

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 1002806-54.2017.8.26.0047

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S. A.

Executado: Vera Lúcia Santili Ribeiro e outro

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 24 de Abril de 2024.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II – VISTORIA

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IV – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

V – PESQUISA DE MERCADO

VI – VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE AVALIADA

VII – VALOR DA PARTE PENHORADA

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXOS

**ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação
do valor do Alqueire para a região**

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel

ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel rural com 337.00 Alqueires localizado na Fazenda Anhumas, na Água da Anhumas, no município de Maracá - SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Maracá sob a Matrícula nº 126 (páginas 1006/1037), que está com a parte ideal pertencente aos executados, correspondente a 29,67 % da área da propriedade, penhorada na presente Demanda, conforme registrado no Termo de Penhora à página 946.

O método a ser utilizado na avaliação da propriedade será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, sendo que as amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores, como será adequadamente detalhado durante o decorrer deste Laudo da Avaliação.

Sendo importante esclarecer que os resultados obtidos após o tratamento estatístico das amostras fornecerão os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do imóvel dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-3, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis rurais, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 19 de Março de 2024, no entanto, não foi possível acessar o local onde estão localizadas as benfeitorias da propriedade pois a estrada rural de terra que permite este acesso estava intransitável em virtude das fortes chuvas que caíram sobre a região de Maracá naquela semana, conforme devidamente registrado nas imagens 01 e 09 do Anexo IV.

De qualquer maneira, foi possível acessar a área da propriedade às margens da Água da Anhumas, o que possibilitou o levantamento de informações importantes para a avaliação, tais como, a qualidade da terra, a sua topografia e as condições da estrada rural que corta a propriedade, ou seja, mesmo com a impossibilidade de acesso total à propriedade com as informações levantadas foi possível realizar adequadamente a avaliação.

Conforme já esclarecido, a propriedade possui 337.00 Alqueires e a Topografia é levemente inclinada no sentido da Água da Anhumas, no entanto, nada que impeça a mecanização agrícola, pelo contrário, quase toda a propriedade é explorada pela atividade agrícola, sendo que atualmente ela está sendo explorada pela cultura de Milho, conforme registrado nas imagens disponibilizadas no Anexo IV, e também foi possível constatar que a propriedade possui um sistema de terraceamento eficiente, que confere uma boa condição em relação a retenção e absorção das águas pluviais, evitando qualquer padrão erosivo.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

Outra característica que chamou a atenção durante os trabalhos periciais diz respeito a qualidade da terra, uma vez que a propriedade está localizada em uma região com intensa exploração agrícola, possuindo, portanto, terras de qualidade que possibilitam a produção agrícola durante todo o ano.

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula nº 126:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

registro
Matrícula - 126

ficha
01

Distrito e Município de Maracá, SP

Fazenda Anhuminhas

Incra nº. 627.100.003.751-8

Maracá, 07 de janeiro de 2010

UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de **337,00 alqueires da medida paulista** (trezentos e trinta e sete alqueires da medida paulista), iguais **815,54ha** (oitocentos e quinze hectares e cinquenta e quatro ares), a qual possui as seguintes divisas e confrontações: nos fundos, confronta-se com propriedade de Azarias Ribeiro Netto, sua esposa e outros; por um lado, confronta-se com propriedades de Sidnei Mendes; por outro lado, confronta-se com propriedades de Ângelo Totti e de Ângelo Dala Polla; e, finalmente, nas cabeceiras, confronta-se com propriedade de Frederico Theodoro Holzle, cujo imóvel cortado pela Água da Anhumas; incra nº. 627.100.003.751-1, área total de 815,5ha; módulo, 20,0; número de módulos, 37,10; fração mínima de parcelamento, 3,0ha.

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel rural com 337.00 Alqueires localizado na Fazenda Anhuminhas, na Água da Anhumas, no município de Maracá - SP, cujo acesso é pela Rodovia SP 437, que liga Maracá a Cruzália, ao acessar esta Rodovia no trevo de Maracá seguir até o distrito de Santa Cruz da Boa e entrar à esquerda na estrada de terra existente ao lado do Silo BM, nesta estrada de terra pegar o primeiro acesso à esquerda e seguir até a propriedade.

- A propriedade está sendo explorada pela atividade agrícola, sendo que atualmente ela está sendo explorada pela cultura de Milho, no entanto, também foi constatado que recentemente foi colhida a safra de Soja, ou seja, a exploração agrícola na propriedade é intensa e a produtividade elevada.

- A Topografia é levemente inclinada no sentido da Água da Anhumas, no entanto, este leve inclinação não impede a mecanização agrícola, ou seja, a maioria da propriedade é composta por terras cultiváveis.

- Também foi constatado que a propriedade possui um sistema de terraceamento eficiente, que confere uma condição adequada em relação a retenção e absorção das águas pluviais, evitando qualquer tipo de padrão erosivo.

- Outra característica importante da propriedade é que ela está localizada em uma região com intensa exploração agrícola, possuindo terras de qualidade que permitem a produção agrícola durante todo o ano.

- Também é importante registrar que embora a propriedade possua várias benfeitorias, entre elas, uma casa sede, Silos para armazenamento de grãos e outras construções menores, conforme constatado na imagem de satélite (vide imagem 10 do Anexo IV), o acesso ao local em que estas benfeitorias estão edificadas não foi possível em virtude do estado precário em que se encontrava a estrada rural que dá acesso ao local, pois fortes chuvas caíram sobre a região na semana agendada para os trabalhos periciais o que a tornou intransitável.

IV - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Conforme já esclarecido, para a avaliação da propriedade rural em questão será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que consiste na prospecção de amostras de mercado que forneçam uma referência/parâmetro em relação ao valor de mercado da propriedade, para tal serão consideradas como amostras de mercado outras propriedades rurais que se encontram à venda na região e que possuam características similares a propriedade rural avaliada.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado, detalhadas no Anexo II, serão homogeneizadas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados na homogeneização serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator qualidade da Terra e Fator Acesso.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras representará o valor do Alqueire para a região em que a propriedade rural está inserida, ou seja, para a obtenção do valor de mercado da parte penhorada será necessário multiplicar o valor obtido (R\$/Alqueire) pela área correspondente a parte penhorada, para tal o relatório estatístico fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do Alqueire dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

V - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado do Alqueire para a região, foram prospectadas amostras de outras propriedades rurais à venda e que possuem características semelhantes a propriedade rural avaliada, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Neste cenário, é importante registrar que 06 amostras de mercado prospectadas foram consideradas pertinentes pelo Critério de Chauvenet, e duas foram consideradas não pertinentes, como devidamente detalhado no Anexo II, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de uma propriedade rural transacionada, também foi tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem propriedades rurais localizadas na mesma região da propriedade rural avaliada e que possuísssem características similares, procurando atingir assim um valor de mercado próximo à realidade da região.

Também é importante registrar que houve dificuldades na prospecção de propriedades rurais na cidade de Maracaí, uma vez que somente foram obtidas informações de propriedades rurais de pequeno porte (pequenos sítios e chácaras) o que impediu que fossem utilizadas, pois como não possuíam características similares a propriedade rural avaliada, que é uma Fazenda com 337.00 Alqueires, poderiam causar distorções nos valores obtidos.

As amostras de mercado foram levantadas junto a carteiras de Imobiliárias, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

VI - VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE AVALIADA:

Conforme já esclarecido, o valor de mercado do Alqueire para a região deverá necessariamente estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor unitário dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 207.838,14 / Alq. o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 249.866,58 / Alq. o Limite Superior (Ls), e como a propriedade rural possui terras de qualidade que permitem uma intensa exploração agrícola possibilitando o cultivo durante todo o ano, além de também possuir uma Topografia que permite a mecanização agrícola em toda a propriedade, tendo como ponto negativo a dificuldade de acesso, este Perito entende como sendo adequado arbitrar/definir o valor do Alqueire para a região em um patamar em torno do centro do campo de arbítrio, que é a média entre o Limite Inferior (Li) e o Limite Superior (Ls), ou seja, em um patamar próximo aos R\$ 228.852,40 / Alq., neste contexto, o valor do Alqueire para a região será considerado como sendo de **R\$ 230.000,00 / Alq.**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I.

Portanto, com todos os parâmetros para a avaliação definidos, teremos:

$$\begin{aligned} VI &= \text{Área Propriedade (Alq.)} \times \text{Valor Alqueire (R\$/Alq.)} \\ VI &= 337.00 \text{ Alqueires} \times \text{R\$ } 230.000,00/\text{Alq.} \\ VI &= \text{R\$ } 77.510.000,00 \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 77.500.000,00
(Setenta e sete milhões e quinhentos mil reais)
Data base: Abril de 2024

VII - VALOR DA PARTE PENHORADA:

Conforme já esclarecido, a parte penhorada na presente Demanda pertencente aos executados corresponde a 29.67 % da área da propriedade, como registrado no Termo de Penhora disponibilizada à página 946.

Neste contexto, como a propriedade rural em questão possui uma área de 337.00 Alqueires, tem-se que a parte penhorada recai somente sobre **99.9879 Alqueires** (29.67 % da área da propriedade), portanto, para se apurar o valor da parte penhorada teremos:

$$\begin{aligned} VPp &= \text{Área Parte Penhorada (Alq.)} \times \text{Valor Alqueire (R\$/Alq.)} \\ VPp &= 99.9879 \text{ Alqueires} \times \text{R\$ } 230.000,00/\text{Alq.} \\ VPp &= \text{R\$ } 22.997.217,00 \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DA PARTE PENHORADA = R\$ 23.000.000,00
(Vinte e três milhões de reais)
Data base: Abril de 2024

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o nº de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	$\leq 30 \%$	30 % - 50 %	$> 50 \%$

ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do Alqueire para a região

Para a determinação do valor do Alqueire para a região em que está inserida a propriedade avaliada será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator qualidade da Terra e Fator Acesso.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização				Valor Ajustado (Xi) (R\$ / Alq.)
	Valor Ofertado (R\$)	Área Propr. (Alq.)	Valor (R\$ / Alq.)	Oft	Loc	Ter	Ace	
1	80.000.000,00	351.00	227.920,23	0.90	1.00	1.00	1.00	205.128,20
2	55.000.000,00	276.00	199.275,36	0.90	1.00	1.00	1.00	179.347,81
3	218.000.000,00	650.00	335.384,62	0.90	0.90	0.90	1.00	244.495,38
4	240.000.000,00	656.00	365.853,66	0.90	0.90	1.00	0.90	266.707,28
5	13.500.000,00	54.00	250.000,00	0.90	1.00	1.10	1.00	247.500,00
6	8.000.000,00	31.00	258.064,52	0.90	0.90	1.00	1.10	229.935,48

2 – Valores homogeneizados (Xi), em Alq. / m2:

Média: $X = \sum (Xi) / n$, ou seja, **X = 228.852,36**

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$, ou seja, **S = 31.749,46**

3 – Verificação dos valores pelo *Critério Excludente de Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela Tabela de Chauvenet, ou seja, $d = |Xi - X| / S < VC$, e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 6 amostras é de **VC = 1.73**, teremos:

Amostra 1:	$d = 205.128,20 - 228.852,36 / 31.749,46 = 0.75 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 179.347,81 - 228.852,36 / 31.749,46 = 1.56 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 244.495,38 - 228.852,36 / 31.749,46 = 0.49 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 266.707,28 - 228.852,36 / 31.749,46 = 1.19 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 247.500,00 - 228.852,36 / 31.749,46 = 0.59 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 229.935,48 - 228.852,36 / 31.749,46 = 0.03 < 1.73$	(amostra pertinente)

4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1), ou seja, **tc = 1.48**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 228.852,36 - [1.48 \times 31.749,46 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{207.838,14}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 228.852,36 + [1.48 \times 31.749,46 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{249.866,58}$$

5 – Valor unitário do Terreno avaliando:

A NBR 14.653-3 permite que o Perito Avaliador defina o valor do Alqueire para a região em que está inserida a propriedade avaliada dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, como a propriedade rural avaliada possui terras de qualidade que permitem uma intensa exploração agrícola possibilitando o cultivo durante todo o ano, além de também possuir uma Topografia que permite a mecanização agrícola em toda a propriedade, tendo somente como ponto negativo a dificuldade de acesso, este Perito entende ser adequado arbitrar/definir o valor do Alqueire para a região em um patamar em torno do centro do campo de arbítrio, que é a média entre o Limite Inferior (Li) e o Limite Superior (Ls) do intervalo de confiança calculados acima, ou seja, em um patamar próximo aos R\$ 228.852,40 / Alq, neste cenário, o valor do Alqueire para a região a ser considerado na avaliação será de:

VALOR DO ALQUEIRE PARA A REGIÃO
R\$ 230.000,00 / Alq.
(Duzentos e trinta mil reais / Alq.)

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
Descrição: Fazenda à venda na região de Assis/SP	
Área Total: 351 Alqueires	Área em Ha: 849.40 ha
Valor Ofertado: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)	
Oferta: JB Viana Imóveis - Cód.: 1541	Contato: (19) 3821-2653 / (19) 99868-4575
Localização: Área rural de Assis, próxima a Rodovia	
Qualidade da Terra: Terra vermelha	
Características: Apta para o plantio de várias culturas, com boa Topografia, rica em água, passa um rio no fundo e com condições para instalação de pivôs e irrigas.	

AMOSTRA 02	
Descrição: Fazenda à venda na região de Assis/SP	
Área Total: 276.00 Alqueires	Área em Ha: 667.90 ha
Valor Ofertado: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)	
Oferta: Imóveis Junior - Cód.: 151	Contato: (18) 3351-3779 / (18) 99745-9138
Localização: Região privilegiada de Assis, próxima à Rodovia	
Qualidade da Terra: Terra mista vermelha de cultura	
Características: Excelente propriedade, toda em lavoura e pastagens, Topografia plana com leves ondulações, propriedade com rio e com índice pluviométrico elevado.	

AMOSTRA 03	
Descrição: Fazenda à venda na região de Assis/SP	
Área Total: 650 Alqueires	Área em Ha: 1.573,00 ha
Valor Ofertado: R\$ 218.000.000,00 (duzentos e dezoito milhões de reais)	
Oferta: MFG Negóc. Imobiliários - Cód.: 15795	Contato: (15) 3342-7300 / (15) 99627-6327
Localização: No asfalto, à beira da represa do Rio Capivara	
Qualidade da Terra: Terra mista para lavoura	
Características: 490 Alqueires em Soja, sendo 240 no pivô, 86 Alqueires para plantar, Topografia levemente ondulada e com benfeitorias (02 casas, Barracão, pista de pouso).	

AMOSTRA 04	
Descrição: Fazenda à venda na região de Assis/SP	
Área Total: 656 Alqueires	Área em Ha: 1.587,60 ha
Valor Ofertado: R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais)	
Oferta: Daniela Franco Imóveis - Cód.: FA 0007	Contato: (11) 98565-4040
Localização: Área rural de Assis	
Qualidade da Terra: Terra vermelha	
Características: Área para plantio de aproximadamente 490 Alqueires, área arrendada de 82 Alqueires, Topografia plana, com irrigação, propriedade extremamente produtiva.	

AMOSTRA 05	
Descrição: Fazenda à venda na região de Paraguaçu Paulista / SP	
Área Total: 54 Alqueires	Área em Ha: 130.70 ha
Valor Ofertado: R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais)	
Oferta: Imóveis Junior - Cód.: 129	Contato: (18) 3351-3779 / (18) 99745-9138
Localização: Zona rural de Paraguaçu Paulista à 12 Km da Rodovia	
Qualidade da Terra: Solo misto de cultura	
Características: Propriedade com aproveitamento de 50 Alqueires, Topografia plana, formada na cultura de Soja, uma excelente fazenda.	

AMOSTRA 06	
Descrição: Sítio à venda na região de Assis / SP	
Área Total: 31 Alqueires	Área em Ha: 75.00 ha
Valor Ofertado: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)	
Oferta: Imóveis Junior - Cód.: 095	Contato: (18) 3351-3779 / (18) 99745-9138
Localização: No município de Assis / SP	
Qualidade da Terra: Solo misto de cultura	
Características: Propriedade arrendada para Usina, Topografia plana, ótima de água com nascentes, sem benfeitorias, uma linda propriedade.	

AMOSTRA 07	
Descrição: Fazenda à venda Rodovia Assis - Platina na Água do Pavão	
Área Total: 97 Alqueires	Área em Ha: 234.70 ha
Valor Ofertado: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)	
Oferta: Next Alphaville Imobiliária - Cód.: FA 0006	Contato: (11) 97549-2626
Localização: Município de Echaporã (perto de Assis)	
Qualidade da Terra: Terra mista	
Características: Livre de contratos de arrendamentos, Topografia plana, área em terra nua, colheu Soja, a Usina EnerSugar tem interesse em arrendar por 50 tn/alq/ano.	
Observação: Esta amostra não foi considerada pertinente pelo Critério de Chauvenet	

AMOSTRA 08	
Descrição: Fazenda à venda na região de Assis / SP	
Área Total: 250.00 Alqueires	Área em Ha: 605.00 ha
Valor Ofertado: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais)	
Oferta: Carrilo Imobiliária - Cód.: 0087	Contato: (18) 99634-0052
Localização: Região de Assis, 4 Km da Rodovia	
Qualidade da Terra: Solo misto avermelhado	
Características: Área de plantio 70 %, 30 % são reservas, APPs e nascentes, Topografia levemente ondulada, toda mecanizável, formação lavoura de Soja, Milho e Mandioca.	
Observação: Esta amostra não foi considerada pertinente pelo Critério de Chauvenet	

ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel



Localização: Propriedade rural com 337.00 Alqueires localizada na Fazenda Anhuminhas, na Água da Anhumas, no município de Maracá - SP.

Fonte: Google Maps

ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – A estrada rural que dá acesso a propriedade - intransitável devido às fortes chuvas que caíram sobre a região, ao fundo, após a Água da Anhumas, o início da propriedade.



Imagem 02 – Início da propriedade avaliada, ao fundo, a Mata Ciliar da Água da Anhumas, Topografia levemente inclinada, no entanto, nada que impeça a mecanização agrícola.



Imagem 03 – A propriedade possui terras de qualidade que permitem uma intensa exploração agrícola, o que possibilita o cultivo durante todo o ano, atualmente está explorada pelo Milho.



Imagem 04 – A propriedade possui terras de qualidade que permitem uma intensa exploração agrícola, o que possibilita o cultivo durante todo o ano, atualmente está explorada pelo Milho.



Imagem 05 – Embora a propriedade esteja atualmente sendo explorada pela cultura de Milho, foi constatado que recentemente foi colhida a safra de Soja, ou seja, a exploração é intensa.



Imagem 06 – Embora a propriedade esteja atualmente sendo explorada pela cultura de Milho, foi constatado que recentemente foi colhida a safra de Soja, ou seja, a exploração é intensa.



Imagem 07 – Topografia levemente inclinada no sentido da Água da Anhumas, nada que impeça a mecanização agrícola, ou seja, a maioria da propriedade é composta por terras cultiváveis.



Imagem 08 – Topografia levemente inclinada no sentido da Água da Anhumas, nada que impeça a mecanização agrícola, ou seja, a maioria da propriedade é composta por terras cultiváveis.



Imagem 09 – Durante os trabalhos periciais foi constatado que a estrada de terra que corta a propriedade não está em boas condições, o que dificulta o acesso e o escoamento da produção.



Imagem 10 – Foi possível constatar através da imagem de satélite que há várias benfeitorias edificadas na propriedade, uma casa sede, Silos para armazenamento e construções menores.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 1002806-54.2017.8.26.0047

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S. A.

Executado: Vera Lúcia Santili Ribeiro e outro

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, atendendo ao Despacho à página 1196, manifestar-se em relação a Impugnação apresentada pelos executados às páginas 1183 / 1188 e a Impugnação apresentada pelo Banco do Brasil às páginas 1194 / 1195, como se segue:

**I) CONSIDERAÇÕES EM RELAÇÃO A IMPUGNAÇÃO
APRESENTADA PELOS EXECUTADOS:**

Os executados iniciam suas argumentações não concordando com a avaliação realizada, alegando que ela não estaria correta e que poderia “*acarretar o empobrecimento de uma das partes com o consequente enriquecimento ilícito da outra, pois, em regra, os bens não podem ser leiloados por preço inferior ao da avaliação*”.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL

E tentam respaldar suas argumentações no fato dela ter sido realizada por um Perito Avaliador que, na sua ótica, não teria condições técnicas para avaliar o referido imóvel rural pelo fato de não ser um Corretor de Imóveis, e pelo fato de também não ter constatado no Laudo de Avaliação nenhum parâmetro de avaliação.

Os executados também tentam argumentar que o valor estimado no Laudo de Avaliação poderia não representar a realidade de mercado para a região, apresentando como parâmetro de comparação o valor do hectare segundo o IEA (Instituto de Economia Agrícola) da Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, no qual o valor do hectare para a cidade de Maracá foi estimado no ano de 2023 como sendo de R\$ 41.058,13 (quarenta e um mil, cinquenta e oito reais e treze centavos), vide documento à página 1188.

Pois bem, em primeiro lugar é necessário trazer os executados a realidade em relação aos profissionais que podem elaborar um Laudo de Avaliação, pois a NBR 14.653-1, que é a Norma Técnica brasileira para avaliação de bens imóveis, define no Tópico “3 - Definições” quais as condições e quais profissionais são habilitados para realizar uma avaliação de um bem imóvel, e neste Tópico está especificado nos itens “3.5” e “3.19”, reproduzidos abaixo, qual é a área de atuação e quais são os profissionais capacitados para realizar uma avaliação:

3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

3.19 engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Portanto, conforme facilmente pode-se constatar dos itens normativos disponibilizados acima, não houve nenhum impedimento para que este Perito realizasse uma avaliação segura e fundamentada, aliás, ao contrário do que os executados imaginam, são os Corretores de Imóveis que precisam se capacitar para atender as exigências normativas e poderem elaborar um Laudo de Avaliação adequadamente fundamentado.

Que, aliás, é outro ponto questionado pelos executados, que equivocadamente alegam que o Laudo de Avaliação apresentado não estaria adequadamente fundamentado, pois não teria nenhum parâmetro de avaliação.

Com relação a esta questão somente é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas no Laudo de Avaliação seguiram as orientações da NBR 14653-3, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis rurais, e obedeceram às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ou seja, como todos os parâmetros normativos foram respeitados, não há que se falar em ausência de parâmetros na avaliação, até porque, conforme registrado no Laudo de Avaliação, ele se enquadrou no **Grau II** de Fundamentação segundo a Tabela 2 da NBR 14.653-3, e no **Grau III** quanto a Precisão, conforme devidamente comprovado no tópico “VIII Grau de Fundamentação e Precisão” à página 1169, atendendo adequadamente todos os critérios normativos, não havendo, portanto, margem para questionamento em relação a esta questão.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

E com relação ao confuso quadro apresentado pelos executados em relação ao valor do hectare para a região, eles próprios se contradizem ao alegarem que o valor estimado pelo IEA (R\$ 41.058,13 / ha) seria utilizado como parâmetro de tributação e, portanto, não refletiria o real valor mercado da propriedade, o que está correto, pois este valor, de fato, está bem distante da realidade de mercado para a região, pois, conforme detalhado no Laudo de Avaliação, o valor estimado para o Alqueire para a propriedade avaliada foi considerado como sendo de R\$ 230.000,00 / Alq., e, ao se realizar a conversão para hectares, tem-se que proporcionalmente o valor do hectare foi estimado como sendo de R\$ 95.041,32 / ha, ou seja, foi estimado em um valor bem superior ao estimado pelo IEA, portanto, não tem nenhum sentido tentar descredenciar os valores estimados no Laudo de Avaliação tendo como parâmetro os valores estimados pelo IEA, como tentam fazer os executados, pois evidentemente os valores alcançados estariam distantes da realidade, sendo justamente por isto que a NBR 14653-1 preconiza que os valores utilizados como parâmetro de comparação precisam ser homogeneizados e saneados estatisticamente, para assim refletirem com maior exatidão a realidade de mercado, conforme detalhado no Laudo de Avaliação, somente comprovando que são os valores considerados no Laudo de Avaliação, que representam a realidade de mercado da região, é que devem nortear a presente Demanda e não os valores estimados pelo IEA, como equivocadamente imaginado pelos executados.

II) CONSIDERAÇÕES EM RELAÇÃO A IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELO BANCO DO BRASIL:

O Banco do Brasil por sua vez discordou do valor estimado no Laudo de Avaliação alegando que *“a avaliação foi realizada sem vistoria, isto é, sem visita in loco dos bens elencados”*, e que, na sua ótica, os valores estimados teriam sido obtidos sem *“a análise de eventuais incorreções ou inexatidões decorrentes de informações desatualizadas”* e que, além disto, não foram consideradas *“averbações posteriores a data de emissão da matrícula e/ou dos itens descritos”*, deixando a entender que as benfeitorias comprovadamente existentes na propriedade também deveriam ter sido avaliadas, pois poderiam estar *“em boas condições de uso e em bom estado de conservação”*, agregando, portanto, valor à propriedade.

Sobre as alegações do Banco do Brasil, primeiramente é preciso ficar definitivamente esclarecido que a propriedade rural em questão foi vistoriada, afinal as próprias imagens fotográficas disponibilizadas nos Autos comprovam esta questão, é bem verdade, no entanto, que não foi possível percorrer toda a propriedade em virtude da estrada rural que a atravessa estar intransitável, conforme devidamente esclarecido no Laudo de Avaliação.

De qualquer maneira, independentemente das dificuldades encontradas durante a vistoria, é importante esclarecer que todas as informações necessárias para a avaliação foram levantadas, ou seja, o fato de não ter sido possível acessar toda a propriedade não impediu que informações como a qualidade da terra, a localização da propriedade, a sua topografia e a sua condição de acesso, que são informações fundamentais para uma avaliação adequada, não pudessem ser levantadas, neste cenário, não tem nenhum sentido retornar a propriedade

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

para uma nova avaliação, como solicitado pelo Banco do Brasil, pela simples razão que as informações levantadas durante os trabalhos periciais não serão alteradas em uma nova vistoria, ou seja, a localização da propriedade não irá mudar, a qualidade da terra também não irá sofrer nenhuma alteração significativa a ponto de alterar os valores estimados no Laudo de Avaliação, e da mesma forma ocorrerá como a topografia e o acesso à propriedade, que jamais se alterarão a ponto dos valores estimados sofrerem qualquer distorção, ou seja, todos os parâmetros que embasaram/nortearam a avaliação jamais sofrerão alterações a ponto de impactar a homogeneização ou o saneamento estatístico utilizados no Laudo de Avaliação.

E, na mesma linha, também não tem nenhum sentido retornar a propriedade para avaliar as benfeitorias existentes (Silos para armazenamento de grãos, casa sede e outras construções menores) porque elas evidentemente não irão compor a área a ser alienada, e aqui é importante não perder de vista que a propriedade não se encontra-se totalmente penhorada, ele está penhorada somente na fração correspondente a parte ideal pertencente aos executados, que corresponde a 29,67 % da área da propriedade, conforme registrado na Matrícula do imóvel, ou seja, caso o Juízo entenda que a alienação através de hasta pública deva ocorrer, a área que eventualmente será arrematada/alienada corresponderá a uma fração de 29,67 % da área correspondente a terra nua da propriedade, jamais envolverá qualquer benfeitoria, até porque, nem seria possível num futuro desmembramento, que qualquer benfeitoria seja incluída nesta área a ser arrematada/alienada, pois caso isto ocorresse o valor da propriedade seria significativamente depreciado, pois este desmembramento iria atingir a propriedade de uma maneira totalmente irregular, uma vez que as benfeitorias estão edificadas nas proximidades do centro da propriedade.

Ou seja, somente seria realmente necessário a avaliação das benfeitorias existentes na propriedade caso ela estivesse integralmente penhorada, pois, nesta condição, é evidente que as benfeitorias agregariam um valor à propriedade que não poderia ser desconsiderado, no entanto, no caso específico da presente Demanda, em que a parte penhorada corresponde a uma fração da propriedade, esta avaliação não é necessária.

Portanto, diante dos esclarecimentos acima, resta somente RATIFICAR na íntegra o Laudo Pericial apresentado.

Nestes termos, é o que há a esclarecer.

Assis, 06 de Junho de 2024.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Assis

FORO DE ASSIS

3ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lycio Brandão de Camargo, 50, . - Vila Clementina

CEP: 19802-300 - Assis - SP

Telefone: (18) 3402-1577 - E-mail: assis3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002806-54.2017.8.26.0047**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil SA**
 Executado: **Vera Lucia Santili Ribeiro e outro**

CONCLUSÃO:

Aos 15/07/2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, Dr(a). ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE. Para constar, lavro este termo. Eu _____ Christian Phillip Souza Santos, Assistente Judiciário, digitei e subscrevi.

Vistos.

Trata-se de impugnação à avaliação da parte ideal do imóvel penhorado.

Sustentou a executada que o perito não possui condições técnicas para avaliar o imóvel rural. Ainda, afirmou que o valor do hectare apurado está fora da realidade e equivocado, uma vez que o relatório do IEA refere-se ao ano de 2023, tendo havido alteração significativa no período (fls. 1183-1187).

Por seu turno, o exequente aduziu que a perícia foi realizada sem vistoria (fls. 1194-1195).

Sendo esse o contexto, passo à análise das impugnações.

O laudo pericial apresentado pelo perito deve ser homologado.

Cuida-se de trabalho realizado por profissional competente e **equidistante** das partes, que goza da confiança da autoridade judicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Assis

FORO DE ASSIS

3ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lycio Brandão de Camargo, 50, . - Vila Clementina

CEP: 19802-300 - Assis - SP

Telefone: (18) 3402-1577 - E-mail: assis3cv@tjsp.jus.br

As alegações das partes não convencem ou modificam o entendimento da autoridade judicial, uma vez que os esclarecimentos periciais são convincentes e fornecem elementos técnicos seguros o suficiente para o deslinde da questão.

A prova técnica somente poderia ser elidida ou enfraquecida por elementos concludentes em sentido contrário, o que não é o caso dos autos.

Vê-se que o laudo foi elaborado por engenheiro civil, profissional habilitado para realização dos trabalhos periciais, conforme NBR 14.653-1 da ABNT. De outro vértice, quanto ao conteúdo do laudo pericial, nota-se que seguiu as diretrizes da aludida norma técnica, bem como as recomendações técnicas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, estimando o valor de R\$ 230.000,00 por alqueire.

Em que pese a impugnação da parte executada, cumpre registrar que se resumiu a meras alegações, não sendo acompanhada de prova documental de natureza técnica, apta a infirmar as conclusões do laudo pericial.

Por sua vez, observa-se que a perícia foi realizada *in loco*, conforme fotografias acostadas ao laudo pericial, cingindo-se à área efetivamente penhorada.

O laudo pericial oficial foi conclusivo, elaborado com imparcialidade e assentado em critérios técnicos e equidistantes dos interesses das partes, com resposta a todos os quesitos e posteriores críticas a ele formuladas, encontrando-se apto a formar convicção acerca de sua correção. Deve-se, portanto, prevalecer as conclusões do “expert” judicial em detrimento das alegações das partes.

Ante o exposto, homologo o laudo pericial de fls. 1162-1179.

Manifeste-se o exequente em termos de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Assis
FORO DE ASSIS
3ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lycio Brandão de Camargo, 50, . - Vila Clementina
CEP: 19802-300 - Assis - SP
Telefone: (18) 3402-1577 - E-mail: assis3cv@tjsp.jus.br

prosseguimento do feito, requerendo o que entender de direito.

Int.

Assis, 15 de julho de 2024.

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