

AO JUÍZO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS/MS.

AUTOS: 0808871-87.2011.8.12.0002
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQTE: BANCO DO BRASIL S/A.
REQDOS: ADELAIDE LODI E OUTROS

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA, primeira empresa com certificação ISO 9001/2015, especializada em perícia, avaliação e administração judicial, sito a Rua Treze de Maio, 2500, sala 1307, 13º andar, Centro, Campo Grande/MS, fone (67) 3389-3000, com endereço eletrônico específico para intimações "intimacao@vcpericia.com.br", devidamente inscrita no **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL**, CREA/MS nº 3078, **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE MATO GROSSO DO SUL**, CRC/MS nº 000292/O, vem apresentar seu laudo judicial sob a forma do presente:

Nestes Termos,
Requer Juntada.

Campo Grande/MS, 9 de fevereiro de 2024.

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





VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 475

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERICIA S/S LTDA e tjms.jus.br, protocolado em 09/02/2024 às 17:32, sob o número W00224070109943. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0808871-87.2011.8.12.0002 e código tstFnMXd.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

COMARCA: DOURADOS/MS
CARTÓRIO: 02ª VARA CÍVEL
AUTOS: 0808871-87.2011.8.12.0002
REQTE: BANCO DO BRASIL S/A.
REQDOS: ADELAIDE LODI E OUTROS

OI - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em desfavor de **ADELAIDE LODI E OUTROS**, processo nº **0808871-87.2011.8.12.0002**.

Os trabalhos tiveram início no mês de agosto de 2023, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA 02ª VARA CÍVEL** da Comarca de **DOURADOS/MS**.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinação de f. 384-385 dos autos, a presente perícia tem por objetivo localizar e avaliar os seguintes imóveis: a) uma parte correspondente a 34,1785 hectares do imóvel rural identificado como parte da “Fazenda Barra Bonita”, situado no Distrito de Guassu, Dourados/MS, com registro no Cartório de Registro de Imóveis local sob o número 27.194; b) o quinhão número 01 (um), dentro do local denominado “Fazenda Urbana” no Distrito de Guassu, Dourados/MS, com uma área de 39,7881 hectares, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis local sob o número 70.133; c) o remanescente do quinhão 02 no local denominado “Fazenda Urbano”, Distrito de Guassu, Dourados/MS, medindo a área de 9,8519 hectares, registrado no Cartório de Registro de Imóveis local sob o número 77.354.

02 - PERITOS JUDICIAIS

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA 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 nº 16.631/D.

03 - ASSISTENTES TÉCNICOS:

Pelo que consta nos autos, as partes não indicaram assistente técnico.

04 - 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, TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO

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

Adota-se, portanto, outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências preestabelecidas que são determinadas pelas condições de localização de cada área e pelas características de cada região.

Para a avaliação da área no caso em tela, utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, e para a avaliação das benfeitorias e/ou construções, o método da quantificação de custo.

05 - RELATÓRIO TÉCNICO:

05.01 - ANÁLISE DOS AUTOS

Na inicial (f. 1-4), o exequente, Banco do Brasil S/A, expõe que procedeu à instauração da presente ação de execução, respaldado na Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº 40/00334-5, em desfavor do emitente do título, ora executado, Arlindo Lodi, e de sua esposa, Adelaide Lodi.

O título em questão foi emitido em 28/10/2005, no montante de R\$ 198.678,02 (cento e noventa e oito mil, seiscentos e setenta e oito reais e dois centavos), a ser quitado em 05 (cinco) prestações mensais, com a primeira vencendo em 15/06/2006 e a última em 15/10/2006 (f. 38-45). Por meio de aditivo datado em 30/09/2006, observa-se uma renegociação para reprogramação do pagamento em prestações anuais, com a primeira a vencer em 15/06/2007 e a última em 15/06/2011 (f. 47-50). Mediante carimbo inserido no título, a primeira prestação, prevista no aditivo para 15/06/2007, foi prorrogada para 15/06/2012, conforme registrado em 16/06/2007 (f. 45).

Não obstante, por meio de carimbo adicionado pela instituição bancária em 25/03/2010, ocorreu nova renegociação da dívida, com a parcelamento em 04 (quatro) prestações, vencendo a primeira em 15/06/2010 (R\$ 34.029,50), a segunda em 15/06/2011 (R\$ 34.029,50), a terceira em 15/06/2012 (R\$ 34.029,50) e a última em 15/06/2013 (R\$ 68.059,16) (f. 45).

Conforme alegação do exequente, em virtude da cláusula de vencimento antecipado, a inadimplência da prestação devida em 15/06/2010, conforme demonstrativo de débito (f. 55), não apenas acarretou o vencimento das prestações vincendas, mas também tornou exigível a integralidade do crédito mutuado. Diante desse contexto, o exequente propôs a presente demanda visando à percepção da quantia mencionada em sua petição inicial, mediante pagamento compulsório ou expropriação forçada de seus bens.

O juízo, em f. 68, ordenou a citação, penhora e avaliação conforme a nova redação do art. 652 do CPC.

Em f. 96, o oficial de justiça certificou que, em cumprimento ao mandado dos autos, realizou diligências necessárias, mas optou por não efetuar penhora e outros atos nos bens dos demandados. Isso ocorreu devido à ausência de bens desembaraçados no Registro Geral de Imóveis local, pois os existentes nas matrículas 70.133, 70.135, 27.194 e 70.134 estão todos hipotecados e localizados fora de sua jurisdição, na Região

do Guaçu. Por essa razão, o mandado foi devolvido para redistribuição ao servidor competente.

Na f. 99, o Banco do Brasil, representado por seus advogados, solicitou a suspensão da execução judicial movida contra Arlindo Lodi por 180 dias, em resposta ao despacho e em razão da necessidade de realizar busca de bens para penhora, conforme a certidão negativa do Oficial de Justiça.

A parte requerente juntou aos autos as seguintes matrículas: em f. 154-160 e 352-359, a matrícula nº 27.194, Ficha nº 01, do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da comarca de Dourados/MS, abrangendo 31,7854 hectares; nas f. 192-193 e 361-364, a matrícula nº 70.133, Ficha nº 01, do mesmo cartório e comarca, totalizando 39,7884 hectares; e nas f. 176, 208 e f. 366-367, a matrícula nº 77.354 do CRI de Dourados/MS, cobrindo 9,8519 hectares. Estes imóveis são contíguos, somando uma extensão total de aproximadamente 81,4257 hectares.

Em sua contestação (f. 210-226), o demandado, por meio de seu procurador, alegou a prescrição do direito de ação na Exceção de Pré Executividade, fundamentando-se na Cédula Rural Hipotecária nº 40/00334-5, que embasa a Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente movida pelo Banco do Brasil S/A, tanto contra ele quanto contra Adelaide Lodi. A sustentação da prescrição baseia-se nos artigos 70 do Decreto 57.663/66 e 60 do Decreto-lei 167/67, argumentando que, embora a execução tenha sido iniciada em 30 de dezembro de 2011, as citações só ocorreram em 24 e 29 de julho de 2014, após o prazo prescricional de três anos a partir do vencimento antecipado da obrigação, consumando-se a prescrição antes das citações de acordo com o §2º, do artigo 240, do CPC. Reforçou ainda, que o prazo prescricional de três anos teve início em 15 de junho de 2010, data do inadimplemento da primeira prestação que ocasionou o vencimento antecipado da dívida, e já havia se encerrado quando as citações foram efetivadas, solicitando o reconhecimento da prescrição do direito autoral e a consequente extinção da execução.

Nas f. 249-260, o juízo decidiu rejeitar de imediato a Exceção de Pré Executividade apresentada pela parte demandada, determinando que a execução prossiga conforme proposta. Posteriormente, em f. 376, determinou-se que um Oficial de Justiça realizasse a Avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s) descrito(s) a seguir, pertencente(s) ao(a) executado(a), e que fosse procedida à sua Intimação, concedendo um prazo de dez (10) dias para manifestação a partir da data de juntada do mandado aos autos. Os bens penhorados incluíam uma parte ideal de 34 hectares e 1.785,70m² de um imóvel rural na Fazenda Barra Bonita, matriculado no CRI local sob o nº 27.194,

bem como outros dois imóveis na região de Guassú, devidamente descritos nas matrículas nº 70.133 e 77.354.

Em f. 390, o Oficial de Justiça certificou que, por ausência de georreferenciamento ou um mapa de localização confiável, optou por não avaliar os bens indicados no mandado. O Oficial, também atuando como avaliador, sustentou a imprescindibilidade desses documentos para evitar equívocos na avaliação, destacando que a falta de informações sobre os limites avaliáveis pode resultar em interpretações errôneas e até mesmo na valoração de propriedade alheia.

Por ordem do magistrado, expressa nas f. 384-385, foi designada a nomeação da empresa Vinícius Coutinho Consultoria e Perícia – VCP para atuar como perita judicial.

05.02 – LOCALIZAÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

Os objetos de avaliação encontram-se a uma distância aproximada de 37 km do perímetro urbano de Dourados/MS. O trajeto se inicia na zona urbana do mencionado município, percorrendo cerca de 5,5 km pela rodovia federal pavimentada BR-163. Em seguida, a rota do itinerário segue à direita na Estrada Municipal Pavimentada denominada Dom Bosco, totalizando aproximadamente 2,2 km. Posteriormente, realiza-se uma conversão à esquerda na rodovia municipal pavimentada conhecida como Padre André, abrangendo uma extensão de aproximadamente 29 km. Ao término deste percurso, os imóveis em questão situam-se tanto à direita quanto à esquerda da referida estrada, conforme indicado no mapa ilustrativo (Figura 1).

No dia 16 de outubro de 2023, realizou-se vistoria no imóvel em questão, onde foram verificadas as características dos imóveis, com levantamento preciso das coordenadas geográficas das propriedades e demais características relevantes para a presente perícia. A Figura 2 apresenta o mapa geral dos imóveis avaliados.

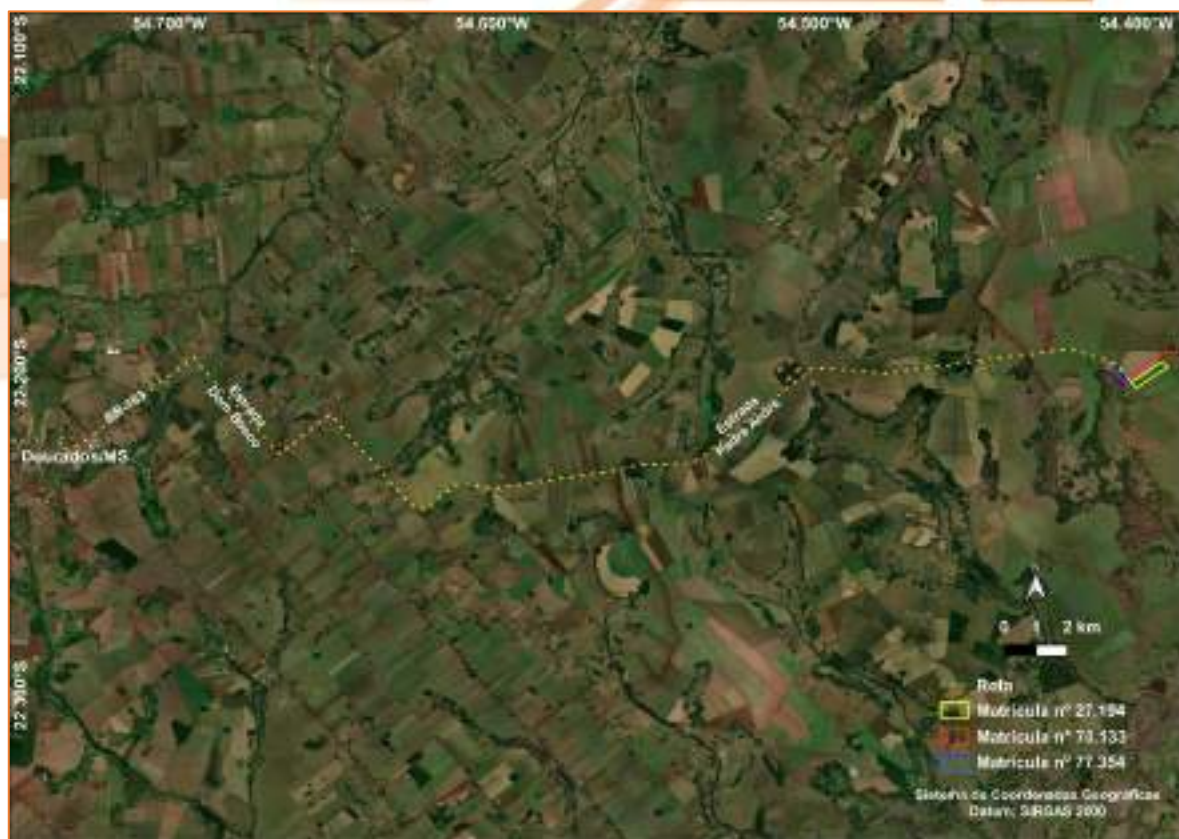


Figura 1 – Mapa de localização dos objetos de avaliação.



Figura 2 - Mapa geral dos imóveis avaliados.

A partir da observação *in loco* e da análise de imagens de satélite, constatou-se que os imóveis avaliados possuem dupla aptidão, evidenciando como atividades econômicas predominantes a agricultura, com destaque para o cultivo de cana-de-açúcar, e a pecuária, abrangendo avicultura e piscicultura. Num total de aproximadamente 81,43 hectares de área consolidada, cerca de 80,79 hectares são destinados a atividades produtivas, incluindo as áreas voltadas ao cultivo da cana-de-açúcar, aviários e tanques designados para a piscicultura.

O solo predominante nas áreas avaliadas pertence ao grupo dos LATOSSOLOS VERMELHOS Distróficos, de característica típica a moderada, de textura argilosa, na fase Cerrado Típico, com relevo plano e suave-ondulado e substrato composto por Metarritmito Argiloso + Quartzito¹. Este solo, é caracterizado por sua coloração avermelhada e fertilidade média.

Sua textura argilosa confere a esse grupo de solos uma série de propriedades agrícolas vantajosas, incluindo sua grande capacidade de retenção de água e boa drenagem. Essas características são fundamentais para a prática agrícola, pois proporcionam um ambiente propício ao desenvolvimento das plantas, especialmente em regiões onde os períodos secos podem ser prolongados.

A baixa fertilidade natural demanda estratégias de manejo específicas, com destaque para a adubação, principalmente com calcário, fósforo e potássio. A correção da acidez do solo é decisiva para otimizar o crescimento das culturas, enquanto a aplicação de nutrientes essenciais, como fósforo e potássio, promove a saúde das plantas. A suscetibilidade à erosão é outro aspecto crítico a ser abordado no manejo do LATOSSOLO VERMELHO Distrófico. Sua natureza friável e acentuada tendência ao desmoronamento exigem práticas conservacionistas, como o plantio em curvas de nível, a cobertura vegetal e a implementação de terraços.

A topografia da região exibe um relevo caracterizado por suavidade a ondulações². Esse tipo de relevo, com suas suaves elevações, oferece vantagens significativas para a agricultura e a gestão hídrica. A drenagem natural das águas pluviais é aprimorada, evitando o acúmulo excessivo de água nas áreas de cultivo e reduzindo riscos de erosão do solo. Além disso, a topografia suave a ondulada permite a facilitação das operações agrícolas mecanizadas, uma vez que a inclinação do terreno não é íngreme,

¹ GONÇALVES DOS SANTOS, H.; ZARONI, M. J. **Latossolos Vermelhos**. 2021. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos-tropicais/sibcs/chave-do-sibcs/latossolos/latossolos-vermelhos>>. Acesso em: 22 jan. 2024.

² BRASIL. **Banco de Dados Geográficos do Exército - Cartas Topográficas**. 2023. Disponível em: <<https://bdgex.eb.mil.br/bdgexapp/mobile/?l=963,953&c=-54.346130,-21.732103&z=12>>. Acesso em: 22 jan. 2024.

tornando o uso de maquinário agrícola, como tratores e colheitadeiras, mais eficiente e menos sujeito a desafios.

Os objetos de avaliação estão inseridos numa região de clima predominantemente tropical, caracterizado por duas estações bem definidas: uma estação chuvosa, ocorrendo durante os meses de outubro a março, com o maior volume de chuvas concentrado entre novembro e fevereiro, e uma estação seca, abrangendo os meses de abril a setembro. Durante o inverno, a estiagem pode ser mais pronunciada, acompanhada de temperaturas amenas³.

Essas variações climáticas têm uma influência significativa na prática agrícola da região. A Zona de Convergência do Atlântico Sul (ZCAS) desempenha um papel fundamental na distribuição das chuvas, fornecendo um padrão regular de precipitação que favorece o desenvolvimento das culturas ao longo do ano. A massa de ar polar também exerce influência, especialmente no inverno, causando redução das temperaturas⁴.

Os meses mais quentes, entre dezembro e fevereiro, são cruciais para o ciclo das culturas, favorecendo o crescimento vegetativo e a maturação das plantas. Já os meses mais frios, entre junho e julho, são marcados por temperaturas amenas, que podem impactar o desenvolvimento das culturas de ciclo mais longo e a produção de algumas espécies sensíveis ao frio. A precipitação anual, embora sujeita a variações, apresenta médias favoráveis para a atividade agrícola⁴.

Na matrícula de número 77.354, foram identificadas as seguintes benfeitorias:

A. Barracão de máquinas 1: Estrutura pré-moldada em alvenaria, edificada com comportas e cobertura metálica, apresentando uma área de aproximadamente 302,66 m², com piso cimentado exclusivamente na superfície coberta;

B. Barracão de máquinas 2: Construído em estrutura de madeira, cobertura composta por telhas metálicas e cerâmicas, ocupando uma área de cerca de 201,85 m², sem pavimentação;

C. Casa auxiliar 1: Composta por estrutura mista de madeira e alvenaria, com telhas cerâmicas, forro em madeira e piso concretado, abrangendo uma área de aproximadamente 111,53 m²;

³ SILVA, F. A. M. da; ASSAD, E. D.; STEINKE, E. T.; MÜLLER, A. G. Clima do Bioma Cerrado. Em: ALBUQUERQUE, A. C. S.; SILVA, A. G. Da (Eds.). **Agricultura tropical: quatro décadas de inovações tecnológicas, institucionais e políticas**. 1. ed. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica, 2008. v. 2.

L24762 6426

D. **Casa auxiliar 2:** Construção em alvenaria, com cobertura de telhas de fibrocimento, forro em PVC e piso cimentado, ocupando uma área de cerca de 142,65 m².

E. **Sede:** Edificada em alvenaria, com cobertura de telhas de fibrocimento, forro em PVC e piso concretado, apresentando uma área de cerca de 179,56 m².

F. **Estação de Desinfecção:** Construída em alvenaria, cobertura com telhas de fibrocimento e piso em concreto, ocupando uma área de 9,00 m².

G, H, I. **Aviários 1, 2, 3:** Estruturas em madeira, cobertura com telhas de fibrocimento e pavimento concretado, com áreas respectivas de 1.140,00 m², 1.140,00 m² e 1.200,00 m².

J. **Silo elevado:** Possui um diâmetro de 1,80 metros, ângulo de fundo de 60° e capacidade de armazenamento de 15 toneladas, totalizando 3 unidades.

Além disso, cada aviário está equipado com 25 **ventiladores industriais**, destinados a granjas avícolas e suinocultura, operando em monofásico 127/220V (K).



Figura 3 - Barracão de máquinas 1.



Figura 4 - Barracão de máquinas 2.



Figura 5 - Casa auxiliar 1.



Figura 6 - Casa auxiliar 2.



Figura 7 – Sede.



Figura 8 – Aviário 1.



Figura 9 – Silo elevado.



Figura 10 – Ventiladores industriais alocados dentro de um dos aviários.



Figura 11 – Representação gráfica da matrícula nº 77.354, na qual encontram-se todas as benfeitorias edificadas.

Nas matrículas de nº 27.194 e nº 70.133, verificou-se que estas estão designadas para o cultivo de cana-de-açúcar, caracterizando-

as como áreas destinadas à prática agrícola, conforme evidenciado nas Figuras 12, 13 e 14.



Figura 12 – Matrículas nº 27.194 e nº 70.133, que correspondem a áreas cultivadas com cana-de-açúcar.



Figura 13 - Área destinada à prática agrícola.



Figura 14 - Área destinada à prática agrícola.

06 - AVALIAÇÃO DA ÁREA:

Para a determinação do valor da área, através do método comparativo direto de dados de mercado, procede-se a 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**”: a variável quantitativa foi obtida do Relatório de Terras, uma publicação quadrimestral editada pela Scot Consultoria, sendo utilizada exclusivamente para comparação e transposição de valores, considerando a produtividade, época e localidade dos elementos presentes na amostra.
- “**Valor por hectare**”: variável dependente, expressa o valor do hectare do imóvel.

Segue no Anexo I, o relatório realizado para a obtenção do modelo estatístico, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde se obteve o **valor do hectare** para a área.

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 em um valor por hectare de **R\$ 140.580,11** (cento e quarenta mil, quinhentos e oitenta reais e onze centavos), como mostra a tabela a seguir:

VALOR À VISTA			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 52.258,32		R\$ 52.258,32
2		R\$ 52.258,32	R\$ 88.319,23
3	Totais	R\$ 156.774,96	R\$ 140.577,55
Desconto p/ venda à vista:			10,33%
Valor p/ venda à vista:			R\$ 140.580,11

Logo, multiplicando o valor apurado para o hectare pela extensão de área, tem-se como valor total do imóvel a importância de **R\$ 11.447.438,36** (onze milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil,

quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos), para janeiro de 2024, conforme memória de cálculo apresentada abaixo.

VALOR À VISTA		
Valor (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total
R\$ 140.580,11	81,43	R\$ 11.447.438,36

06.OI – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para avaliar as benfeitorias, utiliza-se o método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias, que retrata o custo de construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões de construção e projeto arquitetônico da edificação que está sendo avaliada.

Para a determinação do m² de construção utiliza-se informação obtida junto ao SINDUSCON/MS, referente aos meses de novembro e dezembro de 2023, correspondente ao Boletim de Preços e Custo Unitário Básico de Construção, podendo ser adaptado (FA) para cada tipologia de edificação.

Sobre os valores de construção deve-se considerar a depreciação física das benfeitorias. Adota-se, então, o critério de Ross-Heideck, cujo coeficiente de depreciação é encontrado levando-se em consideração a idade aparente do imóvel em função de sua vida útil e o estado de conservação.

Considera-se, ainda, um valor de Benefícios e Despesas Indiretas, o chamado BDI, que é o elemento orçamentário destinado a cobrir as despesas indiretas de uma obra, que face ao porte das benfeitorias, o mais coerente seria aplicar apenas uma taxa de administração (TA) que as empresas construtoras cobram para administrar obras de terceiros. O percentual cobrado de praxe no mercado é de 10% do custo da construção.

$$VF = \text{ÁREA} \times \text{R\$/m}^2 \times \text{FA} \times \text{FD} \times \text{TA}$$

VF = Valor Final;
ÁREA = Área total de construção em m²;
R\$/m² = Custo por m² ou por unidade;
FA = Fator Adaptação ao CUB;
FD = Fator depreciação;
TA = Taxa de Administração.

Os objetos de avaliação, conforme supracitado são

contíguos, como supracitado, possuindo em sua totalidade cerca de 81,43 ha consolidadas. Logo, apurou-se o custo de abertura de área e os valores obtidos para as instalações/construções existentes no imóvel, conforme tabela a seguir.

ID	Edificação	Unid.	Área/Qnt.	Varandas	Área Equiv.	R\$/unid.	FA	FD	Valor Total
A	Barracão de máquinas 1	m²	302,66	162,30	221,51	R\$ 832,16	0,65	0,4949	R\$ 59.296,76
B	Barracão de máquinas 2	m²	201,85	-	201,85	R\$ 832,16	0,50	0,2882	R\$ 24.204,69
C	Casa auxiliar 1	m²	111,53	5,60	108,73	R\$ 1.645,09	0,75	0,4900	R\$ 65.734,96
D	Casa auxiliar 2	m²	142,65	8,00	138,65	R\$ 1.645,09	0,75	0,4912	R\$ 84.028,99
E	Sede	m²	179,56	44,89	157,12	R\$ 1.645,09	0,75	0,4912	R\$ 95.222,76
F	Estação de Desinfecção	m²	9,00	-	9,00	R\$ 1.645,09	0,75	0,8580	R\$ 9.527,54
G	Aviário 1	m²	1.140,00	-	1.140,00	R\$ 832,16	0,75	0,7096	R\$ 504.878,13
H	Aviário 2	m²	1.140,00	-	1.140,00	R\$ 832,16	0,75	0,7096	R\$ 504.878,13
I	Aviário 3	m²	1.200,00	-	1.200,00	R\$ 832,16	0,75	0,7096	R\$ 531.450,66
J	Silo elevado *	uni	3,00	-	3,00	R\$ 48.147,50	1,00	0,6874	R\$ 99.289,77
K	Ventilador industrial *	uni	75,00	-	75,00	R\$ 1.295,00	1,00	0,6874	R\$ 66.763,73
L	Abertura de área	ha	81,43	-	81,43	R\$ 26,11	-	-	R\$ 122.279,37
Taxa de administração (T.A.):								10%	R\$ 216.755,55
TOTAL									R\$ 2.384.311,04

* Cada aviário está equipado com 25 ventiladores industriais e 1 silo elevado, conforme as especificações detalhadas em cada item da tabela.

Somando-se os valores obtidos para cada benfeitoria encontrada com o custo de abertura da área, tem-se o valor total de **R\$ 2.384.311,04** (dois milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, trezentos e onze reais e quatro centavos).

Diante das benfeitorias constatadas no imóvel objeto de litígio, verificou-se que elas superam o valor usualmente identificado para imóveis de mesma dimensão, cujas benfeitorias atingiriam, aproximadamente, 20% do valor total da terra nua. Realiza-se então a subtração da porcentagem comum de benfeitorias do valor encontrado para a propriedade, incorporando, posteriormente o valor apurado para as benfeitorias desta área especificamente.

Discriminação	Valor
Valor total	R\$ 11.447.438,36
Benfeitorias padrão	R\$ 2.289.487,67
Benfeitorias avaliadas	R\$ 2.384.311,04
Total	R\$ 11.542.261,73

Portanto, admite-se o valor total de, aproximadamente, **R\$ 11.542.261,73** (onze milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, duzentos e sessenta e um reais e setenta e três centavos).

07 – NÍVEL DE PRECISÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		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	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 item 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
ENQUADRAMENTO				SE ENQUADRA

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%
ENQUADRAMENTO		SE ENQUADRA	

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFITÓRIAS				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
ENQUADRAMENTO				SE ENQUADRA

08 – CONCLUSÃO:

01- Diante de todo o exposto neste laudo técnico, o valor estimado para os imóveis contíguos matriculados no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Dourados/MS, sob as matrículas nº 27.194, nº 70.133 e nº 77.354, totalizando cerca de 81,4257 hectares, é de aproximadamente, **R\$ 11.550.000,00** (onze milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), para janeiro de 2024.

02- Segue, no Anexo I – Planilha de homogeneização.

09 – ENCERRAMENTO:

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 23 (vinte e três) laudas e 01 (um) anexo.

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

Respeitosamente,

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



VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 497

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERICIA S/S LTDA e tjms.jus.br, protocolado em 09/02/2024 às 17:32, sob o número W00224070109943. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0808871-87.2011.8.12.0002 e código tstFnMXd.

ANEXO I

Planilha de homogeneização

Nº	Atividade	Município	Estado	Data da coleta	Natureza	Corretor	Telefone/e-mail
1	AGRICULTURA	CAARAPÓ	MS	01/dez/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA MJ BARROS	67-99918-3033
2	AGRICULTURA	DOURADINA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	TERRA SANTA IMOBILIARIA	67-3422-4222
3	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	12/jan/24	[x]Oferta	LUIZ ANTONIO BARROS LEITE	67-99270-4000
4	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	12/jan/24	[x]Oferta	EMÍLIO DOS REIS ROCHA	67-99860-7598
5	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA 1000 IMOVEIS	67-3422-1000
6	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA MJ BARROS	67-99918-3034
7	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA 1000 IMOVEIS	67-3422-1000
8	AGRICULTURA/PECUARIA	GLORIA DE DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA CENTRAL	67-3422-5060
9	AGRICULTURA	ITAPORA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	VIRGINIA BARROS	67-99911-6060
10	AGRICULTURA	VICENTINA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	TERRA SANTA IMOBILIÁRIA	67-3422-4222

AVALIANDO	Valor/ha	Area/ha	Área produtiva/ha	Distância do asfalto	Distância do polo	Fator transp.	Classificação	Fator área	Fator Área prod.	Situação
	R\$ 156.774,96	81,43	80,79	0,10	40,70	200.000,00	1,00	1,50	1,0	1,00

Nº	Valor	Valor/ha	Area/ha	Área produtiva/ha	Distância do asfalto	Distância do polo	Fator transp.	Classificação	Fator área		Situação	Fator Fonte	Valor Final (R\$/ha)	
1	R\$ 12.344.178,00	R\$ 160.314,00	77,00	77,00	0,10	20,00	150.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	192.376,80	
2	R\$ 3.600.000,00	R\$ 120.000,00	30,00	30,00	0,10	2,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	108.000,00	
3	R\$ 4.000.000,00	R\$ 166.666,67	24,00	24,00	0,10	13,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	150.000,00	
4	R\$ 3.000.000,00	R\$ 120.000,00	25,00	25,00	0,10	20,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	108.000,00	
5	R\$ 4.020.000,00	R\$ 150.000,00	26,80	21,44	0,10	0,10	150.000,00	1,00	1,50	0,80	1,00	0,90	225.000,00	
6	R\$ 6.600.000,00	R\$ 148.314,61	44,50	44,00	1,30	9,00	150.000,00	1,00	1,50	0,99	1,00	0,90	179.775,28	
7	R\$ 12.600.000,00	R\$ 150.000,00	84,00	67,20	0,10	0,10	150.000,00	1,00	1,50	0,80	1,00	0,90	225.000,00	
8	R\$ 3.000.000,00	R\$ 111.111,11	27,00	21,60	3,80	3,80	150.000,00	0,95	1,50	0,80	1,00	0,90	175.438,59	
9	R\$ 9.500.000,00	R\$ 104.395,60	91,00	72,00	3,00	16,00	200.000,00	1,00	1,50	0,79	1,00	0,90	118.931,70	
10	R\$ 5.500.000,00	R\$ 90.909,09	60,50	58,00	0,10	7,00	200.000,00	1,00	1,50	0,96	1,00	0,90	85.227,27	
													Média	156.774,96
													Limite +50%	235.162,44
													Limite -50%	78.387,48