

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****4ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 28, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8937, Santos-SP - E-mail: santos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0018638-78.2022.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Transporte de Coisas**
 Requerente: **Eternity Int'l Freight Forwarder (Shenzen) Ltd Rep. Por Royal Agenciamento de Cargas Ltda**
 Requerido: **Natividade Trade Importacao e Exportacao Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**

Vistos.

DIANTE das avaliações que foram apresentadas pelo Exequente, HOMOLOGO O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM R\$ 7.122.931,00, considerando, ainda, que a parte executada apresentou apenas uma avaliação, em valor absolutamente discrepante daquele trazido em três avaliações distintas de outros corretores de imóveis.

DESIGNO O LEILOEIRO INDICADO PELO EXEQUENTE DAVI BORGES DE AQUINO (fls. 1363). INTIME-SE VIA PORTAL.

Intime-se.

Santos, 17 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Eternity Int'l Freight Forwarder (Shenzen) Ltd Rep. Por Royal Agenciamento de Cargas Ltda.
Doutor Bruno Tussi.

DATA: 19/09/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 735 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Taboão - TO, penhorado nos autos do Processo nº 0018638-78.2022.8.26.0562, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Santos.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Fazenda Nova Aurora - Taboão - Tocantins -TO.

Dados de Registro: Matrícula nº 735 - Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Taboão - TO – De acordo com seu Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, o imóvel possui 2.775.148,00m² de área total.

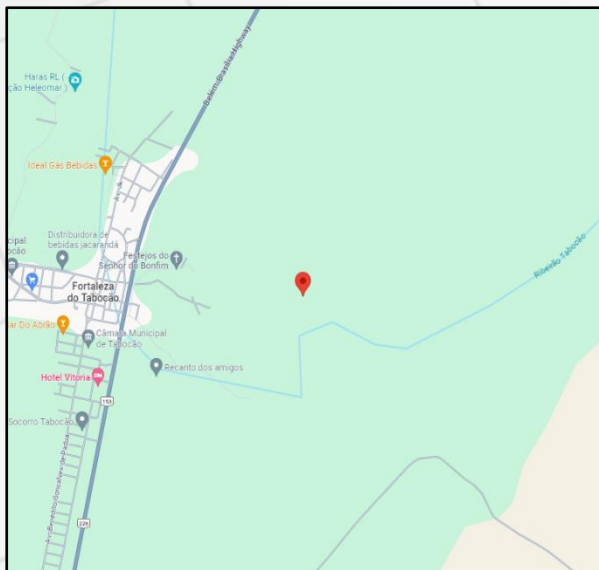
Descrição do bem: Lotes nºs 23, 38, 38-A, 39, 40 e 41, do Loteamento Altamira - Parcela 07, situado em Taboão-TO, com a área de 477,9330ha, identificado pelas coordenadas geográficas em Longitude: -48°28'57,653" e Latitude: -9°02'34,091, com a área livre de 277,5148 hectares.

OBS 1: Conforme o recibo de inscrição do CAR, o imóvel possui 20,4578 hectares de Área de Servidão Administrativa, 36,2615 hectares de Área de Preservação Permanente e 144,2949 hectares de Área de Reserva Legal.

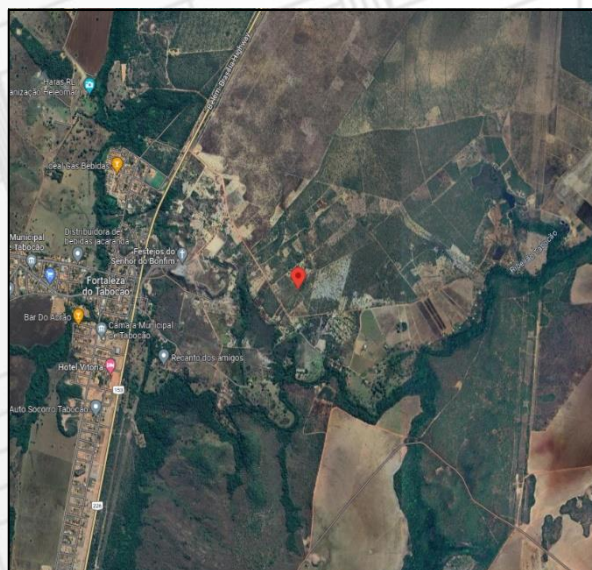
OBS 2: O bem foi registrado recentemente, advindo da matrícula 698, sendo assim, há documentações de georreferenciamentos ativos da transcrição antiga.

3 – Detalhamento Regional

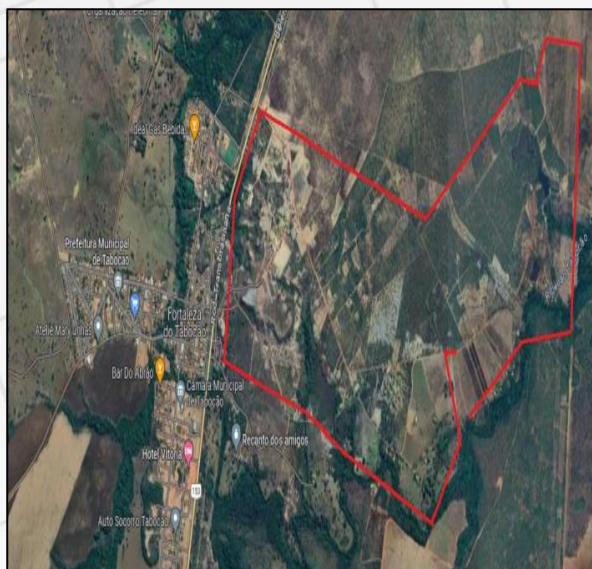
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Área Georreferenciada)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, o imóvel possui as seguintes características:



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: TO-1708254-A5AD.6C34.CEC2.4C7F.8180.6CEE.155F.DF85		Data de Cadastro: 01/07/2022 00:00:00	
---	--	---------------------------------------	--

Imóvel	Imóvel		
Área Total do Imóvel	478,5290	Área Consolidada	189,0999
Área de Servidão Administrativa	20,4578	Remanescente de Vegetação Nativa	171,9756
Área Líquida do Imóvel	458,0713	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	144,2949
Área de Preservação Permanente	36,2615		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
735	28/11/2022	2-RG	N/C	Taboão/TO

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3



5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Guarai / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda, 304 m² por R\$ 8.200.000 COO: FA0305

Zona Rural, Guarai - TO: [VER NO MAPA](#)

304m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR **R\$ 8.200.000**

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-guarai-304m2-venda-RS8200000-id-2574411616/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Guarai / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda por R\$ 12.000.000 COO: 651

Zona Rural, Guarai - TO: [VER NO MAPA](#)

0m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR **R\$ 12.000.000**

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-guarai-venda-RS12000000-id-2627030200/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Guarai / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda, 730 m² por R\$ 15.000.000 COO: FA0352

Zona Rural, Guarai - TO: [VER NO MAPA](#)

730m² Não informado Não informado Não informado

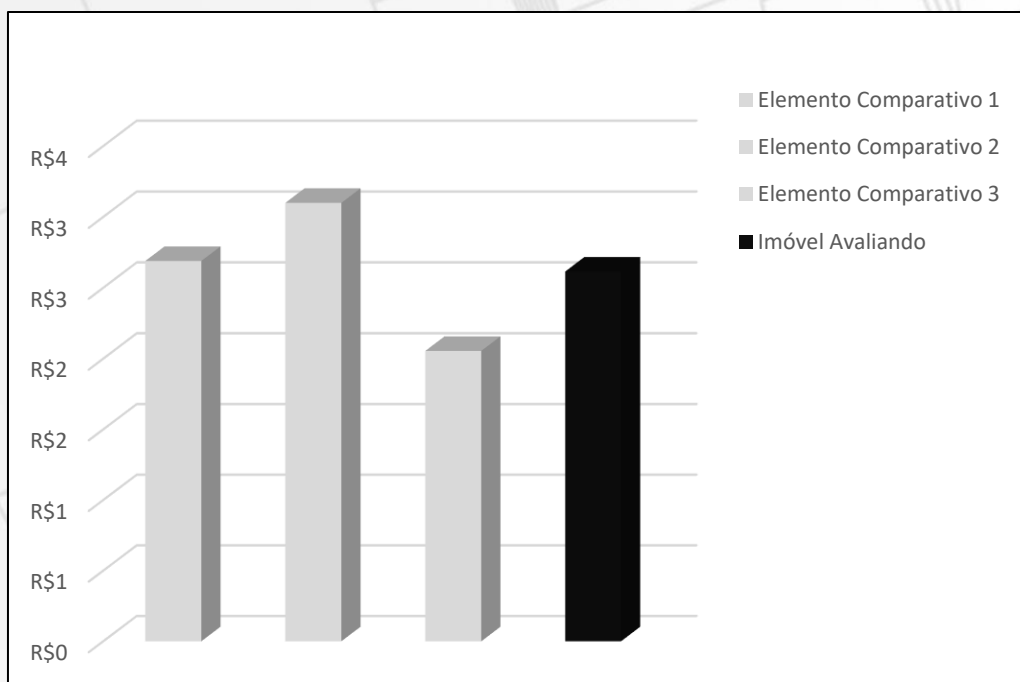
COMPRAR **R\$ 15.000.000**

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-guarai-730m2-venda-RS15000000-id-2557011964/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2,69** (dois Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3,10** (três Reais e dez centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2,05** (dois Reais e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2,61** (dois Reais e sessenta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada 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, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(2.775.148,00m² de área total x R\$ 2,61)
=
<u>R\$ 7.255.345,11</u>
(sete milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta e cinco Reais e onze centavos)
Setembro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2,61**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 7.255.345,11**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/09/2023.

Solicitante do parecer técnico: Joanita Maria Alves.

Inscrito no CNPJ/CPF: 040.829.539-22.

Estabelecido: Avenida Sete de Setembro, nº 885 | Fazenda | CEP: 88301-203 – Itajaí/SC.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 735 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Taboão - TO.

Descrição: Lotes nºs 23, 38, 38-A, 39, 40 e 41, do Loteamento Altamira - Parcela 07, situado em Taboão-TO, com a área útilizável de 277,5178ha

ANÁLISE UTILIZADA

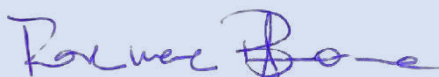
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.
CAR.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 19 de Setembro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 7.076.627,40** (sete milhões, setenta e seis mil, seiscentos e vinte e sete Reais e quarenta centavos) Setembro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Documento nº 02

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

JONATHAN BARBOSA BRAGA DA SILVA
(CRECI – 263094/SP)

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Lotes nºs 23, 38, 38 A, 39, 40 e 41, do Loteamento Altamira Parcela 07, situado em Tabocão TO.

Solicitante: Joanita Maria Alves.

CPF/CNPJ: 040.829.539 22.

Endereço: Avenida Sete de Sete mbro, nº 885 | Fazenda | CEP: 88301 203 Itajaí/SC.

Data Base: 19/09/2023.

Processo: 0018638-78.2022.8.26.0562

Objeto de Estudo

Os lotes de terreno numerados como 23, 38, 38A, 39, 40 e 41, situados na Parcela 07 do Loteamento Altamira, localizado em Tabocão, Tocantins, possuem uma área utilizável total de 277.5178 hectares.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tabocão TO sob nº 735 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tabocão.

Valor do Mercado

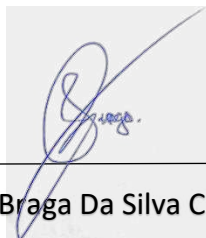
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2,45.

2775178m² x R\$ 2,45/m²

Valor da Avaliação

R\$ 6.799.186,10



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Documento nº 03

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISABELLA BUENO DE SOUSA
(CRECI 213934-F)

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0018638-78.2022.8.26.0562.

Solicitante: Joanita Maria Alves.

CPF/CNPJ: 040.829.539 22.

Endereço: Avenida Sete de Sete mbro, nº 885 | Fazenda | CEP: 88301 203
Itajaí/SC.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 7.492.980,60

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/09/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Na região de Tabocão, Tocantins, encontram-se os lotes de terreno de números 23, 38, 38A, 39, 40 e 41, pertencentes ao Loteamento Altamira Parcela 07
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na região de Tabocão, Tocantins, encontram-se os lotes de terreno de números 23, 38, 38A, 39, 40 e 41, pertencentes ao Loteamento Altamira Parcela 07, com uma área utilizável combinada de 277.5178 hectares.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 735 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tabocão.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2,70.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2,70 x 2775178m ² = R\$ 7.492.980,60