

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE LINS/SP**

**PROCESSO Nº: 0001359-57.2021.8.26.0322**

**CLASSE - ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS  
BANCÁRIOS**

**EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A**

**EXECUTADO : CLÁUDIA MARIA FRARE BERTIN PAIVA E OUTRO**

**FERNANDO LONGO TALAVERA**, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5060906277, **PERITO** nomeado pelo Juízo nos autos supracitados, tendo concluído os estudos, diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar os resultados e conclusões de seu trabalho através do **Laudo Pericial**, cuja juntada se requer.

Lins, 11 de novembro de 2024

**FERNANDO LONGO TALAVERA**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA-SP 506090277**

**ÍNDICE:**

**1. IDENTIFICAÇÃO .....3**

**2. OBJETIVO DA PERÍCIA .....3**

**3. ASSISTENTES TÉCNICOS .....3**

**4. ACOMPANHANTES DA PERÍCIA .....3**

**5. OBJETO DA PERÍCIA .....3**

**6. LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES.....4**

**7. QUESITOS DA REQUERENTE .....8**

**8. QUESITOS DA REQUERIDA.....9**

**9. METODOLOGIA E AVALIAÇÃO.....11**

**10. CONCLUSÃO .....22**

**11. TERMO DE ENCERRAMENTO.....23**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

---

**LAUDO PERICIAL**

**1- IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0001359-57.2021.8.26.0322

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Contratos bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Cláudia Maria Frare Bertin Paiva e outro.

Local: Lins-SP

Data da Vistoria Pericial: de setembro de 2024

**2- OBJETIVO DA PERÍCIA**

A realização da perícia tem por objetivo a avaliação de dois imóveis rurais de áreas respectivas de 11,00 e 9,00 alqueires.

**3- ASSISTENTES TÉCNICOS**

Assistente Técnico Requerente: Não houve indicação

Assistente Técnico Executado: Não houve indicação.

**4- PRESENTES NA VISITA TÉCNICA DA PERÍCIA:**

Não houve acompanhamento de nenhuma das partes, exequente e executado, no momento da vistoria pericial,

**5- OBJETO E OBJETIVO DA PERÍCIA**

O objeto da lide constitui determinação do valor justo de mercado de dois imóveis especificados, conforme finalidade indicada:

- Tipos dos imóveis: Imóveis rurais sendo:

-Um lote de terras com área de 22,62 hectares(11 alqueires), todo em pasto na Fazenda Dourado D'oste, Paraíso, distrito de Guapiranga, município e comarca de Lins/SP.

-Um lote de terras de 21,78 hectares (9 alqueires) todo em quiçassa e capoeiras, sem benfeitorias, no distrito de Guapiranga, município e comarca de Lins/SP.

O objetivo da perícia realizada é determinar o justo valor de mercado dos imóveis especificados.

Tipo de imóveis: Rurais sem benfeitorias

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

Endereço: Estrada Vicinal Lins - Sabino (Rodovia David Eid) Distrito de Guapiranga - Lins-SP

## 6- LEVANTAMENTO INFORMAÇÕES

### 6.1 - MAPA PEDOLÓGICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Mapa Pedológico apresentado neste laudo pode ser consultado através do link:

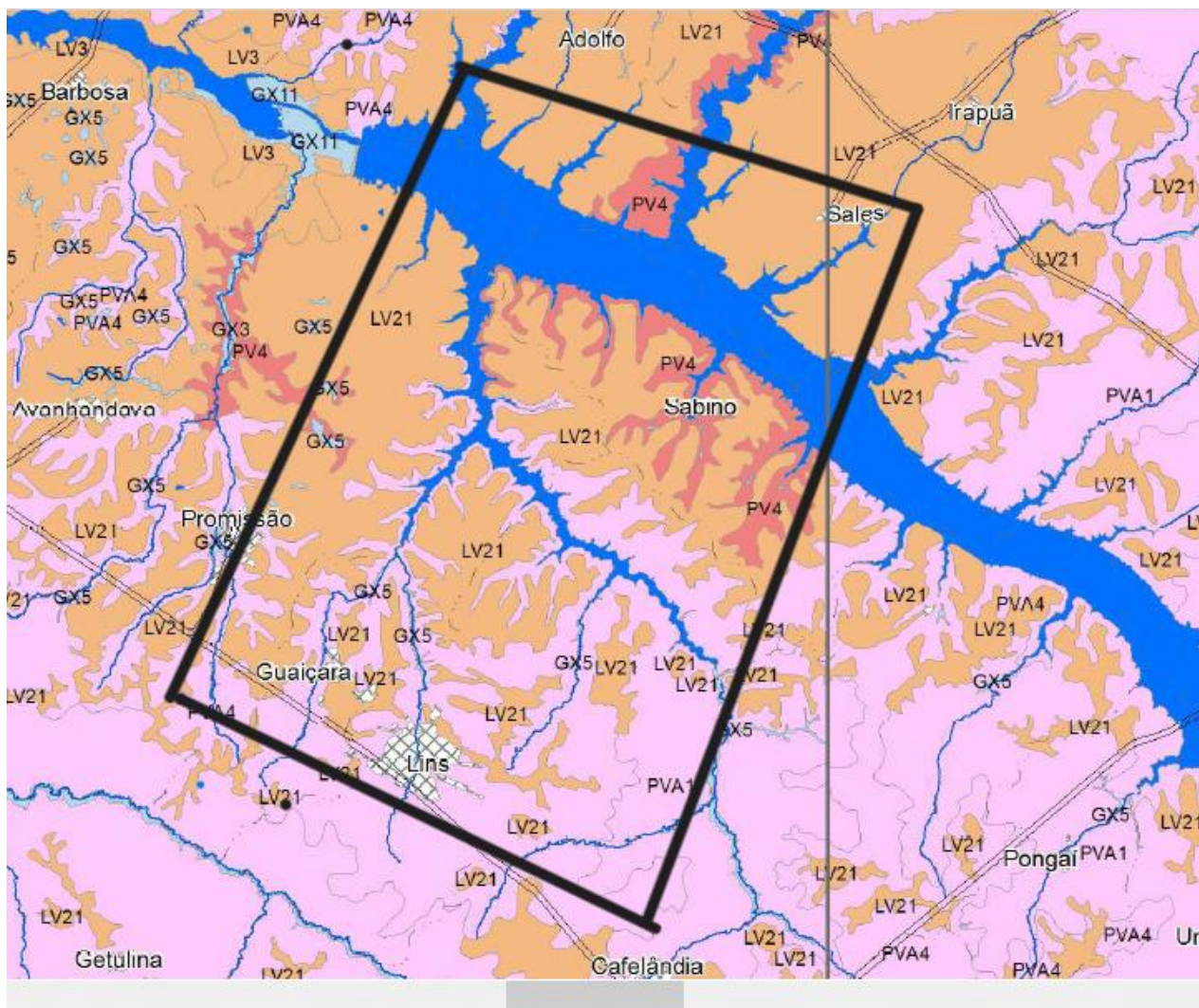
<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/institutoflorestal/2017/09/mapa-pedologico-do-estado-de-sao-paulo-revisado-e-ampliado/>

Ora apresentado neste laudo de maneira resumida e pontual como segue.

#### 6.1.1- MAPA PEDOLÓGICO GERAL - SÃO PAULO



**6.1.2- DETALHE DAS CARACTERÍSTICAS DO SOLO NA REGIÃO DOS IMÓVEIS**



Na área dos imóveis nota-se a presença predominante de solo classe LV21 com presença pontual de solos classe GX5 que estão classificados abaixo.

### 6.1.3- CLASSIFICAÇÃO DO SOLO LV21

	LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado textura média, álico, ambos fase relevo suave ondulado e ondulado
LV18	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distróférico típico, A moderado ou proeminente, textura argilosa ou muito argilosa + LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO Distrófico típico, A húmico textura argilosa, ambos fase relevo ondulado e suave ondulado
<b>Não Férricos</b>	
LV19	Associação de LATOSSOLO VERMELHO ou VERMELHO-AMARELO típico + LATOSSOLO VERMELHO argissólico ambos Eutróficos A moderado textura média ou argilosa, fase relevo suave ondulado
LV20	LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura argilosa ou muito argilosa, álico, relevo suave ondulado
LV21	LATOSSOLO VERMELHO ou VERMELHO-AMARELO Distrófico típico A moderado ou fraco textura média álico ou não álico, fase relevo suave ondulado
LV22	Associação de LATOSSOLO VERMELHO ou VERMELHO-AMARELO típico + LATOSSOLO VERMELHO/VERMELHO-AMARELO argissólico ambos Distróficos A moderado textura média ou argilosa, álico ou não álico, ambos fase relevo suave ondulado
LV23	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura média, álico + LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura argilosa, álico, ambos fase relevo ondulado e suave ondulado
LV24	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura média, álico + LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO Distrófico húmico textura média ou argilosa, ambos fase relevo suave ondulado
LV25	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado textura argilosa, álico + LATOSSOLO VERMELHO Distro/Eutróférico típico, A moderado ou chemozêmico, textura argilosa ou muito argilosa, ambos fase relevo suave ondulado
LV26	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado textura média, álico + LATOSSOLO VERMELHO Distróférico A moderado, textura argilosa, ambos fase relevo suave ondulado e ondulado
LV27	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado textura argilosa, álico + NITOSSOLO VERMELHO Eutróférico ou Distróférico latossólico, A moderado textura argilosa a muito argilosa, ambos fase relevo suave ondulado
LV28	Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado textura argilosa a muito argilosa, álico + ARGISSOLO VERMELHO indiscriminado textura argilosa ou argilosa/muito argilosa com ou sem cascalho ambos fase relevo forte ondulado

Características dos LATOSSOLOS VERMELHOS ou VERMELHO-AMARELO Distrófico tipo A:

LATOSSOLOS VERMELHOS:

Pode ser distrófico ou distroférico.

**Latossolo vermelho distrófico:** Tem textura argilosa, muito argilosa ou média, e teores médios a altos de  $Fe_2O_3$ . É adequado para a agricultura devido às suas condições físicas e ao relevo plano ou suavemente ondulado.

**Latossolo vermelho distróférico:** É muito profundo, argiloso ou muito argiloso, e tem teores elevados de  $Fe_2O_3$ ,  $MnO$  e  $TiO_2$ .

LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO:

São solos profundos, uniformes e bem drenantes, com textura argilosa e baixa tonalidade de vermelho, ideal para plantações de baixa estatura por ter boa retenção de água e permeabilidade

**FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP**  
**5060906277**

### 6.1.4- CLASSIFICAÇÃO DO SOLO GX5

GLEISSOLOS MELÂNICOS	
GM1	Associação de GLEISSOLO MELÂNICO Ta/Tb Distrófico típico ou organossólico, textura indiscriminada + CAMBISSOLO HÁPLICO Distrófico típico textura média e argilosa, ambos fase relevo plano
GM2	Associação de GLEISSOLO MELÂNICO + GLEISSOLO HÁPLICO, ambos Tb Distróficos, textura média e argilosa, fase relevo plano
GM3	Associação de GLEISSOLO MELÂNICO Tb Distrófico, textura argilosa + NEOSSOLO FLÚVICO Tb textura média + ORGANOSSOLO, ambos fase relevo plano
GLEISSOLOS HÁPLICOS	
GX1	GLEISSOLO HÁPLICO Tb Eutrófico típico A moderado textura argilosa, fase relevo plano
GX2	Complexo Indiscriminado de GLEISSOLO HÁPLICO ou MELÂNICO com ou sem ocorrência de ORGANOSSOLO, fase relevo plano
GX3	Complexo de GLEISSOLO HÁPLICO e NEOSSOLO FLÚVICO, ambos Ta Eutrófico típico A moderado ou chernozêmico textura indiscriminada, ambos fase relevo plano
GX4	Grupamento indiscriminado de GLEISSOLO HÁPLICO ou MELÂNICO e CAMBISSOLO HÁPLICO Tb Distrófico A moderado ou proeminente, textura indiscriminada, bem a imperfeitamente drenado, todos fase relevo plano
GX5	Complexo de GLEISSOLO HÁPLICO e NEOSSOLO FLÚVICO, ambos Distróficos típico A moderado ou proeminente textura indiscriminada, todos fase relevo plano
GX6	Associação de GLEISSOLO HÁPLICO Eutrófico ou Distrófico textura indiscriminada + PLANOSSOLO HÁPLICO Eutrófico A moderado textura média/argilosa, ambos fase relevo plano
GX7	Associação de GLEISSOLO HÁPLICO Tb/Ta Distrófico e Eutrófico textura média e argilosa + ORGANOSSOLO indiscriminado, ambos fase relevo plano
GX8	Complexo de GLEISSOLO HÁPLICO/MELÂNICO + NEOSSOLO FLÚVICO, ambos indiscriminados + CAMBISSOLO HÁPLICO Eutrófico, Textura argilosa/média ou argilosa imperfeitamente drenado, todos fase relevo plano
GX9	Complexo de GLEISSOLO HÁPLICO Eutrófico/Distrófico Tb textura argilosa + PLANOSSOLO HÁPLICO Eutrófico Tb A moderado textura arenosa/média e arenosa/argilosa + NEOSSOLO FLÚVICO Eutrófico A moderado textura argilosa, todos fase relevo plano
GX10	Associação de GLEISSOLO HÁPLICO e MELÂNICO Eutrófico e Distrófico A chernozêmico e proeminente textura argilosa + complexo de (Neossolo Flúvico + Cambissolo Háplico + Planossolo + Plintossolo, todos indiscriminados), todos fase relevo plano
GX11	GLEISSOLO HÁPLICO ou MELÂNICO Eutrófico ou Distrófico textura argilosa, fase relevo plano
GX12	GLEISSOLO HÁPLICO ou MELÂNICO Eutrófico ou Distrófico textura média e arenosa, fase relevo plano
LATOSSOLOS	
LATOSSOLOS BRUNOS	

#### GLEISSOLO HÁPLICO:

O gleissolo háplico é um solo mineral formado em condições de alagamento, permanente ou temporário, que apresenta as seguintes características:

Horizonte glei nos primeiros 50 cm, com cores acinzentadas, azuladas ou esverdeadas

Mosqueados amarelados ou avermelhados, devido à oxidação do ferro

Textura mais argilosa, podendo ser franco-argilo-arenosa a muito argilosa

Estrutura maciça em muitos horizontes

Alto teor de matéria orgânica

Os gleissolos são formados em ambientes de encharcamento prolongado, que reduzem e removem o ferro do solo, conferindo-lhe a cor acinzentada. Ocorre em depressões, terraços fluviais, planícies e várzeas, sendo essas áreas inundáveis.

#### NEOSSOLO FLUVICO:

O neossolo flúvico é um solo mineral com as seguintes características:

É constituído por sedimentos fluviais, resultantes de inundações passadas

É restrito a planícies fluviais

Tem camadas alternadas de materiais com texturas e mineralogias distintas

É altamente suscetível a inundações .

Os neossolos, em geral, podem ter: Alta ou baixa saturação por bases, Acidez, Altos teores de alumínio e de sódio, Permeabilidade variando de baixa a alta.

Os neossolos são classificados como Neo (novo) porque não apresentam horizonte B.

## **7- QUESITOS DO REQUERENTE**

**Não houve apresentação de quesitos.**

## 8- QUESITOS DA REQUERIDA

Na sua íntegra:

1) Queira o Sr. Expert descrever os imóveis objeto da perícia, informando a localização, a metragem e as suas características.

**Resposta: Ambos imóveis tem como características vegetação rasteira (pastagens), topografia levemente ondulada, com predominância da solo conforme descrito no quesito 6 abaixo. São de fácil acesso pela rodovia David Eid, que liga o município de Lins-SP a Sabino-SP.**

**Um imóvel consta de 9,0 alqueires de área e outro de 11,0 alqueires, ambos sem benfeitorias.**

2) Querira o Sr. Expert informar se há edificações, construções ou benfeitorias nos imóveis. Caso a resposta para o presente quesito seja positiva, queira o Sr Expert realizar a descrição de cada edificação, construção e benfeitoria.

**Resposta: Em ambos imóveis não há benfeitorias**

3) Queira o Sr. Expert informar qual o método utilizado para avaliação dos mencionados imóveis.

**Resposta: Preconizado pela NBR-14653- 3 - Avaliação de bens Partes 1, 2 e 3: Imóveis rurais, o método utilizado para avaliação dos objetos desta lide foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

4) Querira o Sr. Expert esclarecer se há imóveis similares nas proximidades dos imóveis objetos da perícia.

**Resposta: Por se tratar de uma zona rural, há imóveis similares nas proximidades dos imóveis em avaliação.**

5) Queira o Sr. Expert informar se os imóveis objetos da perícia são propícios para a agricultura e pecuária. Caso a resposta para o presente quesito seja positiva, queira o Expert informar se esse fator representa valorização em seus valores de mercado.

**Resposta: Devido as condições topográficas, de solo na região, de acesso e climáticas, os imóveis são aptos para agricultura e também a pecuária.**

6) Queira o Sr. Expert informar quais são os tipos de solo que abrangem os imóveis em questão.

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

---

**Resposta: Conforme exposto no item 6.1.2 e 6.1.3 os solos são classificados conforme descrito:**

**LATOSSOLOS VERMELHOS:**

Pode ser distrófico ou distroférico.

**Latossolo vermelho distrófico:** Tem textura argilosa, muito argilosa ou média, e teores médios a altos de  $Fe_2O_3$ . É adequado para a agricultura devido às suas condições físicas e ao relevo plano ou suavemente ondulado.

**Latossolo vermelho distróférico:** É muito profundo, argiloso ou muito argiloso, e tem teores elevados de  $Fe_2O_3$ ,  $MnO$  e  $TiO_2$ .

**LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO:**

São solos profundos, uniformes e bem drenantes, com textura argilosa e baixa tonalidade de vermelho, ideal para plantações de baixa estatura por ter boa retenção de água e permeabilidade.

**GLEISSOLO HÁPLICO:**

O gleissolo háplico é um solo mineral formado em condições de alagamento, permanente ou temporário, que apresenta as seguintes características:

Horizonte glei nos primeiros 50 cm, com cores acinzentadas, azuladas ou esverdeadas

Mosqueados amarelados ou avermelhados, devido à oxidação do ferro

Textura mais argilosa, podendo ser franco-argilo-arenosa a muito argilosa

Estrutura maciça em muitos horizontes

Alto teor de matéria orgânica

Os gleissolos são formados em ambientes de encharcamento prolongado, que reduzem e removem o ferro do solo, conferindo-lhe a cor acinzentada. Ocorre em depressões, terraços fluviais, planícies e várzeas, sendo essas áreas inundáveis.

**NEOSSOLO FLUVICO:**

O neossolo flúvico é um solo mineral com as seguintes características:

É constituído por sedimentos fluviais, resultantes de inundações passadas

É restrito a planícies fluviais

Tem camadas alternadas de materiais com texturas e mineralogias distintas

É altamente suscetível a inundações .

Os neossolos, em geral, podem ter: Alta ou baixa saturação por bases, Acidez, Altos teores de alumínio e de sódio, Permeabilidade variando de baixa a alta.

Os neossolos são classificados como Neo (novo) porque não apresentam horizonte B

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

---

7) Queira o Sr. Expert informar o valor de mercado dos imóveis em questão, com a devida justificção.

**Resposta: Para o imóvel de 9,0 alqueires seu valor de mercado apurado é de R\$ 2.466.000,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil reais) e para o imóvel de 11,0 alqueires seu valor de mercado apurado é de R\$ 3.014.000,00 (três milhões e quatorze mil reais), conforme demonstrado em planilha de avaliação pelo Método Comparativo Direto, parte integrante deste laudo.**

## 9- METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 2.1) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor da terra nua foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição:

*"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."*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influencia na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. E condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2), a seguir reproduzidos:

#### \_ Método Comparativo

#### Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

**FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP**  
**5060906277**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- ▶ na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- ▶ o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- ▶ o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela.

A Norma nos orienta a usar, **preferentemente**, o METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com a utilização dos demais métodos somente na impossibilidade de usar este.

O processo comparativo utilizado para avaliação da terra nua, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já preselecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, e dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, e o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado da terra nua.

# FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP

## 5060906277

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 50%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado para a terra nua.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

#### 3.1) Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

No presente estudo utilizou-se o método comparativo de vendas/ofertas para obter o valor do imóvel de interesse.

O método comparativo de vendas/ofertas baseia-se na comparação de vendas/ofertas ocorridas de imóveis com as mesmas características com base em pesquisas de mercado.

Depois de efetuada a pesquisa de mercado, torna-se necessário utilizar um método para a homogeneização dos valores pesquisados de forma a subtrair ou acrescentar valor ao bem avaliado (Moreira, 1994).

#### Fator de Fonte (Fator de oferta ou de euforia) Ff

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, Ff = 1.

#### Fator de localização Floc

Para a classificação do imóvel foi utilizada a ABNT NB-613/80, que dispõe sobre avaliação de imóveis rurais e estabelece oito classes para o uso da terra. As classes definidas pela norma são:

- ▶ 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.

Segundo Moreira (1994), a situação do imóvel sobre o ponto de vista da circulação e

**FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP**  
**5060906277**

fundamental na avaliação de uma propriedade rural. 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:

- ▶ 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.

**Fator de homogeneização em porcentagem para as terras segundo sua capacidade de uso e sua situação.**

SITUAÇÃO \ CLASSE		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Muito Boa	95%	0,95	0,90	0,71	0,52	0,48	0,38	0,29	0,19
Boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
Desfavorável	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
Má	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,38	0,30	0,23	0,15
Péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Para os imóveis em avaliação, adotado neste laudo, SITUAÇÃO MUITO BOA (95%) e CLASSE I(95%) - Valor de Tabela: **0,95**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

---

### **Fator de Topografia Fto**

Foi tomado como base o terreno avaliando. Na comparação com os elementos amostrais do laudo em questão, foi adotado valores maiores que 1, onde as propriedades possuíam topografia melhor e menores que 1 para propriedades com topografia mais acidentada que o terreno avaliando.

### **Processamento e análise dos dados**

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto a sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

- ▶ **R\$/m<sup>2</sup>:** e o elemento procurado, a incógnita da avaliação, e a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:
- ▶ **FATOR DE OFERTA.**
- ▶ **FATOR LOCALIZAÇÃO.**
- ▶ **FATOR TOPOGRAFIA.**

Estes FATORES foram então tabelados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 5 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

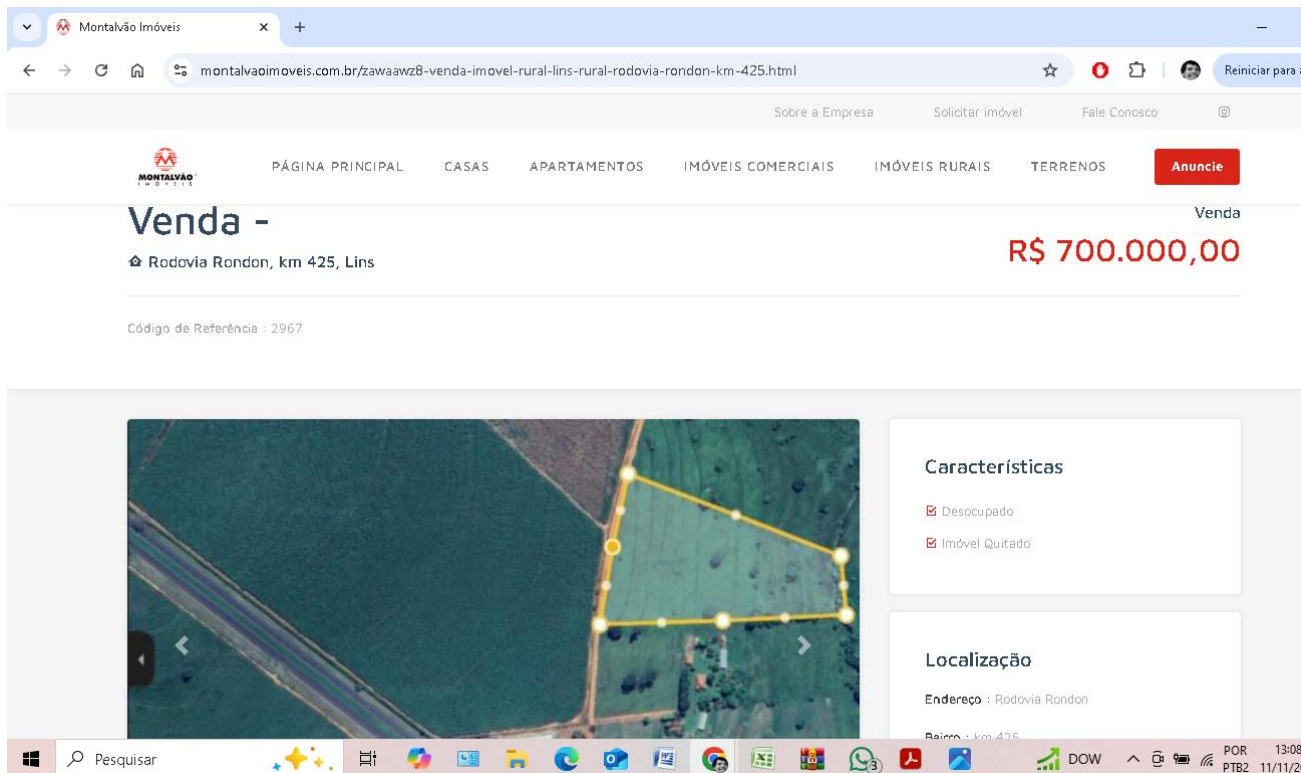
### **Cálculo do valor de mercado**

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e como não há em ambos imóveis nenhuma benfeitoria, não será acrescido do valor das benfeitorias, situado entre os limites calculados.

**AMOSTRAGEM (COLETA DE AMOSTRAS)**

**Amostra 1**



**Descrição**

ÁREA:  
m<sup>2</sup>

Lote de área com 2,47 alqueires, próximo a Rodovia Rondon, KM 425 - sentido Araçatuba. \*Localização privilegiada - a 300m do asfalto; \*Rede primária de energis a 50mts da divisa a direita; \*Córrego ao fundo; \*Documentação em ordem; \*Área toda cercada.

**Características:**  
**Área: 2,47 alqueires**  
**Sem benfeitoria**  
**Valor: R\$ 700.000,00**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

Amostra 2-

Sagres - SP

**Bairro Pingo de Ouro** Valor: **R\$ 330.000,00**

Código do Imóvel: V3673 **\* Não permite financiamento**

Venda Rural  
Endereço: Chácara Jerusalém, s/n - Sagres / SP

Terreno  
50.699,00m²

Descrição  
Chácara Jerusalém, localizada no bairro Pingo de Ouro, à apenas 4 km da cidade de Sagres, contendo 2,095 Alqueires em pastagem, bem cercada, possuindo curral, energia elétrica, poço artesiano, residência em madeira, árvores frutíferas, topografia plana.

ATENDIMENTO

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

**ENVIAR**

Comparar este imóvel

**Características:**  
**Área: 50.699,00 m²**  
**Valor: R\$ 330.000,00**

Amostra 3-

mediadora.com.br/imovel/venda-rural-gleba-b-chacara-senegalense-bairro-corrego-alheiros-corrego-alheiros-parapuã-sp/3636

Parapuã - SP

**Córrego Alheiros** Valor: **R\$ 425.000,00**

Código do Imóvel: V3636 **\* Não permite financiamento**

Venda Rural  
Endereço: Gleba B - Chácara Senegalense - Bairro Córrego Alheiros - Parapuã / SP

Descrição  
Imóvel rural contendo 1,25 alqueires, localizado no bairro Córrego Alheiro na cidade de Parapuã - SP.

ATENC

Nome

E-mail

Telet

Men

**ENVIAR**

**Características:**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

Área: 1,25 alqueires

Valor: R\$ 425.000,00

Amostra 4-

ref.: 19Q34Q

Fotos Mapa

**FAZENDA em Sem nome, (Piratininga) - SP**

Sem nome, Piratininga - SP

4 Quartos, sendo 1 Suíte **211.750m²** Área total **250m²** Área construída

**Características**

Asfalto Rede Elétrica

**Venda R\$ 1.080.000**

Nome  
Seu nome

E-mail  
Seu e-mail

Telefone  
Seu telefone

Mensagem  
Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site. Aguardo seu retorno.

Enviar

Características:

Área: 211.750,00 m²

Valor: R\$ 1.080.000,00

# FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP 5060906277

## Amostra 5-

ref: 5229

Fotos Mapa

**FAZENDA em Rodovia Bauru - Jau, (Bauru) - SP**  
Rodovia Bauru - Jau, Bauru - SP

36.000m<sup>2</sup> Área total 400m<sup>2</sup> Área construída

**Venda R\$ 800.000**

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem  
Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site. Aguardo seu retorno.

Enviar

**Características:**  
**Área: 36.000,00 m<sup>2</sup>**  
**Valor: R\$ 800.000,00**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

I) Tratamento de Fatores - Imóvel de 9,0 Alqueires

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES											
Exemplo Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet											
Imóvel Fazenda Santana			Área	9,0 Alqueires							
			217800,00	m2							
SIMULAÇÃO 1											
Amostra	Imóvel (discriminação)	Contato	Área (m2)	Valor	F. Oferta	F. Homog.	PU = Valor/m2 (homog)	(PU - Média)		Diff/Desvio Padrão	Chauvent 8 amostras
1	Rodovia SP-300 (Lins)	Montalvão	59774,00	R\$ 700.000,00	1,00	0,950	R\$ 11,13	R\$ (0,20)		0	(0,03) <(1,65) Aprovado
2	Bairro Pingo de Duro	Mediadora	50699,00	R\$ 330.000,00	1,00	0,950	R\$ 6,18	R\$ (5,14)		26	(0,69)
3	Corrego Alheiros	Mediadora	30250,00	R\$ 425.000,00	1,00	0,950	R\$ 13,35	R\$ 2,02		4	0,27
4	Fazenda Piratiniga-SP	Bolsa	211750,00	R\$ 1.080.000,00	1,00	0,950	R\$ 4,85	R\$ (6,48)		42	(0,86)
5	Fazenda rod. Jaú-Bauru	Bolsa	36000,00	R\$ 800.000,00	1,00	0,950	R\$ 21,11	R\$ 9,79		96	1,31
6										0	-
7										0	- <(1,65) Aprovado
8										-	-
Média							R\$ 11,32	Soma	168		
							SIM	Variância	56 (número de amostras -1)		
								Desvio Padrão	7		
TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET											
		n	d/s								
		(n° amostras)	coeficiente.								
		5	1,65								
		6	1,74								
		7	1,80								
		8	1,86								
		9	1,90								
		10	1,96								
MÉDIA APROVADA/ ÁREA IMÓVEL											
Valor Imóvel			R\$ 11,32	217800,00	R\$ 2.466.033,85						
Preço por alqueire			R\$ 274.003,76								

**VALOR DO IMÓVEL DE 9,0 ALQUEIRES = R\$ 2.466.000,00**

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP  
5060906277

II) TRATAMENTO DE FATORES IMÓVEL DE 11,0 ALQUEIRES

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES												
Exemplo Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet												
Imóvel Fazenda Santana			Área	11,0 Alqueires								
			266200,00	m2								
SIMULAÇÃO 2												
Amostra	Imóvel (discriminação)	Contato	Área (m2)	Valor	F. Oferta	F. Homog.	PU = Valor/m2 (homog)	(PU - Média)		Dif/Desvio Padrão	Chauvenet 8 amostras	1,80
1	Rodovia SP-300 (Lins)	Montalvão	59774,00	R\$ 700.000,00	1,00	0,950	R\$ 11,13	R\$ (0,20)		0	(0,03)	<(1,65) Aprovado
2	Bairro Pingo de Ouro	Mediadora	50699,00	R\$ 330.000,00	1,00	0,950	R\$ 6,18	R\$ (5,14)		26	(0,69)	
3	Corrego Alheiros	Mediadora	30250,00	R\$ 425.000,00	1,00	0,950	R\$ 13,35	R\$ 2,02		4	0,27	
4	Fazenda Piratiniça-SP	Bolsa	211750,00	R\$ 1.080.000,00	1,00	0,950	R\$ 4,85	R\$ (6,48)		42	(0,86)	
5	Fazenda rod. Jau-Bauru	Bolsa	36000,00	R\$ 800.000,00	1,00	0,950	R\$ 21,11	R\$ 9,79		96	1,31	
6										0	-	
7										0	-	<(1,65) Aprovado
8										-		
Média							R\$ 11,32	Soma	168			
							SIM	Variância	56 (número de amostras -1)			
								Desvio Padrão	7			

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

MÉDIA APROVADA		ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	R\$ 11,32	266200,00	R\$ 3.014.041,37
Preço por alqueire			R\$ 274.003,76

**VALOR DO IMÓVEL DE 11,0 ALQUEIRES = R\$ 3.014.000,00**

#### 10- CONCLUSÃO:

Após levantamento de todos os dados comparativos e lapidação dos dados analisados, apresentamos os valores dos imóveis periciados:

**VALOR DO IMÓVEL DE 9,0 ALQUEIRES = R\$ 2.466.000,00**

**VALOR DO IMÓVEL DE 11,0 ALQUEIRES = R\$ 3.014.000,00**

#### REFERÊNCIAS:

NBR-14.653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens) - Partes 1, 2 e 3

Infraestrutura do Meio Ambiente do Estado de São Paulo.

## 11- TERMO DE ENCERRAMENTO

No intuito de ter cumprido com a digna tarefa que Vossa Excelência nos honrou nomear, encerra-se o presente laudo contendo 23 páginas de texto, esta por mim assinada, requerendo sua juntada aos autos.  
Desde já coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Nestes Termos

Pede deferimento

Lins, 11 de novembro de 2024

**Fernando Longo Talavera**  
**Eng. Civil**  
**CREA/SP 5060906277**