

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, nº 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA COMARCA  
DE CUNHA

Processo Digital nº: 1000131-68.2020.8.26.0159

Classe -Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Lucas de Carvalho Alves

Adriano Lopes Pereira, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 34.950.252-3, inscrito no CPF nº 334.303.998-58 e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) do estado de São Paulo sob nº 5069107040, perito nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO, (DOCUMENTO 01) e solicitar a liberação dos honorários conforme Mandado de Levantamento Eletrônico anexo (Documento 02).

Nestes termos pede deferimento.

Cunha, 30 de setembro de 2025

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lobes.lp@gmail.com](mailto:alp.lobes.lp@gmail.com)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo Digital nº: 1000131-68.2020.8.26.0159

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Lucas de Carvalho Alves

**PERITO: ADRIANO LOPES PEREIRA**

30 de setembro de 2025

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

**RESUMO EXECUTIVO**

DATA DA AVALIAÇÃO	30 de setembro de 2025
OBJETO	Imóvel rural sem edificações
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado para Venda
METODOLOGIA (S)	Método Evolutivo. A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através do método comparativo de dados de mercado.
LOCALIZAÇÃO	Sítio Várzea do Tanque, localizado no bairro Várzea do Tanque, zona rural do município de Cunha - SP.
ÁREAS	Terreno: 1,75 alqueires
DOCUMENTAÇÃO	Matrícula nº 4.969, do CRI de Cunha/SP
MERCADO	Para o município de Cunha, houve, após a pandemia, um aumento na procura por imóveis na região causando também aumento significativo nos preços, no entanto, passado esta fase os preços diminuíram voltando as condições de normalidade.
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado para a Venda <b>R\$ 313.250,00</b>

## SUMÁRIO

1. OBJETIVO .....	4
2. VISTORIA.....	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	5
4. AVALIAÇÃO .....	6
4.1 METODOLOGIA.....	6
4.2 VALOR DE VENDA DO TERRENO .....	6
6.2.3 VALOR FINAL DO IMÓVEL.....	8

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

**1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objeto a avaliação do valor de mercado de um imóvel rural, objeto da Matrícula nº 4.969, do Cartório de Registro de Imóveis de Cunha, inserido no imóvel denominado “Sitio Várzea do Tanque” este localizado no bairro da Várzea do Tanque, Cunha – SP. Vejamos a seguir uma das opções para se chegar ao local. Partindo do centro da cidade de Cunha, após 3,5 quilômetros pela SP171, sentido Guaratinguetá, vira-se à direita, na estrada do Bairro da Várzea do Tanque, a partir deste ponto são mais 18,8 quilômetros, estes de estrada de não pavimentada.



Figura 1: Localização da propriedade a ser avaliada.

**2. VISTORIA**

Visando elencar dados que possam ajudar na caracterização do objeto deste trabalho, foi realizada uma vistoria no imóvel, na data e horário programados, dela participou somente o perito avaliador, as partes ou seus representantes não compareceram ao local. Como não havia quem indicasse, exatamente, os limites que definem a matrícula 4.969 e tendo, a partir

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lobes.lp@gmail.com](mailto:alp.lobes.lp@gmail.com)

do processo, a indicação que esta área está inserida na área apontada na Folha 455, vistoriou-se a área indicada abaixo.



Figura 2: Local da vistoria.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Houve uma tentativa de reprodução da descrição tabular, presente na matrícula 4.969, no entanto, sem sucesso, pois esta não apresenta os elementos que necessitam para a reprodução do perímetro, todos os rumos e distancias, como mostra a Figura a seguir:

**IMÓVEL:** Duas partes de terras, situadas neste município e comarca, no imóvel denominado "Varzea do Tanque", com a área de um alqueire e trinta litros, mais ou menos, com as confrontações seguintes: confrontando por um lado com Roque Sampaio; por outro lado com Benedito Alves; por outro lado com Benedito Borges Vieira e finalmente com herdeiros ou sucessores de Laurindo Alves de Oliveira, tendo na parte de terras acima uma casa de morada, coberta de telhas francesas, construída de pau a pique, com cinco comod. **PROPRIETÁRIO:** O espólio de José Luiz, também conhecido por José Luiz Sampaio, falecido em 26 de outubro de

Figura 3: Trecho da descrição Tabular da Matrícula 4.969 do CRI de Cunha.

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lobes.lp@gmail.com](mailto:alp.lobes.lp@gmail.com)

Assim, considerando a descrição da Matricula, o imóvel tem 1,75 alqueires e como visto no local, é ocupado, predominantemente, com pastagem tipo braquiária.

Importante ressaltar, como nenhuma das partes compareceu para indicar com precisão os limites do terreno e a matricula não permite a geolocalização a avaliação considerou que, como consta no processo, o imóvel avaliando está inserido na área apontada na Folha 455.

#### 4. AVALIAÇÃO

##### 4.1 METODOLOGIA

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do EVOLUTIVO, no qual há uma conjunção de métodos. O **Método Comparativo de Dados de Mercado** foi utilizado para obter o valor de mercado, para a venda do terreno. Sendo assim, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram considerados alguns fatores de equivalência, como: localização - buscando priorizar imóveis em uma mesma localização geográfica e socioeconômica; semelhança - em relação ao imóvel de estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros, ou seja, imóveis com áreas próximas a 1,75 alqueires, com formação de pastagem em braquiária e próximo ao avaliando.

##### 4.2 VALOR DE VENDA DO TERRENO

A fim de obtermos o valor de venda do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Para tal, foi realizada uma busca de imóveis semelhantes nas imobiliárias da cidade e em sites especializados. Os dados levantados passaram por um

processo de homogeneização através de tratamento de fatores relevantes e consideramos também a questão da localização, buscando por imóveis mais próximos ao imóvel avaliando.

O fator Oferta e Venda refere-se ao fato de que o valor de venda, geralmente é cerca de 90% do valor da oferta, este valor pode ser maior ou menor dependendo das condições de mercado.

Sendo assim, teremos que o valor do alqueire homogeneizado será dado por:

$$\text{Valor/alqueire} = (\text{Valor Imóvel} \times \text{F.Oferta\_Venda})/\text{Área}$$

*Quadro 1: Amostras levantadas em sites especializados*

AMOSTRA	ÁREA (ALQ)	VALOR	FATOR OFERTA/VENDA	VALOR/ALQUEIRE	CONTATO
1	2,5	R\$ 490.000,00	0,9	R\$ 176.400,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-60500-m-por-r\$-490.000-00-jacui-2970912186.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-60500-m-por-r\$-490.000-00-jacui-2970912186.html</a>
2	2,5	R\$ 380.000,00	0,9	R\$ 136.800,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cunha-3008313155.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cunha-3008313155.html</a>
3	1,84	R\$ 410.000,00	0,9	R\$ 200.543,48	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-44447-m-por-r\$-410.000-00-monjolo-2970911138.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-44447-m-por-r\$-410.000-00-monjolo-2970911138.html</a>
4	2,3	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 195.652,17	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-55659-m-por-r\$-500.000-00-cunha-3001049869.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-55659-m-por-r\$-500.000-00-cunha-3001049869.html</a>
5	2	R\$ 495.000,00	0,9	R\$ 222.750,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-por-r\$-495.000-00-cunha-2977059579.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-por-r\$-495.000-00-cunha-2977059579.html</a>
6	1,85	R\$ 370.000,00	0,9	R\$ 180.000,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-44782-m-por-r\$-370.000-00-roca-3017197439.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-44782-m-por-r\$-370.000-00-roca-3017197439.html</a>
7	5	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 90.000,00	<a href="https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/vende-se-sitio-1429707639?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/vende-se-sitio-1429707639?lis=listing_1100</a>
8	0,9	R\$ 230.000,00	0,9	R\$ 230.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cunha-2200m2-venda-RS230000-id-2819048316/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cunha-2200m2-venda-RS230000-id-2819048316/?source=ranking%2Crp</a>

Para cálculo do valor do alqueire do terreno avaliando, adotamos o Método de análise de dados CHAUVENET, o qual analisa a representatividade de cada amostra no conjunto. Desta forma temos o seguinte resultado:

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

AMOSTRA	VALOR/ALQUEIRE <sup>2</sup>	Zi	Zi	AMOSTRA
1	R\$ 176.400,00	-0,06	0,06	ACEITA
2	R\$ 136.800,00	-0,91	0,91	ACEITA
3	R\$ 200.543,48	0,47	0,47	ACEITA
4	R\$ 195.652,17	0,36	0,36	ACEITA
5	R\$ 222.750,00	0,95	0,95	ACEITA
6	R\$ 180.000,00	0,02	0,02	ACEITA
7	R\$ 90.000,00	-1,93	1,93	ACEITA
8	R\$ 230.000,00	1,10	1,10	ACEITA

N = NUMERO DE DADOS DA AMOSTRA  
 $P = 1 - (1/2 \times N)$  PROBABILIDADE  
M = MEDIA DOS VALORES DO CONJUNTO  
D = DESVIO PADRÃO DO CONJUNTO  
 $Z_i = (N_i - M)/D$   
 $Z_c = 1 + (P + 1)/2$  VALOR CRITICO

N =	8
P =	0,94
M =	R\$ 179.018,21
D =	R\$ 46.238,63
Zc =	1,97

De acordo com Chauvenet, para conjunto de 8 amostras se coeficiente "C" for maior que 1,97 esta amostra deverá ser rejeitada. Assim, temos que todas as amostras são representativas e devem ser consideradas.

Sendo assim, temos que para o imóvel avaliando, considerando a área de 1,75 alqueires, formados em pastagem tipo brachiaria, temos que o valor, por alqueire, para imóveis similares é de R\$ 179.000,00 (Cento e Setenta e Nove Mil Reais).

### 6.2.3 VALOR FINAL DO IMÓVEL

Considerando que o valor por alqueire para imóveis com área e cobertura vegetal similar ao imóvel avaliando é de R\$ 179.000,00 (Cento e Setenta e Nove Mil Reais) temos que o valor do imóvel é de:

**Valor final do Imóvel:** 1,75 alqueires x R\$ 197.000,00/ alqueire = R\$ 313.250,00

(Trezentos e Treze Mil e Duzentos e Cinquenta Reais)

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575

[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

Sem mais a acrescentar encerro o presente trabalho

Cunha, 30 de setembro de 2025.

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, nº 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA COMARCA  
DE CUNHA

Processo Digital nº: 1000131-68.2020.8.26.0159

Classe -Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Lucas de Carvalho Alves

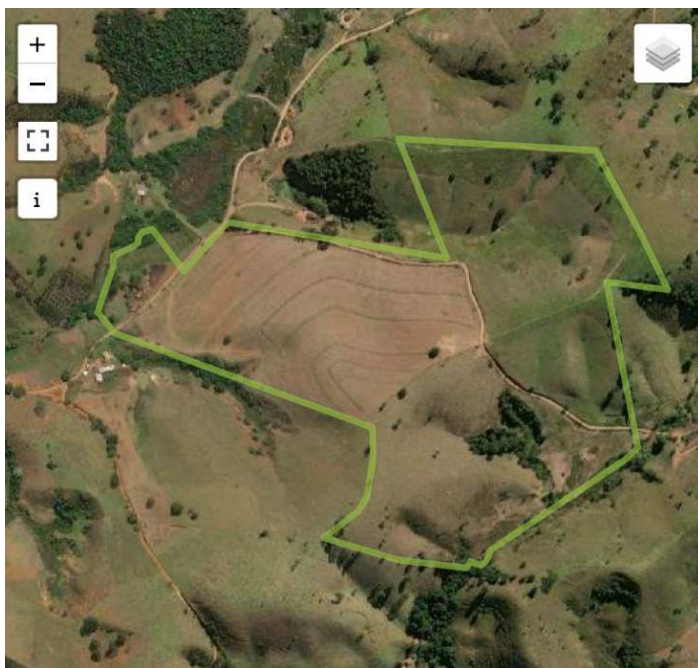
Adriano Lopes Pereira, perito nomeado no processo acima mencionado, em virtude da contestação promovida pelo Requerente, conteúdo da Folha nº 529, na qual o mesmo afirma que *“a avaliação foi realizada sem vistoria, isto é, sem visita in loco ao imóvel, a cotação foi efetuada com base na premissa de que o imóvel encontra-se em boas condições de uso, em bom estado de conservação e conforme descrito na matrícula do imóvel ou no laudo de avaliação judicial”* e fundamentado nesta afirmação requer *“que seja determinada nova avaliação do bem, de modo a dirimir a divergência encontrada”*, venho por meio deste esclarecer algumas questões importantes, são elas a seguir:

Consta no laudo pericial, folhas 511 e 512, o seguinte texto:

*Visando elencar dados que possam ajudar na caracterização do objeto deste trabalho, foi realizada uma vistoria no imóvel, na data e horário programados, dela participou somente o perito avaliador, as partes ou seus representantes não compareceram ao local. Como não havia quem indicasse, exatamente, os limites que definem a matrícula 4.969 e tendo, a partir do processo, a indicação que esta área está inserida na área apontada na Folha 455, vistoriou-se a área indicada abaixo. (Folhas 511 e 512).*

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, nº 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)



*Figura 1: Local da vistoria, indicado pelo Requerente (Folha 455).*

Após a vistoria, estive com moradores locais, Sr. Antônio Luiz de Souza, conhecido como “Toninho Custodio”, Sra. Ana Carolina e seu esposo Juliano.

Sendo assim, ressalto que a vistoria foi realizada in locu, no entanto nenhuma das partes compareceu para acompanhar.

Quanto a solicitação de nova vistoria, não me oponho de forma alguma, no entanto, só faz sentido se alguém que conhece os limites exatos da propriedade acompanhar a vistoria.

Desta forma, Excelência, gostaria de deixar claro que a vistoria foi realizada in locu, na data e horário previamente agendados, visto ainda que, de acordo com a NBR 14653/2019 “A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório”, no entanto as partes não compareceram, não me oponho a realização de nova vistoria, desde de acompanhado por alguém que conheça

**ALOPES Engenharia e Topografia**

Rua Coronel Macedo, nº 246, Térreo, Centro - Cunha - SP, Fone 12 99625-4575  
[alp.lopes.lp@gmail.com](mailto:alp.lopes.lp@gmail.com)

os limites do imóvel avaliando, e solicito, cordialmente, ao mesmos, que aja o ressarcimento das despesas e horas técnicas necessárias a nova vistoria.

Sem mais, fico a disposição para esclarecimentos adicionais, se assim julgares necessário.

---

Eng. Adriano Lopes Pereira  
CREA/SP 5069107040  
COD. INCRA HEUF