

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo n.º 0000959-66.2024.8.26.0539

CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA, engenheira civil, CREA n.º 5060476685/D, perita nomeada nos autos da **Carta Precatória Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO- Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens**, em que **Petrobras Distribuidora S/A**, figura como requerente, e **Agnaldo Aparecido Alves dos Santos e outro**, figuram como requeridos, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, tendo efetuado os estudos e as diligências que se fizeram necessários, apresentar as seguintes conclusões:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de avaliação de 01 (um) imóvel descrito na *matrícula nº 18.197*, Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo (fls. 28 à 42), localizado na Rodovia João Baptista Cabral Rennó (SP 225) km 303+445 metros.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida pelas partes estão corretos e que são confiáveis.

II

IMÓVEL

II.1

Área

II.1.1. Área total

Com *matrícula* junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **18.197** e com área total constante da mesma de 9,343136 hectares, iguais a 3,8608 alqueires paulista, iguais a 93.431,36 m².

Proprietários: *Silvana Donizetti Alves dos Santos Salviato e seu marido Gilberto Aparecido Salviato e Agnaldo Aparecido dos Santos.*

fls. 884



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12
Edson Silva Trindade - Oficial

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

matrícula **18.197** F. **01** **SCR Pardo, 13 de Novembro de 1991.**

Imóvel: Um imóvel rural, com a área de três alqueires, oito mil, seiscentos e oito décimos milésimos do alqueire de terras, (3,8608), iguais à nove hectares, trinta e quatro ares e trinta e um virgula quatro centiares (31,4) em uma só gleba denominada Fazenda Santa Clara ou Ribeirão de São Pedro, no ex-distrito de Clarinia, hoje Município de Espírito Santo do Turvo, desta Comarca, contendo como benfeitorias: uma casa, - construída de tabuas, coberta de telhas, um paiol, mangueira, e cercas de arame, dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa no marco cravado ao lado direito do Ribeirão de São Pedro, também conhecido por Água do Valente e segue dividindo com Ilda Luiz no rumo de 70º00' - SE na distância de 995,00 metros até o marco cravado no perímetro, daí pelo perímetro e por est, digo, e por cerca de arame dividindo com Leza ro Camilo dos Santos, nos rumos e distâncias seguintes: 29º00' SO em 19 metros e 3º15' SE em 85 metros até o marco na divisa com Aparecido - Dias e irmãos, daí continua pelo perímetro e segue dividindo com estes no rumo de 71ºº, digo, de 71º00' NO na distância de 966 metros até o marco ao lado direito de Ribeirão de São Pedro, pelo qual desce até o marco inicial dessas divisas. Inscrito no lbra em uma área maior, com a - certificada de Cadastro nº 41.29.019.50520, área total cadastrada 152, - 4 ha, módulo 45, nº de módulos 3,38 e a fração mínima de parcelamento - 45,1 ha.

PROPRIETÁRIO: - ALDIVINO FORTUNATO, que também assina AULIVINO FORTUNATO DA SILVA - casado, lavrador, brasileiro, residentes em Clarinia.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 32.235- Lº 3Y, deste Cartório

A Escrevente Autorizada: _____

CELLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2024 às 16:45, sob o número WSPC2470000795. Informe o processo 0000959-66.2024.8.26.0539 e código KWJuw3g5.

Figura 01: matrícula n.º 18.197, fls. 28.

II.2

Benfeitorias

Não houve acompanhamento de representante das partes para vistoria total do imóvel, mas conforme pudemos observar, possui pastagem.

II.3

Situação

O imóvel situa-se em área rural do município.



Figura 02: localização do imóvel (*fonte: google maps*).

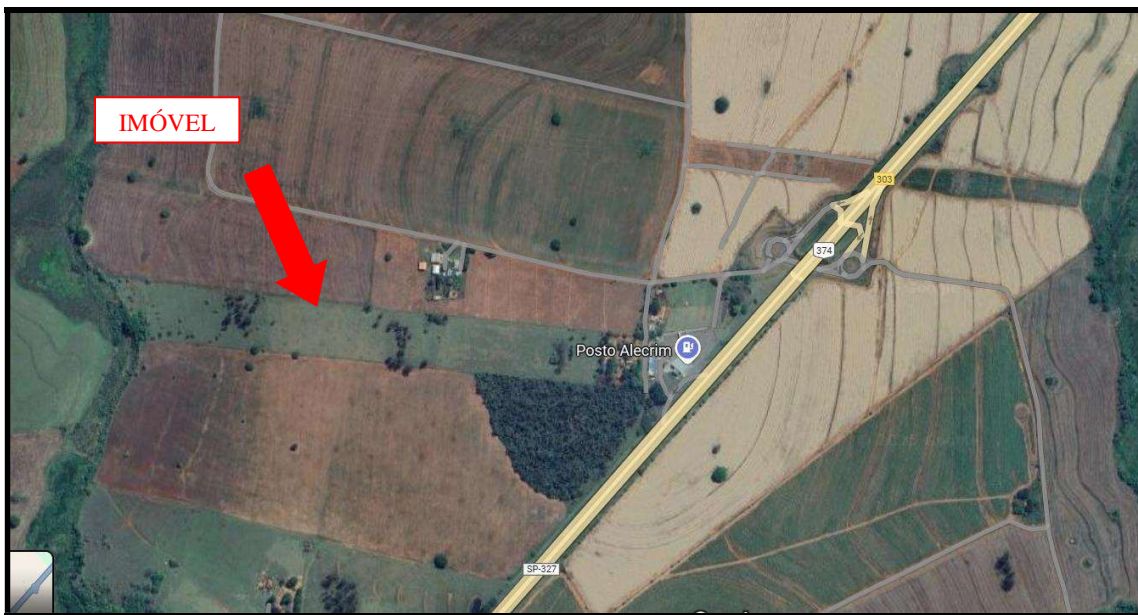


Figura 03: localização do imóvel (*fonte: google maps*).

II.4 Infraestrutura

Região próxima à áreas com plantios e pastagens, e do acesso à Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó/SP-225.

III PERÍCIA DO IMÓVEL

Foi efetuada vistoria para verificação do imóvel, a qual ocorreu no dia 03 de dezembro de 2.024, não houve acompanhamento de representantes das partes para vistoria ao imóvel.



Figura 04: acesso ao imóvel pela Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó/SP-225(sentido Ourinhos).



Figura 05: vista do acesso ao imóvel.



Figura 06: vista do acesso ao imóvel.

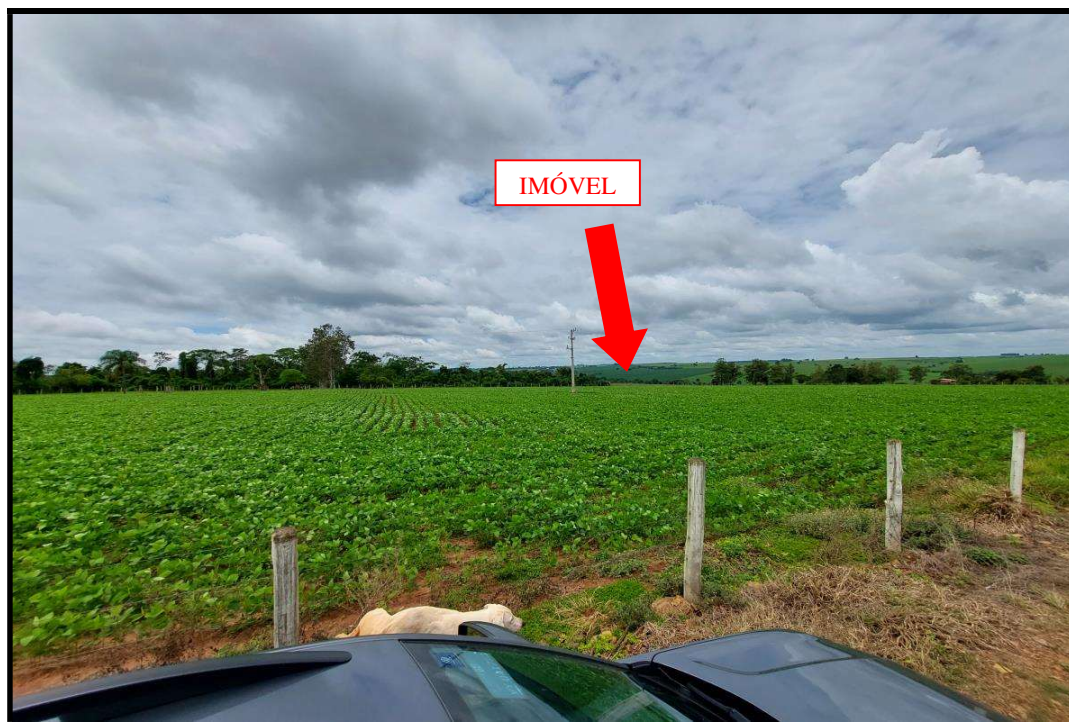


Figura 07: vista do imóvel objeto da perícia.

IV DADOS CORRELATOS

Para o cálculo do valor do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a proprietários rurais e corretores, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente. O Método Comparativo Direto este apresentado na NBR 14653-1:2001, item 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado. Para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos adotou-se um processo auxiliar denominada homogeneização de valores, utilizando-se o cálculo a seguir:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Onde:

V_{hom} = valor homogeneizado por metro quadrado

V_{of} = valor ofertado

Área = área do imóvel ofertado

f_f = fator de fonte

f_t = fator de transposição

f_a = fator de área

= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)ⁿ

onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou

n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

- Amostra - Imóvel A

Informante: Adriano (comprador) – Pedro (vendedor)

Localização: bairro Ribeirão dos Cubas, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 5,00 alqueires paulista ou 12,10 ha ou 121.000,00 m²

Valor: R\$ 1.000.000,00

Homogeneização:

$f_f = 1,00$

$f_t = 0,80$

$f_a = (5,00/3,8608)^{0,250} = 1,066776$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 170.684,14/\text{alqueire paulista ou } R\$ 70.530,63/\text{ha ou } R\$ 7,05/\text{m}^2$

- Amostra - Imóvel B

Informante: Cerealista Nardo (comprador)

Localização: Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó/SP-225 em frente a Cerealista Nardo, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 3,00 alqueires paulista ou 7,26 ha ou 72.600,00 m²

Valor: R\$ 1.100.000,00

Homogeneização:

$f_f = 1,00$

$f_t = 0,70$

$$f_a = (3,00/3,8608)^{0,250} = 0,938882$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 240.979,70/\text{alqueire paulista ou } R\$ 99.578,39/\text{ha ou } R\$ 9,96/\text{m}^2$$

- Amostra - Imóvel C

Informante: Cerealista Nardo (comprador)

Localização: bairro Três Ilhas, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 14,00 alqueires paulista ou 33,88 ha ou 338.800,00 m²

Valor: R\$ 4.060.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 1,00$$

$$f_t = 0,80$$

$$f_a = (14,00/3,8608)^{0,125} = 1,174712$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 272.533,14/\text{alqueire paulista ou } R\$ 112.617,00/\text{ha ou } R\$ 11,26/\text{m}^2$$

- Amostra - Imóvel D

Informante: Paulo

Localização: bairro Barreiro dos Mendonças, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 5,00 alqueires paulista ou 12,10 ha ou 121.000,00 m²

Valor: R\$ 1.250.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 1,00$$

$$f_t = 0,80$$

$$f_a = (5,00/3,8608)^{0,250} = 1,066776$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 213.355,17/\text{alqueire paulista ou } R\$ 88.163,29/\text{ha ou } R\$ 8,82/\text{m}^2$$

- Amostra - Imóvel E

Informante: comprador

Localização: Estrada de acesso ao Distrito de Caporanga, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 6,00 alqueires paulista ou 14,52 ha ou 145.200,00 m²

Valor: R\$ 1.440.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 1,00$$

$$f_t = 0,80$$

$$f_a = (6,00/3,8608)^{0,125} = 1,056658$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 202.878,24/\text{alqueire paulista ou } R\$ 83.833,98/\text{ha ou } R\$ 8,38/\text{m}^2$$

- Amostra - Imóvel F

Informante: Izaltino

Localização: bairro da Onça, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 10,00 alqueires paulista ou 24,20 ha ou 242.000,00 m²

Valor: R\$ 2.800.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 0,90$$

$$f_a = (10,00/3,8608)^{0,125} = 1,126329$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 255.451,46/\text{alqueire paulista ou } R\$ 105.558,45/\text{ha ou } R\$ 10,56/\text{m}^2$$

- Amostra - Imóvel G

Informante: Gibão

Localização: Estrada Água Eleve, Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 25,00 alqueires paulista ou 60,50 ha ou 605.000,00 m²

Valor: R\$ 4.500.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 0,90$$

$$f_a = (25,00/3,8608)^{0,125} = 1,263013$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 184.147,30/\text{alqueire paulista ou } R\$ 76.093,93/\text{ha ou } R\$ 7,61/\text{m}^2$$

V -	AVALIAÇÃO
-----	-----------

$V_u = V_{hom} = \text{R\$ } 220.004,16/\text{alqueire paulista ou R\$ } 90.910,81/\text{ha ou R\$ } 9,09/\text{m}^2$

$$V = S \times V_u$$

V = valor do imóvel

V_u = valor unitário = V_{hom} = R\$ 220.004,16/alqueire paulista ou R\$ 90.910,81/ha ou R\$ 9,09/m²

Rua Paulo Portezan, 20 – (14) 99772-0740 - Santa Cruz do Rio Pardo – S.P.

V = R\$ 849.392,06

**V = R\$ 850.000,00
(Oitocentos e cinquenta mil reais)**

Conforme acima apresentado, devido a situação atual do mercado imobiliário rural entendo que o imóvel objeto da perícia deva variar entre R\$ 200.000,00 à R\$ 220.000,00. Assim, o valor total do imóvel deve variar entre R\$ 772.000,00 à R\$ 850.000,00.

VI QUESITOS

Passo a responder aos quesitos apresentados pela *requerente*, fls. 63.

1) *Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.*

Resposta: Imóvel localizado em área rural, região próxima à áreas com plantios e pastagens, e do acesso à Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó/SP-225. O imóvel encontra-se com pastagem.

2) *Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção citada.*

Resposta: Não houve acompanhamento de representante das partes para vistoria ao imóvel, não verificamos a existência de construções.

3) *Queira o Sr. Perito descrever as atividades comerciais, caso existam, no(s) imóvel(is) objetos dessa lide;*

Resposta: O imóvel possui apenas pastagem.

4) Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

Resposta: Conforme acima apresentado, item IV, foi utilizado para o cálculo do valor do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a proprietários rurais e corretores, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente. O Método Comparativo Direto esta apresentado na *NBR 14653-1:2001, item 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado*. Para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos adotou-se um processo auxiliar denominada homogeneização de valores.

5) Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

Resposta: Respondido no *quesito 4* acima.

6) A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

Resposta: Com processo auxiliar denominada homogeneização de valores, que proporciona uma melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos, existe o f_t (fator de transposição) que homogeneiza a localização do imóvel avaliado com a localização do imóvel da amostra. E, sem dúvida, a localização é um dos fatores relevantes para se aferir o valor do imóvel.

7) Queira o Sr. Perito informar qual o valor venal do(s) imóvel(is) considerando terreno, benfeitorias e sua localização;

Resposta: A base para a obtenção do valor venal das propriedades rurais em Santa Cruz do Rio Pardo foi identificada em site da Prefeitura Municipal, conforme figura 08 abaixo. O valor venal da propriedade avaliada deve ser obtido junto ao ITR, que não dispõe de consulta pública, e deve ser juntado pela parte executada.

VALORES DE TERRA NUA PARA DECLARAÇÃO DE ITR	
IRT 2024	
Confira os valores de terra nua por hectare	
I - Lavoura Aptidão Boa	R\$ 47.566,62 por hectare
II - Lavoura Aptidão Regular	R\$ 37.985,05 por hectare
III - Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 33.011,09 por hectare
IV - Pastagem Plantada	R\$ 30.865,20 por hectare
V - Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 20.830,73 por hectare
VI - Preservação da Fauna ou Flora	R\$ 14.495,37 por hectare

Figura 08: tabela com os valores da terra nua para o cálculo do valor venal.

8) Queira o Sr. Perito informar demais informações que entenda pertinentes ao caso.

Resposta: Nenhuma informação a ser acrescentada

VII FINALIZAÇÃO

Considerando-se a situação de momento do mercado imobiliário a venda dos imóveis pode ocorrer por valor aproximado ao estimado.

A valorização das *commodities agrícolas*, em especial soja e milho (culturas predominantes nas regiões), nos **anos de 2021 a 2023**, levou áreas rurais a grande valorização e com poucos negócios realizados. Atualmente, com a crise no setor agrícola, com a desvalorização nos valores do milho e soja (anos de **2024** principalmente) e baixa produtividade, houve queda nos valores das áreas agrícolas e com pouquíssimos negócios concretizados.

Em contato com produtores rurais, corretores e imobiliárias, buscando amostras e valores corretos para a avaliação, fui informada dos pouquíssimos negócios efetivamente concretizados de áreas rurais. Foram identificadas ofertas diversas e algumas transações realizadas entre particulares, que se mostraram suficientes para apuração do valor da área periciada.

Coloco-me ao inteiro dispor deste Egrégio Juízo para quaisquer esclarecimentos, que por ventura seja solicitado, encerro este laudo de avaliação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 22 de janeiro de 2025.

Claudia Elaine Botelho Saliba
Perita Judicial
Engenheira Civil