

Exmo. Sr. Dr. Juiz Direito da Terceira Vara da Comarca de Itapeva/SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 1004476-69.2019.8.26.0270

MAIRA PEDROSO MARCONDES, na qualidade de Auxiliar do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, neste ato, atuando como Perita Judicial, nomeada nos autos supramencionado, vem mui respeitosamente presente a V. Exa. apresentar o laudo de Avaliação Pericial Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento;

Itapeva, 10 de novembro de 2023.

MAIRA PEDROSO MARCONDES

Perita Judicial - TJSP

LAUDO PERICIAL

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº 1004476-69.2019.8.26.0270

Distribuição: 18/10/2019

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Área: Cível

Assunto: Contratos Bancários

Foro: Foro de Itapeva

Vara: 3ª Vara Judicial

Valor da ação: R\$ 640.351,69

PARTES DO PROCESSO

Exequente: **Banco do Brasil S.A.**

Advogado: Carlos Alberto Almeida

Assist. técnico: Guilherme Calabresi Machado

Executado: **Jose Carlos da Silva Fogaça**

Espólio de Dagmar Siqueira da Silva

Invitante.: LUCÉLIA DA SILVA FOGAÇA

Carlos da Silva Fogaça

Silvia Lucia Santos Abreu Fogaça

Gabriel da Silva Fogaça

Advogado:

Assist. técnico:

Perita Judicial: **Maira Pedroso Marcondes**

II. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação Judicial.

SOLICITANTE: Terceira Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP

FINALIDADE: Avaliação para fins de penhora judicial na ação de execução.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRICULA Nº 1.199**MATRICULA Nº 13.026**

Uma área de terras, denomina da de Sítio Capim Fino, com uma área de 72, 60 ha, ou seja, 30,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

MATRICULA Nº 2.310

Uma área de terras, denominada de Chácara Ana, comum a área de 24,20 ha, ou seja, 10,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

MATRICULA Nº 14.305

Uma área de terras, denominada de Sitio Vó Tonha, com uma área de 64,13 ha, ou seja, 26,5 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

III. OBJETIVO DA PERÍCIA

Os trabalhos tem como objetivo precípuo identificar o valor de mercado dos imóveis pela quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições vigentes de mercado.

IV. MUNICIPIO DE LOCALIDADE DOS IMÓVEIS

O município de Itapeva, localizado na região Sudoeste do Estado de São Paulo, está distante da capital São Paulo a cerca de 300 km, formado pela sede e pelos distritos de Alto da Brancal, Areia Branca e Guarizinho, a área territorial se estende por 1.826,3 km² e contava com 94.354 habitantes no último censo.

O acesso ao município, vindo da capital do estado de São Paulo pode ser feito através da rodovia Castelo Branco SP-280 até as cidades de Sorocaba ou Tatuí, seguindo à cidade de Itapetininga, ponto de encontro com a SP-127, prosseguindo até Capão Bonito e posteriormente até Itapeva pela SP-258, passando por Taquarivaí. O acesso ao Estado do Paraná é feito pela rodovia Francisco Alves Negrão SP-248, até o município de Itararé, divisa de Estados, seguindo pela PR-151, até Ponta Grossa, passando por Sengés, Jaguariaiva, Pilar do Sul e Castro. Em Ponta Grossa segue-se pela BR-376 até Curitiba.

A malha ferroviária passa pelo Município de Itapeva, a ferrovia ALL – América Latina Logística do Brasil S/A. O percurso entre o ponto de partida na Estação Júlio Prestes na Capital do Estado e a sede do Município é de 337 km. Esta linha dá acesso ao entroncamento entre a ALL e a rede Ferroviária Federal.

O município tem como vizinhos os municípios de Buri, Capão Bonito, Guapiara, Itaberá, Itararé, Itaí, Paranapanema, Nova Campina, Ribeirão Branco, Taquarivaí.

O município é um entreposto comercial e de escoamento da produção agrícola de todo o extremo sul de São Paulo, além de ser a maior cidade desta região, Vale do Ribeira e do Paranapanema. Na hierarquia urbana nacional foi classificada pelo IBGE como um centro sub-regional de nível B (são aquelas cidades que possuem influência sobre municípios próximos) e considerada entre as maiores produtoras agropecuária do Estado em razão da sua potencialidade.



Localização do município de Itapeva no mapa do Estado de São Paulo. Fonte: Google

V. OBJETO DA PERÍCIA

Tratam-se de imóveis rurais de propriedade dos executados destinado para atividade agrícola classificado como fazenda familiar, operadas e gerenciadas por seus proprietários.

Matrícula: 2.310 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 10 Alqueires e/ou 24,2 hectares.

Localização: Bairro Ribeirão Bonito, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Chácara Ana

INCRA: 636.070.017.515-2

Inscrição C.A.R. : SP-3522406-683BE24881A14E2FB299EE572C2328B6

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (15/08/1977):

“Partes ideais de terras, no sítio denominado “Ana”, situado neste município, com a área de dez (10) alqueires mais ou menos, com as divisas respeitadas: começa no canto da divisa de dona Alzira Neves Pereira, com José Torres e José Amaral, segue dividindo com estes por um paredão de pedra até as divisas com a Samba (Sociedade Anonima Marmores Brasileira) segue dividindo com esta por cerca de arame, atravessa a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e continua dividindo com a mesma, por cerca de arame, valo e corrego, daí segue por este dividindo com Osório Frade e ainda com a Samba até encontrar uma vertente nas divisas de dona Alzira Neves Pereira, daí segue dividindo com esta pela vertente e por cerca de arame, atravessa novamente a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e segue até a divisa de José Torres e Alzira Neves, ponto de partida.”

PROPRIETÁRIOS:

R.04 – 2310 – 10/01/2005 – Adquirentes: JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA (40%); CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com SILVIA LUCIA SANTOS ABREU FOGAÇA (30%); e GABRIEL DA SILVA FOGAÇA (30%).

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.26 – 2310 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270.

TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.27 – 2310 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.28 – 2310 – 27/09/2021 – Certidão de penhora online (PH000379656), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 09/09/2021, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, nº de Ordem 1000517-9020198260270.

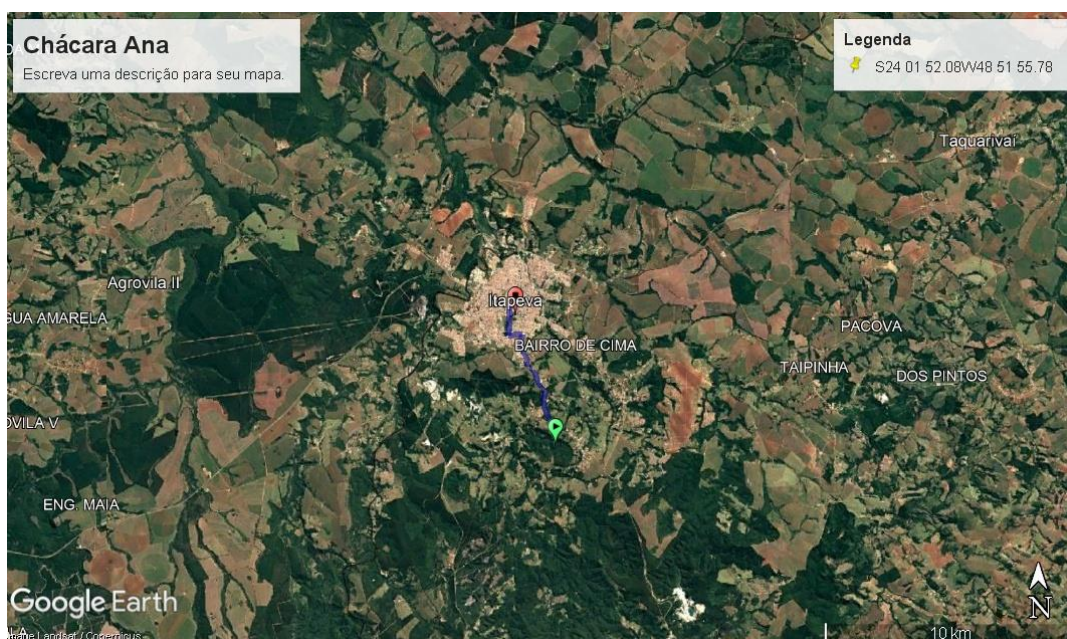
TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 20/07/2021

AV.29 – 2310 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270.

TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado em uma região rural do município de Itapeva, no Bairro Ribeirão Bonito, com acesso 100% por asfalto, as margens da Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP-249, km 72+500m) está distante aproximadamente 5,00 km do centro da cidade de Itapeva.



BENFEITORIAS:

Durante a vistoria do imóvel, identificamos a existência de benfeitorias no local, caracterizado por silos, barracões, casa de morada, escritório e cerca de arame, no entanto, não fomos autorizados a vistoriar as edificações existente, segundo informações a área foi vendida e atualmente é explorada pelos Srs. Ismael e Flávio Gonzaga.

Em contato com o Sr. Gabriel Fogaça, nos informou que a área foi negociada em 2015, no valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), disponibilizado uma cópia do contrato de compra e venda, segue em anexo a este laudo.

CARACTERISTICAS:

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio ou maquinário agrícola.

O imóvel possui topografia semi-plana e o solo de terra vermelha argilosa, sem pedregosidades, de ótima qualidade para cultivo de grãos e pastagem. Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras e chácaras de recreio. Com relação ao zoneamento, a região tende a se tornar zona urbano.

FOTOS DA ÁREA





Matrícula: 1.199 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 20 alqueires e/ou 48,6 hectares.

Localização: Bairro Enxovia e Morro Cavado, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Sítio Capim Fino

INCRA: 636.070.014.249-1

Inscrição C.A.R.: SP-3522406-8530298AD249427CB680A8AAF7DD2267

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (20/10/1976):

“Uma legitima de Cr\$100.000,00 no inventário de Maria Jesus Fogaça e que recae no quinhão Enxovia ou Morro Cavado, deste município, com 20 (vinte) alqueires e que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em um marco na água de Pedra e desce por esta até a confluência com a água do Pinhal, dividindo com os quinhões de José Ferreira Fogaça e de Ida Ferreira Fogaça, daí desce pela citada água até uma cerca de arame dividindo com terras de Antonio Lazaro de Oliveira, segue à direita pela cerca de arame, dividindo com terras de Antonio Lázaro de Oliveira, segue à direita pela cerca até a água do Lageado, dividindo com terras dos vendedores e pela água do Lageado acima até um marco, dividindo com terras de Osvaldo Reichert, daí segue pelo rumo de 41º40 n0 até o ponto onde tiveram início das divisas; na distância de 1.050 metros e dividindo com o quinhão de Cinira Ferreira Fogaça.”

PROPRIETÁRIOS:

R.02-1.199 – 30/09/1977 – Adquirentes: JOSÉ CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.43 – 1.199 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.44 – 1.199 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.45 – 1.199 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

AV.46 – 1.199 – 09/03/2022 – Certidão de penhora online (PH000400224), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 00003964520208260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 24/11/2021

Matrícula: 13.026 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 10 alqueires e/ou 24,2 hectares.

Localização: Bairro Enxovia e Morro Cavado, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Sítio Capim Fino II

INCRA: 636.070.014.249-1

Inscrição CAR: SP-3522406-8530298AD249427CB680A8AAF7DD2267

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (08/10/1986):

“Uma gleba de terras de cultura de 2ª Categoria, sito no distrito de Guarizinho, neste município, com a área de mais ou menos 10 alqueires e que se encontra dentro das seguintes divisar e confrontações: de um lado por rumo com José Ferreira Fogaça, de outro pela água do Lageado, com Oswaldo Reichert, de outro lado pela água do Pinhal com os outorgantes vendedores e finalmente de outro lado com os outorgantes vendedores.”

PROPRIETÁRIOS:

R.03 – 13.026 – 31/07/1995 – Adquirente: JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

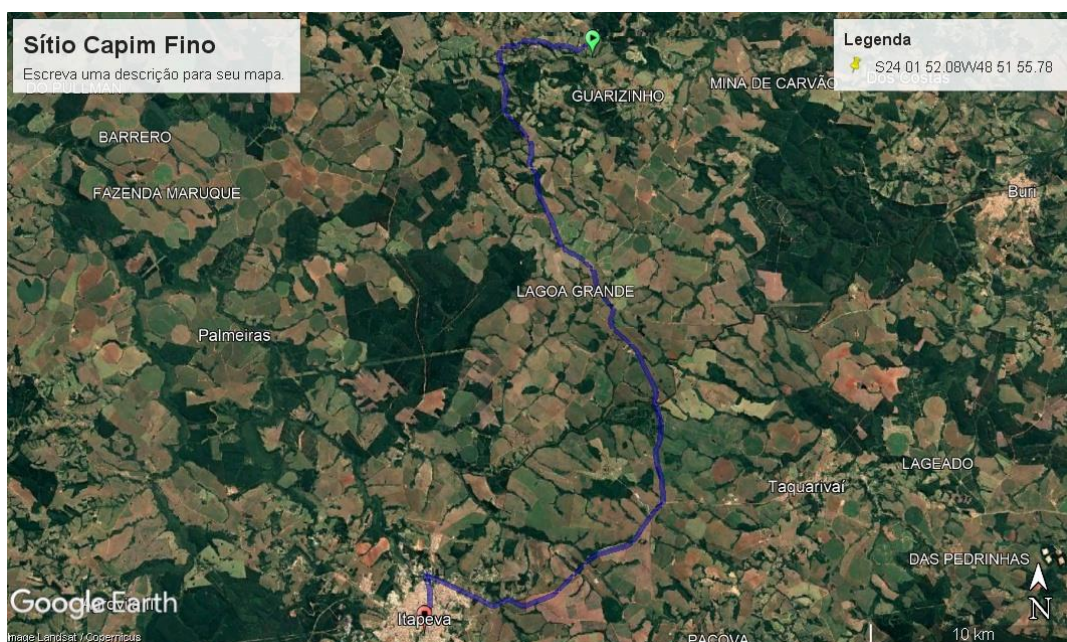
AV.24 – 13.026 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.25 – 13.026 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.25 – 13.026 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel esta localizado em uma região rural do municipio de Itapeva, no Bairro Morro Cavado, proximo ao distrito do Guarizinho, com acesso por asfalto através da Estrada Vicinal Faustino Daniel da Silva (Km 271), e 4 km por estrada de terra, esta distante aproximadamente 38 km, do centro da cidade de Itapeva.



BENFEITORIAS:

Durante a vistoria do imóvel, identificamos a existência de uma casa edificada em estado precário, abandonada.

CARACTERISTICAS:

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio e maquinário agrícola.

O imóvel possui relevo relativamente suave ondulado e o solo de terra vermelha argilosa, suas características físicas lhe atribuem condições amplamente favoráveis para a atividade agrícola.

Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras.

Em contato com o Sr. Gabriel Fogaça, nos informou que as áreas referente as matrículas nº 1.199 e 13026, foram negociadas em dezembro de 2016, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme contrato de permutada realizado com a Sra. MARIA DE LOURDES SIQUEIRA. Nos foi disponibilizado uma cópia do contrato de permuta, que segue em anexo a este laudo.

FOTOS DA ÁREA





Matrícula: 14.305 – C.R.I. de Itapeva/SP.**Área total:** 26,50 alqueires e/ou 64,13 hectares.**Localização:** Bairro da Taipinha, zona rural do município de Itapeva/SP.**Denominação:** Sítio Vó Tonha**INCRA:** 636.070.027.529-7**Inscrição CAR:** SP-3522406-83CEAB91B96541FF86BDF695EF66FA49**DESCRIÇÃO MATRÍCULA (28/10/1987):**

“Uma área com 26,50 (vinte seis mil e meio) alqueires, ou seja, 64,13 há, ou ainda, 641.300,00 m², desmembrada do imóvel rural denominado Fazenda Nova, situado neste município, assim descrito: A) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem esquerda de um córrego divisor e no ponto onde divide com João Nicolau Mendes. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 00°14’06”NE 863,217 metros, 15°31’58” NE 456,710 metros, até o “M-1”, cravado na margem de uma estrada municipal. Desde segue margeando e confrontando com a referida estrada no sentido Bº Pacova-Itapeva, cidade por uma distância de 201,755 metros, até o “M-2”. Deflete à esquerda e segue por um brejo, confrontando com João Nicolau Medes, por uma distância de 222,736 metros, até – “M-3”. Deflete à esquerda, ainda com a mesma confrontação, com o rumo e distância de 61°50’07” SE 20,826 metros, até o “M-4”. Deflete à direita ainda com a mesma confrontação com o rumo e distância de 56°03’22”SW 82,040 metros, até o “M-5”, cravado na margem do córrego da divisa. Deste segue pelo córrego da divisa no sentido água acima, confrontando com João Nicolau Mendes, por uma distância de 412,510 metros, até o “M-6”. Deste segue agora pelo meio de um valo divisor, ainda com a mesma confrontação por uma por uma distância de 720,606 metros, ate o “M-7”, cravado na nascente de um córrego sem nome. Deste segue o córrego abaixo, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,021 metros até a barra deste com o córrego divisor onde esta cravado o “M-8”. Deste segue pelo córrego divisor, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 224,808 metros, até o “M-9”. Deixa o córrego e segue novamente por um valo divisor, ainda com a mesma confrontação, por uma distância de 626,905 metros, até o “M-10” e B) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem de uma estrada municipal e no ponto divide com NILSON RODRIGUES PLENS. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 37°40’17”NE 201,319 metros, 12°39’57”NE 52,707 metros, 08°52’44”NE 19,456 metros, até o “M-1”. Deflete à esquerda confrontado com a Agropecuária Itacolomi com o rumo e distância de 85°54’51” SW 198,158 metros até o “M-2”. Segue agora por um córrego sem nome, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,337 metros, até o “M-3”. Deixa o córrego e segue agora por um brejo, confrontado com João Nicolau Mendes, por uma distância de 158,418 metros até o “M-4”, cravado na margem de uma estrada municipal. Deste segue margeando e confrontado com a referida estrada por uma distância de 198,661 metros, até o “M-0”, onde iniciou e termina esta descrição. Imóvel este que é um só todo, mas que foi descrito em duas glebas em virtude de ser cortado pela estrada municipal e que passará desta data em diante denominar-se Sítio “Vó Tonha”.”

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio e maquinário agrícola.

O imóvel possui relevo relativamente ondulado e solo de terra vermelha argilosa, sem pedregosidades e de ótima qualidade para cultivo de grãos e pastagem.

Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras e florestas de árvores para corte.

FOTOS DA ÁREA





VI. ORIENTAÇÃO OBSERVADA POR ESTE SIGNATÁRIO

O entendimento desta Perita é que a principal função da perícia judicial é proporcionar ao meritíssimo juiz todos os elementos elucidados das controvérsias suscitadas nos autos, as quais envolvem aspectos financeiros e dados de mercado, no intuito de auxiliar o douto juiz em seu pronunciamento.

Dentro deste espírito, apresentamos as conclusões periciais sempre procurando a isenção quanto ao entendimento das aplicabilidades das normas legais, por se tratar de mérito especificamente do juízo, o que enseja na abstração das indagações concernentes à interpretação das leis.

VII. QUANTO AO POSICIONAMENTO TÉCNICO PERICIAL

Antes mesmo de adentrar no laudo pericial propriamente dito, e visando ofertar às partes e o d. Juízo um esclarecimento prévio acerca do posicionamento técnico deste perito com relação às questões discutidas nestes autos, tomo a liberdade de apresentar as seguintes informações:

- Que os resultados obtidos na perícia têm como base elementos comparativos;
- Além dos elementos utilizados para os cálculos, para efeito de amostragem descrevemos resultados de outras avaliações realizadas;
- Que os elementos comparativos para o cálculo se situam em locais de zoneamento semelhante ao imóvel avaliando;
- Que após breve análise da situação em que se encontra os autos, a equipe pericial entendeu que para melhor entendimento e decisão dos nobres magistrados, optou-se em realizar a avaliação com dados atuais de mercado;
- Os resultados demonstram o valor de venda válida para o mês de **NOVEMBRO/2023**.

VIII. BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO, SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA.

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE em que figura como exequente BANCO DO BRASIL S.A. em desfavor dos executados JOSÉ CARLOS DA SILVA FOGAÇA, DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA, CARLOS DA SILVA FOGAÇA, SILVIA LÚCIA SANTOS ABREU FOGAÇA e GABIREL DA SILVA FOGAÇA.

A exordial funda-se na CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 495.701.671, emitida em 29/07/2017, no valor nominal de R\$ 395.527,28 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos), com vencimento em uma única parcela em 25/01/2019, descrito no título de crédito anexo nos autos, garantida por garantia real, a HIPOTECA CEDULAR dos imóveis de matrículas sob nº 1.199, 2.310, 13.026, 14305 todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva, SP, dados pelos co-executados.

Os devedores, ora Executados, assumiram, solidariamente, perante o Exequente, a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação pecuniária consubstanciada em crédito que, vencido, não houve qualquer pagamento pelos devedores, incorrendo em mora e ocasionando o vencimento extraordinário da totalidade da dívida que atualizado até 31/10/2019, perfaz o total de R\$ 640.351,69 (seiscentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e nove centavos), computada apenas comissão de permanência para o período de inadimplemento, sem a incidência de juros moratórios e multa pactuados pelas partes.

Os co-devedores avalistas e intervenientes garantes, por outro lado, também incorreram em mora ao não providenciarem o pagamento do referido saldo devedor.

IX. DOCUMENTOS ANALISADOS

A presente prova pericial foi confeccionada com base em toda a documentação acarreada aos autos e decisões proferidas, bem como, as informações técnicas provida durante as diligências.

É importante frisar que para a análise dos elementos levou-se em consideração a idoneidade e a veracidade das informações que contemplam a elaboração do cálculo pericial.

X. METODOLOGIA DE TRABALHO

O valor do imóvel será determinado por metodologia simplificada do valor da terra agrícola na região de Itapeva tendo como referências dados do Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo, ofertas no mercado imobiliário, informações de populares e os ajustes necessários para se chegar no real valor de mercado.

Foram realizadas pesquisas em portais de empresas do ramo imobiliário, contato direto com corretores de imóveis e proprietários de imóveis rurais.

PERSPECTIVA DE MERCADO

Durante as pesquisas realizadas sobre o mercado imobiliário rural, diagnosticamos que algumas regiões apresentam um mercado aquecido e com ofertas de áreas equivalentes aos imóveis avaliando para negociação. A região de Itapeva apesar da disponibilidade de imóveis a crise econômica que assola o país tem refletido no mercado imobiliário.

XI. DADOS AMOSTRAIS COLETADOS

As pesquisas foram concentradas em áreas semelhantes aos imóveis avaliados e foram desenvolvidas no período entre julho e outubro de 2023. Nas pesquisas de

campo identificamos a negociação concluída de apenas duas áreas realizada nos últimos doze meses. Por questões de cláusulas contratuais detalhes que identificam as áreas e partes envolvidas na negociação não poderão ser divulgados no momento, a preservação se dá até o efetivo registro da escritura. Nos foi permitido informar apenas a região de localização dos imóveis, tamanho da área e valor, conforme segue:

➤ **Localização – Bairro dos Formigas**

Área negociada – 234 hectares

Tipo da terra – Cultivo em plena produção de grãos, frutas e árvores de corte.

Valor do hectare negociado – R\$ 125.087,00 (cento e vinte cinco mil e oitenta sete reais).

Data referência: Novembro/2022.

➤ **Localização – Bairro Pirituba/Taquari**

Área negociada – 44,05 hectares

Tipo da terra – Agricultura e arvores de corte.

Valor do hectare negociado – R\$ 113.491,00 (cento e treze mil quatrocentos e noventa um reais)

Data referência: 00/2023

Das ofertas de venda de área rurais pesquisadas em sites de negócio, foram encontradas as seguintes propostas:

➤ **EXCELENTE FAZENDA A VENDA EM ITAPEVA-SP**

Valor de Venda: R\$ 42.600.000 (R\$ 200.000,00/Alqueire)

Área total 213 Alqueires

Totalizando 140 Alqueires para Plantio

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-de-213-alqueires-dupla-aptidao-em-2983892793.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=jumbo-sale_sp

➤ **SÍTIO NA AGRICULTURA EM ITAPEVA – SP**

Valor de Venda: R\$ 5.500.000,00 (R\$ 151.515,00/Alqueire)

Sítio 33 Alqueires - Planta 30 alqueires.

Casa, barracão, açude, entre Itapeva e Taquarivaí.

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-na-agricultura-em-itapeva-sp-2979991459.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

➤ **FAZENDA À VENDA, COLINA DOS PINHEIROS - ITAPEVA/SP**

Valor de Venda: R\$ 63.600.000 (R\$ 300.000,00/Alqueire)

Código do anúncio: 24619

212 Alqueires.

Planta 160 alqueires, terra vermelha e plana.

Sem benfeitorias.

Link: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-colina-dos-pinheiros-itapeva-sp-1198617088?lis=listing_1100

- **FAZENDA PRODUTIVA EM ITABERÁ – SP**
 Valor da Venda: R\$ 15.200.000,00 (R\$ 266.666,00/Alqueire)
 Contendo 57 alqueires, planta 54 alqueires
 Plantando trigo, mas serve para soja, pois e de topografia plana de solo vermelho pra roxo, boa de água, tem condições de instalar pivô.
 LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-fzenda-produtiva-em-itabera-sp-2979992467.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

- **EXCELENTE SÍTIO EM ITABERÁ - SP**
 Valor da Venda: R\$ 2.200.000 (R\$ 220.000,00/alqueire)
 Área 242.000m²
 Ótima terra produtiva em Itaberá -SP. Sítio com mina d'agua e terra de ótima qualidade para agricultura. 6 Km de estrada de terra.10 alqueires paulista plantando 6.Excelente oportunidade. Excelente sítio em Itaberá - SP
 LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-itapeva-centro-242000m2-RS2200000/id-14400829/>

- **CAPÃO BONITO - RURAL - ÁREA RURAL DE CAPÃO BONITO**
 Código do anúncio: FA00399
 Valor da Venda: R\$ 43.000.000 (316.176,00/Alqueire)
 Área total 136 Alqueires, Plantado 110 Alqueires, Terra Mista a Vermelha, Topografia Plana e levemente ondulada
 LINK: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/capao-bonito-rural-area-rural-de-capao-bonito-1131945676?lis=listing_1100

Para efeito de amostragem, destacamos também, os valores base da terra nua divulgados pela prefeitura municipal de Itapeva. Tratam-se de estimativa de um determinado bem, definido pelo Poder Público, utilizado como base de cálculo do valor venal para tributação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA	
PORTAL DA TRANSPARÊNCIA RADAR DA TRANSPARÊNCIA PÚBLICA OUVIDORIA ITINERÁRIO ÔNIBUS	
A CIDADE PREFEITURA COVID-19 DIÁRIO OFICIAL TRANSPARÊNCIA ENTRE EM CONTATO WEBMAIL	
ITR - VALOR DA TERRA NUA	
Início Página Atual	
MODALIDADE	VALOR
Silvicultura ou Pastagem Natural (Terras destinadas a reflorestamentos)	R\$ 34.900,00
Pastagem Plantada (Terras destinadas a pastagens)	R\$ 36.200,00
Lavoura Aptidão Restrita (Terra de difícil cultura)	R\$ 43.700,00
Lavoura Aptidão Regular (terra de cultura de segunda)	R\$ 49.000,00
Lavoura Aptidão Boa (Terra de cultura de primeira)	R\$ 52.200,00
Preservação da Fauna (campo)	R\$ 32.700,00

LINK: <https://www.itapeva.sp.gov.br/itr>

Neste mesmo sentido, a título de informação demonstramos os resultados obtidos através do sistema do banco de dados do Instituto de Economia Agrícola (IEA) que normalmente é utilizado no Estado de São Paulo para se obter o valor venal da terra rural para apuração do cálculo do Imposto de Transmissão de Causa Mortis e Doação (ITCMD).

1 – Matrícula nº 2310 – Chácara Vó Ana

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
11/11/2023	Sim	ITAPEVA	
Area(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)			19.36 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			4.84 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Itapeva	11/2022	11/11/2023 21:28:49	
	Publicado em 10/04/2023		
Area(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	19.36 ha	\$71,027.78	\$1,375,097.82
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	4.84 ha	\$29,588.89	\$143,210.23
		Total nominal:	\$1,518,308.05
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$1,123,547.96

2 – Matrícula nº 1.199 – Sítio Capim Fino

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados			
Data do fato gerador 11/11/2023	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)			40.00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			8.40 ha
Resultado			
Região considerada Município de Itapeva	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 11/11/2023 21:48:16	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	40.00 ha	\$71,027.78	\$2,841,111.20
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	8.40 ha	\$29,588.89	\$248,546.68
		Total nominal:	\$3,089,657.88
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$2,286,346.83

3 – Matrícula nº 13.026 – Sítio Capim Fino II**Calculadora do Valor Venal da Terra Rural**

Dados informados				
Data do fato gerador 11/11/2023		Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA	
Área(s) da propriedade				
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)			21.00 ha	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			3.20 ha	
Resultado				
Região considerada Município de Itapeva		Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 11/11/2023 21:43:03	
Área(s) da propriedade			R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		21.00 ha	\$71,027.78	\$1,491,583.38
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		3.20 ha	\$29,588.89	\$94,684.45
			Total nominal:	\$1,586,267.83
			Redutor:	26.00 %
			Valor Venal:	\$1,173,838.19

4 – Matrícula nº 14.305 – Sítio Vó Tonha**Calculadora do Valor Venal da Terra Rural**

Dados informados				
Data do fato gerador 07/11/2023		Propriedade possui benfeitorias? Sim		Município ITAPEVA
Área(s) da propriedade				
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)				64.14 ha
Resultado				
Região considerada Município de Itapeva		Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023		Data do cálculo 07/11/2023 13:26:32
Área(s) da propriedade		R\$ / ha		Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		64.14 ha		\$71,027.78
				\$4,555,721.81
		Total nominal:		\$4,555,721.81
		Redutor:		26.00 %
		Valor Venal:		\$3,371,234.14

Por fim, demonstramos, também, como fonte de pesquisa, parecer técnico de corretores do mercado imobiliário local, que segue em anexo, conhecedores dos imóveis avaliando e da região, os quais nos informaram da potencialidade dos imóveis e os respectivos valores para negociação, conforme segue:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (ha)	ÁREA (al)	Valor Avaliado	VALOR (ha)	VALOR (al)	DATA	AVALIADOR
Matrícula 2.310 - Chácara Ana	Bairro Ribeirão Bonito	24,2	10	5.550.000,00	229.338,84	555.000,00	nov-23	Couto Imóveis
				4.800.000,00	198.347,11	480.000,00	nov-23	Antonio Marmo
Matrícula 1.199 13.026 Sítio Capim Fino	Distrito Guarizinho	48,4	20	9.300.000,00	128.099,17	310.000,00	nov-23	Couto Imóveis
		24,2	10	8.400.000,00	115.702,48	280.000,00	nov-23	Antonio Marmo
Matrícula 14.305 - Sítio Vó Tonha	Bairro da Taipinha	64,13	26,5	7.950.000,00	123.966,94	300.000,00	nov-23	Couto Imóveis
				7.420.000,00	115.702,48	280.000,00	nov-23	Antonio Marmo

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

Considerando os elementos demonstrativos mencionados acima, observa-se que os valores das propriedades negociadas nos últimos meses condizem com as pesquisas de ofertas encontradas no mercado imobiliários e que oportunamente pode ser confirmado com populares os valores de especulação atribuídos ao entorno da região em que se localiza os imóveis objeto de avaliação.

Nesse cenário, concluímos que o valor da terra para negociação na região onde se encontram os imóveis circundam entre R\$ 100.000,00 e R\$ 125.000,00 o hectare, consideramos os seguintes valores para as propriedades avaliadas:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (ha)	ÁREA (al)	VALOR (ha)	VALOR (al)	Valor Avaliado
Matrícula 2.310 - Chácara Ana	Bairro Ribeirão Bonito	24,2	10	125.087,00	302.710,54	3.027.105,40
Matrícula 1.199 - Sítio Capim Fino	Dsitrito do Guarizinho	48,4	20	103.201,93	249.748,67	4.994.973,41
Matrícula 13.026 - Sítio Capim Fino	Dsitrito do Guarizinho	24,2	10	103.201,93	249.748,67	2.497.486,71
Matrícula 14.305 - Sítio Vó Tonha	Bairro da Taipinha	64,13	26,5	103.201,93	249.748,67	6.618.339,77

Nota:

O parcelamento do solo poderá ser feito mediante desmembramento dos imóveis, eventualmente será necessário realizar retificação do registro.

XII. ENCERRAMENTO

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos que não fazem parte dos autos deste processo e dos que se encontram em posse deste perito. Inassumíveis também são as responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da autora ou do réu, ou ainda, de outros cidadãos interessados no deslinde deste caso, que a nós não foram consignados até a data da conclusão deste laudo.

Por fim, são também inassumíveis responsabilidades sobre matérias jurídicas a que tenha, eventualmente, e sem intenção determinada, se referido, excluídas nestas, obviamente, as responsabilidades implícitas para o exercício de sua profissão, estabelecida em Leis, Códigos e regulamentos próprios.

Nada mais tendo a acrescentar, dá-se por concluído o presente LAUDO, composto por 25 páginas, assinadas digitalmente.

Itapeva/SP, 10 de novembro de 2023.

MAIRA PEDROSO MARCONDES

Perita Judicial

CREASP nº 5070288472