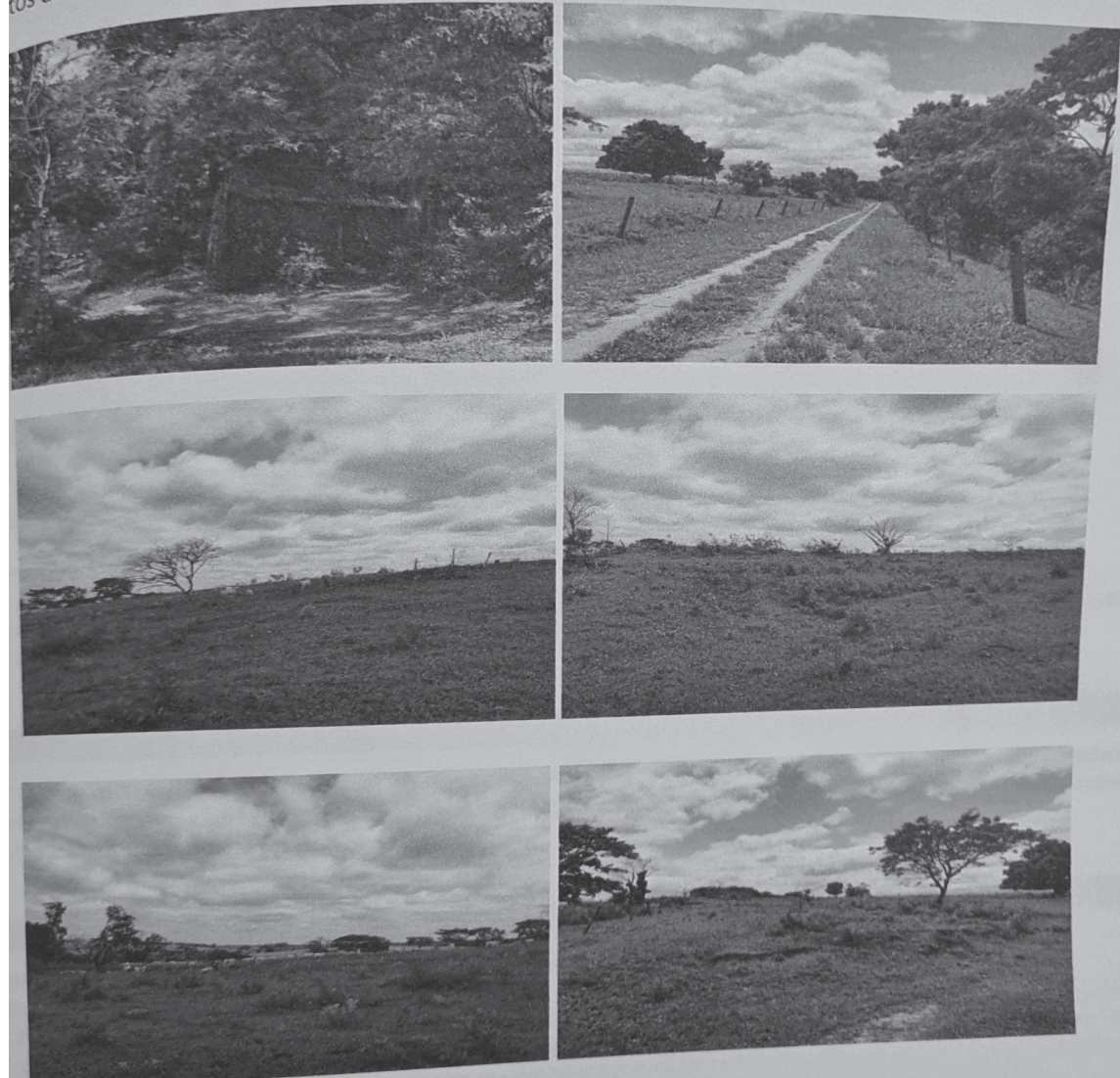
ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

459  
80

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

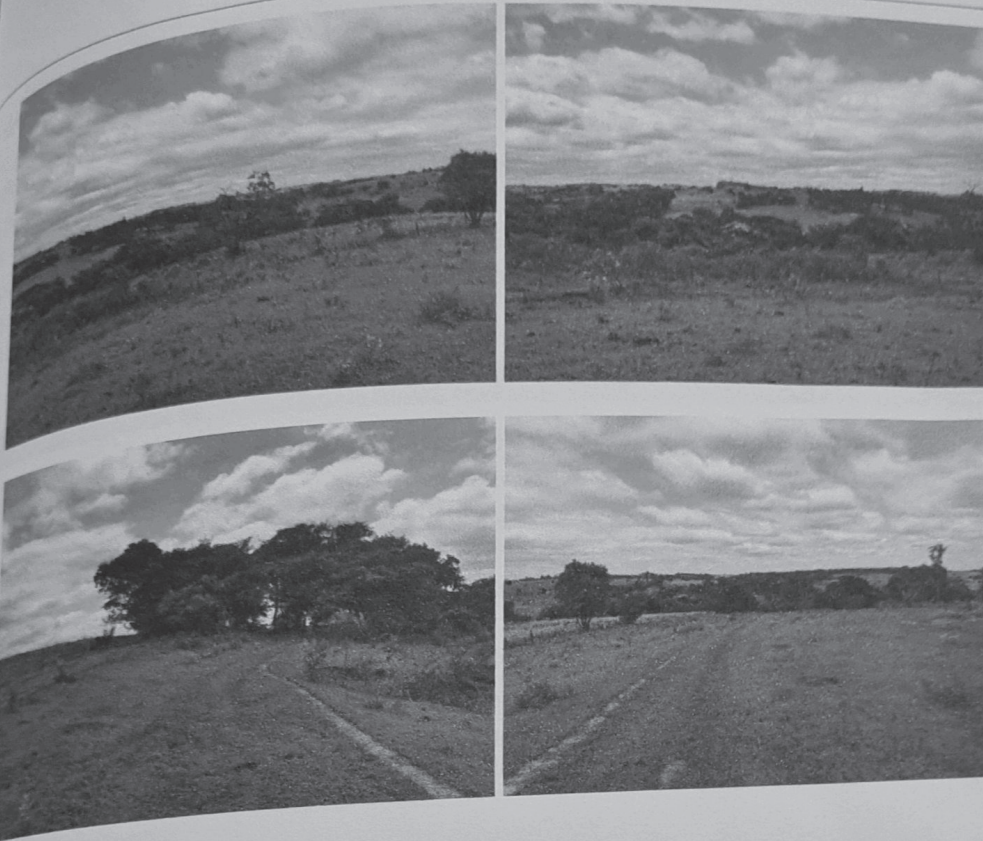
4. Imóvel rural com benfeitorias, com matrícula de nº 8.581 registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Presidente Prudente/SP.  
Área do imóvel: 605.000,00 m².  
Situação: Predominantemente pasto.  
Benfeitorias / Construção: Não observadas.

Fotos abaixo retratam o imóvel na data da vistoria:





460  
90



### 3.5. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Não foram elaborados, estudos com referência à existência de contaminação do solo.

Aparentemente a área não apresenta contaminantes de qualquer espécie e quaisquer áreas de preservação permanente.

### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O trecho em estudo possui bom potencial para utilização relacionada com atividades tradicionais locais, com boas perspectivas de liquidez, de acordo com as características quanto à sua localização e dimensionamento

### 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2001, em seu item 9 *Especificação das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo



461  
D

...determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não apresenta garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. "

...função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Presente trabalho adotou-se o Método comparativo direto de dados de mercado. A descrição do método encontra-se nos anexos ao laudo. Foi determinado o preço praticado na região geoeconômica e adjacências da localização do imóvel avaliando, as características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliando, foram as seguintes:

- Área total – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m<sup>2</sup>;
- Benfeitorias – Variável que indica as benfeitorias existentes na área rural – foram adotados valores que variam de 1 a 1,10, de acordo com as características construtivas existentes no elemento da amostra, com crescimento positivo, indo do imóvel com menos benfeitorias com nota "1" até o imóvel com mais benfeitorias com nota "1,10".

Sendo:

BENFEITORIAS	
1,00	Sem benfeitorias ou com benfeitorias bem rústicas/simples
1,05	Com benfeitorias modestas ou até médias
1,10	Com benfeitorias boas até ótimas

- Valor unitário – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m<sup>2</sup>;



**Philipe Lourenção**

ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

462  
90

• Capacidade do uso do solo - Para a análise da situação do imóvel, foi utilizada a chamada "Escala de Mendes Sobrinho", citada por Moreira (1994), que dispõe as seguintes classificações sobre a localização do imóvel:

- Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas de conservação.
- Classe II: Terras cultiváveis com pequenos problemas de conservação.
- Classe III: Terras cultiváveis com graves problemas de conservação.
- Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com graves problemas de conservação.
- Classe V: Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação.
- Classe VI: Terras próprias para reflorestamento, com pequenos problemas de conservação.
- Classe VII: Terras próprias para pastagens ou reflorestamento, com graves problemas de conservação.
- Classe VIII: Terras próprias apenas para abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para armazenamento de água.

A situação do imóvel sobre o ponto de vista da circulação é fundamental na avaliação de uma propriedade rural.

- Situação ótima (100%): Imóvel com face para a rodovia asfaltada.
- Situação muito boa (95%): Imóvel servido por rodovia de primeira classe não pavimentada.
- Situação boa (90%): Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece boas condições de praticabilidade.
- Situação desfavorável (80%): Imóvel servido por estrada ou servidão que não oferecem boas condições de praticabilidade.
- Situação má (75%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa.
- Situação péssima (70%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade durante todo o ano.

A Tabela abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.



**Philipe Lourenção**

ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

463  
90

Situação	Classe							
	I 100 %	II 95 %	III 75 %	IV 55 %	V 50 %	VI 40 %	VII 30 %	VIII 20 %
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Foram coletados 6 (seis) elementos comparativos, com características heterogêneas e 6 (seis) foram validados com o objetivo de ser obter o valor total do terreno através do método comparativo direto de dados de mercado, por meio do uso de tratamento de fatores, em conformidade com as normas ABNT NBR 14653-1:2001, ABNT NBR 14653-2:2011 e ABNT NBR 14653-3:2011.

### 6.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

Após análise e estudos dos elementos comparativos, concluiu-se que os elementos validos, reproduziam a realidade mercadológica na região do imóvel avaliando. Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho. Da amostra estudada, resultou o valor de R\$ 3,33/m<sup>2</sup>, referente à estimativa de tendência central da amostra.

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Localização	Fator Fonte	Fatores de ajuste			Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
				Benefitorias	Capacidade de uso das terras	Área		
Aval.	-	1,00	-	1,00	0,475	1,00		
1	4,13	1,00	3,72	1,00	0,500	1,06	3,76	3,76
2	5,37	0,00	4,83	0,00	-0,19	0,23	3,69	3,69
3	3,97	1,20	3,57	1,05	0,500	1,05	2,50	2,50
4	4,75	-0,90	4,28	-0,23	0,500	0,75	3,61	3,61
5	3,80	1,00	3,42	1,00	-0,18	-0,89	2,70	2,70
6	5,56	0,00	5,00	0,00	0,475	0,95	3,71	3,71
Média	4,60	1,10		0,00	0,00	-0,23		
seca		-0,43		1,00	0,500	0,89		
		1,05		0,00	-0,17	-0,37		
		-0,18		1,05	0,500	1,02		
		1,20		1,05	-0,25	0,12		
		-0,93		-0,24				
							Médias	3,33
								3,33





**Philipe Lourenção**

ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

464  
20

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3,33
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4,33
Limite inferior (R\$/m²) (-30%)	2,33

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3,33
Desvio Padrão	0,57
Coefficiente de Variação	0,1715
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	3,71
Mínimo (R\$/m²)	2,95
Intervalo de Confiabilidade	22,70%

**6.2. VALOR DAS BENFEITORIAS**

Não há benfeitorias sobre a área do imóvel avaliando.

**6.3. CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA**

O valor total do imóvel avaliando consiste na somatória do valor da terra nua mais o valor de reprodução das benfeitorias existentes no local.

FORMAÇÃO DE VALOR DA ÁREA	
ÁREA TOTAL (m²)	605.000,00
ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	0,00
FATOR REDUTOR EM FUNÇÃO DA RESERVA LEGAL	0,00
ÁREA ÚTIL	605.000,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	3,33
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DA ÁREA (R\$)	2.014.275,32
<b>VALOR DA ÁREA ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>2.014.000,00</b>

**VALOR TOTAL DA TERRA NUA (R\$)** R\$ 2.014.000,00

Em função da premissa contida na alínea "a" da NBR 14653 – Item 7.7.1, "Valor de mercado do bem, a identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento de dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

RUA ANGÉLO ROTTA, 183 - JARDIM PETRÓPOLIS - PRESIDENTE PRUDENTE-SP  
FONE: (18) 3223-3961 / 99627-7234  
philipe.lourencao@gmail.com



**Philipe Lourenção**

ENGENHARIA | CONSTRUÇÕES | PERÍCIAS | AVALIAÇÕES

465  
90

...todas as consultas, pesquisas efetuadas, avalio a área objeto da ação, de acordo com o  
...profundamento permitido na NBR 14653 – Item 7.7.1, correspondente a:

**Valor final de avaliação do imóvel**

**R\$ 2.000.000,00**

(Dois milhões de reais)

**Data-base: Julho / 2021**

ressalta-se que dentro das amostras utilizadas no modelo a variável oferta (fator oferta: que é  
o desconto sobre os valores ofertados a título de abatimento na concretização dos negócios),  
e foi utilizada não sendo necessário correções no valor unitário.

#### **ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) folhas mais anexos, todas impressas de  
anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor.

Presidente Prudente, terça-feira, 03 de agosto de 2021.

**PHILIFE DOMINGOS LOURENÇÃO**

PERITO DO JUÍZO

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

MEMBRO TITULAR Nº 1796 DO IBAPE/SP (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS)

CREA 506.253.1143/D-SP

RUA ANGÉLO ROTTA, 183 - JARDIM PETRÓPOLIS - PRESIDENTE PRUDENTE-SP  
FONE: (18) 3223-3961 / 99627-7234  
philipe.lourencao@gmail.com