

José Pires de Oliveira Neto
Arquiteto e Urbanista
CAU/SP A-94.242-1
IBAPE/SP nº. 1135

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Porto Ferreira / SP

Processo: 0000935-16.2022.8.26.0472 - Carta Precatória Cível
Requerente: Dorival Barbieri Filho
Requerido: Csj Comercio de Moveis Ltda.

José Pires de Oliveira Neto, Perito Judicial nomeado, Arquiteto e Urbanista, CAU/SP A-94.242-1, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Peritos (IBAPE/SP), Perito Judicial nomeado nos autos da **Carta Precatória Cível**, onde o requerente é **Dorival Barbieri Filho**, e o requerido é **CSJ Comércio de Móveis Ltda.**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**, requerendo juntada aos autos colocando-se, desde logo, à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto, 11 de janeiro de 2023.

José Pires de Oliveira Neto
CAU/SP Nº. A-94.242-1
IBAPE/SP Nº. 1135

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação Técnica nos autos da **Carta Precatória Cível**, onde o requerente é **Dorival Barbieri Filho**, e o requerido é **CSJ Comércio de Móveis Ltda.**, processo em trâmite perante a **2ª. Vara Cível da Comarca de Porto Ferreira / SP**.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é fornecer o valor atual de mercado do imóvel rural descrito na Matrícula n.º. 21.030 do CRI de Porto Ferreira/SP, com área total de 2,1537 alqueires ou 5,2119 hectares.



3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem imóvel rural para fins de Ação Cível, conforme abaixo reproduzido o Termo de Penhora e Depósito contido nos Autos em apreço.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n.º:	1008358-93.2018.8.26.0037
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel
Exequente:	Dorival Barbieri Filho, CPF 004.771.628-27, RG 8169793; Antonio Barbieri Júnior, CPF 621.091.628-72, RG 8.084.757; Mara Lúcia Barbieri Salvador, CPF 020.185.818-56, RG 6887696; Marcia Tereza Barbieri, CPF 103.928.328-44, RG 104325766; Flavio Luiz Barbieri, RG 5350221; Ivete Barbieri Stuchi, CPF 039.606.538-40, RG 99026995; Iara Janete Barbieri Bombarda, RG 52242584; José Barbieri Neto, CPF 743.221.178-72, RG 43037562
Executado:	CSJ Comercio de Moveis Ltda, CNPJ 24.200.444/0001-39; Roque Baso, CPF 599.991.018-87, RG 6.109.019; Maria Aparecida Fernandes Baso, CPF 027.843.588-28, RG 19.878.589;
<p>Em Araraquara, aos 21 de junho de 2021, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Araraquara, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA, que recaiu sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 21.030, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Ferreira-SP, em nome dos executados ROQUE BASSO, CPF 599.991.018-87, RG 6.109.019-0, e MARIA APARECIDA FERNANDES BASSO, CPF 027.843.588-28, RG 19.878.589, nomeando-os depositários em face do que dispõe o parágrafo 1º do artigo 845 do Código de Processo Civil, lavrando-se o termo. A(O)(s) depositária(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

Reprodução fls. 23 dos Autos

4. LOCALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL RURAL

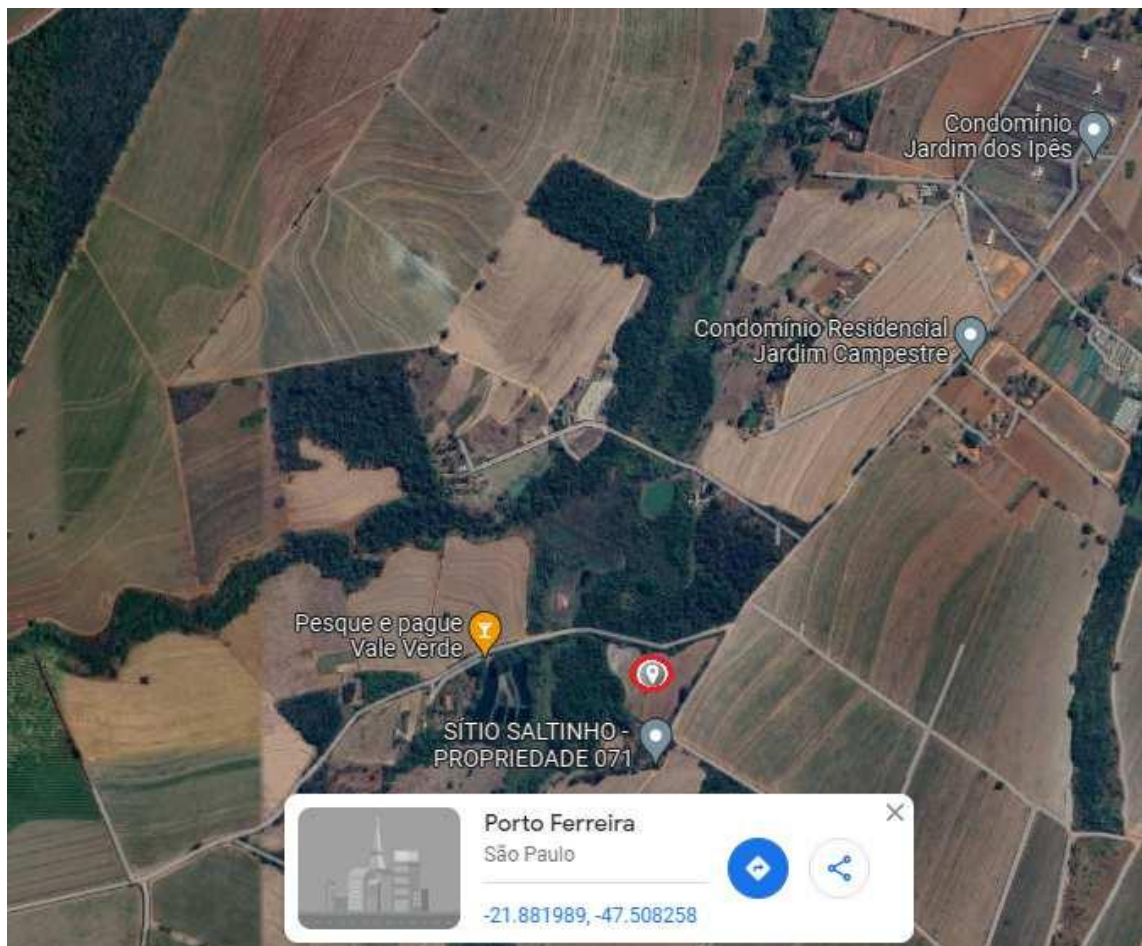
O imóvel avaliando, Sítio São José, está localizado na zona rural do Município de Porto Ferreira, Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo. Distante aproximadamente 3,00 km do centro da cidade, mais 0,70 km por estrada de terra municipal, conforme mapa e roteiro abaixo apresentado.



**MAPA DO ROTEIRO DE ACESSO AO
SÍTIO SÃO JOSÉ – PORTO FERREIRA/SP**

Roteiro de acesso: partindo do centro de Porto Ferreira/SP, segue para a Avenida Dr. José Ferreira Azambuja, sentido Rodovia Anhanguera (Rodovia SP 330), acessar à esquerda a rampa de acesso do pontilhão sobre a Rodovia Anhanguera, após o pontilhão virar à direita até encontrar a Avenida Pedro Baso (ou Rodovia Vicinal Pedro Moco). Seguir pela Avenida Pedro Baso por aproximadamente 1,5 Km de estrada asfaltada, após o término do asfalto, seguir reto por estrada de terra por aproximadamente 700 metros, até encontrar o acesso ao sítio avaliando e acesso ao Sítio Saltinho.

4.1. Coordenada Geográfica:



Coordenadas: 21°881989 47°508258

4.2. Situação Geoeconômica:

A região é de economia agrícola com predominância da exploração de cana de açúcar, laranja, batata, mandioca, grãos e pastagens.

A infraestrutura pública disponível no local do sítio compõe-se de rede de energia elétrica, estrada municipal asfaltada próxima e acesso por estrada de terra. Toda mão-de-obra e os insumos necessários à atividade agrícola são encontrados com facilidade e quantidade suficiente na Cidade de Porto Ferreira/SP.

Os mercados consumidores do estado e região são de fácil acesso, elevada demanda e boa remuneração para diversos produtos obtidos no meio rural. O avaliando possui boa acessibilidade, por via asfaltada (+/- 1,5km) e de terra batida (+/- 0,7km), com regulares condições de trânsito.

Ponto de referência: Sítio Saltinho.

4.3. Situação do Domínio:

Posse mansa e pacífica da terra exercida pelo proprietário; sem risco de invasão por terceiros.

4.4. Recursos Hídricos:

Presença de córrego confrontante direto, ou seja, presença de água no imóvel avaliando.

4.5. Relevo:

O relevo é classificado entre ondulado e levemente ondulado.
Perfil do lote: declive leve

4.6. Exploração e Uso Atual do Solo:

A área de terras avaliando é explorada economicamente com agricultura de mandioca, área de APP e reserva florestal. O uso atual do solo e a classe da capacidade de uso estão assim distribuídos:

Uso Atual do Solo	Classe	Área (ha)
Área cultivável	II	80,00%
Área de pastagem nativa ou natural	VII	10,00%
Áreas de preservação permanente	VIII	10,00%
TOTAL		100,00%

4.7. Classes de Capacidade de Uso do Solo:

O avaliando é utilizado quase que totalmente como terras cultiváveis (em torno de 80% de área plantada – área estimada no local).

As classes de Capacidade de Uso de Solo que aparecem no imóvel avaliando, foram estimadas segundo vistoria no local, pois não foi fornecida a Planta de Georreferenciado e quadro de uso e ocupação do solo com suas devidas proporções.

Assim sendo, estimamos que 80% da área total da propriedade rural são da classe II, que são as terras cultiváveis sem problemas simples de conservação. A área de pastagem nativa ou natural é de aproximadamente 10%, classificada como classe VII e as áreas de preservação permanente, reservas e abrigo da fauna e flora do ambiente foram considerados da classe VIII com 10% de área aproximada da gleba.

As capacidades de uso da terra estão abaixo demonstradas:

CAPACIDADE DE USO DA TERRA

A) TERRAS CULTIVÁVEIS

- Classe I:** Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
- Classe II:** Terras cultiváveis sem problemas simples de conservação.
- Classe III:** Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
- Classe IV:** Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B) TERRAS CULTIVÁVEIS APENAS EM CASOS ESPECIAIS DE ALGUMAS CULTURAS PERMANENTES E ADAPTADAS EM GERAL PARA PASTAGEM OU REFLORESTAMENTO

- Classe V:** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.
- Classe VI:** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.
- Classe VII:** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens e reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

C) TERRAS IMPRÓPRIAS PARA VEGETAÇÃO PRODUTIVA E PRÓPRIAS PARA PROTEÇÃO DA FAUNA SILVESTRE, PARA RECREAÇÃO OU PARA FINS DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA

- Classe VIII:** Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

4.8. Implantação e Situação da área avaliando:

Não foi fornecida a planta do imóvel georreferenciado pelo requerido ou requerente.

4.9. Restrições Físicas e Ambientais:

Não informado e não pesquisado.

4.10. Benfeitorias Existentes:

As benfeitorias existentes são cercas de divisa e cercas de confrontação direta.

5. METODOLOGIA ADOTADA

Neste trabalho de avaliação rural serão obedecidos os preceitos básicos da NBR-14.653-3/2004, Norma Brasileira para Avaliação de Bens Rurais – da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo adotado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, que visa determinar o valor médio do hectare (ha) da terra nua, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes, ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da macro região do avaliando (cidades próximas), certo que, é bastante reduzido o número de transações imobiliárias no meio rural.

Em virtude da natureza do objeto em avaliação, bem imóvel rural, para a realização da avaliação foram pesquisados os preços de imóveis ofertados na zona rural e em imobiliárias, anúncios de jornais e transações efetivadas, bem como opiniões de corretores de imóveis da cidade de São Carlos, Descalvado e Porto Ferreira (preço por hectare).

Como padrões de confronto foram analisados os preços de mercado, que consiste em obter-se o valor do imóvel avaliando através de dados de oferta e transações de elementos rurais próximos ao imóvel objeto da avaliação, disponíveis no mercado da macrorregião.

O procedimento adotado é parecido com a avaliação de imóveis urbanos, porém, a homogeneização de valores é mais cuidadosa, haja vista que as produções, localização, situação e a qualidade das terras podem não ser rigorosamente semelhantes, ainda que na mesma região.

Inspecionamos pessoalmente o imóvel rural objeto deste trabalho. Não temos qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

5.1. Grau de Fundamentação segundo Norma da ABNT:

Seguimos os critérios e as normas preconizados pelo IBAPE e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é de **Grau I de Fundamentação**, segundo a NBR-14.653-3/2004 da referida norma.

5.2. Fontes e Outras Informações:

Temos como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

Não realizamos medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não entramos no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

A finalidade do laudo de avaliação é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel rural, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

6. VISTORIA, PESQUISA E SELEÇÃO DOS COMPARATIVOS

6.1. Vistoria:

Data vistoria: 08 / 12 / 2022

Horário agendado: 9h30

Ponto de encontro: em frente ao 2º. Ofício Cível Fórum de Porto Ferreira/SP

O imóvel avaliando foi vistoriado por este signatário no dia 08/12/2022, às 9h50 ocasião em que foram efetuadas fotos da macro e microrregião. Houve apontamento da área rural avaliando pela Advogada Dra. Helen Baso (cel. (19) 99880.6190). Apesar de solicitado o Georreferenciamento do imóvel rural não foi fornecida documentação pertinente.

6.2. Pesquisa e Seleção de Dados Comparativos:

A pesquisa de dados (vide Anexos II e V) foi diversificada e direcionada para imóveis rurais com características semelhantes, tanto quanto possível, ao do avaliando, preenchendo as seguintes condições:

- 1 - localizados na região avaliada do Município de Porto Ferreira, Descalvado, Santa Rita do Passa Quatro e São Carlos;
- 2 – solos enquadrados nas classes II, VII e VIII de Capacidade de Uso, com topografia pouco acidentada e relevo suave-ondulado e ondulado;
- 3 – opinião do valor do hectare, oferta ou venda no mercado local ou regional, considerando preço à vista, área de plantio, condições geográficas;
- 4 – situação ótima, muito boa ou boa, desfavorável – acessibilidade, praticabilidade e importância das distâncias.

6.3. Tratamento dos Dados dos Elementos Comparativos:

O método comparativo é o mais frequente na avaliação de propriedades rurais, portanto, adotado para a determinação do valor de mercado do imóvel, objeto da lide. Os elementos comparativos que auxiliaram para a determinação do valor do imóvel avaliando estão descritos na pesquisa de mercado apresentada em Anexos II e V.

De posse da série comparativa de elementos pesquisados em fontes idôneas, nas quais foram colhidas informações atuais, entre diversas entidades e corretores autônomos, conhecedores do mercado imobiliário regional, realizam-se a homogeneização dos dados, por meio de aplicação de fatores corretivos adequados, sobre itens que exercem influência no valor das terras, para torná-los comparáveis à situação paradigma (imóvel avaliando), com determinada abrangência espacial e temporal.

6.4. Homogeneização dos Dados Amostrais Comparativos:

O tratamento dos elementos pesquisados será feito visando a aplicação dos seguintes fatores de homogeneização (vide Anexo III):

6.4.1 – Fator Oferta:

Relação média entre o valor transacionado (1,00) e o valor ofertado (0,90), obtido pela redução de 10% no valor de venda, para corrigir a elasticidade natural dos negócios em oferta (vide Anexo III – Quadros I, II e III).;

6.4.2 – Preço Padrão: conforme critérios das Normas para Avaliações são obtidos fazendo-se a correção das:

6.4.2.1: Classes e Subclasses de Capacidade de Uso de Solo: a partir da escala de valores de curva de preços proposta pelo Engenheiro Geraldo V. França (vide Anexo III – Quadros I, II e III).

6.4.2.2: Situação: em função da escala criada pelo Engenheiro Hélio de Caíres a partir da proposição do também Engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho; este fator corresponde à razão entre o índice do paradigma com índice de cada dado de mercado (vide Anexo III – Quadros I, II e III).

**ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO
e
VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO**

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o Ano	Escala de Valor (%)
ÓTIMA	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOA	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOA	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	70
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	60
Fonte: Caíres				

6.4.3. Dimensão de Área:

Área rural de terreno total: 5,2119 hectares

6.4.4. Cálculo e Saneamento dos Dados Comparativos:

A homogeneização usa como elemento paradigma o imóvel rural avaliando, assim sendo considerou-se as seguintes condições:

- a. Área rural com benfeitorias (cercas divisórias);
- b. Terras com aproveitamento parcial agrícola, relevo ondulado a levemente ondulado;
- c. Solo enquadrado na classe II, VII e VIII de Capacidade de Uso;
- d. Recursos hídricos favoráveis;
- e. Situação e localização favorável;
- f. Não fornecido o Georreferenciamento da propriedade rural avaliando.

José Pires de Oliveira Neto
 Arquiteto e Urbanista
 CAU/SP A-94.242-1
 IBAPE/SP nº. 1135

7. VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

O (VUB) Valor Unitário Básico de mercado do imóvel avaliando é a média saneada dos seis (6) valores de elementos comparativos homogeneizados, todos contidos no intervalo de 30% em torno dela e igual a:

V.U.B. = R\$ 109.851,00 / Hectare
 (Cento e nove mil e oitocentos e cinquenta e um reais por hectare).

OBSERVAÇÃO: os cálculos e critérios de homogeneização estão discriminados na Memória de Cálculos de Valores de Venda no Anexo III deste laudo de avaliação.

7.1. Tabela Resumo dos Limites, Desvio Padrão e Média Saneada Adotada (Sítio São José – Porto Ferreira/SP):

TABELA RESUMO

Limite superior (+ 30 %)	142.806,30
Limite inferior (- 30 %)	76.895,70
Amostras excluídas:	-
Somatória saneada	659.105,99
Média saneada	109.851,00
Desvio Padrão	9.338,81

Vide Anexo III - Quadro III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ PIRES DE OLIVEIRA NETO, OAB/SP nº. 1135, protocolado em 11/01/2023 às 13:23, sob o número WPTF23700005024. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008958-96.2022.8.26.0432 e código 2227499Z.

7.2. Valor do Imóvel Avaliando (Sítio São José):

A média saneada encontrada é o valor unitário básico para a terra paradigma em apreço (preço por hectare), ou seja, para a área de terras do imóvel avaliando, considerando o imóvel rural (situação paradigma) descrito na Matrícula 21.030 do CRI de Porto Ferreira – Estado de São Paulo, com área total de 5,2119ha ou 2,1537 alqueires, portanto, o valor de mercado do imóvel rural avaliando é o produto da área do imóvel com o seu preço unitário básico homogeneizado (Anexo III), ou seja:

Imóvel avaliando – Município de Porto Ferreira/SP – Sítio São José

VTN = 5,2119 hectares x R\$ 109.851,00 / hectare

VTN = R\$ 572.532,43 (Quinhentos e setenta e dois mil e quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos); em números redondos,

VTN = R\$ 573.000,00 (Quinhentos e setenta e três mil reais).

7.3. Valor das Frações Ideais do Imóvel Avaliando:

100,00% = R\$ 572.532,43 (Quinhentos e setenta e dois mil e quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos) ou R\$ 573.000,00 (Quinhentos e setenta e três mil reais);

50,00% = R\$ 286.266,21 (Duzentos e oitenta e seis mil e duzentos e sessenta e seis reais e vinte e um centavos);

33,33% = R\$ 190.825,06 (Cento e noventa mil e oitocentos e vinte e cinco reais e seis centavos);

10,00% = R\$ 57.253,24 (Cinquenta e sete mil e duzentos e cinquenta e três reais e vinte e quatro centavos).

OBS.: Os valores acima apresentados são válidos para janeiro de 2023.

José Pires de Oliveira Neto
Arquiteto e Urbanista
CAU/SP A-94.242-1
IBAPE/SP nº. 1135

8. VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel rural calculado através da comparação direta com homogeneização foi apurado em R\$ 572.532,43 (Quinhentos e setenta e dois mil e quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos) para a data base de janeiro de 2023. Segundo cálculos e estimativas das áreas de lavoura e áreas complementares o valor venal do imóvel rural é **R\$ 215.315,94 (Duzentos e quinze mil e trezentos e quinze reais e noventa e quatro centavos)**. Não houve aplicação de fator redutor. Dados considerados pela Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo (site: ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br) conforme abaixo resumido e demonstrado (vide Anexo IV).

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
09/01/2023	Sim	PORTO FERREIRA	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)			4,17 ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)			0,52 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			0,52 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Porto Ferreira	11/2021 - publicado em 01/04/2022	09/01/2023 23:40:19	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	4,17 ha	R\$ 45.956,97	R\$ 191.618,51
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	0,52 ha	R\$ 26.037,38	R\$ 13.570,42
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	0,52 ha	R\$ 19.430,55	R\$ 10.127,01
		Total nominal:	R\$ 215.315,94
		Redutor:	0 %
		Valor Venal:	R\$ 215.315,94

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- a. o avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel rural avaliado;
- b. o avaliador não teve inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo;
- c. no melhor conhecimento e crédito de informes, análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- d. este signatário está ciente das cláusulas penais e criminais quanto à falsa perícia ou avaliação;
- e. este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelo próprio signatário nos seus capítulos;
- f. a presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética do Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, CREA e IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo), do qual este signatário tem a honra de ser membro titular (n.º. 1135).

10. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Conclui-se, através de cálculos e pesquisas que o valor de mercado do quinhão de terras rurais, designado como “Sítio São José”, melhor descrito à Matrícula 21.030 do CRI de Porto Ferreira/SP, com área de terreno total de 5,2119 hectares é de **R\$ 572.532,43 (Quinhentos e setenta e dois mil e quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos)**; ou, em números redondos, **R\$ 573.000,00 (Quinhentos e setenta e três mil reais)**, em valores de janeiro de 2023.

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação, impresso em dezenove (19) folhas, somente anverso, por mim datado e assinado, acompanhado de cinco (5) anexos (Fotos do Imóvel Rural Avaliando; Pesquisa de Mercado dos Elementos Comparativos; Memória de Cálculos com o Tratamento dos Dados e Homogeneização; Cálculo do Valor Venal do Imóvel Avaliando e Imagens Auxiliares).

Ribeirão Preto, 11 de janeiro de 2023.

José Pires de Oliveira Neto
CAU/SP A-94.242-1
IBAPE/SP 1135

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PORTO FERREIRA, ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo: 0000935-16.2022.8.26.0472 - Carta Precatória Cível
Requerente: Dorival Barbieri Filho
Requerido: Csj Comercio de Moveis Ltda.

JOSÉ PIRES DE OLIVEIRA NETO, Arquiteto e Urbanista, CAU/SP nº A-94.242-1, nomeado Perito Judicial nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, onde o Requerente é **DORIVAL BARBIERI FILHO**, e a Requerida é **CSJ COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA.** processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 2º Ofício, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência responder aos quesitos complementares formulados às fls. 135/139 dos Autos.

1. O Laudo Pericial anterior foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e, obedece também às diretrizes gerais técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e, particularmente, as Normas para Avaliações e Laudos Periciais do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual este signatário tem a honra de ser membro titular.

2. Confirmam-se os cálculos, apontamentos e assertivas apresentados no Laudo Técnico anterior, ratificando-o.

3. As pilastras do laudo anterior estão apresentadas de forma clara e nítida no laudo conforme os requisitos solicitados pela ABNT e pelo IBAPE/SP. A finalidade do laudo era a vistoria, inspeção e avaliação do valor de mercado atual de imóvel rural.

4. O signatário procedeu a pesquisa mercadologia, com apresentação de dados e fichas à época da confecção do laudo pericial, onde foram comprovadas a efetivação da diligências e pesquisas. Confirma-se o valor de avaliação de mercado do quinhão de terras rurais, designado como “Sítio São José”, melhor descrito à Matrícula 21.030 do CRI de Porto Ferreira/SP, com área de terreno total de 5,2119 hectares é de **R\$ 572.532,43 (Quinhentos e setenta e dois mil e quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos)**; ou, em números redondos, **R\$ 573.000,00 (Quinhentos e setenta e três mil reais)**, em valores de janeiro de 2023

5. O perito obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) Inspecionou pessoalmente o imóvel rural pericial avaliando;
- b) Não teve inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no laudo anterior;
- c) No melhor conhecimento e crédito dos informes, análises, opiniões e conclusões expressas no trabalho anterior e neste, são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

6. O Laudo Pericial de Avaliação de Mercado anterior atingiu o Grau I de Fundamentação conforme demonstrado no corpo da avaliação e de acordo com o normatizado pela ABNT.

RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES FORMULADOS NA IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL

a) diante do elevado valor deste imóvel, impõe-se que o Sr Perito Judicial esclareça se haveria diferença de valor se o imóvel fosse avaliado considerando o método involutivo, ponderando-se a nobre localização do imóvel, suas características e benfeitorias, mas sobretudo por estar localizado próximo do centro da cidade, tendo como vizinhos os novos bairros e loteamentos residenciais e de chácaras;

Resp. Sim, provavelmente haveria diferença de valor de mercado se o imóvel fosse avaliado considerando o método involutivo, podendo ser uma diferença menor ou maior em relação ao apurado através do método comparativo direto.

Ocorre que segundo as normas vigentes a utilização do método comparativo direto é o mais indicado para o caso em tela.

O método involutivo somente é utilizado nestes casos quando não há elementos comparativos suficientes ou ausência plena de comparativos para se estabelecer o valor do imóvel rural.

Para se realizar uma avaliação através do método involutivo deverá existir um projeto de urbanização para a área avaliando, bem como parâmetros de glebas similares ofertadas no mercado, além da verificação das condições dos concorrentes locais de imóveis nesta situação hipotética.

Segundo a definição da NBR 14.653-1:2001 (item 8.2.2), temos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:
tem por fundamento identificar o valor do bem avaliando através de

tratamento técnico científico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem imóvel avaliando.

Obsevamos que conforme orientações do IBAPE e da ABNT o método comparativo direto é o recomendado para o tipo de avaliação apresentado nestes Autos, pois através dele, o valor de mercado do imóvel avaliando é calculado por meio do tratamento dos dados de uma amostra (seis elementos comparativos efetivamente utilizados na avaliação anterior) aleatória e significativa coletada no mercado da macro região.

MÉTODO INVOLUTIVO: identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

b) Caso seja esclarecido pelo Sr Perito que haveria diferença se o imóvel fosse avaliado indiretamente por meio do método comparativo direto, considerando a área nobre de sua localização e os loteamentos vizinhos, requer-se que o Sr Perito manifeste se a avaliação juntada às fls. 531, no valor de R\$ 603.036,00 poderia ser considerada em valor razoável para o imóvel.

Resp. Sim, considerando o campo de arbítrio e o critério “*t student*” através dos cálculos realizados na avaliação anterior sobre o valor unitário calculado na perícia original é possível afirmar que o valor de R\$ 603.036,00 é razoável para o imóvel avaliando.

ENCERRAMENTO

Este signatário continua ao inteiro dispor de Vossa Excelência para outros esclarecimentos que se façam necessários.

Encerra-se a presente manifestação impressa em cinco (5) laudas somente anverso, por mim datado e assinado digitalmente.

Porto Ferreira, 29 de março de 2023.

José Pires de Oliveira Neto
CAU/SP nº. A-94.242-1
IBAPE/SP nº. 1135