

## 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 REAVALIAÇÃO:

Imóvel matrícula 34.965 do Cartório de Registro de Imóveis 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...”, conforme tela abaixo:

<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS</b>	34965	<i>MA</i>
	<i>Bel. Ladislau Asturiano Filho</i>		
	Serventuário		
LIVRO 2	SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO	ANO	1.995.-
<p>MATRÍCULA nº 34.965.- (Trinta e quatro mil, novecentos e sessenta e cinco). São João da Boa Vista, 27 de março de 1.995.--</p>			
<p><u>IMÓVEL:</u> Uma gleba de terras, em pasto, localizada no imóvel denominado - CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO, no município de Águas da Prata, desta comarca, com a área de 37,5100 hectares ou 15,500 alqueires; dentro da se-</p>			

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.

Consta o título de aquisição do imóvel pelo executado em 11/02/1999, conforme averbação de nº 03 da matrícula 34.965.

#### 2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O local onde se encontra o imóvel denominado CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO fica adentrando ao bairro Fonte Platina (próximo ao pedágio), 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 e região constatei que existem poucas ofertas de imóveis/sítios/fazendas à venda semelhantes ao objeto desta reavaliação e isto se deve em grande medida pela grande área do imóvel reavaliado (37 hectares). Não obstante, observei que os anúncios existentes eram de chácaras/sítios/fazendas muito bem estruturadas (com área em metro quadrado/hectare muito inferior) e com áreas construídas que elevavam sobremaneira o valor do imóvel por possuírem, dentre outras benfeitorias, churrasqueiras, piscinas e área de lazer que fogem das características existentes no imóvel de matrícula 34.965, de modo que não considerei pertinente a adoção desses imóveis como paradigmas. Por outro lado, também encontrei anúncios de venda de fazendas com áreas em hectares semelhante às do imóvel reavaliado, todavia com plantações de cana-de-açúcar ou café e com valores que variavam entre 15 e 20 milhões de reais, pois considerava-se no valor de venda a produção existente na área, anúncios estes que também considerei não serem pertinentes como paradigmas.

De bom alvitre esclarecer que o imóvel de matrícula 34.965 possui 37 hectares, o que corresponde a 370.000,00 m<sup>2</sup>, com área voltada eminentemente ao cultivo de banana e café, bem como nota-se uma extensa área de preservação da fauna e mata nativa. Isto posto adotei como parâmetro desta reavaliação sítios/fazendas que embora possuem áreas em hectares inferiores apresentem características semelhantes às do imóvel reavaliado.

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.

Esclareço que os anúncios/paradigmas utilizados para fins desta reavaliação que apresentaram medidas em alqueire foram convertidos para hectares, visando facilitar e uniformizar o cálculo e os valores de referência.

#### 4. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

FONTE: GOOGLE EARTH

CAPÃO DA ONÇA ou SÍTIO GROTÃO – MATRÍCULA 34965

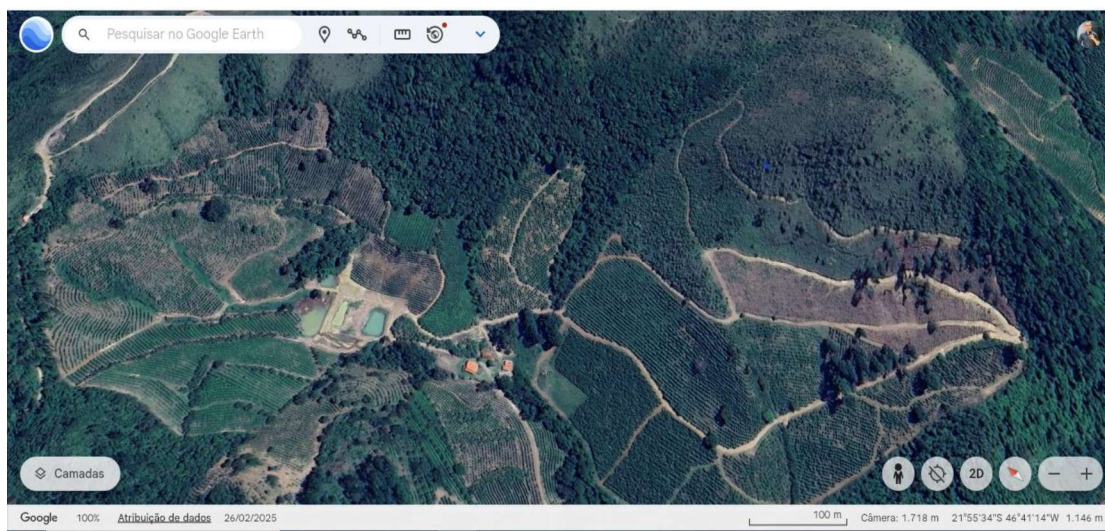


Figura 1

<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>

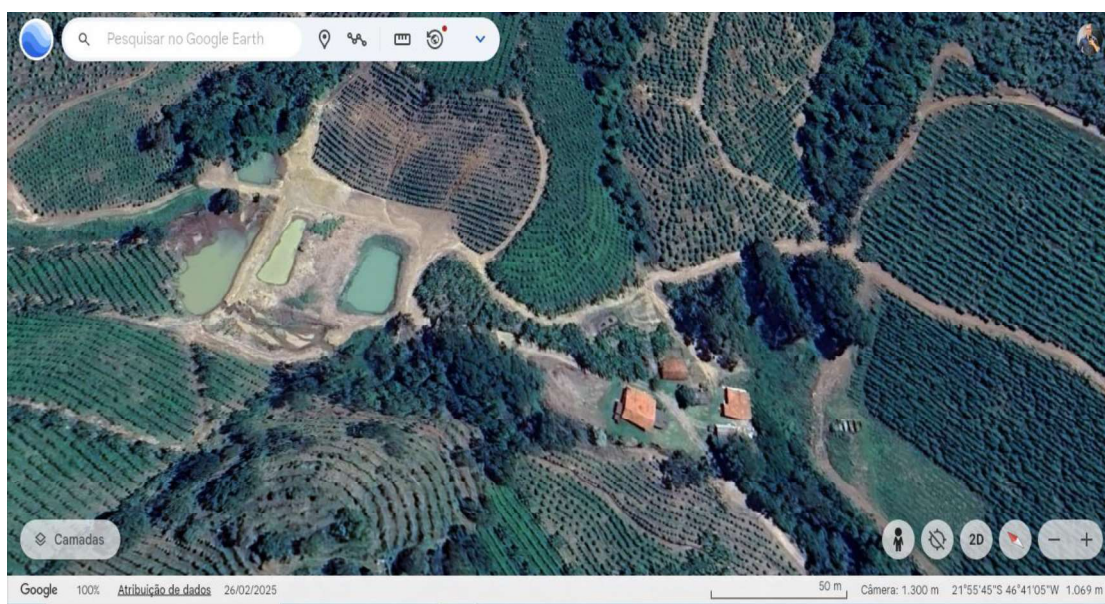


Figura 2

<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>



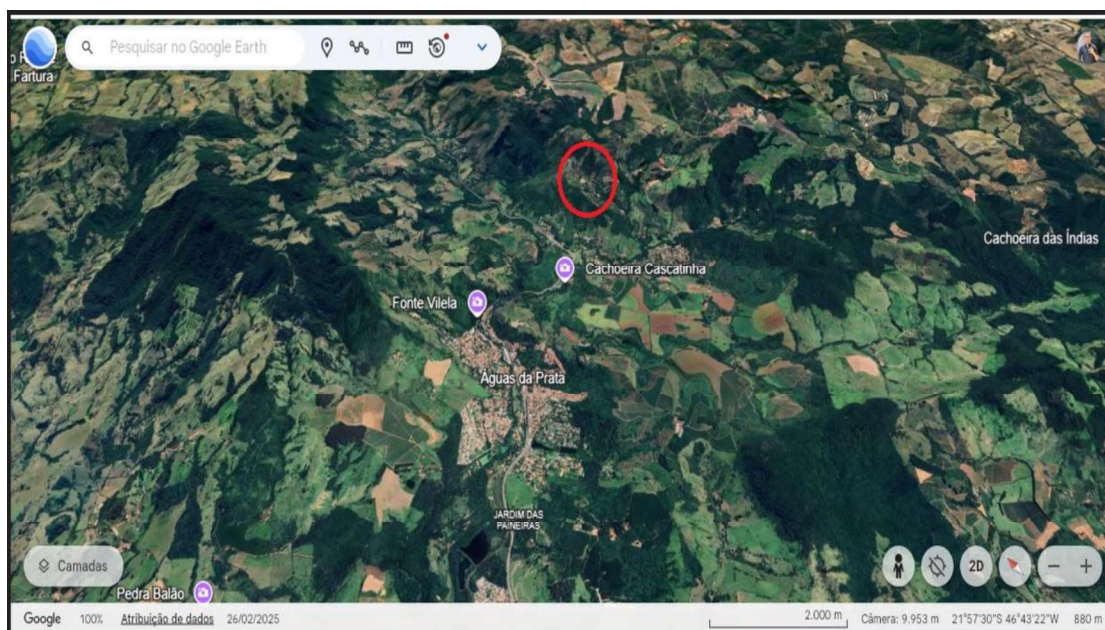


Figura 3

<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92816874,-46.6830291,1110.06185974a,2439.2326217d,35y,45.23558889h,0t,0r/data=CigIlgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>

**\*\*Área aproximada – 37 hectares = 370.000,00 m<sup>2</sup>**

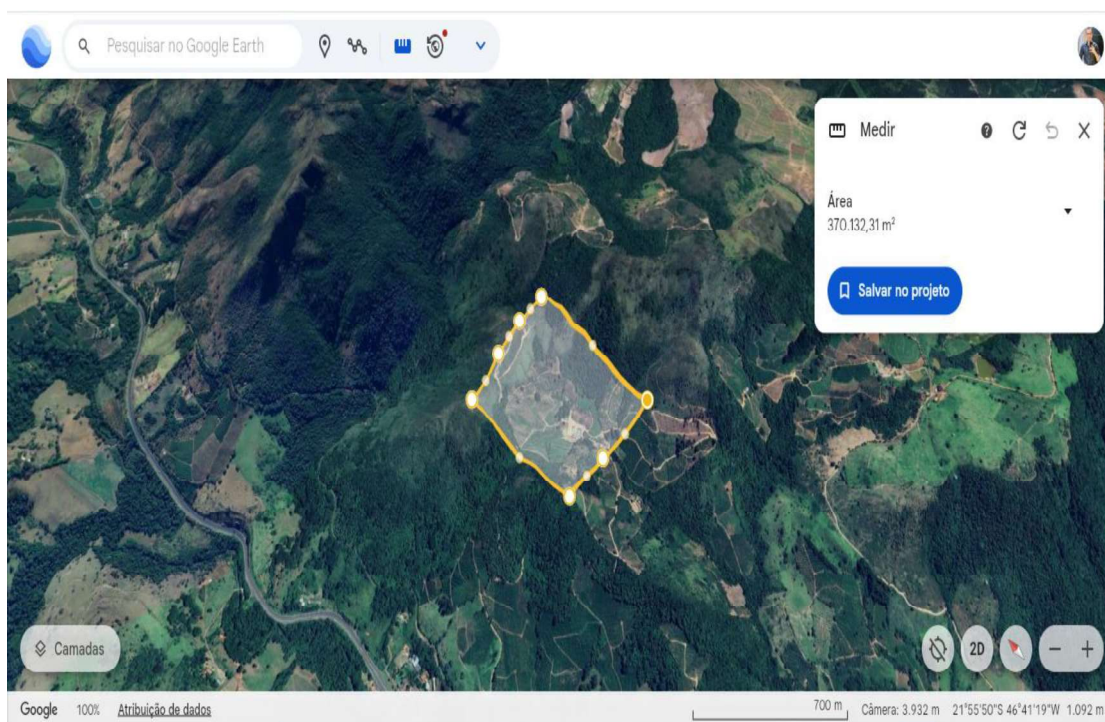


Figura 4

<https://earth.google.com/web/search/pedagio+aguas+da+prata/@-21.92816874,-46.6830291,1110.06185974a,2439.2326217d,35y,45.23558889h,0t,0r/data=CigIlgokCfJkmtKI1TXAEYxhBalw2jXAGbFveOKgcUfAIQkMcSp7dEfA>



## 5. FOTOS DO IMÓVEL

\*Vistoria realizada em 22/08/2023 e as imagens atualizadas constam do Google Earth acima.

















## 6. 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 reavaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização é na mesma cidade ou em cidades circunvizinhas. 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.

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 m<sup>2</sup>, 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 CUB<sup>1</sup> mensal para a área construída, observando-se o 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.

---

<sup>1</sup> **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 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.

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.

## 7. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS PARADIGMAS

### \*Paradigma 01

Terrenos em São João da Boa Vista – comercial ou residencial » « Excelente casa no Parque das Nações – São João da Boa Vista

**Sítio pertinho da Fonte Platina**

Propriedade com 10,63 alqueires, 3 casas, 3 minas d'água, aproximadamente 12 mil pés de café e energia trifásica.



<b>CÓDIGO:</b>	9245
<b>TIPO:</b>	SÍTIO
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	ÁGUAS DA PRATA
<b>DORMITÓRIO (S):</b>	-
<b>BANHEIRO:</b>	-
<b>VAGAS:</b>	-
<b>ÁREA:</b>	-
<b>TERRENO:</b>	10,63 alqueires
<b>PREÇO:</b>	R\$ 1.500.000,00



<https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-pertinho-da-fonte-platina/>

### CONVERSÃO PARA HECTARES – PARADIGMA 01

#### Conversão de unidades de área (superfície)

Converte unidades de área (metros quadrados, acres, hectares etc).

Na ciência, unidade de medida é uma medida (ou quantidade) específica de determinada grandeza física usada para servir de padrão para outras medidas.

Ao longo do tempo, foi registrado o uso de diversas formas de medidas utilizadas pelos povos antigos. Os egípcios, por exemplo, utilizavam o palmo e o cúbito há 4 mil anos. Porém, nos diferentes territórios e países, os meios e as medidas usadas no dia a dia eram diferentes, assim dificultando o comércio internacional. Com o passar do tempo, e com a evidente necessidade de facilitar o comércio entre as pessoas e as nações, foi criado apenas em 1960, depois de inúmeras convenções internacionais com representantes de diversos países, o Sistema Internacional de Unidades (SI) na 11ª Conferência Geral de Pesos e Medidas (CGPM). (Fonte: Wikipédia)

#### Unidade de medida de área:

1. Converter:

2. Para:

Obs.: 'qdr' significa 'quadrados'. P.e. metro(s) qdr = metro(s) quadrados.

#### Resultado:

10,63 alqueire(s) SP = 25,7246 hectare(s)

**Converter**

<https://calculoexato.com.br/parprima.aspx?codMenu=ConvArea>

Acesso em 12/06/2025



## \* Paradigma 02

Dois lotes unificados »

« Terreno – Jardim Boa Vis

### SÍTIO - 8,22 Alqueires

Boa topografia, com bastante água.  
Contém duas casas simples, um barracão, açude e curral. Todo cercado.  
Estrada antiga para Vargem Grande do Sul.



<b>CÓDIGO:</b>	7371
<b>TIPO:</b>	SÍTIO
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	SÃO JOÃO DA BOA VISTA
<b>DORMITÓRIO (S):</b>	-
<b>BANHEIRO:</b>	-
<b>VAGAS:</b>	-
<b>ÁREA:</b>	-
<b>TERRENO:</b>	8,22 alqueires
<b>PREÇO:</b>	R\$ 1.700.000,00



<https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-822-alqueires/>

## CONVERSÃO PARA HECTARES – PARADIGMA 02

### Conversão de unidades de área (superfície)

Converte unidades de área (metros quadrados, acres, hectares etc).

Na ciência, unidade de medida é uma medida (ou quantidade) específica de determinada grandeza física usada para servir de padrão para outras medidas.

Ao longo do tempo, foi registrado o uso de diversas formas de medidas utilizadas pelos povos antigos. Os egípcios, por exemplo, utilizavam o palmo e o cúbito há 4 mil anos. Porém, nos diferentes territórios e países, os meios e as medidas usadas no dia a dia eram diferentes, assim dificultando o comércio internacional. Com o passar do tempo, e com a evidente necessidade de facilitar o comércio entre as pessoas e as nações, foi criado apenas em 1960, depois de inúmeras convenções internacionais com representantes de diversos países, o Sistema Internacional de Unidades (SI) na 11ª Conferência Geral de Pesos e Medidas(CGPM). (Fonte: Wikipédia)

#### Unidade de medida de área:

1. Converter:

2. Para:

Obs.: 'qdr' significa 'quadrados'. P.e. metro(s) qdr = metro(s) quadrados.

Resultado:

8,22 alqueire(s) SP = 19,8924 hectare(s)

**Converter**


<https://calculoexato.com.br/parprima.aspx?codMenu=ConvArea>

Acesso em 12/06/2025

**\*Paradigma 03**

**trovit** Venda

**R\$ 600.000**



**Descrição**

Excelente oportunidade de investimento! Terreno com incríveis 145200m2 em Águas da Prata-SP, perfeito para quem busca adquirir um sítio na região. Com

<https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-2960000736936369598?type=traffic>

## CONVERSÃO PARA HECTARES – PARADIGMA 03

### Conversão de unidades de área (superfície)

Converte unidades de área (metros quadrados, acres, hectares etc).

Na ciência, unidade de medida é uma medida (ou quantidade) específica de determinada grandeza física usada para servir de padrão para outras medidas.

Ao longo do tempo, foi registrado o uso de diversas formas de medidas utilizadas pelos povos antigos. Os egípcios, por exemplo, utilizavam o palmo e o cúbito há 4 mil anos. Porém, nos diferentes territórios e países, os meios e as medidas usadas no dia a dia eram diferentes, assim dificultando o comércio internacional. Com o passar do tempo, e com a evidente necessidade de facilitar o comércio entre as pessoas e as nações, foi criado apenas em 1960, depois de inúmeras convenções internacionais com representantes de diversos países, o Sistema Internacional de Unidades (SI) na 11ª Conferência Geral de Pesos e Medidas(CGPM). (Fonte: Wikipédia)

#### Unidade de medida de área:

1. Converter:
2. Para:

Obs.: "qdr" significa "quadrados". P.e. metro(s) qdr = metro(s) quadrados.

#### Resultado:

145.200 metro(s) qdr = 14,52 hectare(s)

**Converter**

<https://calculoexato.com.br/parprima.aspx?codMenu=ConvArea>

Acesso em 12/06/2025



## 8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA 34.965

### VALOR MÉDIO DO HECTARE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	PARADIGMA 1	PARADIGMA 2	PARADIGMA 3
<b>Link de acesso</b>	<a href="https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-pertinho-da-fonte-platina/">https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-pertinho-da-fonte-platina/</a>	<a href="https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-822-alqueires/">https://www.imobiliariamoned.com.br/sitio-822-alqueires/</a>	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-2960000736936369598?type=traffic">https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-2960000736936369598?type=traffic</a>
<b>Área em Hectares</b>	25,72 Hectares	19,79 Hectares	14,52 Hectares
<b>Valor</b>	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 600.000,00
<b>Valor por Hectare</b>	R\$ 58.320,37	R\$ 85.901,97	R\$ 41.322,31

PARADIGMA	VALOR POR HECTARE
<b>1</b>	R\$ 58.320,37
<b>2</b>	R\$ 85.901,97
<b>3</b>	R\$ 41.322,31

<b>TOTAL</b>	R\$ 185.544,65
<b>÷ 3 = MÉDIA</b>	R\$ 61.848,21
<b>MENOS 10% REGATEIO</b>	R\$ 55.663,38

### 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 m<sup>2</sup> aplicando a taxa de regateio:

Valor médio do hectare	R\$ 61.848,21
- 10% (Taxa de Regateio)	R\$ 6.184,83
<b>Valor final do hectare</b>	<b>R\$ 55.663,38</b>

**CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA REAVALIAÇÃO-  
MATRÍCULA 34.965**

<b>ÁREA EM HECTARE</b>	37,51 HECTARES
<b>VALOR DO HECTARE</b>	R\$ 55.663,38
<b>VALOR DO IMÓVEL (100%)</b>	<b>R\$ 2.087.933,38</b>

**9. 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, com área de 37,51 hectares ou 15,500 alqueires é de **R\$ 2.087.933,38 (dois milhões, oitenta e sete mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos).**

**Esclareço que houve uma alteração significativa do valor de avaliação do imóvel em relação ao auto apresentado em 09/09/2023 através do ID 0b5c6b2. Todavia, de bom alvitre esclarecer que os imóveis adotados como paradigma nesta reavaliação se localizam na mesma cidade e em cidade circunvizinha e, inclusive, os anúncios de ambas as reavaliações são compostos do site da mesma imobiliária, de modo que os valores ora apresentados traduzem de modo bastante fidedigno o valor de mercado do imóvel atualmente.**

Por todo o exposto submeto o presente auto de reavaliação do imóvel 34.965 do Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP, para apreciação, avaliação das partes e do juízo e eventuais manifestações cabíveis. Permaneço pronto aguardando ulteriores determinações.

**MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA**

**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

**São João da Boa Vista/SP**

**12/06/2025**

