



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE TAUBATÉ (DIVEX)
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

AUTO DE REAVALIAÇÃO

1. Dados da Avaliação

Aos dezesseis dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e três, em cumprimento a ordem id. ba27b9b proferida pelo Juízo da Divisão de Execução de Taubaté, preenchidas as formalidades legais estritamente necessárias, procedi à reavaliação do matrícula 30.883, do Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá.

De ordem da MMA. Juíza TÂNIA APARECIDA CLARO, Coordenadora da Divisão de Execução de Taubaté, a presente avaliação tomou por base: a avaliação anterior de Oficial de Justiça, juntada com ID. bc07f4a; os dados apresentados na certidão Id. 8e110ec; os fatos apresentados pela própria executada no Id. 31fda26; a extensão, e consequente depreciação da área de proteção ambiental (área de mata nativa) que integra a propriedade rural.

Considerando a recente avaliação feita por Oficial de Justiça, bem como a atitude da reclamada, descrita na certidão id. 8e110ec, e ainda de ordem da referida Juíza, não foi necessária, nem conveniente, nova vistoria no local, ressaltando-se a atitude beligerante da executada, a dificultar avaliações e visitas de eventuais interessados, o que levou à indeterminação das exatas extensões das áreas a serem abatidas, ou efetivamente avaliadas, pelo que este Oficial se vale, nesta oportunidade, da mera estimativa.

Ressalto, outrossim, que a presente avaliação foi feita após contato telefônico e consulta direta ao Oficial que realizou a avaliação anterior.

2. Descrição Oficial

Descrição do imóvel conforme Id. bc07f4a, nos termos da certidão de matrícula e da descrição feita pelo Oficial de Justiça. FAZENDA CORREGO ALEGRE.

3. Método de Avaliação.

Diante das particularidades do caso e da ordem judicial para efetivar a avaliação com o aproveitamento das avaliações já feitas, utilizei os dados já existentes para estabelecer o valor base, que corresponde à exata avaliação anterior, de R\$



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE TAUBATÉ (DIVEX)
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

108.000.000,00. Considerarei, ainda, os critérios gerais utilizados na avaliação de imóveis, no âmbito do TRT da 15ª Região, os termos das normas ABNT NBR 14653-1, que versa sobre avaliação de bens, e ABNT NBR 14653-3, para avaliação de imóveis rurais.

Para o estabelecimento da depreciação decorrente de áreas de preservação (vide id. 1f968a7), em caráter estimativo, utilizei-me dos métodos e critérios descritos no manual AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS DO BRASIL: Potencial de terras e análise crítica dos principais métodos de avaliação, do Centro Nacional de Pesquisa de Solos, publicado pelo EMBRAPA.

Levei em consideração, com predominância, a análise sócio econômica, descrita pelo método ecológico de avaliação da aptidão das terras (Beek & Bennema) e a estrutura de avaliação da aptidão das terras da FAO, o sistema de avaliação da aptidão agrícola das terras (Ramalho-Filho & Beek), além do método de avaliação da aptidão das terras para sistemas integrados de produção (Ramalho-Filho). Este último constitui um guia com parâmetros para a avaliação física, social e econômica de terras, com tecnologia intermediária para agricultura de pequena escala.

É certo que, no documento id. 1f968a7, o registro no INCRA aponta a existência de áreas com Produtos Vegetais Isolados, como Pinus (Reflor Essência Exótica) 1.100,0000 ha 0,0000 ha - Área sem Restrição, Eucalipto (Reflor Essência Exótica), 1.870,0000 ha 0,0000 ha - Área sem Restrição e Milho (Em Grão) 80,0000 ha 80,0000 ha 115,00 Tonelada Área sem Restrição.

Aponta-se, porém, a existência de Área(s) com Restrições, ou Área Inaproveitável 729,2000 ha. Observa-se que **a executada não possui movimentação bancária (pesquisa patrimonial avançada, juntada aos autos, id. b842e2c), de onde se depreende não haver atividade produtiva.** A executada, até o momento, não apresentou qualquer comprovação de atividade produtiva no local, pelo que não foi feita avaliação de tal atividade.

Ainda de acordo com o boletim da FAO, a terra penhorada poderia ser classificada como de classe restrita, ou seja:

“Classe Restrita - terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentável de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou então aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente.”

São inúmeras as limitações para a produção sustentável, como as diversas



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE TAUBATÉ (DIVEX)
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

ações que tem por objeto propriedade ou posse de parcelas da terra, a dificuldade de acesso, a falta de atividade produtiva no local, a existência de áreas de preservação permanente.

Conforme dados apresentados no trabalho “ESVAZIAMENTO DO VALOR ECONÔMICO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE”, publicado no XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, “a propriedade da APP representa, atualmente, prejuízo para o proprietário, tendo em vista que sendo área non aedificandi não há possibilidade de realizar qualquer tipo de exploração que gere renda”, de forma “que não há mercado para imóveis deste tipo devido à falta de interessados em adquiri-los”.

Segue o estudo concluindo que

“de um modo geral as externalidades positivas ou negativas decorrentes, respectivamente, da conservação ou degradação das áreas de preservação permanente, ainda não são precificadas pelo mercado brasileiro e incorporadas ao valor econômico destas áreas; - como consequência desta não precificação, a condição de um terreno urbano situar-se integralmente em área de preservação permanente (non aedificandi) pode esvaziar totalmente seu valor econômico, resultando em um valor de mercado igual a zero; “

Neste caso, não se há de falar em totalidade do terreno. Ainda que não haja atividade produtiva, o documento do INCRA, id. 1f968a7, demonstra que há, sim, áreas produtivas, embora aparentemente inproveitadas, correspondentes a aproximadamente 60% do imóvel penhorado.

4. Aplicação dos critérios de depreciação.

Aplicando-se os dados acima descritos, dada a extensão da área produtiva (aproximadamente 60% do imóvel), e considerando a impossibilidade de valoração das áreas restantes (conforme critérios acima descritos), tem-se como necessária a depreciação inicial do valor base em 40%.

A existência de questões de posse, já descritas no id. 1f968a7 (diferentemente do que aponta a executada como fato novo), também pode gerar depreciação, que ora estimamos em 10%.

Destarte, a depreciação total a ser aplicada, face ao comando judicial para reavaliação, deve ser de 50%.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE TAUBATÉ (DIVEX)
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

5 Da avaliação

Considerando os dados apontados, **avalio** o imóvel em R\$ 54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais).

Nada Mais.

Taubaté 16/05/2023

SERGIO DE OLIVEIRA WANDERLEY

Oficial de Justiça Avaliador Federal

