



Número: **0061009-18.2018.8.13.0026**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Andradas**

Última distribuição : **05/02/2021**

Valor da causa: **R\$ 84.837,00**

Processo referência: **0061009-18.2018.8.13.0026**

Assuntos: **Transação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
RODRIGO BARBOSA (EXEQUENTE)	
	FREDERICO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA (ADVOGADO)
DELVO CESAR TOGNOLO (EXECUTADO(A))	
	MARCO ANTONIO DOS SANTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10239107697	04/06/2024 15:31	PERÍCIA Rodrigo Barbosa e Cezar Tonholo Sítio Bro. Tabuão	Juntada

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL**

1- INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do Exmo. Dr. Juiz de Direito da Comarca de Andradas, segunda vara, avaliar um imóvel rural, constante de uma área de terras, localizada no local conhecido como Bairro Tabuão ou Viracopos, no Município de Ouro Fino, distrito de Crisólia, Estado de Minas Gerais, com finalidade de instruir processo de execução de dívida.

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Rurais, estipuladas pela **NBR 14.653, partes 1 e 3** da ABNT ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estando classificado como “**Parecer Técnico**”, em atendimento à **Resolução 1.066/2007, do COFECI– Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no **art. 3º da Lei nº 6.530/78**, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

Admite-se como de boa fé e confiáveis, as informações e bem como as pesquisas realizadas necessárias à formação do valor do imóvel em estudo.

A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, possui matrícula com dados suficientes para a avaliação, quanto a localização, os limites do imóvel e sua confrontação foi indicada pelo seu proprietário. (NBR 14.653-1 7.2.1 da ABNT)..

Normalmente, nas avaliações de imóveis rurais, como no presente caso, emprega-se o *MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO*, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado, conforme item 8.2.1. NBR 14.653-1, da ABNT.

Este método adotado nas avaliações, engloba, mediante pesquisa de valores imobiliários numa mesma região geo-econômica, ou em região diversa, mas que possua características similares à do imóvel avaliado, valores de venda e ou oferta, que informa o *preço básico médio* de comercialização dos mesmos, em função de sua localização, região de situação, ponto comercial, topografia, potencial econômico, área etc.

2- OBJETIVO:

O presente Parecer avaliatório tem o objetivo determinar o valor de mercado do imóvel e de instruir processo de execução judicial tendo como exequente Rodrigo Barbosa e como executado Delvo Cezar Tonholo.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

(Descrição conforme a matrícula) Uma gleba de terras, com área de 9,07,50ha (nove hectares, sete ares e cinquenta centiares), com benfeitorias constante de 22.000 pés de cafeeiros de 2 anos que se encontra dentro das medidas divisas e confrontações: (A descrição completa com as coordenadas geodésicas, está na certidão da matrícula do imóvel) Matrícula 14.545, livro 2.

Diferente do que consta na matrícula a lavoura de café, atualmente, é plenamente formada, em franca produção, tendo alguns talhões que foram podados e estão em crescimento, mas já estão produzindo.

Proprietários: Delvo Cezar Tonholo RG M.4.566.657-SSPMG, CPF 622719206-63 e Maria Marta Caldas Tonholo, RG MG 4.947.764-SSPMG.

4- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: (NBR 14.653-3,11.1,f, 7.3.2, 1,a,b,c,d,e,f,g,h,i.)

Imóvel denominado Pau Preto, área registrada de 09ha07as50ca, situado na encosta da serra do Taboão, confronta com Sebastião Teodoro de Oliveira, Belmiro Ribeiro e José Dias da Silva, destina-se exclusivamente a agricultura do café, que ocupa a área, aproximada, de 07ha.01as63,94ca.

Como recurso natural tem uma mata que mede, aproximadamente, 02ha05as86,06ca, que compõe parte da área escriturada e uma nascente, como sistema viário interno possui apenas os carreadores no meio da lavoura, telefonia somente móvel, não possui energia elétrica, a utilização econômica atual é a cultura do café. Data da vistoria 18 de maio de 2024.

Caracterização das terras (NBR 14.653-3 11.1, 7.3.2.2 a,b,c,d)

Relevo acidentado. Embora o Fator de Capacidade de Uso da Terra seja mais adequado para terra nua, esta terra, como já está cultivada, fica

classificada como Classe I, definida como “Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação”. Classificada como terra cultivada.

Caracterização das construções e instalações NBR 14.653-3 11.1, 7.3.2.3.

Não possui construções, portanto nada a responder quanto a esta parte da ABNT.

Caracterizações das produções vegetais (NBR 14.653-3,11.1, 7.3.2.4)

O estado vegetativo da lavoura está bom, em bom estado fitossanitário. Bem heterogênia quanto ao tamanho de cada planta, com pés adultos na plenitude de produção que compõe grande parte da lavoura e pés resultado de poda ainda em crescimento, que não atingiram a plenitude produtiva.

No atual estágio de produção, às vésperas da colheita, o risco de comercialização é próximo de zero. A questão de comercialização do café é muito complexa, fica dependendo da política governamental, da produção de outras regiões do mundo e de tantos outros fatores, portanto afirmar se a comercialização corre ou não risco é difícil prever. Porém, por ser um produto não perecível, o produtor pode guardá-lo e esperar um momento mais oportuno para comercializá-lo. Risco de ocorrer intempéries que possam prejudicar a safra deste ano é muito baixo, pelo motivo do café já estar no ponto de colheita o risco futuro é baixo, devido a lavoura estar localizada em ponto alto com baixo risco de geadas.

Caracterização das obras e trabalhos de melhoria das terras(NBR 14.653-3, 11.1, 7.3.2.5.)

Não há obras a ser executada e nem trabalho de melhoria, tendo-se em vista que a lavoura esta em bom estado e a terra já é cultivada.

Caracterização das máquinas e equipamentos (14.653-311.1, 7.3.2.6)

Não há máquinas e equipamento sendo avaliados.

Caracterização das atividades pecuárias(NBR 14.653-3, 11.1, f, 7.3.2.7)

Não há atividade pecuária.

Caracterização de outras atividades(agroindústria, turismo rural, hotelaria, mineração. (NBR 14.653-3, 11.1, 7.3,2,8

Não há atividade com estas características.

NBR 14.653-3 11.1, f - Classificação conforme seção 5, seus frutos e direitos:



- 5.1.1.a Quanto a dimensão é Imóvel classificado como pequeno .
5.1.2, c- Quanto à exploração classifica-se como de agricultura.
5.2.1.1 -Classe 1.
5.2.1.2 c -Terra cultivada
5.2.2 a -produção vegetal
5.2.6 a, b, Recursos naturais: Floresta e hídrico.
5.3 –Frutos: 5.3 d -Parceria.
5.4 –Direitos em favor do imóvel em avaliação: 5.4.a-Servidão de caminho passando por imóvel de terceiros.

Escolha do método: NBR 14.653-3 11.1 g. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi escolhido pelo motivo de ser o mais indicado, considerando-se as características do imóvel em avaliação e por haver na região outros imóveis que puderam servir de parâmetro 8.2.1 NBR14.653-1.

5-ROTEIRO DE ACESSO: (NBR 14.653-3, d) partindo-se de Andradas, sentido a Ibityura de Minas, no cruzamento com a MG 455, segue destino ao Distrito do Campestrinho, passando pelos bairro Belloto, São José da Cachoeira, Grotão Tira-Fogo, Macuco até chegar no Distrito de Campestrinho, daí segue destino ao município de Ouro Fino, percorre-se 1,8Km, no alto de um morro, na vertente, onde inicia o município de Ouro fino, percorre-se, mais 2,7.Km por uma descida bem íngreme, onde fica uma encruzilhada, neste ponto deixa-se da estrada municipal que destina-se a Ouro fino e entra-se à esquerda, por um caminho de servidão muito íngreme, após percorrer 1.150m chega-se ao imóvel avaliando.

6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel, foram colhidas informações com os próprios vendedores e compradores dos imóveis utilizados como referência e de imóveis que estão em oferta na região de localização do imóvel.

Para o presente caso, os imóveis usados como paradigmas da pesquisa, foram voltados para valores de terras com lavoura de café, situados numa mesma região de influência econômica e que melhor refletem as condições atuais do mercado e com características o mais próximo possível do imóvel avaliando.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

7- REGIÃO DE SITUAÇÃO:

(NBR 14.653-3-,11.1,e, 7.3.1, a, b, c, d,e) Trata-se de uma região de relevo montanhoso, com pouquíssima área plana, as ocupações são regulares, não se fala em terras invadidas. Seu clima é tropical de altitude, com verão chuvoso e ameno e período seco no inverno, com noites e madrugadas frias. Temperatura média anual de 18 °C, com máximas de 36 °C no verão e 2 °C no inverno, nas partes baixas. Região com bons recursos hídricos constante de nascentes e córregos, tendo como principal o que forma uma cachoeira, denominada “Cachoeira do Taboão”. Região servida por energia elétrica. O serviço de telefonia móvel em alguns pontos da região não funciona, o sistema viário, pelo motivo de estar em região muito montanhosa, tem restrição de uso em época de muita chuva, dependendo de veículos especiais para o tráfego. Possui transporte escolar para os alunos, os produtos agrícolas são comercializados nas cidades e distritos próximos como Ouro Fino, Crisólia, Campestre, Andradas e em local mais distantes, como os produtos destinados ao CEASA, possui cooperativa, localizada na sede do município em Ouro fino, que comercializa os produtos, fornece insumos e oferece orientação técnicas. O sistema de armazenagem, dependendo da quantidade é feito pelos próprios agricultores em sua propriedade ou e encaminhados para depósito nas cidades circunvizinhas. O comércio de insumos e máquinas agrícolas são praticados nas cidades circunvizinhas, a rede bancária fica na sede do município, Ouro fino, possuindo no distrito de Crisólia um posto bancário da Caixa Econômica Federal, que atende as necessidades básicas. A região tem como vocação econômica a agropecuária, tendo como predominância a cultura do café. A mão de obra é basicamente familiar que exploram as pequenas propriedades e quando necessita de mão de obra de terceiros adota-se, na maioria dos casos, o regime de parceria. A região tende a prosperar dentro das características de relevo e economia familiar, as leis ambientais prevalecem na região, quanto ao uso e ocupação do solo seguem as normas legais.

A localização: O imóvel localiza-se na encosta de uma serra, tendo em seus arredores, sítios onde são exploradas atividades basicamente ligadas a agricultura, principalmente o cultivo de café, com pouca atividade pecuária, localizado a 5km do distrito do Campestrinho e a 12Km do distrito de Crisólia.

8-ANÁLISE MERCADOLÓGICA e PESQUISA DE MERCADO.

O imóvel apresenta perspectiva regular de comercialização, pelo motivo da instabilidade financeira que vive o Brasil e pelo acesso dificultoso, sendo acessível com mais facilidade utilizando-se veículo de tração 4 por 4 ou trator.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 11 a 19 de maio de 2024, foi baseada em imóveis comercializados ou em oferta, na mesma região de localização e com as mesmas características o tanto quanto possível do imóvel avaliando.

NBR 14.653-1, 7.7.2. O imóvel em avaliação tem liquidez média, devido a situação econômica geral do Brasil e pelo motivo de ser em desnível, o que desvia o interesse dos compradores que exigem imóvel em terrenos mais planos.

9- QUADRO AMOSTRAL

A seguir as referências que melhor expressam o valor de mercado para o imóvel em apreço, que serviram de cotejo à realização do presente trabalho, a saber:

REFERÊNCIA 01:

Imóvel em oferta: Sítio com 5 alqueires, com cafezal de um ano e meio de idade, localizado no bairro Viracopos..

Valor R\$600.000,00 ou 120.000,00 por alqueire. Pelo motivo da lavoura ter apenas um ano e meio acrescenta-se 15% sobre o valor dos R\$120.000,00, o que resulta em R\$138.000,00.

Informante: o proprietário Carlos Roberto da Silva. Telefone:999123722

REFERÊNCIA 2 :

Proposta recebida: Sítio com 0,5 alqueire, localizado no bairro Viracopos, todo plantado com café Valor da proposta recebida: R\$150.000,00 por alqueire.

Informante: Claudinei de Carvalho. Residente no bairro Viracopos. Tel.997191714.

REFERÊNCIA 03:

Imóvel vendido: Sítio com 1 alqueire, localizado na bairro Viracopos, contendo lavoura de café, duas casas simples, terreiro e tulha. Valor da venda R\$300.000,00 menos R\$142.000,00, das construções,(NBR 14453-3 10.1.2da ABNT) resulta em R\$158.000,00 por alqueire.

Informante: O vendedor, Sr. Zezinho, residente na praça do bairro Taboão.

REFERÊNCIA 04:

Imóvel vendido: Sítio com 0,62 alqueire, localizado na bairro Viracopos, contendo lavoura de café. Valor da venda R\$160.000,00, ou R\$257.972,00 por alqueire.

Informante: O vendedor Gentil Fernandes, Tel..998339480

REFERÊNCIA 05:

Imóvel em oferta: Sítio com 1,5 alqueire, formado com café, localizado no bairro Viracopos, Valor R\$300.000,00 ou R\$200.000,00 por alqueire.

Informante: Gentil Fernandes. Residente no bairro Viracopos. Tel.998339480

10 – HOMOGENEIZAÇÃO

Após a determinação dos valores unitários básicos para os imóveis paradigmas da pesquisa de valores retro, torna-se necessária a homogeneização destes, de forma a corrigir possíveis características heterogêneas, sendo que para tal, serão adotados os seguintes fatores de correção.

Fator de Oferta – F.O.:

Fator que visa corrigir a superestimativa de preços por parte do vendedor, conhecido também, por fator de elasticidade de oferta, onde normalmente, os preços iniciais, tendem a diminuir durante as negociações, ficando esse deságio, no presente caso, em 10%, para transações realizadas visando pagamento a vista ou a curto prazo.

Fator de Área – F.Ar.

Fator que visa corrigir as diferenças de valores entre os imóveis paradigmas e o avaliando, no que concerne a sua área, uma vez que os imóveis com área maior tendem a ter o valor do metro quadrado desvalorizado, em relação aos imóveis de área menor, variando, no presente caso, em 10, 15, 22 e 25%.



Quadro de homogeneização:

Nº	LOCALIZAÇÃO	Área./ Alq.	Valor alqueire	p/ F.O.	F.Ar	Valor do alq. Homogeneizado
01	Bro. Viracopos	5	138.000,00	0,90	1,15	142.830,00
02	Bro. Viracopos	0,5	150.000,00	1,00	0,75	112.500,00
03	Bro. Viracopos	1	158.000,00	1,00	0,85	134.300,00
04	Bro. Viracopos	0,62	257.972,00	1,00	0,78	201.218,16
05	Bro. Viracopos	1,5	200.000,00	0,90	0,90	162.000,00
	Total					752.848,16

11- MÉDIAS SIMPLES E PONDERADAS

MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES

Cálculo da Média Aritmética do valor do alqueire = $\sum \frac{\text{das 5 amostras}}{5}$

$\frac{752.848,16}{5}$ = R\$150.569,63.

Valor Médio do alqueire = R\$150.569,63.

MÉDIA PONDERADA dos valores homogeneizados:

Média Ponderada= M.Aritmética +20% = R\$150.569,63.+20% = R\$180.683,55

-20% = R\$120.455,70

Considerando somente o intervalo amostral entre R\$ 180.683,55 até R\$120.455,70 a amostra que tiver valor por alqueire acima ou abaixo do intervalo, deve ser eliminada. Neste caso, as amostras 2 e 4 serão eliminadas e realiza-se nova média aritmética com as 3 amostras restantes.

Cálculo da Média Aritmética do valor do alqueire, com base na média ponderada = $\sum \frac{\text{das 3 amostras}}{3} = \frac{439.130,00}{3}$ = R\$146.376,66

12- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel x Valor Médio do alqueire encontrado (Média Ponderada)



$3,75 \times R\$ 146.376,66 = R\$548.912,47.$

Pelo motivo do imóvel em avaliação ter acesso por estrada com tráfego dificultoso e possuir área de mata considerável em comparação com os imóveis utilizados como parâmetro, aplica-se uma redução de 5% sobre o valor apurado:

$548.912,47 - 5\% = 27.445,62.$

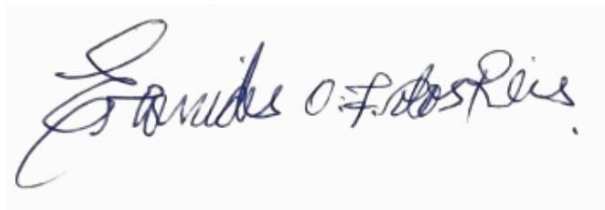
$548.912,47 - R\$27.445,62 = R\$ 521.466,85$

CONCLUSÃO:

**O imóvel em questão fica avaliado em R\$ 522.000,00
(Quinhentos e vinte e dois mil reais)**

Este parecer Técnico de Avaliação Mercadológica consta de 22 de folhas impressas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário responsável, abaixo assinado.

Andradas, 27 de maio de 2024



Eronides Otaviano Felisberto dos Reis

Perito do juízo

Avaliador Imobiliário

Registro no CNAI-Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº. 01010

Corretor de imóveis-CRECI 8681-4ª região.

Cadastro Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil 439



**Selo certificador emitido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
Válido especificamente para este PTAM.**

- 13- ANEXOS: -Imagens do Google indicando o perímetro do imóvel.
-Matrícula atualizada do imóvel.
-Currículo do avaliador.
-Relatório fotográfico
-Selo certificador.

QUESITOS

1. Pede-se ao Sr. Perito que a presente avaliação seja elaborada em conformidade com as prescrições contidas na norma ABNT - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis Rurais/2001, NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais (2001) e Parte 3 – Avaliação de Bens: Imóveis Rurais (2004).

Resposta: A avaliação foi feita com fundamento nas normas da ABNT 14.653, partes 1 e 3.

2. Pede-se ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada do imóvel rural avaliado, discriminando a distância da cidade, suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, área efetiva disponível para produção agropecuária e exploração.

Resposta: .o imóvel possui topografia íngreme, formado por lavoura de café, possuindo um pouco de mata natural, localiza-se a 5km do distrito do Campestrinho e de 12 Km do distrito de Crisólia, 19Km de Ouro Fino e a 27Km de Andradas. Está sendo usado com regularidade, ocupado por lavoura de café e mata natural. Não possui área para exploração com pecuária. A lavoura formada por cafezal, na maioria adulto e por outros em fase de crescimento por terem passado por poda, mas estão produzindo e em bom estado fitossanitário. Tem como área efetiva de exploração, aproximadamente, 2,9 alqueires.

3. Pede-se ao Sr. Perito que relate quais infraestruturas existem na área e as suas condições de uso, quando e por quem foram realizadas.

Resposta: A única infraestrutura existente é o caminho de acesso ao imóvel, que está em condições regular de uso, embora seja muito íngreme. Não há informações por quem foi construída.

- 4 Pede-se ao Sr. Perito que descreva eventuais melhoramentos executados na área avalianda e identifique quem foi o responsável por tais serviços e quando foram realizadas.



Resposta: o melhoramento que existe na área é a lavoura de café, formada por pés adultos, boa parte deles resultado de rebrota, não sendo possível identificar com precisão sua idade e nem por quem foi plantada. Na matrícula do imóvel consta a existência de 22.000 de cafés que já existiam por ocasião da compra feita pelo atual proprietário.

5. Pede-se ao Sr. Perito que relate a funcionalidade técnica e econômica, dimensões, tempo de uso, estado de conservação, valoração atual das benfeitorias existentes.

Resposta. Não há construções no imóvel. A Benfeitoria existente é a reprodutiva composta por lavoura de café, que ocupa uma área de aproximadamente 2,9 alqueires, que está em bom estado fitossanitário.

6. Pede-se ao Sr Perito que apresente uma descrição detalhada da região, destacando o tipo de produção agrícola e/ou rural predominantes, com fatores relevantes para a apuração do valor da propriedade avalianda.

Resposta: Trata-se de uma região em que predomina a cultura do café e, em menor escala a pecuária praticada a pasto. O relevo da região é montanhoso, tendo quantidade muito baixa de lavouras de café que sejam mecanizáveis. As demais características da região estão descritas no laudo. O fator relevante para apuração do valor da propriedade é a pesquisa de mercado.

7. Pede-se ao Sr. Perito que informe a distância do imóvel rural até às indústrias de beneficiamento da produção e dos centros consumidores, consignando em que medida tal característica (distância) agrega valor, bem como a capacidade da indústria/centros consumidores em absorver a produção da propriedade, se for o caso.

Resposta. O centro consumidor da produção ficam em Ouro Fino, Andradas e Espírito Santo do Pinhal. O sítio se situa próximo dos distritos do Campestre a 5Km, de Crisólia 12Km. As beneficiadoras de café da região, que se situam mais próxima do imóvel em avaliação, ficam em Ouro Fino a 19Km, Andradas 27Km e Espírito Santo do Pinhal a 64Km Pinhal. Estas distâncias não agregam valor específico para o sítio, porque os imóveis que foram utilizados como parâmetro estão próximo dele, estando todos



em igualdade de condições, mas garantem uma boa infraestrutura mercadológica para escoamento da produção.

8. Pede-se ao Sr. Perito que, em atendimento à prescrição normativa específica, apresente diagnóstico fundamentado do mercado imobiliário de terras do local do imóvel rural.

Resposta: trata-se de um mercado pouco dinâmico, com baixo volume de comercialização de terras com lavoura da café. Nota-se um comércio com poucas negociações de terras e quando ocorrem, são de áreas pequenas de meio a 2 alqueires, algumas sem benfeitorias.

9. Pede-se ao Sr. Perito que calcule o valor de mercado dos imóveis rurais, na atualidade, inclusive para liquidez imediata.

Resposta. Como os imóveis rurais possuem características muito heterogenias quanto a topografia, tipos de vias de acesso, recurso hídricos, tipos de exploração, não é possível determinar o valor dos imóveis, porque o valor não é único para todos, seriam, sim, vários valores, um valor diferente para cada tipo de imóvel. Observando-se o quadro de amostras dos imóveis que serviram de parâmetro para a avaliação, na coluna valor por alqueire, observa-se a diferença de valores entre eles.

Quanto a liquidação forçada, varia de 30 a 50% em relação ao valor médio do mercado, dependendo de como está a situação economia do país no momento em que for colocado em oferta, localização, estado de conservação das vias de acesso, grau de liquidez etc.

10. Pede-se ao Sr. Perito que apresente laudo na modalidade completa, portanto, com todos os requisitos relacionados na item 11.1 da norma ABNT NBR 14.653- Parte 3, com destaque para as alíneas “L” (com demonstrativo da pontuação atingida para fins de especificação), descrevendo o grau de fundamentação e a precisão.

Resposta.

Este quesito, fundamentado em uma pequena parte da ABNT NBR 14.653- Parte 3, que orienta como produzir um laudo completo, é próprio para ser respondido por engenheiro especialista



em avaliação de imóveis, quando se deseja tomar uma decisão de alto impacto financeiro, por exemplo, necessidade específica para fins de financiamento bancário em que o ruralista vai dar seu imóvel como garantia de um empréstimo, cujo desejo dele é quitar a dívida com a produção e, por parte do banco credor, a esperança de ter certeza do retorno produtivo para receber o valor do empréstimo, por isso ser importante saber a qualidade da terra, perspectiva de produção, facilidade de escoamento da produção, riscos da produção, grau de fundamentação e precisão do laudo.

Esta parte da ABNT trata com bastante detalhes das construções e instalações, porém, o imóvel avaliando não possui estas benfeitorias, sendo composto apenas pela terra e lavoura, que está em ótimo estado fitossanitário e com boa carga em cada pé de café, seja ele totalmente formado ou em formação. Portanto, esta parte da ABNT não tem nenhuma relevância para esta perícia, porque o banco visa, principalmente, é a produção para viabilizar o recebimento do empréstimo. O foco principal quando se faz um laudo completo é a produção para propiciar o pagamento do empréstimo e não o valor do imóvel.

É evidente que o valor do imóvel é importante e deve ser considerado pelo credor ao liberar um empréstimo, porque na hipótese de ele ter que ser colocado à venda para quitar a dívida ou de ser adjudicado em favor do banco, este tem que ter certeza de que a avaliação foi muito bem fundamentada, para sua segurança futura.

Enquanto que o objetivo desta perícia é saber quanto vale o imóvel, na hipótese de colocá-lo à venda e, quanto a isto, o laudo está bem fundamentado, demonstrando os imóveis que serviram de parâmetro para a avaliação, tendo o laudo ora elaborado atendido noventa e cinco por cento das exigências de um laudo completo, conforme pede o quesito, portanto, atende plenamente a necessidade de se saber o valor de mercado do imóvel, sendo o laudo completo desnecessário ao que se pretende com a perícia que é, exclusivamente, determinar o valor do imóvel.

11. Preste o Sr Perito outros esclarecimentos que entenda pertinentes ao objetivo desta perícia.

Resposta.Nada acrescentar sobre este quesito.

Vitas da lavoura de café



















Andradas, 27 de maio de 2024

Eronides Otaviano Felisberto dos Reis

Perito do Juízo

Avaliador Imobiliário

Registro no CNAI-Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº. 01010

Corretor de imóveis-CRECI 8681-4º região.

Cadastro Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil 439

