

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 39ª Vara Cível
do Foro Central da Comarca da Capital SP.**

Processo digital: n° 1033758-17.2018.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Mútuo

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo** promovida por **Banco do Brasil SA.**, contra **Sifco S.A.**, em atendimento a intimação de fl. 916 dos autos, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

Conforme discriminado a seguir:



Membro titular do
Ibape sp nº 664

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

I. ESCLARECIMENTOS

Após protocolizar laudo judicial de avaliação, conforme documento acostado às fls. 696/893 dos autos, as partes apresentaram manifestação nos autos.

Em atendimento a r. determinação à fl. 916, o signatário apresentou esclarecimentos às fls.920/927 dos autos.

Instados a se manifestarem, as partes apresentaram novas manifestações, acostadas às fls. 936/938 e 946/954 dos autos.

À fl. 955, o r. Despacho determinou a intimação do signatário para manifestar-se sobre as manifestações apresentadas pelas partes.

Isto posto, em atendimento a respeitada determinação judicial, o signatário apresentará os devidos esclarecimentos periciais.

➤ **Manifestação do Requerente** (Fls. 906/907 dos autos)

Impende notar, inicialmente, antes de adentrar no mérito técnico propriamente dito, o Requerente colaciona às fls. 944/957 dos autos, respeitado trabalho técnico da lavra do Eng. Agrônomo Luciano Gonçalves de Lima.

Nesse introito, a exemplo da primeira manifestação, verifica-se nos autos processuais, que o ilustre colega Eng. Agrônomo Luciano Gonçalves de Lima, **NÃO foi indicado como assistente técnico no presente feito, vez que.**

Mas, “*ad argumentandum tantum*”, para que não parem dúvidas quanto a lisura e imparcialidade implementada no laudo judicial, serão esclarecidos os pontos de interesse técnico na forma como segue:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

➤ Manifestação Exequente (Fls. 909/910 dos autos)

Item 1) O Laudo Pericial analisado não demonstra o grau de fundamentação e precisão na utilização do método de avaliação (MCDDM) com uso de tratamento por fatores de classe de capacidade de uso das terras, dificultando a verificação da sua aderência a norma NBR 14653:2019.

Esclarece o signatário que, em que pese a respeitada manifestação anexada pelo Requerente, mas, de grande valia esclarecer, que todos os Critérios de Avaliação foram devidamente fundamentados no Capítulo V, e subitens que integram o laudo judicial.

Contudo, com referência ao grau de fundamentação e precisão, pelo conteúdo técnico e normativo empregado, o Laudo atingiu Fundamentação e Precisão Grau II, que atende o preconizado pelas atuais Normas para Avaliação de Imóveis, senão vejamos:

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Nesse ordenamento, dar-se-á o entendimento que o laudo técnico pericial de avaliação judicial atendeu os requisitos mínimos a seguir:

- Apresentação de laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Por outro lado, com referência à classe de capacidade de terras, tem-se que é um sistema brasileiro que consiste em uma metodologia adaptada do sistema americano, sendo recomendado, primordialmente, para fins de planejamento de práticas de conservação do solo na agricultura e controle da erosão e indicado no planejamento de práticas de conservação do solo em áreas com tamanho limitado e pequenas bacias hidrográficas.

Trata-se de um sistema que constitui uma classificação técnica envolvendo um conjunto de condições ligadas aos atributos da área, sem priorizar localização e características econômicas, onde, nessa classificação, há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos, sendo a questão mencionada na NBR 14653-3 como “*fator de classe de capacidade de uso das terras*” que expressa características intrínsecas e extrínsecas das terras.

No entanto, de bom alvitre enfatizar, como bem fundamentado no laudo judicial, ainda que o imóvel se encontre cadastrado como ITR, sua vocação de exploração **não** é animal ou vegetal, mas, **INDUSTRIAL, onde há décadas a área possui destinação dessa natureza por empresas de metal e fundições**, sendo o tema tratado de forma cristalina nos itens 4.2. e 4.3 do laudo judicial.

Nesse sentido, de grande valia ressaltar o que consta do item 3.7.2 do laudo judicial, qual seja, que o imóvel se encontra inserido em três zonas distintas que ora repisamos:

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

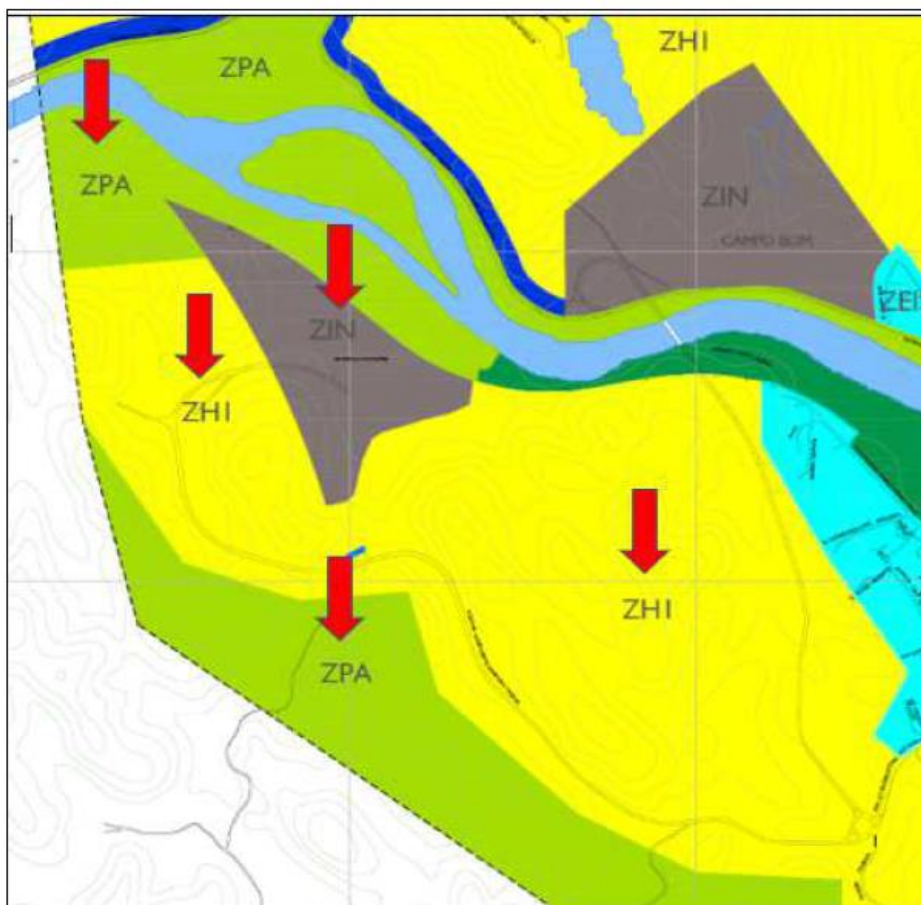
Zona Principal:

V - ZIN - Zona Industrial - caracterizada por atividades industriais, inclusive de grande porte e especial, com potencial de impacto significativo, situada no Complexo Califórnia, no Distrito de Vargem Alegre e no Distrito Sede;

Zonas Secundárias:

a) **ZH1 – Zona Habitacional 1 (um)** – Zona com pouca infraestrutura e com problemas viários, não podendo, no momento, ser adensada;

VII - ZPA - Zona de Preservação Ambiental - Áreas com a finalidade de orientar o desenvolvimento de atividades, preservando a paisagem com as suas atuais características, buscando alcançar o equilíbrio ambiental no território do município, restringindo o crescimento urbano às áreas que lhe são adequadas



Nota: Conforme informações angariadas no setor de Obras Públicas, imóveis implantados em zonas não industriais, para se adequar a sua destinação comercial, as microrregiões passaram a ser classificadas como ZIN – Zona Industrial em seu perímetro principal, agregado as suas zonas classificatórias primitivas, tal como ocorreu com o imóvel avaliando que possui subdivisões de classificação.

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por essas classificações, tem-se a clara percepção técnica de que o imóvel, repetimos, ainda que cadastrado como ITR, tem sua vocação e finalidade que destoam de seu cadastramento, pelo fato de **ser uma área utilizada fisicamente para fins industriais** e não para atividades agrícolas, sendo, portanto, a razão de não considerar fatores nesse sentido para avaliação do imóvel.

De outra banda, com o fito de proceder a pormenorizada avaliação do imóvel que possui área *Sui Generis*, a perícia procedeu a estudo documental e técnico das áreas APP / Florestas / Vida Silvestre que incidem sobre a área conforme itens 4.4.9 a 4.4.13, onde se concluiu que:

4.4.10) Deste modo, consoante mapa de sobreposição de áreas do mapa 10 e levantamento topográfico disponibilizado à perícia, pode-se concluir que o imóvel possui área de preservação permanente (APP) que incidem sobre o imóvel de 106,5281 ha ou 1.065.2981,00 m², conforme quadro de áreas:

Quadro de Áreas:	
Área de Preservação Permanente (APP):	56,8320 ha
Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba (inserido na propriedade):	⊕ 49,6961 ha
Área total de restrições ambientais:	106,5281 ha

Área de Preservação Permanente APP	Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba (inserido na propriedade)
56,8320 ha ou 568.320,00 m ²	49,6961 ha ou 496.961,00 m ²

Mediante o exposto, para proceder a avaliação da terra nua (terreno), a perícia procedeu acurada análise técnica de todos os fatores valorizantes e desvalorizantes que incidem sobre o imóvel como um todo, conforme se pode verificar na tabela do item 5.7., que ora repisamos:

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Tabela de dados informativos e numéricos:**

Área total de terreno matrícula:	Atm = 2.421.309,00 m ²
Área total de terreno da indústria:	Ati = 99.200,00 m ²
Área desmembrada para estrada:	Adm = 106.200,00 m ²
Área passagem de servidão (LT):	As = 37.248,00 m ²
Fator depreciação servidão:	Fds = 35% ou 0,75
Área "APP ₁ "	Fapp ₁ = 568.320,00 m ²
Área "APP ₂ "	Fapp ₁ = 496.961,00 m ²
Fator depreciação "APP ₁ "	Fapp ₁ = 90% ou 0,10
Fator depreciação APP ₂ "	Fapp ₂ = 0,00
Fator topografia área remanescente:	Ftop ₁ = 30% ou 0,70
Fator topografia da "indústria":	Ftop ₂ = 1,00
Valor unitário de terreno homogeneizado:	Vu/m ² = R\$ 27,05/m ²

Posto isso, em que pese o entendimento do ilustre colega engenheiro, a classe de capacidade de terras tem por finalidade precípua, em considerar diferentes possibilidades de utilização agrícola em função de práticas de manejo inerentes a níveis tecnológicos, através de um mapa de solos com informações adicionais sobre o ambiente e condições que influenciam o uso agrícola e estabelecida a classificação da aptidão das terras.

Todavia, como já enfatizado alhures, o imóvel possui não possui vocação de exploração é animal ou vegetal, mas, **INDUSTRIAL**, estando, desta feita, o laudo encampado de todas as questões de interesse à avaliação de mercado do imóvel na forma como feito, onde foram adotados procedimentos justificados e fundamentados.

Item 2) Na determinação do VTN (Valor de Terra Nua) para imóvel rural, mesmo que com destinação industrial e não produtiva agropecuária, há que se coletar e utilizar dados ou elementos de pesquisa no mercado imobiliário rural (em hectares).

Esclarece o signatário que, discorda da manifestação do ilustre colega, vez que, a destinação do imóvel é industrial e não produtiva agropecuária, sendo, portanto, considerado imóveis na forma como explicitado no anexo I do laudo judicial.

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Deve-se sopesar o fato de que, na fase da coleta de dados se buscou dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando em sua condição vocacional de utilização e venda no mercado, sendo a pesquisa amostral com identificação e diversificação de fontes de informação, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, com descrição das características relevantes dos dados coletados contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Nesse sentido, a pesquisa foi elaborada de modo a caracterizar e delimitar o mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes, advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor, sendo que, a estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como, a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Em resumo, para consubstanciar à pesquisa e processo de homogeneização dos elementos comparativos amostrais, observou-se as seguintes premissas técnicas e normativas conforme descrito no item 5.6 do laudo judicial, vejamos:

5.6) Pesquisa Amostragem Comparativa:

5.6.1) *Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel avaliando, bem como diligenciou a empresas especializadas (imobiliárias) e sites especializados para coleta dos elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis, com a seguintes observações:*

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.6.2) O saneamento dos dados e cálculo do valor unitário homogeneizado, será resultante dos seguintes procedimentos técnicos:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado.*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo do item "b" em torno da última média;*
- g) *Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.*

Assim, repisamos, o processo de homogeneização **se encontra correto em sua formalização técnica**, uma vez que, sendo elegido como preço homogeneizado de cada dado amostral valores unitários contidos no intervalo de 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado, após a homogeneização dos 9 (nove) elementos comparativos, eliminando-se por módulo os valores discrepantes (fora do intervalo estabelecido 0,50 a 2,00), identificados como 1, 2, 3 e 4, a nova homogeneização resultou no valor médio final saneado dentro do intervalo

Resta incontroverso, que o trabalho técnico está fundamentado nos moldes preconizados pelas normas, sendo, desta feita, a razão que este subscritor não concorda com o ilustre profissional.

Item 3) *Para determinação de valor do avaliando, desconsiderando os pormenores da "tabela de dados informativos e numéricos" (fls.874) e correlacionado o valor equivalente de R\$ 50.597.119,58 com os 376,12 hectares (matrícula 1578), descontada uma área desmembrada para estrada, de 10,62 hectares, chegou-se ao valor aproximado de R\$ 138.000,00 por hectare, para terra nua, destoante do mercado rural de Barra do Pirai.*

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Esclarece o signatário que, como bem preleciona a Norma de referência para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, por exemplo, o valor de mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física.

	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)
definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação. "...mas sem compulsão..." estabelece em cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la. O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões. A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor. Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado. A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado. A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.	

A despeito do valor do imóvel calculado, também se cita o disposto no item 3. Valores da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, diz que:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

 ibape SP Qualidade em perícias e avaliações	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIAÇÃO AO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)
3. Valores	
3.1 Valor de mercado:	
Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.	
Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:	
"Quantia mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retro-vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.	
..."um bem seria negociado..." se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. "...em uma data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.	

A guisa de arremate, para se calcular o valor de mercado do imóvel, foi considerado a *"Quantia mais provável"* pela qual o imóvel seria negociado na sua data de referência", excluindo-se preços super ou sub estimados, sendo o valor aferido decorrente de sua utilidade reconhecida no mercado que é industrial, do que por sua condição física e/ou cadastral.

Item 4) Para fins de adequação ao mercado local, considerando a hipótese de avaliação nos termos NBR 14653-3:2019, considerando o valor médio de R\$ 22.643,00 por hectare (média dos elementos 1 ao 4), projeta-se para o avaliando um valor equivalente de R\$ 8.516.485,16 pela fração terra nua. Em respeito aos termos da Resolução CONFEA 218/1973, que trata das atribuições do Engenheiro Agrônomo, não haverá aqui manifestação sobre o valor das construções (complexo industrial), que somou R\$ 16.640.000,00. Logo, somando os valores das construções com o valor projetado de terra nua, do avaliando, chega-se ao valor de **R\$ 25.156.485,16** para o avaliando.

Esclarece o signatário que, não coaduna com a tese e valor sugerido pelo ilustre colega, pois, no mínimo, seria o mesmo que desconsiderar a efetiva utilização e vocação econômica do imóvel avaliando que é industrial no mercado imobiliário e, por conseguinte, subestimar o seu valor de mercado o que não representaria a quantia mais provável como já explicitado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Demais disso, o Requerente se mostra incongruente em suas manifestações, uma vez que, o valor sugerido de R\$ 8.516.485,16 para a terra nua e R\$ 25.156.485,16 para a totalidade do imóvel (terra nua e construções), resulta **aquém de tão somente do valor do terreno pleiteado na manifestação do próprio banco através do profissional Eng. Homero José Rochelle de fls. 908/909 dos autos, que concluiu para a terra o montante de R\$ 31.237.408,00, ou seja, superior aos subestimados R\$ 25.156.485,16 agora sugerido.**

Valor da terra obtido considerado a média saneada de R\$ 27,05/m2: R\$ 50.597.000,00

Valor da terra que seria obtido considerando a média de R\$ 16,70/m2: R\$ 31.237.408,00

1.c.3. Assim, no meu entender, para o imóvel Fazenda Santa Cecília, considerar o valor médio de R\$ 16,07/m2 leva o imóvel a um valor mais consentâneo com mercado de imóveis rurais de baixo potencial de rendimentos.

Atenciosamente

ASSESSORAMENTO TÉCNICO EM NÍVEL DE CARTEIRA
ATNC REGIONAL CAMERAS - SP
Homero José Rochelle
Homero José Rochelle
Engenheiro Agrônomo
CREA 060080616-3 SP

Outrossim, para demonstrar de forma cabal e incontestada que o valor sugerido pelo colega de R\$25.156.458,16, realmente está **aquém da realidade mercadológica para ser atribuído ao imóvel avaliando, veja-se que às fls. 756 dos autos, o próprio banco Requerente em sede de manifestação datada de janeiro de 2021, requer que o imóvel seja levado a Hasta Pública pelo valor total de R\$ 53.605.284,50 que**, em outras palavras, cai por terra toda e qualquer pretensão de valor a menor que o calculado pela perícia como quer fazer crer o ilustre colega em seu arrazoado:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

III – DA POSSIBILIDADE DE IMEDIATA REALIZAÇÃO DE PRACA

9. Excelência, como se observa dos autos, a penhora determinada neste processo restou devidamente averbada à margem da matrícula imobiliária (vide R.18 – fls. 458/459). Assim, restaria pendente a avaliação do bem para fins de posterior leilão judicial, conforme, inclusive, determinou esse I. Juízo (fls. 571)

10. Ocorre, Excelência, que aludido bem já foi objeto de anterior avaliação judicial, conforme se observa do R.10 da matrícula imobiliária (fls. 453), ocasião na qual se fixou o valor do bem em R\$ 47.352.000,00, para 27 de setembro de 2017.

11. Assim, e em prol dos princípios da eficiência e economia processual, requer, após manifestação da executada, seja fixado o valor de avaliação acima declinado, que atualizado pelos índices do TJ/SP importa, atualmente, em **RS 53.605.284,50**, conforme demonstrativo abaixo:

PLANILHA DE DEBITOS JUDICIAIS

Atualização do valor da avaliação do imóvel penhorado

Data de atualização dos valores: dezembro/2020

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATORIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1	Valor atualizado do imóvel	27/9/2017	47.352.000,00	53.605.284,50	0,00	0,00	0,00	53.605.284,50
Sub-Total								R\$ 53.605.284,50
TOTAL GERAL								R\$ 53.605.284,50

Por esse viés, por consolidar-se imóvel *sui generis* composto por áreas de terras com **3.655.000,00 m²** e área total construída de **52.693,00 m²**, que compreende instalações de um complexo industrial de grande porte, *salta aos olhos* os subestimados valores sugeridos pelo Requerente através de seus profissionais engenheiros agrônomos, pois, tais espelham condições técnicas que não se poderão aceitar para o caso presente, haja vista que, para se calcular o valor de mercado do imóvel, a perícia considerou a modalidade “***Quantia mais provável***” ***pela qual o imóvel seria negociado na sua data de referência***”, excluindo-se preços super ou sub estimados, sendo o valor aferido decorrente de sua utilidade reconhecida no mercado que é industrial, do que por sua condição física e/ou cadastral.

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Item 5) *Requer a juntada de parecer do seu assistente técnico (doc. anexo), por meio do qual impugna o valor atribuído ao bem imóvel, bem como requer seja intimado o i. Expert para que preste novos esclarecimentos acerca dos apontamentos ora acostados e, conforme for, apresente novo laudo pericial.*

Esclarece o signatário que, as questões que integram o documento de fls. 906/907, foram devidamente contempladas e respondidas.

Item 6) *Outrossim, reiteramos nosso requerimento anterior (fls. 907) para que o i. Perito faça constar em sua manifestação a informação sobre o bem avaliado estar ou não livre e desembaraçado, sendo hábil a garantir o pagamento do débito executado, no todo ou em parte.*

Esclarece o signatário que, quando da realização dos levantamentos técnicos *in loco*, parte do pavimento térreo do prédio administrativo encontrava-se ocupado por funcionários da BR Metals Fundições Ltda., atual BR Matozinhos” (ver ambiente - fotos 54 a 56 do laudo), e parte do Galpão “Fábrica 1” ocupado pela empresa ACSO (ver ambiente - fotos 123 a 130 do laudo), portanto, à época da vistoria o imóvel não se encontra livre de bens e pessoas.

➤ **Manifestação da Requerida** (Fls. 913/914 dos autos)

Item 1) *Ante o exposto, reitera as razões da sua manifestação de fls. 913-915, pois a complementação do trabalho pericial de fls. 920-927 não as rechaça de modo satisfatoriamente fundamentado, e requer (i) seja acolhido o valor de R\$ 124.031.324,69 como valor atual de mercado do imóvel em questão, ou, caso Vossa Excelência concorde que não possa ser utilizado o IGP-M para atualização do valor de mercado do mencionado imóvel (ii) a juntada dos documentos anexos para demonstrar que a avaliação atualizada deste, conforme índice oficial do TJSP, é R\$ 99.459.089,09.*

Esclarece o signatário que, em que pese a respeitada manifestação da Requerida, mas, não se poderá concordar sob hipótese alguma, uma vez que, como já esclarecido, o documento de fl. 917, Smj., configura-se uma reavaliação do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação **sem, contudo**, demonstrar uma fundamentação normativa e técnica, valores e cálculos a que se chegou no valor primitivo que pudesse ensejar uma análise técnica, mas, feita por atualização através de índices de IGPM - FGV.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

É mister esclarecer, por exemplo, o que preconiza o item 11.3. da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que desaconselha a atualização do mercado imobiliário:

11.3 Atualização de preços

Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, nesse caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte.

Ademais, com referência a modalidade proposta pela ilustre avaliadora, a Norma de Avaliação, em seu item 3.5, diz que:

3.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

Em outras palavras, ainda que fosse admitido em determinada avaliação o valor de liquidação forçada, o profissional avaliador tem por obrigação normativa apresentar o real e justo valor de mercado do bem avaliando no mercado vigente a data base da avaliação lastreado nas vigentes Normas de Avaliações, excluindo preços super ou sub estimado.

De aduzir-se, em conclusão, que a manifestação do ilustre patrono não possui condão técnica para que possa ser acolhida, ao contrário do laudo judicial que encampou rigorosamente às diretrizes gerais, técnicas e recomendações das atuais Normas de Avaliação de Imóveis editadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a se manifestar, se encerra os presentes Esclarecimentos constituído de 16 laudas digitadas somente no anverso, estando as folhas assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer novos esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2024.

Rui das Neves Martins

Eng° Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Titular da Associação Brasileira de mecânica dos Solos do **IPT**
CREA 060.149.660.4

