

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1040030-53-2016.8.26.0114**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO**

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Cockpit Dois Auto Posto Ltda.

RESPOSTA ÀS MANIFESTAÇÕES DAS PARTES

NOVO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

→ **R\$ 2.535.000,00** [dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais]

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial do processo supramencionado, tendo já sido entregue, em 12.04.2021 [fls. 230-250], o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com o VALOR DE VENDA deste imóvel: **AREA de 60.003,65m²**, localizada na SP-360 – Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, por volta do km 73,5 – 74,00 - bairro Champirra - Mato Dentro, na cidade de JUNDIAÍ-SP, atendendo ao despacho, [venho me manifestar a respeito dos esclarecimentos solicitados.](#)

Obs. 1: A segunda e última solicitação da perícia (informação e documento) à Concessionária Rota das Bandeiras foi atendida somente **em 07.07.2021**, quando nos enviaram o solicitado, uma das razões do atraso. **Obs. 2:** As indicações e delimitações nas fotos e mapas apontadas pelas flechas não apresentam exatidão e servem tão somente para efeito de situar os apontamentos, grosso modo, facilitando a compreensão e identificação dos locais pelas partes envolvidas. **Obs. 3:** A perícia viajou mais quatro vezes para a cidade de Jundiaí para levantamentos e providências.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Em anexo a este presente documento intitulado "*Resposta às manifestações das partes*", encontram-se **estes arquivos abaixo listados** (do **anexo 1** ao **anexo 13**)

A. A respeito do Levantamento Topográfico da Área Avalianda, feito em 1986 pela empresa Toplan (localizada em Campinas-SP):

Anexo 1 - levantamento planialtimétrico 1

Anexo 4 - levantamento planialtimétrico 4

Anexo 2 - levantamento planialtimétrico 2

Anexo 5 – Memorial Descritivo da Toplan

Anexo 3 - levantamento planialtimétrico 3

Obs.: Esses anexos foram solicitados ao proprietário da Área ora avaliada; o proprietário, em 23.06.2021, informou-nos que já estava de posse desse levantamento topográfico. Em **24.06.2021**, esta perícia judicial esteve novamente na cidade de Jundiaí, no escritório do Senhor Antonio Carlos Picolo, para receber os documentos, colher dados nele presentes para auxiliar em análises e transformá-los em pdf, dado que são croquis originais de 60 x 45 centímetros.

B. A respeito das antigas matrículas (anteriores à atual matrícula), a **perícia judicial** esteve no **1º Cartório de Registro de Jundiaí** para obter cópia delas. O levantamento teve como objetivo conferir se tinha havido equívoco na transcrição das dimensões de testada das duas matrículas antigas para a nova matrícula. A suposição se deu dados os diferentes tamanhos de testada para a Rodovia citados nas diferentes fontes: no levantamento topográfico, no Croqui da família Fagundes e na transcrição da matrícula 36.757 (dimensões de testadas muito diferentes entre si). Não houve êxito na busca, ou seja, a transcrição para a nova matrícula foi feita de acordo com as transcrições presentes nas duas antigas matrículas (juntadas), portanto não se esclareceu o fato.

— **Anexo 6**: Matrícula **33.295** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí

— **Anexo 7**: Matrícula **33.754** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí

Obs.: Esses documentos foram solicitados presencialmente no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí e foram obtidos **em 02.07.2021**, ocasião em que a profissional do próprio cartório auxiliou na leitura da transcrição para que se confirmassem quais medidas citadas na matrícula de fato pertenciam à testada da área.

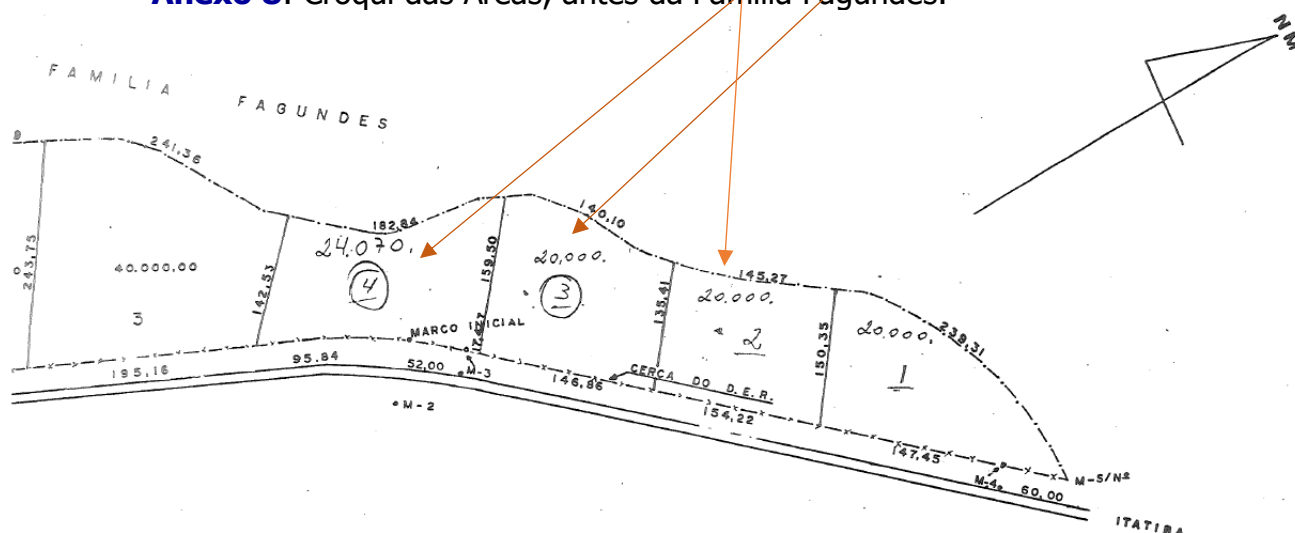
C. A respeito da delimitação da área em Croqui, as áreas antes pertencentes à família Fagundes, à beira da Rodovia, dentre as quais encontra-se inserida a Área Avalianda, a qual se formou a partir da **junção** das áreas **2**, **3** e **4** estão delimitadas croqui abaixo.

Na antiga matrícula nº **33.295**, constam, juntas, as antigas áreas **4** e **3** deste croqui;

Na antiga matrícula nº **33.754**, consta a área **2** do croqui.

Essas duas matrículas, juntadas, deram origem à matrícula **nº 36.757** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá.

— **Anexo 8**: Croqui das Áreas, antes da Família Fagundes.



D. Sobre a faixa de domínio da Rota das Bandeiras e a delimitação da área desapropriada (a área desapropriada, antes parte da área avalianda, corresponde a **4.033,50 m²**):

- **Anexo 9** – Mapa Rota das Bandeiras 1 (faixa de domínio/delimitação)
- **Anexo 10** – Mapa Rota das Bandeiras 2 (faixa de domínio/delimitação)

Obs.: Esses documentos foram obtidos através da **Ouvidoria da Rota das Bandeiras** (ouvidoria@rotadasbandeiras.com.br) e foi enviado a esta perícia em **06.07.2021**.

E. Referente à possível futura entrada para a Área Avalianda diretamente pela Rodovia, o documento intimando o proprietário para o comparecimento na Rota das Bandeiras e o comprovante de que o intimado esteve presente na reunião.

- **Anexo 11** – Carta da Rota das Bandeiras de 2011 ao proprietário para Regularização de Acesso do imóvel do **km 73,42** por Rodovia
- **Anexo 12** – Declaração de Comparecimento na Rota das Bandeiras para tratar Regularização de Acesso à avalianda (entrada e saída) pela Rodovia
- **Anexo 13** – Notificação para Regularização de Acesso do imóvel **Km 73,420** (equivocadamente enviado como se o imóvel fosse o Motel Alpino)

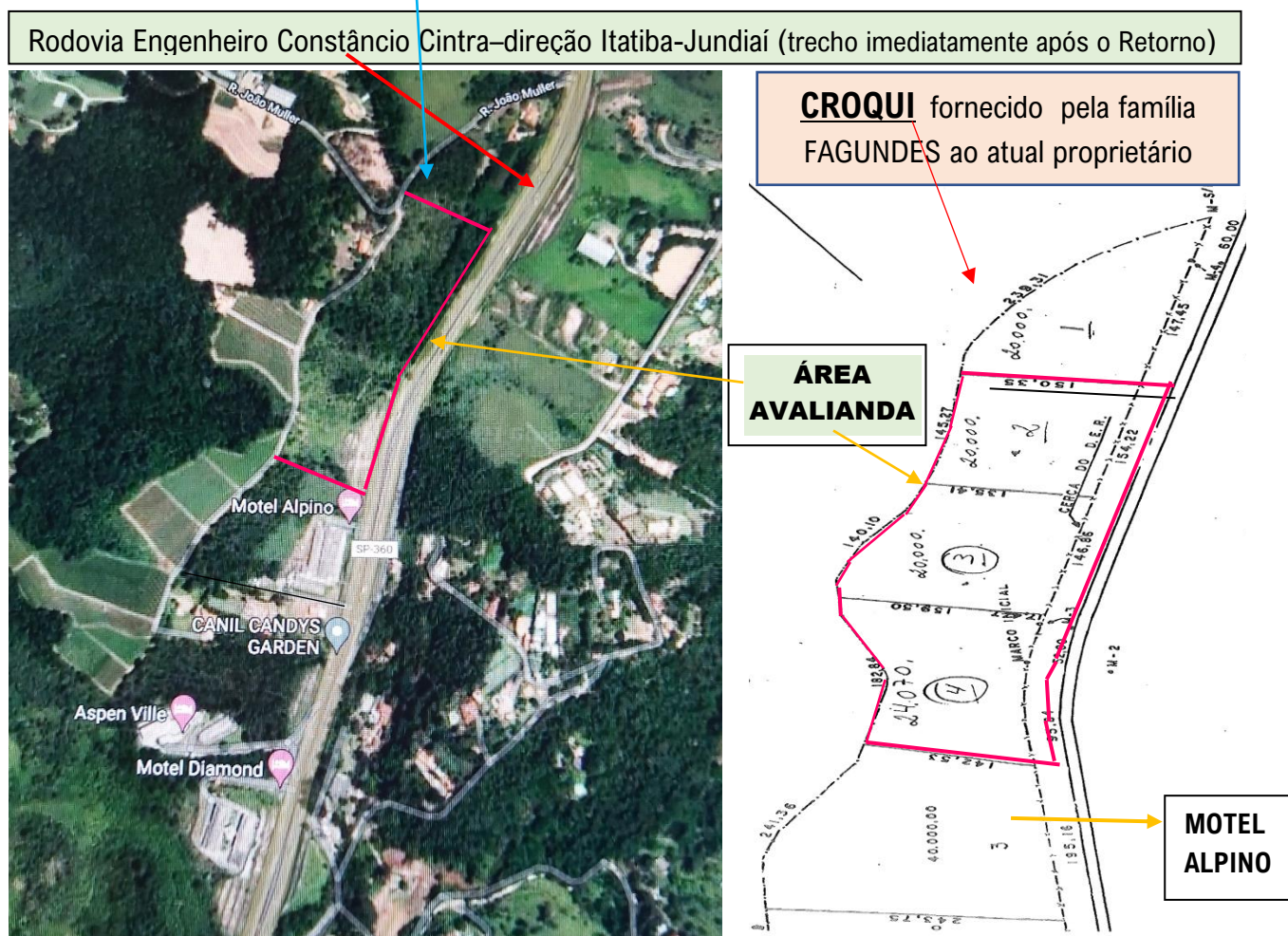
2. MANIFESTAÇÕES do EXEQUENTE:

A Petrobrás solicita que se demonstrem: localização da área (por **foto aérea** ou **levantamento topográfico**); faixa de domínio da Rota das Bandeiras e acesso à área (**SOLICITAÇÕES ATENDIDAS – SEGUEM AS RESPOSTAS**)

2.1 – QUANTO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA

RESPOSTA: O Depto. Geoprocessamento da Prefeitura de Jundiaí [Cassiano (11) 4589-8724], informou que não há delimitação da área avalianda no mapa "ortofotos 2019" do **Cadastro Fiscal e Imobiliário da Prefeitura**, porque **não** existem **benfeitorias** implantadas no imóvel, assim, **não há** registro de setor, quadra e número do lote (é rural). Informou também que somente é feito estudo da viabilidade de constituição e construção de determinado negócio após se apresentar na prefeitura um projeto com as informações e documentação exigida; não há, em área rural, um prévio estudo da potência de uso e ocupação do solo.

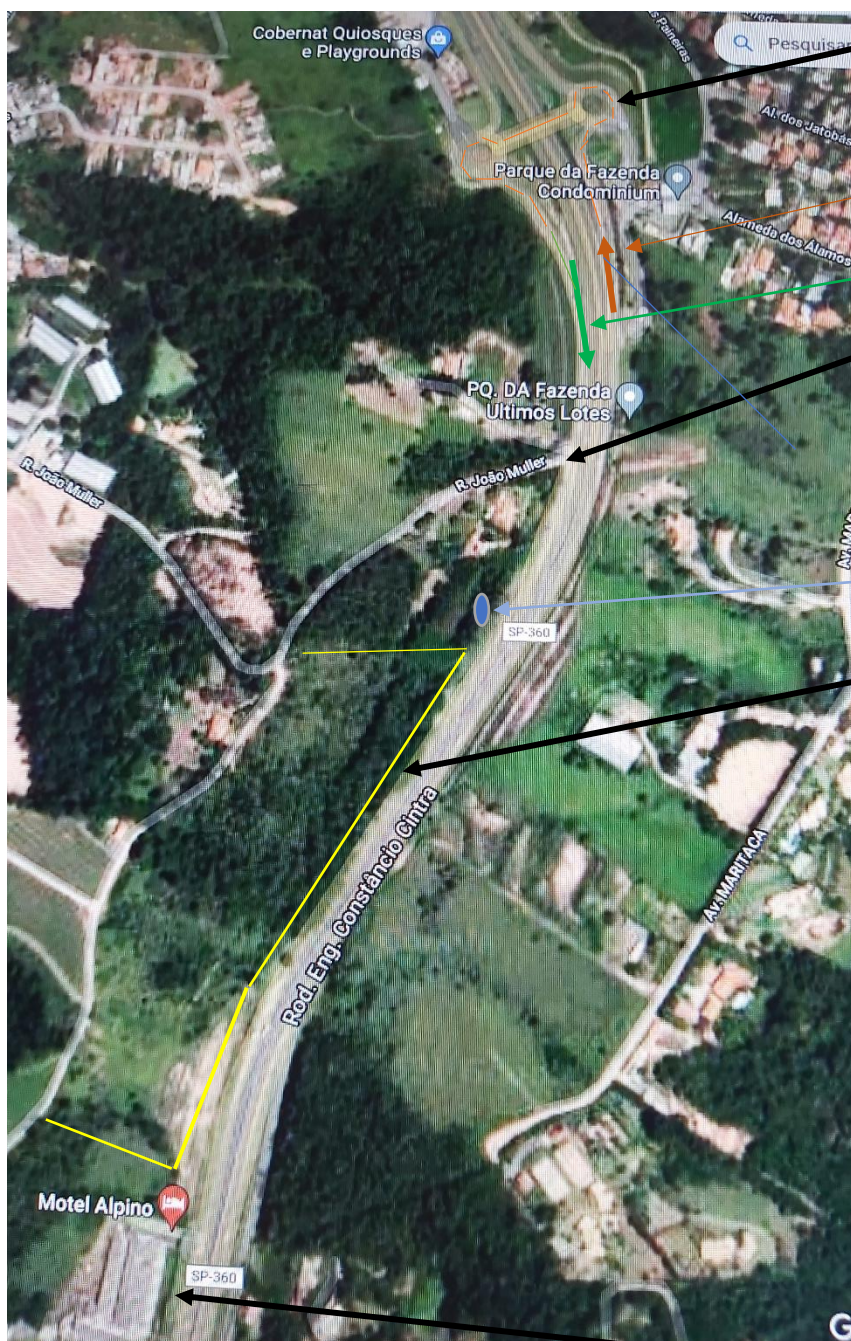
Apesar de não haver delimitação exata do local, após a perícia visitar o local e por meio do **croqui ao lado da foto**, identificou-se que a área avalianda (junção de 03 lotes) **localiza-se**, grosso modo, neste ponto delimitado da Rodovia (na cor cereja):



2.2 – INÍCIO / TÉRMINO DA TESTADA DO AVALIANDO– PONTOS DE REFERÊNCIA:

RESPOSTA: A área ora avaliada tem início após o **RETORNO DO KM 74,5** (na direção **ITATIBA → JUNDIAÍ**) da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, no lado direito da pista (pista sul), no trecho, grosso modo, entre km 74,00 e 73,45, especificamente após o **Radar de Controle de Velocidade**, e termina nos limites do **Motel Alpino**.

Veja, na sequência, os pontos de referência citados: o **RETORNO** (JUNDIAÍ→ITATIBA e ITATIBA→ JUNDIAÍ), a **ESTRADA DE TERRA** que possibilita, por trás, o acesso à ÁREA AVALIANDA, o **MOTEL ALPINO** (vizinho) e, grosso modo, a delimitação da **ÁREA**. Veja:



RETORNO: na Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra
Se estiver sentido **JUNDIAÍ-ITATIBA** e desejar retornar sentido **ITATIBA-JUNDIAÍ**

ESTRADA DE TERRA
Rua João Muller, que dá acesso à **ÁREA AVALIANDA** [posiciona-se imediatamente após o Retorno na direção **ITATIBA-JUNDIAÍ**]

RADAR DE VELOCIDADE

ÁREA AVALIANDA

ÁREA: 60.003,65m²
(dimensão após desapropriação da Rota das Bandeiras; antes eram 64.070,00m²)

Testada: 370,75m
(conforme matrícula nº 36.757)

Testada: 448,92m
(conf. croqui família Fagundes)

Testada: 464,39m]
(conf. levantamento topográfico feito em 1986 pela Toplan)

MOTEL ALPINO

Vizinho imediato da Área Avalianda

Ao sair do Retorno do **KM 74,50**, entra-se na Rod Engº Constâncio Cintra (direção **ITATIBA-JUNDIAÍ**)



Alguns metros após Radar de Velocidade, segundo proprietário, dá-se o INÍCIO da ÁREA AVALIANDA



Lá na frente, antes do MOTEL ALPINO, dá-se o TÉRMINO da ÁREA AVALIANDA



MOTEL ALPINO – imagem obtida da posição do outro lado da pista

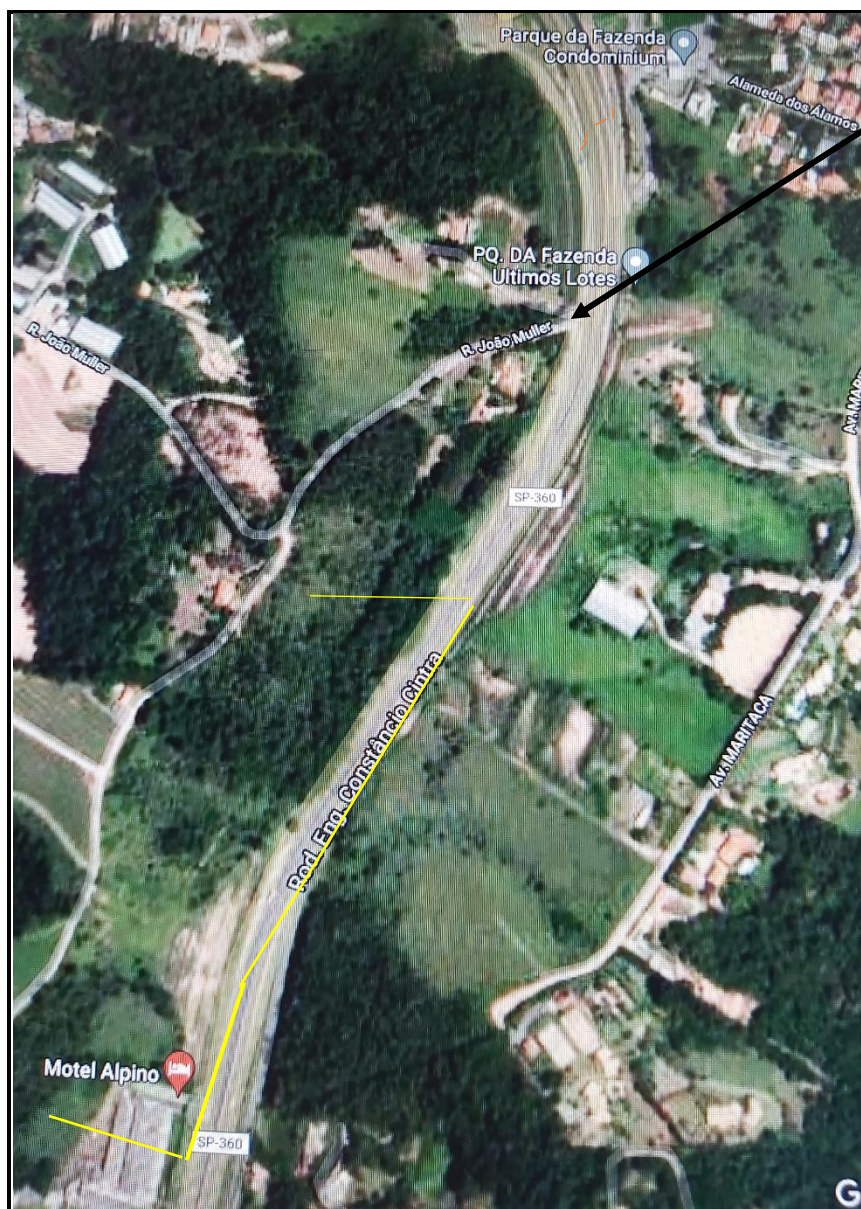
A perícia consultou, por telefone e via e-mail, a concessionária **Rota das Bandeiras**, a qual informou que a área se localiza na **altura do km 73,5**. Ao observar in loco, percebe-se que a área se posiciona, grosso modo, entre o **km 73,40 e o km 74,00**.

2.5 – QUANTO À FAIXA DE DOMÍNIO (questionada pela Petrobrás):

RESPOSTA: A perícia solicitou documentos (inicialmente, por telefone, e posteriormente via e-mail) à Ouvidoria da Rota das Bandeiras. Em **06.07.2021**, a Ouvidoria da Concessionária enviou **anexos 9 e 10**.

2.6 – QUANTO AO ACESSO À ÁREA AVALIANDA:

RESPOSTA: Segundo proprietário, antes da desapropriação havia acesso direto à área avaliando pela Rodovia (mesmo local para entrada e saída). Atualmente, **não** existe ; o acesso se dá **por trás**, pela estrada de Terra (Rua João Muller).



ESTRADA DE TERRA

Rua João Muller, que dá **acesso** à **ÁREA AVALIANDA** [posiciona-se imediatamente após o Retorno na direção **ITATIBA-JUNDIAÍ**]

2.7 – QUANTO À REGULARIZAÇÃO DE ACESSO À AVALIANDA PELA RODOVIA

RESPOSTA: Segundo o proprietário do imóvel, antes da ampliação da Rodovia e desapropriação de parte da testada de sua área, existia uma **entrada/saída** diretamente da Rodovia para área avalianda e vice-versa, mas esse ponto de entrada/saída foi fechado pela Rota das Bandeiras quando das obras de ampliação da Rodovia.

Em 2011, a Rota das Bandeiras, enviou carta ao proprietário solicitando sua presença em **reunião para regularização do acesso** (ver **ANEXOS 11 e 12**).

O proprietário informou a esta perícia que nessa reunião acordou-se que a aprovação de dois pontos (um de entrada, outro de saída) será dada após apresentação do negócio a ser estabelecido na área e do projeto das pistas de desaceleração para entrada e de aceleração para saída, sendo que os custos dessas pistas são por conta do proprietário.



RADAR DE VELOCIDADE

Segundo proprietário,
APÓS O RADAR DE VELOCIDADE
DÁ-SE O INÍCIO DA ÁREA E
LOCAL A SER PROPOSTO PARA
DESACELERAÇÃO PARA ENTRADA
À ÁREA AVALIANDA
DIRETAMENTE DA RODOVIA,
EM PROJETO A SER APRESENTADO
À ROTA DAS BANDEIRAS

Segundo proprietário,
O RECUO ANTES DO MOTEL ALPINO
É O LOCAL A SER PROPOSTO PARA
ACELERAÇÃO PARA SAÍDA
DA ÁREA AVALIANDA
DIRETAMENTE PARA A RODOVIA
EM PROJETO A SER APRESENTADO
À ROTA DAS BANDEIRAS

Segundo o proprietário, este era o antigo local usado como ENTRADA/SAÍDA da área direto da/para Rodovia. E é justamente neste reco, pouco antes de chegar ao Motel Alpino, o local a ser proposto à Rota das Bandeiras para pista de aceleração de saída da área para a Rodovia. Já a pista para desaceleração de entrada da pista para a área, a ser proposta à Rota das Bandeiras, localiza-se após o radar de velocidade (depois do Retorno).



O local a ser proposto para **desaceleração para saída** da área, visto pelo lado contrário da pista



O proprietário apresentou o atestado do seu comparecimento à reunião, em 2011.

O proprietário, para reforçar a sua afirmação, citou que a entrada e saída para o Motel Alpino, ao lado, foi aprovada e regularizada, dado que se cumpriu o exigido (projeto e construção pista de desaceleração e aceleração).

O **anexo 13** refere-se tão somente a um equívoco da Concessionária Rota das Bandeiras, que, em **2014**, notificou o proprietário do imóvel avaliando como se este fosse proprietário do Motel Alpino, sobre a necessidade de comparecimento para regularização da entrada/saída pela Rodovia.

3. MANIFESTAÇÃO do EXECUTADO:

Alega que o resultado da avaliação da perícia judicial está equivocado, pois, de acordo com negociação para desapropriação, feita 10 anos atrás (2011), o valor do metro quadrado pago pela Concessionária Rota das Bandeiras ao proprietário da área avalianda para compra de 4.033,50m² foi R\$ 45,00/m² e requer que a perícia judicial atribua o valor unitário atual de R\$ 55,00/m².

RESPOSTA: Quanto às manifestações do Executado, apresento as seguintes considerações:

1º raciocínio: O valor estipulado e pago pela Concessionária Rota das Bandeiras ao proprietário dez anos atrás (2011) referia-se à compra de pequena parte da área, somente o trecho à beira da rodovia, correspondente aos primeiros metros de profundidade de toda a testada do imóvel (ver a profundidade de cada ponto nos **Anexos 8 e 9** enviados pela Rota das Bandeiras), totalizando tão somente **4.033,50 m²**; a negociação **não** se referia à toda a área do imóvel: **64.070,00 m²**.

Depreende-se dessa afirmação as seguintes conclusões:

- a. o valor de metro quadrado relativo aos primeiros metros de profundidade de toda a testada de um imóvel à beira de uma Rodovia, se comprado separadamente, é sempre muito superior, , em comparação ao valor de metro quadrado de todo o resto de uma área, localizado aos fundos, quando se adentra centenas de metros pela mata.
- b. A premissa de que "*quanto **menor** a área, maior seu valor unitário de metro quadrado e quanto **maior** a área, menor seu valor unitário de metro quadrado*" é um fato comumente presente no mercado de imóveis e, de fato, se fez presente nessa situação em relação a essas dimensões. Observe que a área negociada pela Rota das bandeiras é quase **15 vezes menor** do que a área total ora avaliada (negociar **4.033,50 m²** é diferente de negociar **60.003,65 m²**). Se a Rota das Bandeiras fosse comprar toda a área, pela lógica do mercado, a proposição de valor unitário, seria inferior.

2º raciocínio: O método utilizado para realizar a avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o qual exige, minimamente, três ofertas ou negociações realizadas para tornar um laudo pericial minimamente aceito; ademais a norma exige que se respalde

em negociações realizadas ou em oferta, preferencialmente contemporâneas à data da avaliação.

Depreende-se dessa afirmação as seguintes conclusões:

- a. O executado, ao reivindicar valor unitário maior, respalda-se em uma única negociação realizada dez anos atrás, quando, inclusive os valores de mercado eram fruto de um "boom" imobiliário e o mercado se encontrava aquecido. A partir do ano de 2013, o mercado imobiliário iniciou considerável queda de valores, e obviamente que os imóveis rurais foram atingidos, já que a compra de imóveis rurais em estradas requer investimento alto e risco.
- b. Um único elemento comparativo não é número suficiente para determinar o valor praticado no mercado de imóveis.
- c. Basear-se, para avaliar a área em questão, em uma única negociação ocorrida dez anos atrás, cujo comprador era certo, não corresponde à realidade do mercado atual.

3º raciocínio: O valor unitário de R\$ 55,00/m², proposto pelo Executado, é meramente opinativo, porque:

- a. O executado não apresenta nenhum elementos comparativos (em número mínimo de três) que demonstre o valor por ele reivindicado, não se respalda no mercado atual.
- b. O executado não apresenta laudo divergente comprovando que o mercado pratica atualmente o valor unitário por ele proposto para o seu imóvel.

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL

1. Entre um retorno e o outro retorno (no intervalo da Rodovia em que se insere o imóvel) há uma distância em torno de 3.500 metros (a área avalianda fica em torno de 500 metros de um dos retornos, o Retorno do Km 74,50).
2. No trecho da Rodovia em que se insere o imóvel, em frente ao Retorno, avistam-se dois Condomínios Residenciais na divisa das duas cidades [Parque da Fazenda **I** (pertencente a Itatiba, de pequenos lotes de casas) e, literalmente ao lado, o Parque da Fazenda **II** (condomínio de chácaras, pertencente a Jundiá).

3. Entre um retorno e o outro retorno, a rodovia apresenta a seguinte vocação de comércio e serviços: imobiliária, madeireira, canil, quatro motéis, restaurante, frutarias, transportadora, comércio de móveis de fibra, igrejas, supermercado, olaria etc.). Há também pequenos vilarejos e o Rio Capivari.
4. Existe considerável **diferença de medidas** entre as testadas da área avalianda (frente da área para a Rodovia) constantes na matrícula, no croqui do antigo proprietário e no levantamento topográfico em anexo.

5. INCLUSÃO EXCLUSÃO de ELEMENTOS COMPARATIVOS

Informações preliminares:

Sempre que o tipo de imóvel que se avalia é ÁREA, colher, no mercado imobiliário, determinadas informações mais refinadas de imóveis em oferta (não apenas as informações genéricas constantes no anúncio) gera considerável desconfiança por parte dos corretores, detentores das informações. Isso ocorre porque grandes áreas são produtos que geram negociações valorosas. Assim, quando a avaliação envolve a colheita de dados de áreas grandes, esta perícia tem como política, sempre que viável, visitar os profissionais pessoalmente, para gerar confiança e obter, assim, as informações necessárias.

No entanto, em **março/abril de 2021**, quando da realização da avaliação, esta perícia deparou-se com consideráveis dificuldades de acesso/comunicação com os profissionais da área da cidade de Jundiaí. A questão do COVID provocou a ausência de profissionais dentro das imobiliárias (home office) e desinteresse em se reunir pessoalmente e mostrar os imóveis em oferta, já que o perito não é comprador e vivemos um problema sanitário no país.

Além da resistência em fornecer dados relevantes por telefone, alguns profissionais sequer possuíam certas informações questionadas e nem se dispuseram a levantá-las ou a levar a perícia para visita aos imóveis. Essa postura dificultou consistentemente o levantamento de dados sobre os elementos comparativos. Somado a isso, por se tratar de imóveis rurais, a Prefeitura não possui cadastro dificultando todo o processo de colheita de dados.

Ademais são escassas as ofertas de áreas no mercado nesse trecho da cidade de Jundiaí.

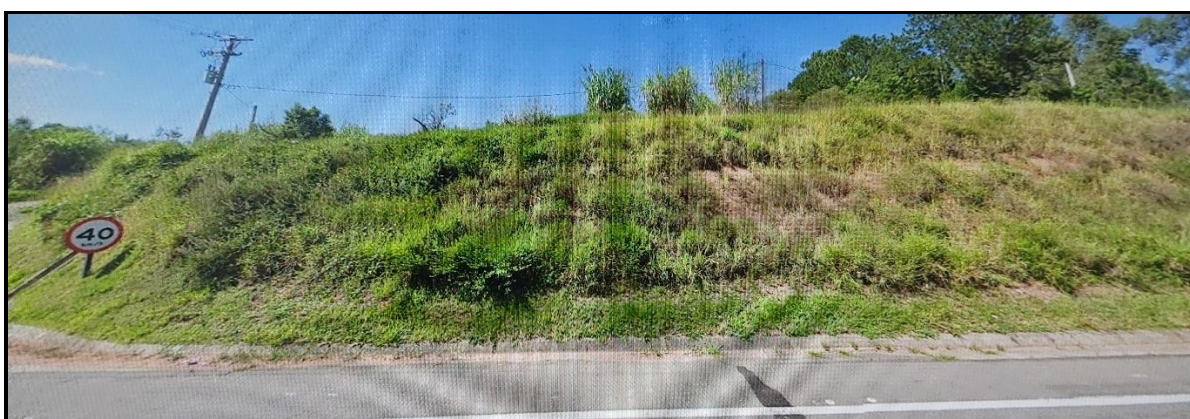
Nesta nova fase da perícia, em **junho e julho de 2021**, para elaboração das respostas às manifestações das partes, esta perícia viajou mais quatro diferentes vezes para a cidade de

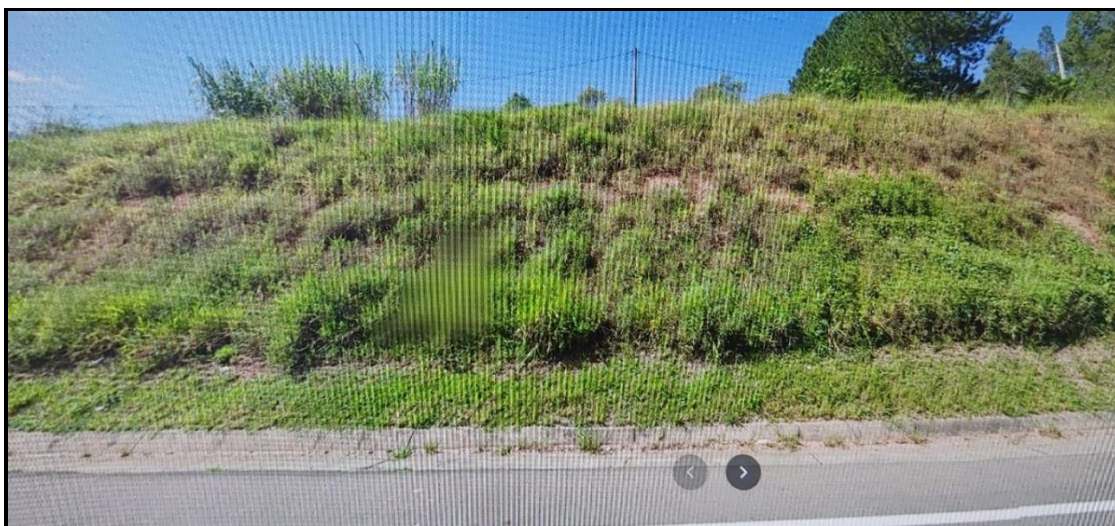
Jundiaí para levantar os documentos solicitados pela Petrobrás e responder aos questionamentos do Executado (Prefeitura, Cartório, Rota das Bandeiras, Área Avalianda etc).

E em Jundiaí, com o propósito de responder aos questionamentos do Executado, mais uma vez a perícia entrou em contato com novos e antigos corretores para tentar **compor** e ou **complementar** informações **não** obtidas à época da perícia.

A tentativa foi relativamente frutífera e novos dados e amostras produziram estes efeitos:

- **Permanência do elemento comparativo SI003 (Turra Imóveis + – Km72,50):** possui entrada/saída direto da Rodovia, permitida somente pelo DER, mas sem regularização junto à Rota das Bandeiras (sem pista de desaceleração e aceleração). A área fica à direita desta entrada abaixo, possui testada para a Rodovia e a maior parte da testada em aclive acentuado, com pequeno trecho (esse ao lado) quase no nível da rodovia. Fica próximo a trecho do Rio Capivari do outro lado da pista (em frente), portanto com certas restrições de uso de solo.





● **Inclusão de novo elemento comparativo + - km 74,3 (Paulinho Imóveis):**

esta amostra não se encontra em sites de imobiliárias. Da área de **19.100 m²**, há um minúsculo trecho no nível da Rodovia (em torno de 200m²), com acesso improvisado direto pela rodovia (sem pista de aceleração/desaceleração, sem regulamentação pela Rota das Bandeiras, mantém-se por liminar), entretanto esse acesso improvisado não propicia alcançar todo o terreno para chegar à sua testada principal, que fica por trás.

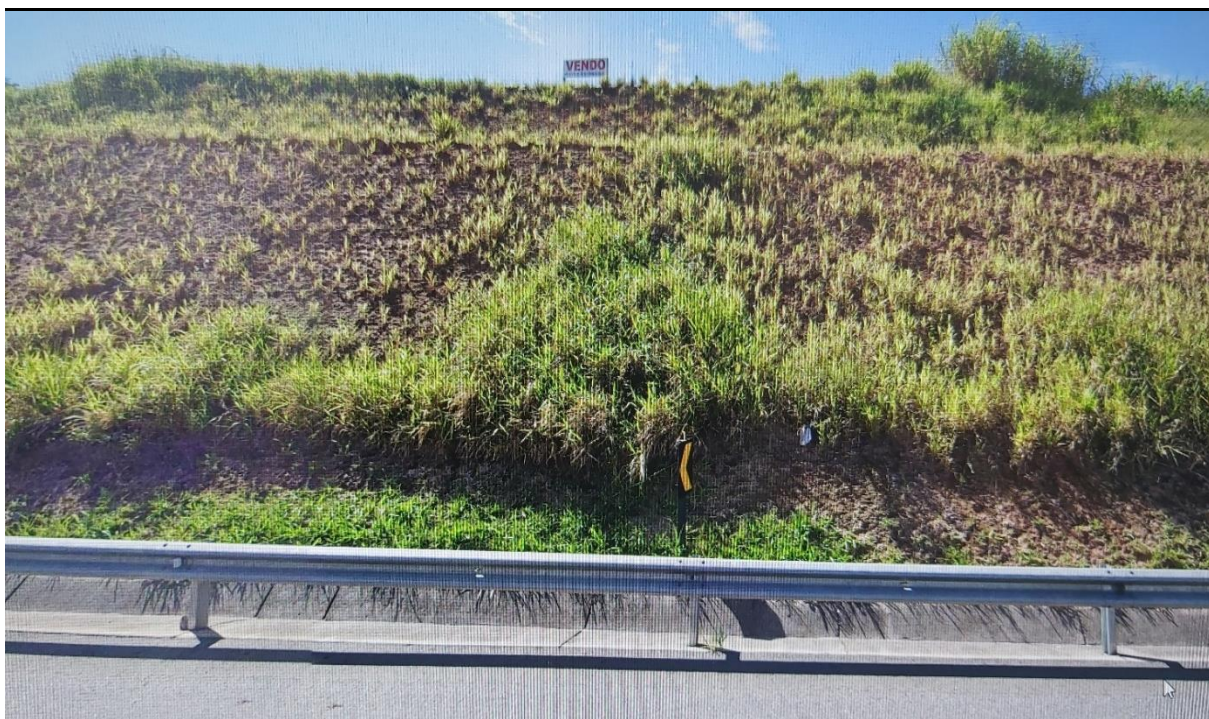


Nesse pequeno recuo, antes funcionava a Paulinho Imóveis (fechada pós pandemia). Embora o imóvel não pertença ao condomínio, o acesso à testada principal do imóvel se dá por trás, através da Portaria do Parque da Fazenda II [pela Rua Alameda dos Álamos e Avenida Maritaca (estrada de terra) até alcançar sua testada principal]. A foto está com as estradas de terra desatualizadas.



● **Inclusão de novo elemento comparativo + - km 74,10 (com proprietário):**

Essa amostra possui uma das faces (a dos fundos) voltada para a faixa de segurança da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra. Posiciona-se ao lado do retorno (ao lado da amostra da Paulinho Imóveis). Não se encontra em site de imobiliárias. Não existe acesso direto pela rodovia. Embora não pertença ao condomínio, somente existe acesso à testada principal do imóvel por trás, via [Portaria do Parque da Fazenda II](#) [Rua Alameda dos Álamos e Avenida Maritaca ([estrada de terra](#))].



- **Inclusão de novo elemento comparativo + - km 73 (Ref 62-Solo Imóveis):**

Essa amostra possui uma das faces (a dos fundos) voltada para a faixa de segurança da Rodovia. São duas áreas, lado a lado, tendo cada uma 20.000,00 m².

Não existe acesso direto pela rodovia. Embora não pertença ao condomínio, somente existe acesso à testada principal do imóvel por trás, através da [Portaria do Parque da Fazenda II](#) [Alameda dos Álamos e Avenida Maritaca ([estrada de terra](#))].



- **Exclusão deste elemento comparativo: SI0012 – Remax City:** o imóvel não se localiza próximo à rodovia; havia sido informado que a face principal era voltada para a Rodovia, no entanto está a quase 5 km da rodovia. Ademais, sobre a área existem benfeitorias com valor de mercado, mas não se disponibilizou a hipótese de a perícia avaliar e deduzir o valor das edificações.
- **Exclusão deste elemento comparativo: SI0002:** O imóvel possui 7.500 m² de trecho urbano (antes não informado); possui benfeitorias com considerável valor (casa sede, casa do caseiro, campo de futebol, piscina, pomar, estábulo), as quais antes foram caracterizadas como sem valor pelo representante de uma das imobiliárias que o representava. Não foi possível deduzir do valor de oferta o valor dessas benfeitorias, por não ter sido proporcionada a possibilidade de conhecer e de se avaliar essas benfeitorias.

6. NOVOS ELEMENTOS COMPARATIVOS e NOVO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Imóveis com projeto aprovado na prefeitura constam no mapa da prefeitura, ainda que inseridos em área rural, e possuem a delimitação de área no mapa da Prefeitura.

Veja, por exemplo, o Motel Aspen e o Canil, muito próximos da área avalianda.



No entanto, nenhum dos elementos comparativos utilizados nesta avaliação possui cadastro na Prefeitura Municipal de Jundiaí, portanto **não** há a delimitação nem localização precisa de suas áreas no mapa ortofotos 2019 do Cadastro Fiscal e Imobiliário da Prefeitura de Jundiaí.

Assim, refizemos os cálculos que apresento através de espelho que segue, agora COM determinados tratamentos de homogeneização, com base em novas informações de localização, testada, posicionamento em relação à Rodovia e benfeitorias.

Aplicaram-se os seguintes fatores de homogeneização

- **FATOR OFERTA:** Todas as amostras se encontram em oferta (coeficiente 0,90)
- **FATOR ÁREA:** Fórmula do Engenheiro Sérgio Abuhnamann.
- **FATOR LOCALIZAÇÃO e VISIBILIDADE:** posição e dimensão da testada principal
 - maior facilidade de acesso e visibilidade:
 - peso 10,00 (área avalianda);
 - peso 8,00 (entrada pelo Parque da Fazenda II – testada principal nos fundos).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
- ÁREA AVALIANDA: 60.003,65m² -							
- TESTADA DO TERRENO AVALIANDO: 370,55m -							
	IMOBILIÁRIA FONE CONTATO CÓDIGO NO SITE	VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA DO TERRENO - m ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FRENTE - m -	FATORES HOMOGE- NEIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGEN
2	TURRA IMÓVEIS S10003 - (19) 3794-1900 TE011448 Av. Ipanema, 182	880.000,00	28.000,00	31,43	TESTADA:	FD: 0,90 FA: 0,9091 FLocal: 1,00	25,71
3	RODRIGO PROPRIETÁRIO (19) 97122-5230	1.500.000,00 (-) 650.000 850.000,00	20.000,00	42,50	TESTADA: +- 130,00m	FD: 0,90 FA: 0,8666 FLocal: 1,25	41,43
3	PAULINHO IMÓVEIS (11) 99989-0648 Rodovia Eng ^o Constâncio Cintra, km 74,30	650.000,00	19.100,00	34,03	TESTADA :+ - 100,00 m,	FD: 0,90 FA: 0,8666 FLocal: 1,25	33,17
4	SOLO IMÓVEIS Ref.62 Corretor Gabriel	1.950.000,00	40.000,00	48,75	TESTADA: +- 50,00 m	FD: 0,90 FA: 0,9505 FLocal: 1,25	52,13
SOMATÓRIA							152,44
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)							38,11
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA e SANEADA:							42,24

RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO de **ÁREA RURAL** no entorno da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra: **R\$ 42,24** (quarenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

Novo Cálculo do valor do bem:

Área x Valor Unitário Médio

60.003,65 x 42,24 = R\$ 2.534.554,18

Sem mais, encerro o presente laudo e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Campinas, 12 de julho de 2021.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

EXMA. SRA. DR^a JUÍZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1040030-53-2016.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Cockpit Dois Auto Posto Ltda.

RETIFICAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR DO BEM
E
SEGUNDA RESPOSTA A MANIFESTAÇÕES DO EXECUTADO

NOVO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

→ **R\$ 2.540.000,00** [dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais]

(Esse novo valor substitui o valor anteriormente avaliado de R\$ 2.535.000,00)

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial do processo supracitado:

- tendo apresentado, em 12.04.21 [fls. 230-250], a avaliação da **ÁREA de 60.003,65m²**, localizada na Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, km 73,40 a 74,00 – Champirra – Jundiaí-SP;
- tendo respondido às manifestações do Exequente e do Executado, em 12.07.21, e apresentado laudo pericial complementar [fls. 285-303] ;
- tendo o Exequente Petrobrás Distribuidora S.A. manifestado sua concordância [fls. 334];
- tendo o Executado manifestado sua discordância [fls. 354-358]

Venho responder às novas manifestações do Executado, feitas através de seu Assistente Técnico [fls. 355-360].

1. NOVOS CÁLCULOS do VALOR UNITÁRIO MÉDIO e do VALOR DO BEM

1.1 CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Retificado pequeno equívoco no coeficiente do fator área do elemento comparativo 2, o qual elevou o valor do bem em R\$ 5.000,00.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
- ÁREA AVALIANDA: 60.003,65m ² -						
	IMOBILIÁRIA FONE CONTATO CÓDIGO NO SITE	VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA DO TERRENO - m ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1	TURRA IMÓVEIS S10003 - (19) 3794-1900 TED11448 Av. Ipanema, 182	880.000,00	28.000,00	31,43	FD: 0,90 FLocal: 1,00 FA: 0,9091	25,71
2	RODRIGO PROPRIETÁRIO (19) 97122-5230	1.500.000,00 (-) 650.000 850.000,00	20.000,00	42,50	FD: 0,90 FLocal: 1,25 FA: 0,8717	41,68
3	PAULINHO IMÓVEIS (11) 99989-0648 Rodovia Eng ^a Constância Cintra, km 74,30	650.000,00	19.100,00	34,03	FD: 0,90 FLocal: 1,25 FA: 0,8667	33,18
4	SOLO IMÓVEIS Ref.62 Corretor Gabriel	1.950.000,00	40.000,00	48,75	FD: 0,90 FLocal: 1,25 FA: 0,9505	52,13
SOMATÓRIA						152,70
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)						38,17
Exclui-se a amostra 1						25,71
SOMATÓRIA						126,99
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA e SANEADA:						42,33

RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO:

R\$ 42,33 (quarenta e dois reais e trinta e três centavos) por metro quadrado para venda de área rural, às margens da Rodovia Engenheiro Constância Cintra, trecho pertencente à Jundiáí.

1.2 CÁLCULO DO VALOR DO BEM

Área x Valor Unitário Médio = Valor do Bem

60.003,65 x 42,33 = R\$ 2.539.954,50. Com o arredondamento permitido pela norma, temos o valor de **R\$ 2.540.000,00** (dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais).

2. SÍNTESE DAS RESPOSTAS ÀS MANIFESTAÇÕES DO EXECUTADO

Analizados os trabalhos entregues e consideradas as observações do Executado, em síntese, este foi o resultado.

- 2.1** O valor retificado de R\$ 2.535.000,00 para R\$ 2.540.000,00 advém da correção do coeficiente do Fator de Área da amostra **2** [de 0,8666 para 0,8717], equívoco identificado pela própria perícia (não havia sido apontada pelos assistentes técnicos).
- 2.2** É tecnicamente inconsistente o argumento do Assistente Técnico de que não se deve aplicar o Fator Área porque já se aplicou o Fator Oferta, já que esses dois tratamentos possuem premissas e funções completamente distintas e não se confundem. Será mantida a aplicação do Fator Área. Todas as áreas utilizadas como comparativo são muito menores que a área avalianda (de 33% a 68% menores), sua aplicação, nesse caso, advém de orientação normativa e não há nenhuma amostra de área maior.
- 2.3** De fato, não há divergência em relação à testada do imóvel, ou seja, tanto na matrícula quanto no levantamento topográfico, a testada apontada é **466,39**; e, de fato, na matrícula, consta o **Km 73,20** e não Km 72,50 (estando este último presente apenas em uma das antigas matrículas).
- 2.4** Não será utilizado como elemento comparativo o imóvel código SI0002, proposto pelo Assistente Técnico, por estes motivos (já antes expostos por esta perícia):

*"Exclusão deste elemento comparativo: **SI0002**: O imóvel possui 7.500 m² de trecho urbano (antes **não** informado pelos Corretores anunciantes); possui **benfeitorias com considerável valor** (casa sede, casa do caseiro, campo de futebol, piscina, pomar, estábulo), as quais antes foram caracterizadas como sem valor pelo representante de uma das imobiliárias que o representava. Como **não** foi possível **deduzir** do valor de oferta o valor dessas benfeitorias, por **não** ter sido proporcionada a possibilidade de conhecerem e de se avaliarem essas benfeitorias e, conseqüentemente, deduzi-las do valor de oferta, não foi possível mantê-la."*

- 2.5** Conforme vistoria, o acesso à área avalianda se dá pela **estrada de terra João Muller**, (lateral) que nasce logo após o retorno e margeia parte da área lateralmente e por trás. Não há oficialmente implantada nenhuma Entrada/Saída diretamente pela rodovia, nem foi apresentado no processo documento com a regularização ou autorização para tal.

3. RESPOSTA DETALHADA DA PERÍCIA A CERTAS MANIFESTAÇÕES DO EXECUTADO

Em seguida, a perícia esclarece, de forma detalhada, determinadas manifestações do **Executado**.

MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

6- FLS. 297 – Em dois parágrafos da mencionada fls. dos autos, o Sr. Perito Judicial afirma :

1 - “Isso ocorre porque grandes áreas são produtos que geram negociações valorosas”;

2 – “Ademais são escassas as ofertas de áreas no mercado nesse trecho da Cidade de Jundiaí”.

Realmente existe a escassez de área mencionada pelo Sr. Expert, principalmente com a metragem de testada para a rodovia que a área avaliada possui, ou seja, 466,39 metros, o que a valoriza muito em detrimento de outras áreas da região com pequena testada para a rodovia ou que sequer possuem áreas de testadas com frente para aquela rodovia, o que não foi observado e levado em consideração em suas avaliações.

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL

Está **incorreta** a afirmação do **Assistente Técnico** de que **não** foi observada a visibilidade, pois acresceu-se **25%** (por visibilidade/posicionamento), a despeito, inclusive, de opiniões contrárias de alguns consultores imobiliários de Jundiaí.

Leia a descrição do tratamento de homogeneização do Laudo Pericial Complementar anterior:

Aplicaram-se os seguintes fatores de homogeneização

- **FATOR OFERTA:** Todas as amostras se encontram em oferta (coeficiente 0,90)
- **FATOR ÁREA:** Fórmula do Engenheiro Sérgio Abuhnamann.
- **FATOR LOCALIZAÇÃO e VISIBILIDADE:** posição e dimensão da testada principal – maior facilidade de acesso e visibilidade:

- peso 10,00 (área avalianda);

- peso 8,00 (entrada pelo Parque da Fazenda II – testada “principal” nos fundos).

$$10 / 08 = 1,25$$

Todas as **áreas** utilizadas como elemento comparativo estão literalmente **às margens da Rodovia** e são avistadas **imediatamente** ao passar pela rodovia. Somente uma possui autorização (sem regularização) para acesso pela Rodovia, segundo corretor-proprietário.

O fato de as ofertas serem escassas não significa que haja necessariamente demanda. Todas as ofertas já encontradas nas pesquisas ainda se encontram anunciadas e pelo mesmo valor.

MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

8 – FLS. 296 – 3º. RACIOCÍNIO – ITEM “B” – Descreve o Sr. Perito : “O executado não apresenta laudo divergente comprovando que o mercado pratica atualmente o valor unitário por ele proposto para o seu imóvel”. Conversando com o proprietário, o mesmo nos informou que em hipótese alguma propôs qualquer valor unitário para seu imóvel, o que podemos confirmar, uma vez que o mesmo se recusou em fazer qualquer tipo de referência de valor para o nosso trabalho, o qual foi feito com base nas próprias pesquisas e informações prestadas pelo Sr. Expert nos autos, como segue:

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL

○ Assistente Técnico – por motivo desconhecido que a perícia não ousa julgar, como o fez o próprio Assistente em relação ao perito – não leu a impugnação de seu próprio cliente, dado que, nele [às fls. 255-56 do processo, último parágrafo], o Executado requer seja atribuído o valor de, no mínimo, **R\$ 55,00/m²**. Veja:

Por estes motivos, os Executados utilizam a presente petição para manifestarem sua discordância quanto ao valor atribuído pelo *Expert* ao metro quadrado do terreno, e, consequentemente, ao seu valor total; requerendo seja atribuído ao metro quadrado do aludido bem, no mínimo, o valor de 55,00 (cinquenta e cinco reais), resultando no valor total de R\$ 3.300.200,70 (três milhões, trezentos mil, duzentos reais e setenta centavos).

Termos em que.
Pedem deferimento.
Jundiaí, 04 de maio de 2021.

ANDRÉ SALVADOR ÁVILA
OAB/SP N.º 187.183

EDMILSON J. DE OLIVEIRA
OAB/SP N.º 217.602

MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

7 – FLS. 293 – Outro fator muito importante que deveria ter sido levando em consideração na avaliação feita pelo Sr. Perito Judicial, é que que a área avaliada possui entrada e saída autorizada para a Rodovia a qual não foi fechada, como descrito pelo Sr. Expert, tanto é verdade que a Concessionária Rodovia das Colinas enviou missiva para o proprietário convidando o mesmo para sua regularização junto a ARTESP, conforme comprova documentos de fls. 327/329, o que só não foi feito até o presente momento para evitar entrada de pessoas e veículos desconhecidos na área para a pratica de atos e algumas ilegalidades no local e que somente será feito/regularizado quando da abertura de algum negócio em referida área.

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL

Esclareço, antes, que o Assistente se equivocou, pois é Rota das Bandeiras (não das Colinas).

Sobre a afirmação do Assistente Técnico de que existe acesso direito autorizado:

Não existe um **acesso direto autorizado** (entrada/saída) entre a Avalianda e a Rodovia.

Para tentar comprovar sua afirmação, o Assistente Técnico cita **dois documentos** entregues pelo Executado a esta Perícia (anexos 11 e 12 do processo). Porém, esses anexos não comprovam NEM que existe um acesso direto autorizado, NEM que não foi “fechado”. Veja:

ANEXO 11: Carta da Concessionária Rota das Bandeiras de 2011 [fls. 327-28]:

Assim sendo, esta Concessionária após levantamento tomou conhecimento da existência do acesso localizado no km 073+420 da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra SP-360, na pista sul, o qual precisa ser regularizado, perante a ARTESP, em conformidade com regulamentação em vigor.

Em virtude do acima exposto, solicitamos o comparecimento de V.Sa., no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento desta, na av. Pref. Roberto Arantes Lanhoso, 1.255, Itatiba/SP, de segunda a sexta-feira, em horário comercial – das 8h00 às 12h00 e das 13h00 às 17h00 – a fim de tratar com o Sr. Gustavo Fonseca Meyer, cujo telefone de contato é 11-4534-4483, da regularização do acesso. É importante que V.Sa. nos apresente na ocasião cópia da autorização do acesso em questão, emitido pelo órgão competente, e demais documentos relativos ao processo de solicitação do acesso (incluindo projeto) para as providências cabíveis.

ANEXO 12: Declaração de comparecimento à reunião [fl. 329]:

Declaração de Comparecimento

Data e hora do atendimento: 01/04/2011 15:28:24

Declaro ter comparecido na Avenida Prefeitura Roberto Arantes Lanhoso, 1255 – Bairro do Engenho – Itatiba / SP no dia e hora especificada acima, atendendo ao pedido de convocação da notificação sobre a regularização de acesso da Concessionária Rota das Bandeiras S.A.

Análise da perícia sobre esses Documentos 1 e 2:

O **ANEXO 11** é um pedido de comparecimento do Executado para efeito regularização do acesso irregular do Km 73,420. Documentação **exigida** para regularizar o acesso junto à ARTESP: - cópia da **autorização do acesso** emitida por órgão competente (DER)
- outros documentos, incluindo **projeto**.

O **ANEXO 12** é uma declaração do Executado de que compareceu à reunião.

Não há autorização; não há regularização; não há o teor da reunião documentado; não há autorização do DER (exigida pela ARTESP nestes casos), não há projeto viário.

Sobre a afirmação do Assistente de que o "acesso direto" não foi fechado:

Esclareço que o Executado foi quem afirmou que havia, no passado, antes da desapropriação da Rota das Bandeiras, essa suposta "entrada e saída" improvisada permitindo acesso direto e que foi fechada. Numa das visitas à área, levou-nos pessoalmente até esse ponto recuado e, lá estando, disse que ali fora uma entrada/saída e que futuramente proporia aquele ponto para ser a pista de aceleração.

No local, havia apenas um pequeno recuo ocupando uns 30 metros da testada, cercado por um monte em aclives irregulares, mas que não permitia acesso a nada, sem pista marginal ou caminho interno ou estradinha, apenas um recuo.

Isso não é acesso direto entre Rodovia e Área Avalianda.



Sobre o acesso do km 73,420 pertencer à área avalianda ou ao Motel Alpino:

A perícia analisou esta outra carta, recebida do Executado e também anexada ao processo.

ANEXO 13 – Notificação para Regularização de Acesso de maio de 2014 [fl. 330]:

ROTA DAS BANDEIRAS
SOLICITANT TRANSPORT

Itatiba, 16 de maio de 2014.
C-CRB-GPF-370-14

AO
MOTEL ALPINO.
Ilmo. Sr. Antonio Carlos Picolo
Rua Lúcia B. Passarim, nº 590, apto 62
CEP 13216-351 - Jundiaí/SP

Em 23/05/14 anexa o bo do Nota das Bandeiras sobre o erro do envio de correspondência. Vai tomar as providências p/correção

Assunto: NOTIFICAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE ACESSO NA SP-360.
Protocolo CRB.REA.0391/2011 – Regularização do acesso localizado no km 073+420, pista sul, da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra SP-360.

Prezados senhores:

Em continuidade ao processo de notificação para regularização do acesso ao estabelecimento comercial, localizado no km 073+420, pista sul, da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra SP-360, servimo-nos da presente para expor e requerer o que segue:

Não identificamos até o momento, nenhuma providência de V.Sas. visando a regularização do acesso em questão. Deste modo, informamos que perante a legislação em vigor, o acesso é considerado irregular e não poderá permanecer nesta condição.

Por esse motivo, servimos da presente para notificar V.Sas. sobre a necessidade de providenciar a regularização do acesso em questão, apresentando a documentação necessária, inclusive o projeto viário, tudo em estrita conformidade com o regulamento pertinente e em vigor (Decreto nº 30.374/1989 e portaria SUP/DER 78/2001).

Este documento não foi citado pelo assistente, mas contém informações que permitem certo questionamento sobre o acesso direto do **KM 73,420** referir-se à **área avalianda** ou ao **Motel Alpino**.

Para dirimir dúvidas, a Perícia, nesta fase, contatou a Rota das Bandeiras, e a profissional Viviane Lima (da Faixa de Domínio – Desapropriação) esclareceu que o acesso irregular a que se referia essa carta de 2014 e que se localiza no Km 73,420 corresponde ao acesso irregular do Motel Alpino, não se refere à área avalianda.

Teor relevante do Documento 3:

a) quem fornece a autorização para o acesso direto entre Rodovia e Área Avalianda é o Departamento de Estrada de Rodagem;

- b)** os encargos do projeto viário (pista de aceleração e desaceleração etc.) são por parte do proprietário;
- c)** a autorização, ainda que já concedida, poderá ser cancelada em qualquer tempo por simples notificação.

Além disso, é importante observar as premissas estabelecidas nos subitens 3.2, 4.2 e 4.7 do Manual de Normas do DER/SP, da Seção 3.02, abaixo transcritos.

"3.2. A existência de todo e qualquer acesso à estrada, mesmo que seja constituído apenas por acesso à faixa de domínio, segundo definição contida nestas normas, implica na autorização do DER".

"4.2. As obras e serviços de construção e conservação dos acessos serão executados, de preferência, pelas pessoas interessadas e sempre às suas expensas, a não ser que o DER, em acordo de desapropriação, tenha assumido o compromisso de construí-los. Neste caso, os encargos de construção serão assumidos pelo DER, e os de conservação pelas pessoas interessadas no acesso."

"4.7. As autorizações serão concedidas a título precário, e poderão ser canceladas pelo DER, em qualquer tempo e de acordo com as suas conveniências, independentemente de compensação ou indenização de qualquer espécie, mediante simples notificação ao interessado no uso do acesso, podendo o DER indicar local para construção de outro acesso."

Em cumprimento à Lei Estadual n.º 10.177/1998, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento desta notificação, para a manifestação formal de V.Sas. Vencido este prazo, se não houver interesse em providenciar a regularização do acesso, o processo será submetido à deliberação da ARTESP, visando as providências de competência do nosso Poder Concedente.

Assim, sobre o **acesso que leva à área avalianda**, a única informação segura que a Perícia Judicial pode afirmar – fruto da vistoria – é que o acesso à área avalianda se dá por uma **Estrada de Terra intitulada João Muller** (conforme fotografia aérea presente no laudo anteriormente entre à fl.292 do processo), a qual passa lateral ao vizinho da avalianda da qual nasce outro caminho de terra que passa aos "fundos" da área avalianda.

MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

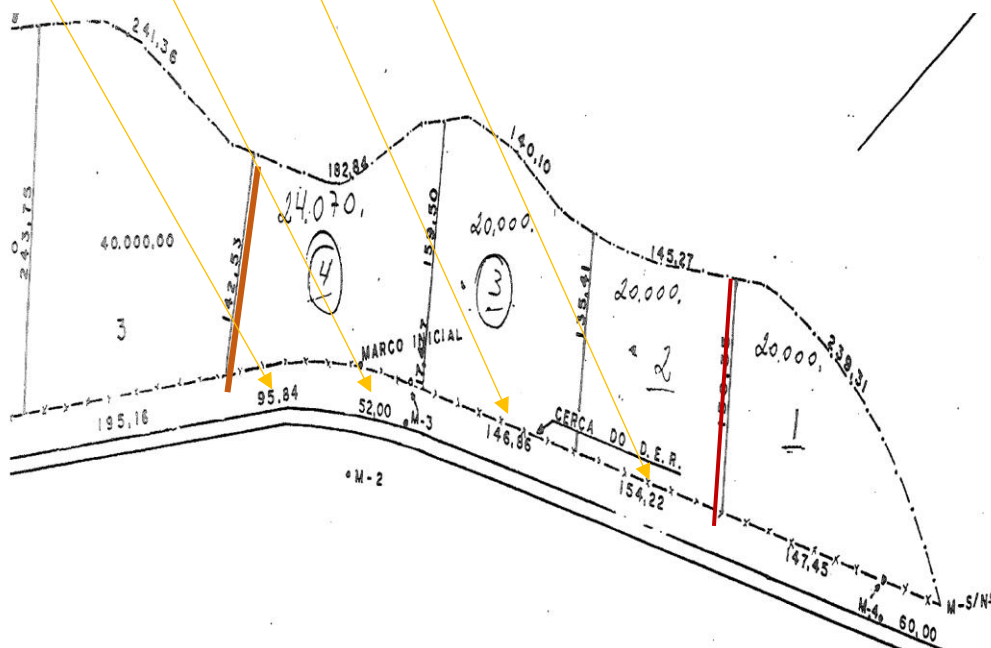
1 – CROQUIS DA FAMÍLIA FAGUNDES DE FLS. 287 e 320 – Analisando referidos croquis e confrontando com a matrícula de fls. 321, constatamos que a área de testada de referido imóvel para a rodovia é de 466,39 metros, e não de 448,92 metros como apurou o Sr. Perito Judicial, isso porque o mesmo não observou que nos croquis apresentados pela Família Fagundes houve uma inversão/erro de metragem indicada na descrição dos croquis, ou seja, ao invés de constar 164,33 metros, conforme matrícula de fls. 321, constou erradamente 146,86 metros. Portanto, a metragem de testada de frente para a rodovia do imóvel avaliando é de 466,39 metros, não existindo diferença alguma de metragem de testada com o que descreve a matrícula do imóvel n. 36.757 de fls. 50, que somadas representa 466,39 metros de frente para a rodovia, também.

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL:

O croqui da família Fagundes não é um documento oficial, é apenas um desenho fornecido, gentilmente, pelo próprio Executado à Perícia Judicial, para auxiliar-nos a responder quesitos de localização feitos pela Petrobrás. Serviu para delimitar geograficamente a posição da área avalianda (através do googlemaps) e, grosso modo, delinear seus limites.

Portanto a possível inversão ou erro de metragem cometida pela Família Fagundes (autores do croqui e antigos proprietários da área) não é relevante e foi citada como mera constatação, já que a testada mais segura é mesmo a contida no **levantamento topográfico**. Conforme dados desse croqui, eis a soma da testada das três áreas anexadas:

$$95,84 + 52,00 + 146,85 + 154,22 = \mathbf{448,91m^2}$$



MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

2 – FLS 50 – MATRÍCULA N. 36.757 – Como descrito no item anterior, se somadas todas as áreas de frente para a rodovia constantes em referida matrícula, vamos encontrar a metragem de 466,39 metros e não a apurada pelo Sr. Perito Judicial de apenas 370,75 metros, como constou às fls. 289 dos autos da área avaliada.

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL:

A informação correta sobre a medida de testada totaliza, de fato, **466,39m**, tornando-se **igual** à testada constante no levantamento planialtimétrico, o mais confiável sempre.

À época, como **não** havia clareza para identificar os **marcos** citados na matrícula da área avalianda [marco de pedra 2, marco 3, divisa da gleba 6, divisa família Fagundes, marco da gleba 4 da Mobile Empreendimentos, etc.], a perícia judicial, para dirimir dúvidas, consultou, pessoalmente, na primeira vez em que esteve no cartório, uma profissional notária registradora, funcionária do **1º Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Jundiáí**, dita como experiente e responsável por interpretar essas delimitações, cuja análise resultou na conclusão de que a testada total constante na matrícula seria de 370,65m².

Portanto, em razão de esta perícia, em tese, já haver dirimido dúvidas sobre a testada da **matrícula** junto à essa notária do Cartório, **não conferiu** posteriormente o feito, comparando os marcos da matrícula com os do **croqui da família Fagundes**. Se o tivesse feito, esse equívoco teria sido desfeito.

No entanto, nesta fase presente, atendendo ao Executado, respaldei-me nos **marcos do croqui**, correlacionando **suas medidas** com as **da matrícula**. Assim, equívoco retificado.

MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO:

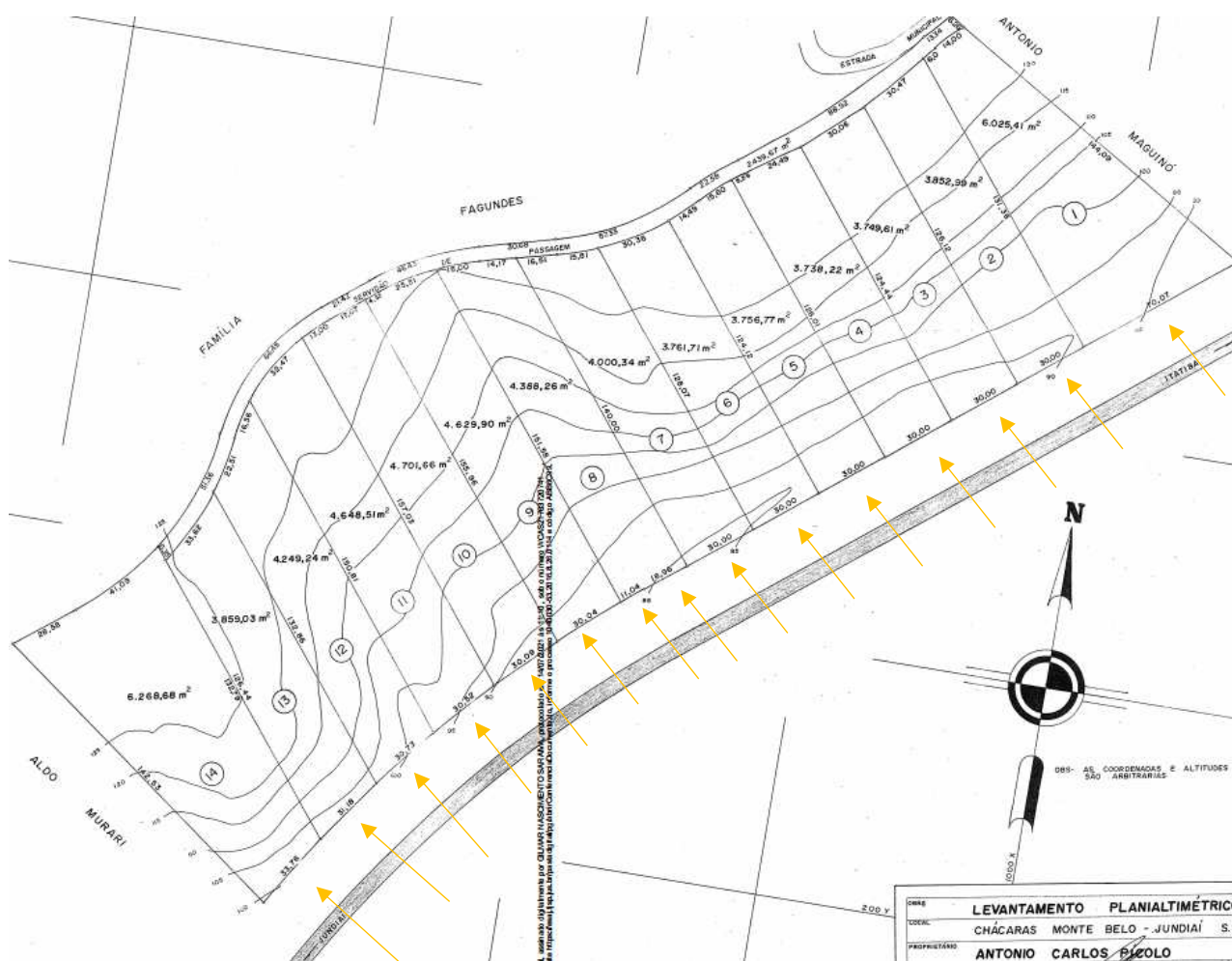
3 – FLS. 305 – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO – Segundo apurou o Sr. Perito Judicial às fls. 289, que o levantamento topográfico feito pela empresa Toplan em 1986, apresenta a testada de 464,39 metros, o que também não corresponde a realidade, em que pese exista uma

pequena divergência de metros, na realidade, se somadas todas as áreas corretamente, vamos encontrar a metragem de 466,19 metros de testada, ou seja, uma diferença de apenas 0,20 metros em relação a matrícula de fls. 50 e dos croquis de fls. 287 e 320 dos autos.

RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL

Somadas, novamente, as testadas presentes neste Levantamento Planialtimétrico abaixo:
 $33,76\text{m} + 31,18\text{m} + 30,73\text{m} + 30,52\text{m} + 30,09\text{m} + 30,04\text{m} + 11,04\text{m} + 18,96\text{m} + 30,00$
 $+ 30,00\text{m} + 30,00\text{m} + 30,00\text{m} + 30,00\text{m} + 30,00\text{m} + 70,07 = \mathbf{466,39}$

Conclui-se que é **466,39m** o resultado da soma das testadas feitas no levantamento planialtimétrico, ou seja, de fato, **não** há divergências entre as **dimensões das testadas** da **matrícula** e as das testadas presentes neste **levantamento planialtimétrico** de 1986.



4. TERMOS DE ENCERRAMENTO

Sem mais, encerro os trabalhos relativos a essa nomeação, não tendo mais nada a acrescentar.

Campinas, 12 de janeiro de 2022.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

EXMA. SR^A. DR^a JUÍZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1040030-53-2016.8.26.0114**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO**

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Cockpit Dois Auto Posto Ltda.

RESPOSTA DO PERITO A DUAS ALEGAÇÕES DO EXECUTADO

MANTIDO O VALOR JÁ APRESENTADO

→ **R\$ 2.540.000,00** [dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais]

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial:

— Em 12.04.2021, às fls 239 a 250, apresentou o Parecer Técnico de avaliação da **ÁREA de 60.003,65m²**, localizada no bairro Champirra, na zona rural de Jundiaí-SP, cujo valor resultou em **R\$ 2.514.153,00**

— Em 12.07.2021, às fls. 285 a 303, respondeu às manifestações do Exequente e do Executado e apresentou laudo pericial complementar [fls. 285-303], cujo valor da avaliação resultou em **R\$ 2.535.000,00**.

— Em 12.01.2022, às folhas 369 a 381, esclareceu novos apontamentos do Executado [fls. 354-358] e retificou equívoco identificado pelo próprio perito, não pelas partes, resultando no valor de **R\$ 2.540.000,00**.

Neste documento, venho responder a duas novas manifestações do Executado às fls. 387 – 389, conforme solicitação do juízo à fl. 390.

1. ALEGAÇÕES DO EXECUTADO e RESPOSTAS DO PERITO JUDICIAL

ALEGAÇÃO 1 DO EXECUTADO:

O executado alega que o trabalho do perito não é confiável, dado que houve alterações no valor inicialmente apresentado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

RESPOSTA DO PERITO JUDICIAL:

O “argumento” do Executado deprecia o próprio pressuposto do direito ao **contraditório**, que propicia a oportunidade aos envolvidos para ouvir as partes, reanalisar os fatos e dados e eventualmente revisar o feito.

Assim, partindo do fato de que as mudanças realizadas pelo perito **apreciaram** o valor de seu bem, não o contrário, e pela ausência de argumento consistente, esta perícia conclui que o objetivo do Impugnante é tão somente plantar dúvidas sobre o resultado da avaliação.

As duas modificações feitas pelo perito no Parecer e que foram devidamente justificadas, culminaram em ÍNFIMA elevação do valor avaliado do bem e guardam uma relação com o **justo e correto** e o **zelo** deste perito com seus trabalhos:

- Em 12.04.2021: R\$ 2.514.153,00 – calculado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- Em 12.07.2021: R\$ 2.535.000,00 – calculado no Parecer Técnico Complementar
- Em 12.01.2022: R\$ 2.540.000,00 – retificado junto às Respostas a manifestações do Executado.

Resumindo:

- a primeira modificação elevou o valor do bem em R\$ 20.847,00
(ou seja, em **0,008%** do valor do bem;
- a segunda ínfima retificação elevou o valor do bem em R\$ 5.000,00
(ou seja, em **0,0019%** do valor do bem).

As razões das modificações foram **pormenorizadamente explicitadas** [fls. 297 a 303 e fls. Fl. 370].

ALEGAÇÃO 2 DO EXECUTADO:

Citando uma norma da ABNT de nº 012345-3, o Executado alega que a tabela para a fundamentação no Grau I orienta que se utilize no mínimo quatro amostras e que o perito usou apenas três amostras. Veja a tabela que o Impugnante-Executado apresenta:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00*

* No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

RESPOSTA DO PERITO JUDICIAL:

Abaixo, transcrevo a **CORRETA** Tabela de Grau de Fundamentação para Tratamento por Fatores, contida na **Norma Brasileira para Avaliação de Bens Rurais nº 14.653-3 (2019) – página 22**.

Veja que nesta Tabela, admite-se pelo menos três amostras, **NÃO quatro** como alegou o Executado.

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (continua)				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Este perito utilizou **quatro** amostras e, após o saneamento, restaram **três**, portanto aceito pela Norma. Lembrando que apenas nessa terceira e última impugnação do Executado, ele manifestou sua discordância por restarem três amostras, no entanto desde o início dos trabalhos da Perícia restaram sempre, nos cálculos finais, apenas **três amostras**.

2. ESCLARECIMENTOS FINAIS

Esclareço, por fim, que **os quatro Elemento Comparativos** selecionados pelo perito para formar o grupo de amostras na avaliação final apresentada se localizam em **trecho rural**, na **mesma Rodovia** e **muito próximos à área avalianda**, todos à beira da Rodovia e pertencendo ao município de **JUNDIAÍ**.

Na medida em que a Rodovia passa por **diferentes cidades**, a **permissão** para o uso e ocupação do solo vai se **modificando**. Por exemplo, a ÁREA AVALIANDA pertence ao município de **JUNDIAÍ**, muito próxima ao Retorno; após esse RETORNO, as áreas à beira da Rodovia já passam a pertencer ao município de **ITATIBA**, que, segundo os corretores e a Prefeitura, apresenta regras diferentes para **uso e ocupação do solo**, mais flexíveis, segundo os corretores, trazendo maior **valorização** para os imóveis, portanto não são áreas comparáveis.

Áreas que se posicionam integral ou parcialmente em **Trecho Urbano** em geral tem seu **valor de mercado** superior às áreas que se posicionam integralmente em **área rural**.

3. PROPOSIÇÃO DO EXECUTADO PARA O VALOR DO BEM e ESCLARECIMENTO DA PERÍCIA

Ao final, o **EXECUTADO** propõe que se **acolha** o valor por ele já proposto de **R\$ 3.030.642,52**, resultante de **seu “laudo”** anteriormente apresentado [fl. 357], ignorando os esclarecimentos da perícia [às folhas 297- 302 - itens 05 e 06] presentes no documento *Resposta às Manifestações das Partes*, no qual **este perito** havia explicitado que parte da área de uma amostra está em trecho urbano e possui benfeitorias com valor considerável, portanto excluída do grupo de amostras.

Ainda nesse “laudo” do EXECUTADO, ele também havia realizado os cálculos **SEM** a aplicação do Fator ÁREA, alegando que já havia sido aplicado o Fator OFERTA, o que evidenciou seu desconhecimento da função distinta desses fatores. [Era evidente a necessidade de homogeneização das áreas em relação à Avalianda, já que todas as amostras usadas possuem dimensão de área muito INFERIOR à ÁREA AVALIANDA, suscitando a necessidade de compensação.]

4. TERMOS DE ENCERRAMENTO

Esclareço ao Impugnante-Executado que é desnecessária a sinalização de suposto “erro de português” como fez à fls. 387, já que está correta a opção pelo uso de um simples advérbio “a” sem contração com o suposto artigo definido feminino plural neste texto: “... *Resposta a (SIC) manifestações do Executado*”, porque “... Resposta **às** Manifestações do Executado” → está correto
“... Resposta **a** Manifestações do Executado” → também está corretíssimo

Sem mais, encerro os trabalhos relativos a essa nomeação, não tendo mais nada a acrescentar.

Campinas, 13 de julho de 2022.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259