

COMARCA: ITAPORÃ/MS
CARTÓRIO: VARA ÚNICA
AUTOS: 0000668-74.2005.8.12.0037
REQTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A
REQDA: ESPÓLIO DE SUELI FREIRE RAMOS



LAUDO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO RURAL

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	4
1.1. CERTIFICAÇÃO ISO 9001	4
1.2. INÍCIO DOS TRABALHOS.....	4
1.3. OBJETIVO DA PERÍCIA	4
2. PERITOS JUDICIAIS	5
3. ASSISTENTES TÉCNICOS	5
4. CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO	5
5. RELATÓRIO TÉCNICO	7
5.1. ANÁLISE DOS AUTOS.....	7
5.2. VISTORIA E CONSTATAÇÕES	8
5.3. ANÁLISE PERICIAL.....	13
5.3.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA.....	13
5.3.2. NÍVEL DE PRECISÃO	16
6. RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
7. CONCLUSÃO.....	17
8. ENCERRAMENTO	17

1. APRESENTAÇÃO

Com **mais de 35 anos** de experiência, a VCP se destaca pelo compromisso em fornecer soluções empresariais de excelência. Sua equipe multidisciplinar, composta por profissionais altamente qualificados, como advogados, arquitetos, administradores, contadores, engenheiros, economistas e geógrafos, aliada à utilização das mais avançadas ferramentas de software e equipamentos disponíveis, assegura a entrega de serviços de alta qualidade.



1.1. CERTIFICAÇÃO ISO 9001

Garantindo a Qualidade e Excelência em seus Serviços

A VCP Consultoria e Perícia têm como pilar fundamental a busca constante pela excelência.

Por isso, tem o orgulho de compartilhar que é a única empresa do ramo certificada conforme a norma internacional ISO 9001/2015, uma certificação que reconhece o compromisso com a qualidade, a eficiência e a melhoria contínua em todos os aspectos de seus negócios.



1.2. INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos tiveram início no mês de **setembro de 2024**, acatando honrável designação do Douto Juízo.



1.3. OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinação de f. 848/849, a presente perícia tem por objetivo avaliar as áreas rurais objetos de penhora, correspondentes às frações dos Lotes nº 10, 29 e 31, da quadra 48, matriculados sob os números 8.393, 985 e 8.403 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS, situados no município de Douradina.

2. PERITOS JUDICIAIS

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA**, nomeada para a realização da perícia judicial designada pelo douto juízo, vem informar os respectivos responsáveis legais e/ou técnicos, atuantes no referido trabalho:



VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO, sócio da empresa nomeada, Engenheiro Civil, Agrimensor e Contador, com Curso de Georreferenciamento de Imóveis Rurais, inscrito no CREA/MG sob nº 42.822/D, visto/MS 5.027-MS e, no CRC/MS sob nº 10.529/O, registrado no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4312;



ÉRIKA PINTO NOGUEIRA, sócia da empresa nomeada, Engenheira Civil e Contadora, Pós-graduada em Auditoria e Perícia Contábil, com curso em Documentoscopia, inscrita no CREA/SP 5060295963/D, visto/MS 9.118 e no CRC/MS sob nº 9888/O-7, registrada no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4637;



ROBERT WILLER WOBETO, Coordenador do Setor de Engenharia Rural, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA/MS sob o nº 16.631/D.

3. ASSISTENTES TÉCNICOS

Pelo que consta nos autos, nenhuma das partes indicou assistente técnico.

4. CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Em processos desta natureza, o primeiro procedimento adotado é a análise prévia de toda documentação constante nos autos, e análise de imagens de satélites, que também disponibilizam informações da área, objeto de litígio.

Em seguida, procede-se a uma vistoria na referida área, onde são apuradas e fotografadas as características pertinentes à mesma, tais como as benfeitorias existentes no local, aptidão agrícola da propriedade, dentre outras. Nessa vistoria, faz-se o uso do equipamento de leitura geográfica por satélites, denominado GPS (Global Positioning System), marca Garmin,

modelo Monterra, que permite identificar o posicionamento da área pela intercalação de dados de satélites, remetendo-os à computação eletrônica.

Após realizada a vistoria e as análises de toda documentação constante nos autos, efetua-se uma pesquisa dos valores de imóveis existentes junto a ofertas constantes na região e, por fim, elabora-se o laudo pericial conclusivo.

MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DA ÁREA

De acordo com a NBR-14653-1, a metodologia básica aplicável classifica-se em:

A – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

A.1 – Método comparativo direto de dados de mercado:

identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

A.2 – Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

A.3 – Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

A.4 – Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

B – Métodos para identificar o custo de um bem.

B.1 – Método comparativo direto de custo: identifica o custo do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

B.2 – Método da quantificação de custo: identifica o custo do bem ou de suas partes, por meio de orçamentos sintéticos ou

analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Para a formação do valor da área, os elementos são pesquisados mediante consulta a anúncios populares de jornais e pesquisa junto a diversas imobiliárias, de onde se obtém ofertas de imóveis, então colocados à venda.

HOMOGENEIZAÇÃO

O processo de homogeneização consiste em corrigir os valores obtidos na pesquisa, de forma que se possa compará-los com a área avaliada.

Adota-se, portanto, outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências pré-estabelecidas que são determinadas pelas condições do local da área e pelas características da região.

Para o caso em questão, utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, por meio do tratamento por fatores.

5. RELATÓRIO TÉCNICO

5.1. ANÁLISE DOS AUTOS

Conforme consta na inicial, a autora teria se tornado credora em razão da venda de fertilizantes à executada, que não efetuou o pagamento das duplicatas, as quais totalizam R\$ 151.489,00 (cento e cinquenta e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais). Em razão disso, ajuizou a presente execução visando à satisfação do débito.

Nas f. 280/291, a autora requereu a penhora de 25% do imóvel registrado na matrícula nº 08.403 e 50% de cada um dos imóveis registrados nas matrículas nº 985 e 08.393. O pedido foi deferido pelo magistrado nas f. 338/339, resultando na expedição do mandado de penhora e avaliação de f. 349.

As avaliações dos imóveis foram realizadas pelo oficial de justiça e encontram-se nas f. 356/357 e f. 800/803. No entanto, ambas foram

impugnadas pela autora, que alegou que os valores atribuídos estavam muito abaixo do valor de mercado. Assim, requereu a nomeação de perito judicial para realizar nova avaliação das áreas, conforme manifestado nas f. 808/814.

Em f. 848/849, o douto juízo acolhe a impugnação apresentada pela requerida, determinando a realização de prova pericial, nomeando esta empresa com o objetivo de avaliar as áreas rurais objetos de penhora, correspondentes às frações dos Lotes 10, 29 e 31, da quadra 48, matriculadas sob os números 8.393, 985 e 8.403 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS.

5.2. VISTORIA E CONSTATAÇÕES

No dia 24 de setembro de 2024, procedeu-se vistoria nos imóveis objeto, momento em que através de fotos e levantamento de coordenadas geográficas, buscou-se identificar suas delimitações e demais características relevantes para a presente perícia. Os imóveis objetos de penhora estão localizados no município de Douradina/MS, sendo eles:

- Matrícula 8.393 e 985 - **Lote 10 da quadra 48**, com 15 ha cada matrícula;
- Matrícula 8.403 – **Lotes 29 e 31 da quadra 48**, com 60 ha.

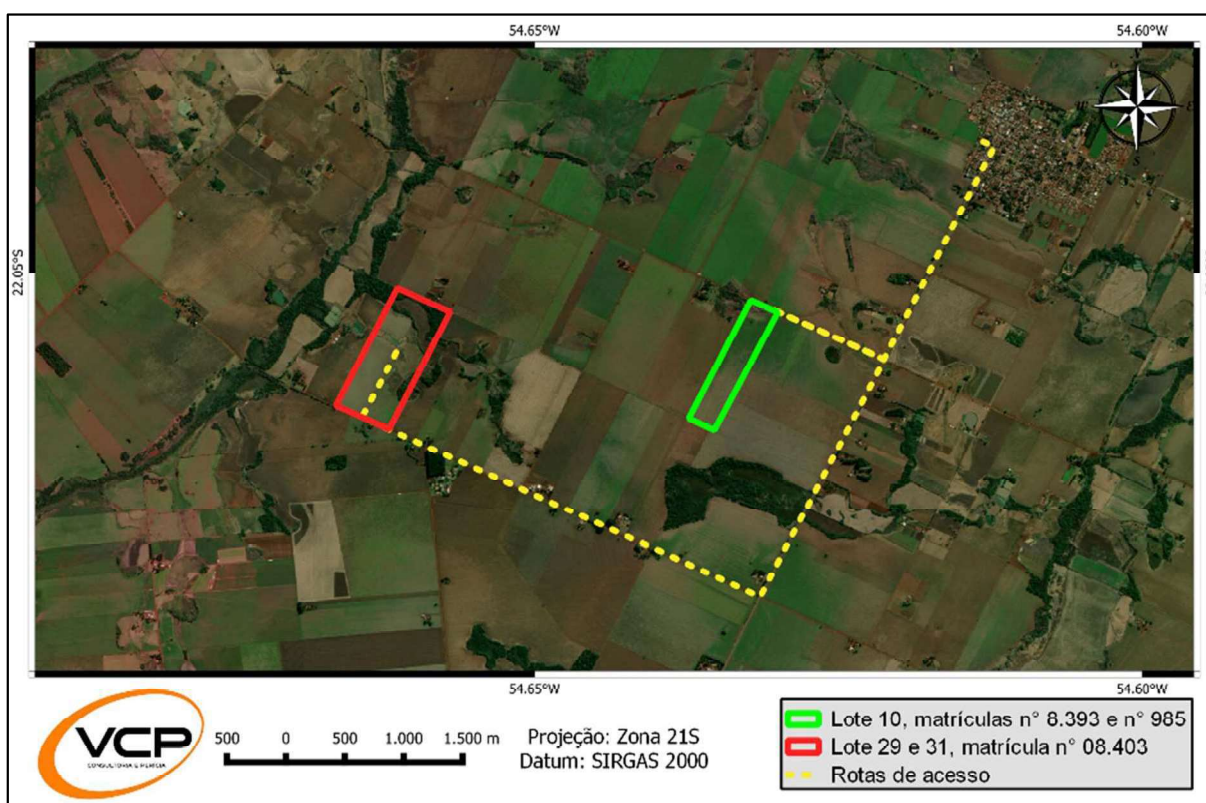


Imagem 1 – Rota de acesso aos imóveis objeto.

O lote 10, está localizado dentro dos limites do município de Douradina/MS, cujo acesso se dá pelo seguinte roteiro: partindo do perímetro urbano de Douradina/MS pela MS-379 sentido Sul, percorre-se a referida via por aproximadamente 2 km, vira-se à direita, percorrendo por estrada não pavimentada por 1 km até a entrada do imóvel.

Já os lotes 29 e 31, têm acesso pelo seguinte roteiro: partindo do perímetro urbano de Douradina/MS pela MS-379 sentido Sul, percorre-se a referida via por aproximadamente 4 km, vira-se à direita, percorrendo estrada não pavimentada por 4 km até a entrada do imóvel (distâncias aproximadas).

De acordo com o mapa de solos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a área total é composta por Latossolo vermelho Distrófico, de textura argilosa ou muito argilosa com predominância de vegetação natural representada pelo Cerrado, apresentando topografia plana a suave ondulada, o que condiz com o que foi constatado *in loco*.

Durante vistoria, percorreu-se a extensão das áreas, levantando as informações necessárias para elaboração deste laudo pericial, constatou-se ainda, que as propriedades desenvolvem a atividade agrícola como principal meio de produção, comprovada pela presença de restos vegetais da cultura do milho implantada na propriedade.

De acordo com as informações do Cadastro Ambiental Rural (CAR), o lote 10 apresenta áreas produtivas em sua totalidade, sem vegetação nativa. Já os lotes 29 e 31 contam com 49,2354 hectares de área produtiva, dos 60 hectares totais, sendo o restante composto por área de vegetação nativa não antropizada.

Evidenciou-se ainda, que os imóveis objetos compõem imóveis maiores registrados no INCRA, inseridos em partes da Fazenda Nova Esperança I e II.

Para melhor visualização dos imóveis, segue algumas imagens capturadas durante a vistoria.



Imagem 2 – Ocupação atual dos lotes.

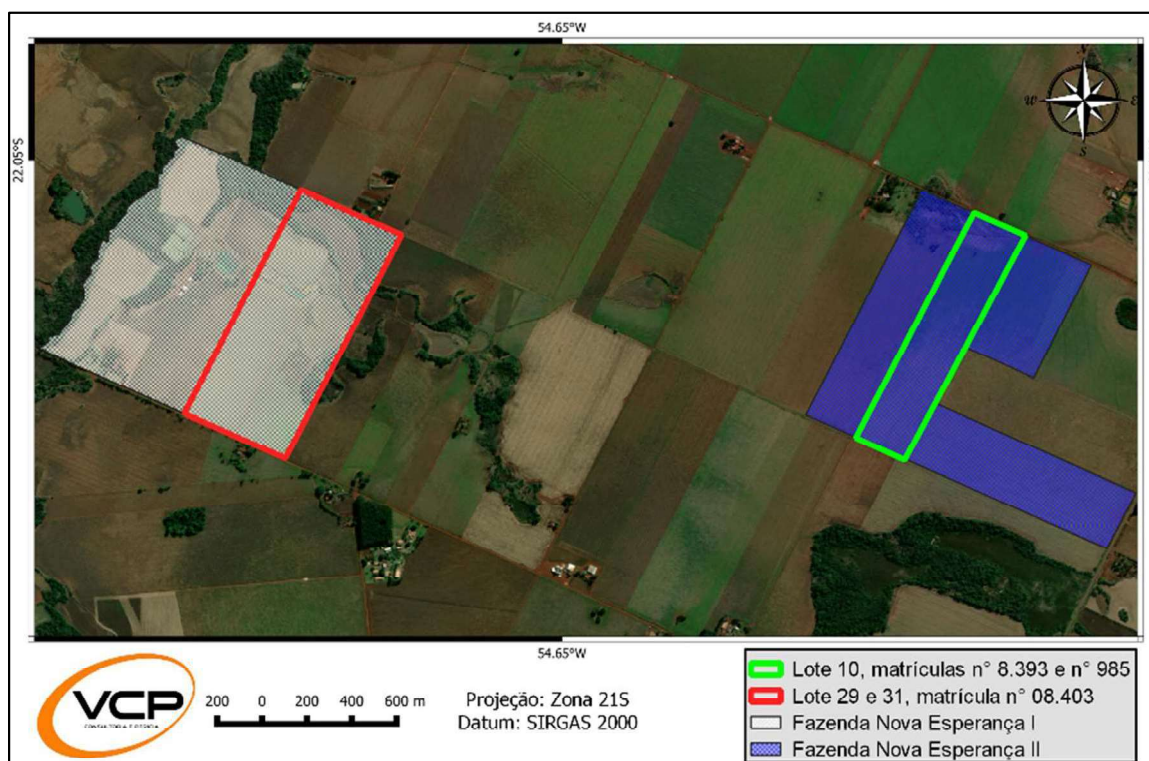


Imagem 3 – Localização dos lotes em relação aos imóveis registrados no INCRA.



Imagem 4 – Vista geral do lote 10.



Imagem 5 - Vista geral do lote 10.



Imagem 6 – Casa sede nos lotes 29 e 31.



Imagem 7 – Área da sede nos lotes 29 e 31.



Imagem 8 – Área produtiva com vegetação nativa aos fundos dos lotes 29 e 31.

5.3. ANÁLISE PERICIAL

5.3.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA

Para a determinação do valor da área, através do método comparativo direto de dados de mercado, procede-se uma pesquisa dos valores de ofertas de áreas, inicialmente com características similares à avaliada, ofertadas em anúncios de jornais de grande circulação, sites de empresas especializadas e corretoras.

Posteriormente, estabelece-se um modelo com base nos elementos constantes na amostra, buscando pelo valor por hectare do referido imóvel.

Face à condição dos elementos comparativos, define-se como “variável dependente” o valor por hectare, que está condicionado as “variáveis independentes”, ou explicativas, que são características de cada imóvel.

De acordo com a análise da amostra obtida após a pesquisa de mercado, considera-se inicialmente as seguintes variáveis:

- “**Área**”: variável quantitativa, expressa em ha, característica de cada elemento;
- “**Área Produtiva**”: variável quantitativa, expressa em ha, característica de área utilizada com atividades agrícolas ou pecuárias de cada elemento;
- “**Distância do Asfalto**”: variável quantitativa, expressa em Km de acesso não pavimentado aos imóveis referentes;
- “**Fator de Transposição**”: variável quantitativa obtida junto a SCOT CONSULTORIA, apenas para efeito comparativo e de transposição de valores, tendo em vista a produtividade, época e localidade dos elementos utilizados na amostra;
- “**Valor por hectare**”: variável dependente, expressa o valor do hectare do imóvel.

Segue, no Anexo I, a planilha de homogeneização realizada para a obtenção do valor do hectare, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde se obteve os valores por hectare dos imóveis penhorados para dezembro de 2024.

Ressalta-se ainda que, a pesquisa realizada mostrou que o mercado de imóveis rurais tem trabalhado com valores a prazo, em média, dois anos com entrada, ou seja, entrada, mais duas parcelas, logo, o valor levantado baseia-se no preço a prazo. Trazendo este valor para condição à vista, com uma taxa anual de 12%, chega-se a um desconto de 10,33%, resultando nos valores demonstrados nas tabelas a seguir:

VALOR À VISTA - Lotes 29 e 31			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 40.374,77		R\$ 40.374,77
2		R\$ 40.374,77	R\$ 68.235,42
3	Totais	R\$ 121.124,32	R\$ 108.610,19
Desconto p/ venda a vista:			10,33%
Valor p/ venda a vista:			R\$ 108.612,18

VALOR À VISTA - Lote 10			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 44.266,14		R\$ 44.266,14
2		R\$ 44.266,14	R\$ 74.812,04
3	Totais	R\$ 132.798,43	R\$ 119.078,18
Desconto p/ venda a vista:			10,33%
Valor p/ venda a vista:			R\$ 119.080,35

Logo, multiplicando o valor apurado para o hectare pela extensão de área, tem-se:

VALOR À VISTA - Lotes 29 e 31		
Valor (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total
R\$ 108.612,18	60,00	R\$ 6.516.730,80

VALOR À VISTA - Lote 10		
Valor (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total
R\$ 119.080,35	30,00	R\$ 3.572.410,50

Dessa forma, verifica-se que as áreas efetivamente penhoradas, correspondentes a 25% dos lotes 29 e 31, matrícula nº 8.403, e 50% do lote 10, matrículas nº 985 e 8.393, totalizam, em dezembro de 2024, o montante de **R\$ 3.415.387,95** (três milhões, quatrocentos e quinze mil, trezentos e oitenta e sete reais e noventa e cinco centavos).

Imóvel	Valor total	Penhora	Valor
Lotes 29 e 31	R\$ 6.516.730,80	25%	R\$ 1.629.182,70
Lote 10	R\$ 3.572.410,50	50%	R\$ 1.786.205,25
TOTAL			R\$ 3.415.387,95

5.3.2. NÍVEL DE PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme item 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
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	1
ENQUADRAMENTO				SE ENQUADRA	9

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
	SE ENQUADRA		

6. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Pelo que consta nos autos, não foram formulados quesitos.

7. CONCLUSÃO

- 01- Diante de todo o exposto no presente laudo técnico, tem-se os seguintes valores para os imóveis objetos de penhora, localizados no município de Douradina/MS, para dezembro de 2024:

Imóvel	Valor total	Penhora	Valor
Lotes 29 e 31	R\$ 6.516.730,80	25%	R\$ 1.629.182,70
Lote 10	R\$ 3.572.410,50	50%	R\$ 1.786.205,25
TOTAL			R\$ 3.415.387,95

- 02- Segue no Anexo I as planilhas de homogeneização.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 17 (Dezessete) laudas e 1 (um) anexo.

Esperando corresponder à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente,

Campo Grande/MS, 17 de dezembro de 2024.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0