

VARA DO TRABALHO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Processo: 0010786-03.2016.5.15.0034

Exequente: FRANCISCO CARLOS DE OLIVEIRA E OUTROS (7)

Executado: AUTO POSTO PRATENSE LTDA E OUTROS (5)

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel matrícula 34965 do C.R.I. de São João da Boa Vista, assim descrito:

“Uma gleba de terras, em pasto, localizado no imóvel denominado CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO, no município de Águas da Prata/SP, desta comarca, com área de 37, 5100 hectares ou 15,500 alqueires...” .

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, com ITR/NIRF sob o nº 0.266.859-620.017.000.060-DV-0.

Certifico que me desloquei a cidade de Águas da Prata/SP, no sítio acima descrito, no dia 22/08/2023 e constatei “in loco” o tamanho, características e confrontamentos.

2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O local onde se encontra o imóvel denominado CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO fica adentrando ao bairro Fonte Platina, no município de Águas da Prata/SP, se localiza em área rural, de difícil acesso, com estrada de terra bastante precária.

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Após pesquisa ao mercado imobiliário do município de Águas da Prata/SP constatei que é quase inexistente a oferta de imóveis/sítios/fazendas à venda semelhantes ao objeto desta reavaliação. Faço saber que me dirigi em imobiliárias na cidade de Águas da Prata/SP visando obter amostras representativas no que tange à localização e área para fins de avaliação e observei que os anúncios existentes eram de chácaras muito bem estruturadas, com área em metro quadrado/hectare muito inferior e com áreas construídas que elevavam sobremaneira o valor do imóvel, de modo que não considerei pertinente a adoção desses imóveis como paradigmas.

Tal posicionamento se baseia sobretudo quanto a destinação destes anúncios voltados para fazendas residenciais para lazer, com piscinas, churrasqueiras, área gourmet e etc, com área inferior a 2 hectares.

De bom alvitre esclarecer que o imóvel ora reavaliado possui 37 hectares, o que corresponde a 370.000,00 m², com área voltada eminentemente ao cultivo e a preservação da fauna e mata nativa.

Isto posto adotei como parâmetro desta avaliação dois sítios com áreas aproximadas no que concerne a quantidade de hectares e a localização, bem como o valor venal da terra rural divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola do Governo do Estado de São Paulo, disponível em <http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora> (data da consulta 09/09/2023), para imóvel rural com 37 hectares conforme a área desta reavaliação. Esclareço que ao realizar o cálculo dividi metade da área como produtiva considerando como terra de cultura de segunda, pois o local onde se localiza o imóvel possui terreno íngreme com plantação dividida em café e banana e outra metade em conservação de fauna e flora, pois observei que muito da área do imóvel ainda se baseia em mata nativa.

Por fim, adotei como medida de avaliação a quantidade de hectares em detrimento do alqueire, haja vista que o hectare (ha) é uma unidade de medida internacionalmente reconhecida, adotada pelo Sistema Internacional de Unidades (SI). Um hectare corresponde a 10.000,00 metros quadrados. O hectare é uma unidade de área linear, amplamente utilizada em todo o mundo para fins de medição de terras e propriedades. Por outro lado, o alqueire é uma unidade de medida regional para descrever áreas de terras. A medida do alqueire varia conforme a região e pode apresentar diferentes valores. A principal diferença entre o hectare e o alqueire é a sua origem e aplicação geográfica. O hectare é uma unidade de medida internacionalmente reconhecida e padronizada, enquanto o alqueire é uma unidade regional adotada em alguns países como o Brasil e está sujeita a variações conforme a região.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO

O valor do imóvel foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, pois considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do hectare baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, foi realizada uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliando. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização é na mesma cidade ou cidades vizinhas. Desse modo, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram a atribuição da média e a formação do valor, de modo a obter o valor médio do hectare da forma mais verossímil possível.

5. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

FONTE: GOOGLE EARTH

CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO – MATRÍCULA 34965



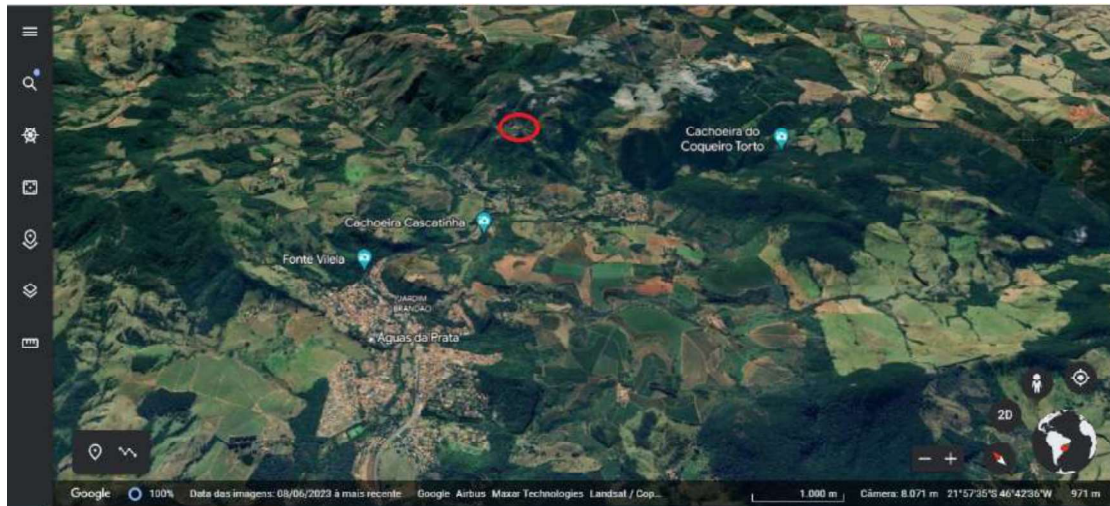
<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92808467,-46.68369704,1099.65551228a,1176.23173868d,35y,45.23399522h,44.09540419t,-Or/data=CigIJgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>

Figura 1



<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92887011,-46.68259008,1103.92276292a,1011.61617681d,35y,45.2346968h,44.09437434t,Or/data=CigIJgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>

Figura 2



<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92816874,-46.6830291,1110.06185974a,2439.2326217d,35y,45.23558889h,0t,0r/data=CiqijgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>

Figura 3

**Área aproximada – 37 hectares = 370.000,00 m²



<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92816874,-46.6830291,1110.06185974a,2439.2326217d,35y,45.23558889h,0t,0r/data=CiqijgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>

Figura 4

6. FOTOS DO IMÓVEL











7. MÉTODO AVALIATÓRIO

A avaliação imobiliária, de uma forma geral, determina o quanto um imóvel vale para o mercado e o instrumento para a formalização deste procedimento é o Laudo de Avaliação que é um documento técnico que atesta a forma como foi realizado, define a precificação e aponta os critérios adotados como a localização, metragem do imóvel, valor do m², dentre outros fatores relevantes. Os principais métodos de avaliação são: método comparativo de mercado, método evolutivo e o método involutivo.

O **Método Comparativo de Dados de Mercado** considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, realiza-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização e metragem se assemelham ao imóvel avaliado de modo a possibilitar a atribuição da média e a formação do valor final a ser estabelecido.

O **Método Evolutivo** consiste em pesquisar terrenos equivalentes ao terreno do imóvel a ser avaliado e atribuir o valor do CUB¹ mensal para a área construída, observando-se o

¹ **CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil** – É o principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um

padrão de construção e eventual depreciação. Esse método é o mais indicado para imóveis onde haja escassez de ofertas compatíveis para se comparar ao imóvel que está sendo avaliado. Exemplos: Fazendas, sítios, galpões, terrenos com grande metragem e etc.

O **Método Involutivo** é o mais utilizado por Construtoras e Incorporadoras. Ele consiste na precificação da propriedade de acordo com o aproveitamento eficiente. Ou seja, com base em diversos critérios, é possível avaliar o valor do empreendimento.










Considerando que o imóvel objeto desta avaliação encontra-se em área rural optamos pelo método comparativo para estabelecermos o seu valor de mercado, pois traduz de forma homogênea e precisa o valor do hectare da região onde está localizado.

8. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS PARADIGMAS

*Paradigma 01

Sítio, Fonte Platina - 13,3 alqueires

Contém uma casa, energia elétrica e fica a aproximadamente 1.000 metros do loteamento Fonte Platina. Possui uns 2 alqueires tratoráveis.

	CÓDIGO: MS4709			
	TIPO: SÍTIO			
	LOCALIZAÇÃO: FONTE PLATINA			
	DORMITÓRIO (S): -			
	BANHEIRO: -			
	VAGAS NA GARAGEM: -			
	ÁREA: -			
	TERRENO: 32,3 ha			
	PREÇO: R\$ 750.000,00			
				
				

<https://www.imobiliariamoneda.com.br/sitio-fonte-platina-133-alqueires/>

parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial. O CUB é um indicador monetário que tem como objetivo servir como parâmetro para avaliações e equilibrar a formação dos preços do mercado da construção civil.

* Paradigma 02



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em São João da Boa Vista / Jardim Guanabara

Fazenda/Sítio com 1 Quarto e 1 banheiro à

COMPRA
R\$ 1.350.000

Sítio, Jardim Guanabara - São João da Boa Vista

Sítio todo que possui 40 hectares incluindo casa/açudes/cachoeiras/terreiro de secagem de café concretado de 3 mil metros quadrados/7 baias para cavalo e curral para tirar leite com capacidade para 30 vacas.

Fica no município de São João da Boa Vista -Sp. Fica situado dentro de O País da Mantiqueira, na Serra da Mantiqueira, onde está a Serra da Paulista.

Dista por estrada de terra exatos 500 metros do asfalto.

Está área está localizada a 1.

200 metros de altitude, clima frio, com grande orvalho pela manhã, a área tem uma vista privilegiada (Panorâmica) tanto de dia quanto a noite para mais de uma dúzia de cidades dentro elas: São João; Aguai ; Vargem Grande do sul; Mogi Guaçu; Ieme; Pirassununga; casa branca; Espírito Santo do pinhal, dentre outras. Possui água, cachoeira e mata de reserva legal na área. Está rodeada, em sua parte mais alta, por espécies de Araucárias em extinção.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-jardim-guanabara-bairros-sao-joao-da-boa-vista-20000m2-venda-RS1350000-id-2587346758/>

***Paradigma 03**

Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Instituto de Economia Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 09/09/2023	Propriedade possui benfeitorias? Não	Município ÁGUAS DA PRATA
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		18.00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		19.00 ha

Resultado			
Região considerada Município de Águas da Prata	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 09/09/2023 14:44:05	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	18.00 ha	\$27,404.08	\$493,273.44
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	19.00 ha	\$16,442.44	\$312,406.36
		Total nominal:	\$805,679.80
		Redutor:	0.00 %
		Valor Venal:	\$805,679.80

<http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora>

9. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL – VALOR MÉDIO DO HECTARE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	PARADIGMA 1	PARADIGMA 2	PARADIGMA 3
Link de acesso	https://www.imobiliariamoneda.com.br/sitio-fonte-platina-133-alqueires/	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-jardim-guanabara-bairros-sao-joao-da-boa-vista-20000m2-venda-RS1350000-id-2587346758/	http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora
Área em Hectares	32,3 Hectares	40 Hectares	37 Hectares
Valor	R\$ 750.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 805.679,80
Valor por Hectare	R\$ 23.219,81	R\$ 33.750,00	R\$ 21.775,12

PARADIGMA	VALOR POR HECTARE
1	R\$ 23.219,81
2	R\$ 33.750,00
3	R\$ 21.775,12

TOTAL	R\$ 78.744,93
÷ 3 = MÉDIA	R\$ 26.248,31
MENOS 10% REGATEIO	R\$ 2.624,84

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO HECTARE OBTIDO

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de **taxa de regateio** e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliando, pois imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, aplico a taxa de regateio, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

Cálculos para a obtenção do valor do m² aplicando a taxa de regateio:

Valor médio do hectare	R\$ 26.248,31
- 10% (Taxa de Regateio)	R\$ 2.624,84
Valor final do hectare	R\$ 23.623,47

**CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA REAVALIAÇÃO-
MATRÍCULA 34965**

ÁREA EM HECTARE	37,51 HECTARES
VALOR DO HECTARE	R\$ 23.623,47
VALOR DO IMÓVEL (100%)	R\$ 886.116,36

10. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Diante disso, valendo-se do método comparativo de dados de mercado, o valor final deste auto de reavaliação do imóvel denominado CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO, no município de Águas da Prata/SP, desta comarca, com área de 37,5100 hectares ou 15,500 alqueires é de **R\$ 886.116,36 (oitocentos e oitenta e seis mil, cento e dezesseis reais e trinta e seis centavos).**

MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

São João da Boa Vista/SP

09/09/2023

