

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP**

1000451-53.2020.8.26.0116

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Pavi Obras Pavimentação e Terraplenagem Ltda.

Jorge Ricardo Baruki Samahá, perito judicial, devidamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, no qual figuram como Exequente, Petrobrás Distribuidora S/A, e como Executado, Pavi Obras Pavimentação e Terraplenagem Ltda., tendo concluído o Laudo de Avaliação da gleba de terras, sob nº 5-B, situada na Fazenda Retiro, no Bairro do mesmo nome, com área de 32 alqueires ou 77,44 hectares. Objeto da Transcrição nº 8.832 – CRI de Campos do Jordão/SP, comparece com o devido acatamento à elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do mesmo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Pindamonhangaba, data e assinaturas lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CAU A 11154-6 / jorgesamaha@terra.com.br / jorgesamaha2@gmail.com / 12 991085255 / 12 996676774

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Processo Digital nº: **1000451-53.2020.8.26.0116**

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Pavi Obras Pavimentação e Terraplenagem Ltda.

OBJETO DA PERÍCIA: O labor consiste na avaliação de uma gleba de terras sob nº 5-B, situada na Fazenda Retiro, no Bairro do mesmo nome, com área de 32 alqueires ou 77,44 hectares. Objeto da Transcrição nº 8.832 – CRI de Campos do Jordão/SP, conforme os termos da r. Decisão de fls. 113.

II- TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visitas de pesquisa e buscas de informações junto à Prefeitura de Campos do Jordão.

Vistoria aérea ao imóvel objeto da avaliação, realizada com drone,

Registros fotográficos,

Levantamento de dados de mercado,

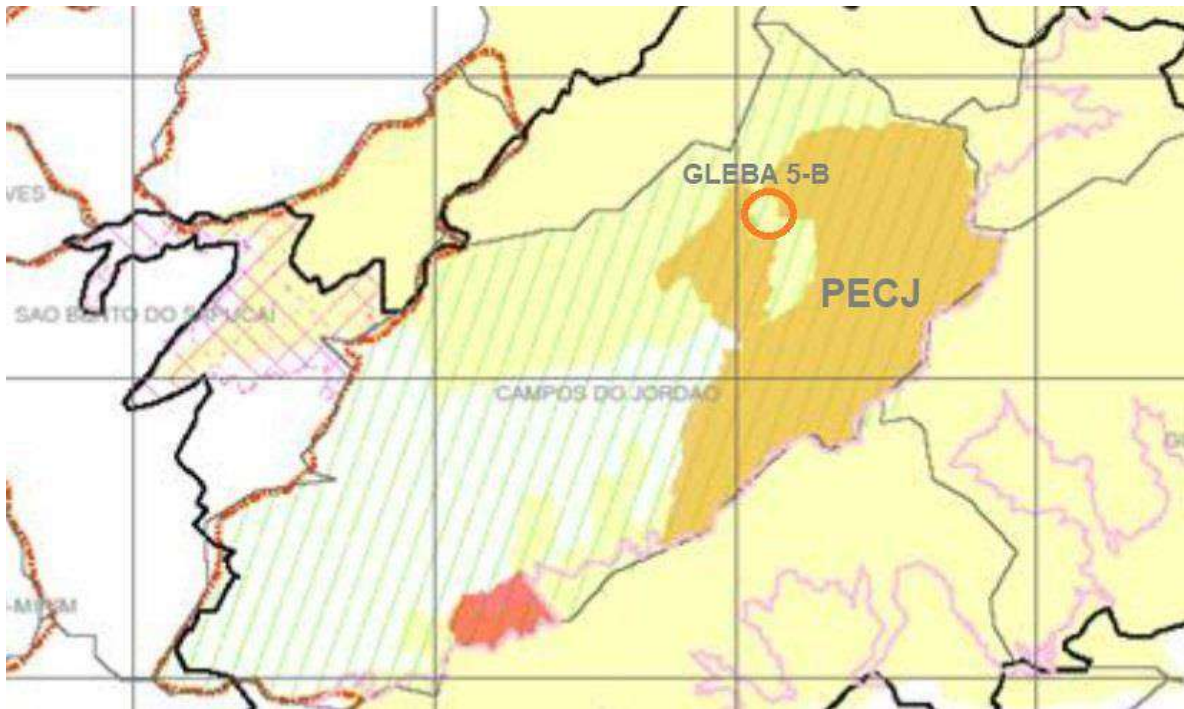
Análise técnica da documentação constante no processo e

Cálculos estatísticos e de valoração.

III- BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O Bairro Horto Florestal tem como principal referência turística e ambiental o PECJ - Parque Estadual Campos do Jordão. Trata-se de uma região com declividade típica da região serrana, beneficiado por muita vegetação nativa e que detém baixa densidade populacional.

O imóvel objeto das constatações periciais, denominado por Gleba 5-B da Fazenda Retiro, de coordenadas geográficas 22°38'47.0"S 45°28'56.3"W, encontra-se quase que encravado dentro do Parque Estadual e atualmente não dispõe de acesso por terra.



Potencial de utilização / Dimensionamentos:

ZRU - Zona Rural - destina-se aos parques e áreas de recreio ativo, passivo ou paisagístico, assim como para a implantação de sítios de recreio.

USOS PERMITIDOS PARA A ZONA

- I. Estabelecimentos comerciais voltados às atividades agrícolas e pecuárias;
- II. Áreas de reflorestamento, horto Florestal;
- III. Sítios de recreio com área mínima de 20.000 m²;
- IV. Associações recreativas;
- V. Residenciais unifamiliares;
- VI. Condomínio residencial em plano horizontal;
- VII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias;
- VIII. Pousadas.

COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO SOLO

Recuo Frontal Mínimo - 20,00 m

Recuo Mínimo de Fundo - 20,00 m

Recuo Lateral Mínimo - 10,00 m

Área Mínima do Lote - 20.000,00 m²

Taxa de Ocupação Máxima - 0,10

Índice de Aproveitamento Básico - 0,20

Testada Mínima do Lote - 50,00 m

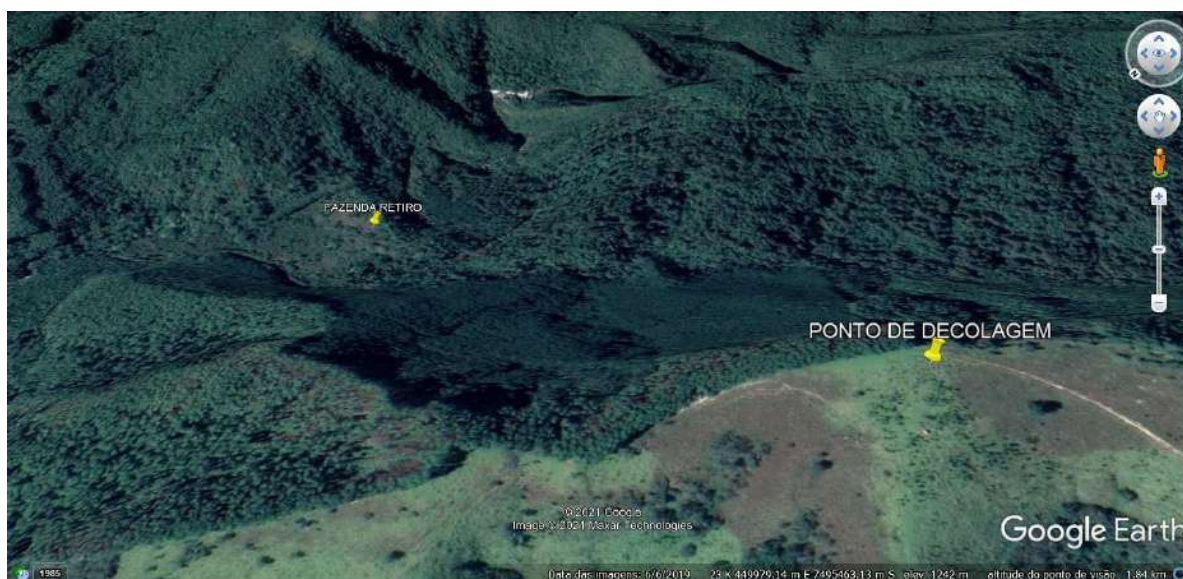
Nº Máximo de Pavimentos - 2

Área Mínima de Cobertura Vegetal - 80%

IV- VISTORIA:

Atualmente os acessos à Gleba encontram-se bloqueados. Uma das estradas, de terra, interna ao Parque, foi coberta por vegetação nativa e a ponte de madeira sobre o Rio Sapucaí-Guaçu, que existia na outra estrada ruíu.

Diante desse impedimento, optou-se pela visita aérea com o uso de drone e para tanto foi identificado um local, o mais próximo da gleba possível, que atendesse aos requisitos técnicos para a operação do veículo aéreo.



Definiu-se assim o ponto de decolagem de coordenadas geográficas 22°38'44.4"S 45°29'31.5"W, distante 1 Km do imóvel avaliando, localizado na Fazenda Marmelos, de propriedade do Exmo. Sr. Dr. Nelson Guimarães Proença, que prontamente autorizou o acesso da nossa equipe.

Partindo do Portal de entrada da Estância, o acesso foi feito pela Avenida Dr. Januário Miraglia, Avenida Pedro Paulo, Rua Dr. José Mestres e Estrada da Água Santa e Estrada de São Roque, por 23,8 Km, em tempo estimado de 54 minutos, em veículos de passeio, conforme indicado no sistema "Google Maps".

Em decorrência das condições climáticas (drone), a vistoria que estava agendada para o dia 22 de abril teve que ser prorrogada para o dia seguinte.

Na data de 23 de abril de 2021 (sexta-feira), às 10h00min, este perito esteve no referido ponto de decolagem para realização da vistoria.

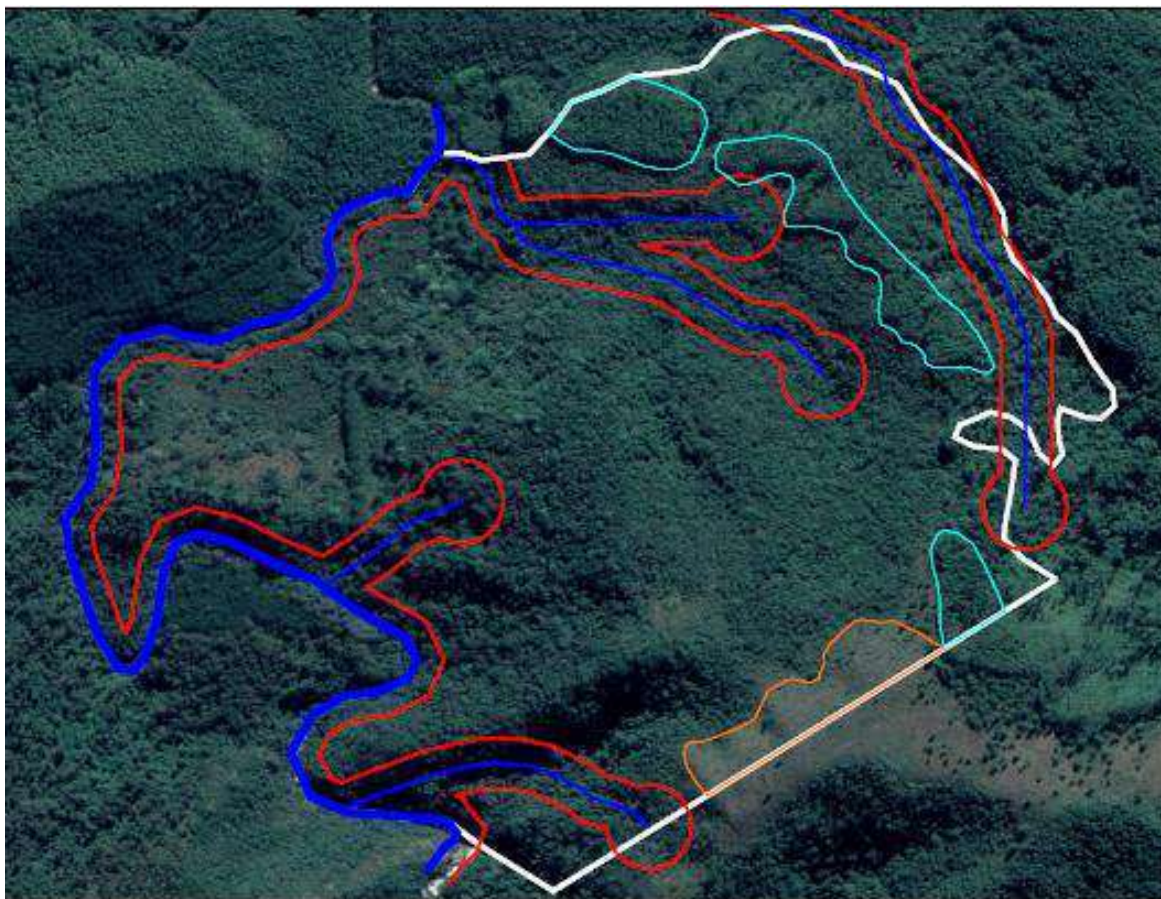
Estavam presentes o Sr. Custódio Smaniotto, Zelador da Fazenda Marmelos, o Sr. Diego de Oliveira, o Sr. Edargê Marcondes Filho, Engenheiro Agrônomo e o Sr. Eduardo Prado Costa Salgado Marcondes, Engenheiro Ambiental e Sanitarista, todos componentes da equipe técnica.

Procedeu-se então, fazendo uso de um drone da marca "DJI", modelo "MAVIC PRO PLATINUM", à visita técnica, ao levantamento de informações e ao levantamento fotográfico da gleba.

Às 12h00min, o signatário deu por encerrada a visita.

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

A Gleba, tem 71,286 hectares ou 92,05% de sua área total cobertos por vegetação nativa em estágio médio e avançado e 4,170 hectares ou 5,38% cobertos por floresta de *Pinus elliottii* em fase adulta (contorno em cor verde). Existe ainda uma área descampada (contorno em cor laranja) que totaliza 1,984 hectare ou 2,56% da propriedade.



No interior e no perímetro da poligonal existem diversos cursos d'água e nascentes, (contorno em cor azul) que juntamente com suas matas ciliares (faixas de 30 metros marginais aos córregos e raios de 50 metros ao redor das nascentes – contorno em cor vermelha) entremeadas às áreas cobertas por vegetação nativa são classificadas como APPs - “Áreas de Preservação Permanente”, que instituem nessa maior fração da gleba, a condição de área “non aedificandi” cuja principal característica é a não admissão de qualquer tipo de intervenção.

Além de ser uma espécie exótica invasora da Mata Atlântica, o pinus elliotti é considerado contaminante biológico.

Como já apresentado, o imóvel encontra-se em Zona Rural, podendo, no entanto, ser utilizado para empreendimentos ligados ao turismo, ao ecoturismo ou a condomínios residenciais de plano horizontal, obviamente respeitados os parâmetros urbanísticos e as restrições ambientais.

VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A NBR 14.653-2, em seu item 11.3.1 preconiza que a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de glebas rurais localizadas ou próximas à Estância de Campos do Jordão. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de contatos com profissionais do mercado imobiliário e através de pesquisas na rede mundial.

Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores de Oferta e Área, com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

O “Fator área”, apresentado pelo Professor Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

Foi aplicada também a correção da elasticidade da informação pelo “Fator de Oferta”.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram coletadas e efetivamente utilizadas 8 glebas rurais na amostra.

A seguir está o detalhamento dos elementos pesquisados:

ELEMENTO 01

Localização: Piranguçu

<https://www.marcomuratori.com.br/imoveis-em-campos-do-jordao/imovel.php?idm=1448&titulo=vista-cinematogr%C3%83%C2%A1fica!!!>

Oferta: Marco Muratori Imóveis

Contato: Sr. Marco Muratori, Telefone: (12) 3663-3700

Área: 406,56 ha

Preço: R\$ 5.990.000,00

ELEMENTO 02

Localização: Vale do Baú

<https://www.opcaoimoveis.com/1388/imoveis/venda-fazenda-3-dormitorios-vale-do-bau-sao-bento-do-sapucaí-sp>

Oferta: Opção Imóveis

Contato: Sr. José de Oliveira, Telefone: (12) 36624747

Área: 203,28 ha

Preço: R\$ 5.000.000,00

ELEMENTO 03

Localização: Brasópolis - Luminosa

<https://www.marcelorezendeimoveis.com.br/imovel/1440800/fazenda-venda-luminosa>

Oferta: Marcelo Rezende Imóveis

Contato: Pesquisa pela Internet Telefone: (12) 997383305

Área: 300,08 ha

Preço: R\$ 5.940.000,00

ELEMENTO 04

Localização: Água Santa / 22°40'07"S 45°32'16"W

Oferta: Juarezz Imóveis

Contato: Sr. Alberto Akio de Siqueira Jr., Telefone: (12) 36635229

Link c vídeo da gleba: <https://youtu.be/gERQMavFEW0>

Área: 32,428 ha

Preço: R\$ 2.500.000,00

ELEMENTO 05

Localização: Serrana - Campos do Jordão

<https://www.cadij.com.br/imovel/fazenda-a-venda-2170520-m-por-4900000-centro-campos-do-jordao-sp/FA0002-CADI?from=sale>

Oferta: Cadij Imóveis

Contato: Sr. Bruno Oliveira, Telefone: (12) 36631717

Área: 217,052 ha

Preço: R\$ 4.900.000,00

ELEMENTO 06

Localização: Serrana - Campos do Jordão

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-campos-do-jordao-com-garagem-8000000m2-venda-RS10000000-id-2498804767/>

Oferta: Pesquisa pela Internet - VivaReal

Corretora: Kátia Ferreira de Souza CRECI: 94100

Área: 800,00 ha

Preço: R\$ 10.000.000,00

ELEMENTO 07

Localização: São Bento do Sapucaí

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-sao-bento-do-sapucaí-139500m2-venda-RS900000-id-2518194189/>

Oferta: Pesquisa pela Internet - VivaReal

Imobiliária: Terra Dourada Negócios Imobiliários

Área: 13,95 ha

Preço: R\$ 900.000,00

ELEMENTO 08

Localização: Vale do Baú

<https://www.opcaoimoveis.com/2332/imoveis/venda-sitio-usina-sao-bernardo-pirangucu-mg>

Oferta: Opção Imóveis

Contato: Sr. José de Oliveira, Telefone: (12) 36624747

Área: 72,60 ha

Preço: R\$ 1.200.000,00

VII- DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Caracterização do imóvel avaliando

Classificação do imóvel: Gleba Rural

Área da Gleba: 77,44 ha

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA

Critérios de Homogeneização

Fator de área

$$F \text{ área} = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$$

Para diferenças inferiores a 30% e

$$F \text{ área} = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$$

Para diferenças superiores a 30%

Correção da elasticidade da informação pelo Fator oferta (Fo)

Fator oferta = Fo = 90%

Definição do valor homogeneizado dos terrenos

V = (Valor total do terreno x Fo x F área) / Área do terreno

Homogeneização dos Elementos									
Elemento	Área (ha)	Observação	Valor	Fo	Fárea	-	valor/ha	(x-xi)exp2	ph/m
projeção	77,44								
1	406,56		R\$ 5.990.000,00	0,90	1,23	1,00	R\$ 16.314,16	112226649,6	0,6052969467
2	203,28		R\$ 5.000.000,00	0,90	1,13	1,00	R\$ 24.975,20	3735176,986	0,9281748773
3	300,08		R\$ 5.940.000,00	0,90	1,18	1,00	R\$ 21.102,11	33706782,71	0,7842357765
4	32,43		R\$ 2.500.000,00	0,90	0,90	1,00	R\$ 62.230,99	1247723228	2,3127436135
5	217,05		R\$ 4.900.000,00	0,90	1,14	1,00	R\$ 23.111,31	14413802,11	0,8589055075
6	800,00		R\$ 10.000.000,00	0,90	1,34	1,00	R\$ 15.063,23	140295346,5	0,5598077248
7	13,95		R\$ 900.000,00	0,90	0,65	1,00	R\$ 37.827,97	119248709,1	1,4058332512
8	72,60		R\$ 1.200.000,00	0,90	0,98	1,00	R\$ 14.637,94	150551030	0,5440023026
média	26.907,86		número de dados	8			t*s/raiz(n-1)	8.627,74708	
desvio padrão	16.132,93		grau de liberdade	7			limite superior	R\$ 35.535,61	
coeficiente de variância	0,60		intervalo de confiança	0,8			média (R\$/ha)	R\$ 26.907,86	
cv (%)	59,96%		nível de confiança	0,2			limite inferior	R\$ 18.280,12	
			distribuição t	1,414924					

Valor Unitário (Hectare) = R\$ 26.907,86 /ha

Valor da gleba = Valor Unitário x Área = 26.907,86 x 77,44

Valor da gleba = R\$ 2.083.744,68 >>> Arredondado para V= R\$ 2.084.000,00

VIII- CONCLUSÃO:

O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 2.084.000,00** (Dois milhões e oitenta e quatro mil reais).

Não obstante a extrema importância ambiental das Áreas de Preservação Permanentes, o valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

IX- ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 10 (dez) laudas, acompanhadas por 7 (sete) laudas com os croquis de situação e os registros fotográficos, todas digitalmente datadas e assinadas, e permanece à disposição deste Excelentíssimo Juízo.

Pindamonhangaba, data e assinaturas lançadas eletronicamente.

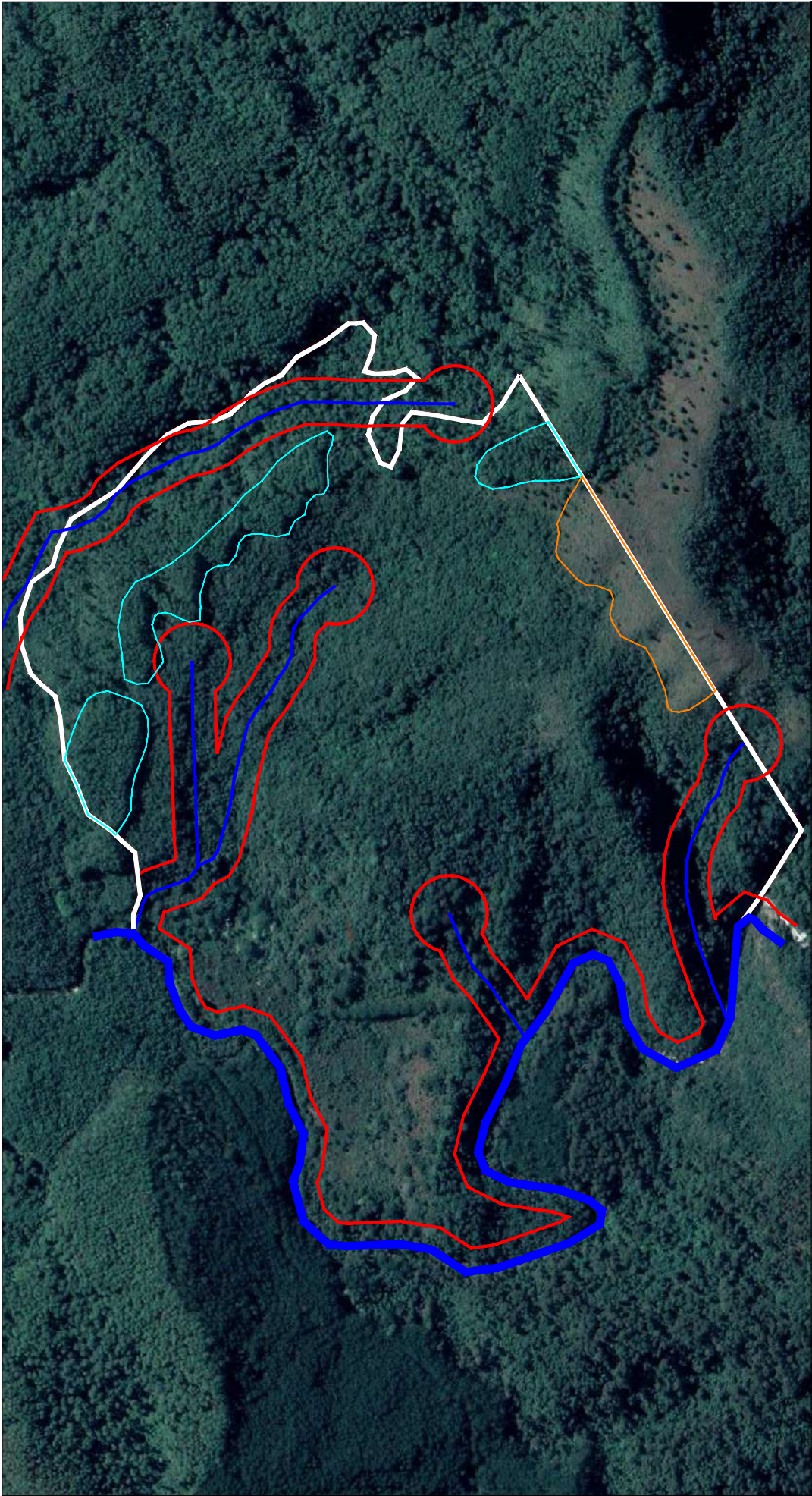
JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CAU A 11154-6 / jorgesamaha@terra.com.br / jorgesamaha2@gmail.com / 12 991085255 / 12 996676774

ANEXOS:

- Croqui de situação Google
- Croqui de situação IGC
- Relatório Fotográfico



CROQUI DE SITUAÇÃO	
Título: Perímetro sobre Imagem Google Earth	
Propriedade: Fazenda Retiro (Transcrição nº8832)	
Município:	Data:
Campos do Jordão/SP	10/05/2021
Escala: 1:7.500	
Referencia Cartografica: Imagem Google Earth, ano 2019	

Legenda:

- Área de Preservação Permanente
- Curso D'Água
- Área de Pinus (Aproximadamente 41.700m²)
- Área Descampada (Aproximadamente 19.840m²)

Relatório Fotográfico	
	
01	02
	
03	04
	
05	06

Relatório Fotográfico	
	
07	08
	
09	10
	
11	12

Relatório Fotográfico	
	
13	14
	
15	16
	
17	18

Relatório Fotográfico	
	
19	20
	
21	22
	
23	24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE CARLOS RIBEIRO, sob o número WCPJ21700112031. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000850-58.2020.8.26.0006 e código 21EFD492B.

Relatório Fotográfico



25

26



27

28



28

30