



JOHANN
ENGENHARIA

PERITO

IGOR JOHANN

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

PROCESSO Nº: 5003739-11.2024.8.21.0060

Porto Alegre

2025

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
1.1 Identificação do Processo	3
1.2 Identificação do Perito	3
1.3 Objetivo da Vistoria.....	3
1.4 Objeto e Dados do Imóvel Avaliado.....	4
1.5 Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
1.6 Metodologia Aplicada e Normas Técnicas	4
1.7 Descrição dos Fatores	5
2 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	6
2.1 Informações do Imóvel	6
2.2 Informações Ambientais	6
2.3 Caracterização Do Imóvel:.....	7
2.4 Acesso e Localização	8
2.5 Solos.....	8
2.6 Relevo.....	9
2.7 Hidrografia	9
2.8 Benfeitorias Não Reprodutivas	9
2.8.1 <i>Cálculo do custo de reedição de benfeitorias:</i>	10
2.9 Cálculo De Valor De Mercado Do Imóvel.....	14
2.10 Tratamento Estatístico.....	14
3 CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	17
4 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	18
5 AMOSTRAS.....	19
6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	22
7 QUESITOS.....	26
7.1 Quesitos Do Autor.....	26
7.2 Quesitos Do Réu	28
8 ENCERRAMENTO.....	29

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Trata-se da determinação do valor de liquidez de um imóvel rural pertencente ao município de Panambi-RS, medindo área superficial de 24,5ha, registrado na matrícula nº1.766, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Panambi-RS.

Cabe ressaltar que avaliação é a determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto, ou de um direito, num dado momento. Pode ser entendido como o conjunto de operações pelas quais o engenheiro avaliador formula e emite juízo sobre o valor de alguma coisa. Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se pode negociá-lo em condições normais de mercado em um dado momento.

1.1 Identificação do Processo

Órgão: 2ª Vara Judicial da Comarca de Panambi
Processo: 5003739-11.2024.8.21.0060
Autor: Syngenta Comercial Agrícola Ltda
Réu: Edi Lohmann

1.2 Identificação do Perito

Igor Augusto Johann, portador do CPF: 029.813.880-88, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA, e registrado no Conselho Federal de Engenharia: RS245565. Sócio proprietário da Johann Engenharia, mestrando em Engenharia Civil, especialista em Gestão de Obras e especialista em Projetos Aplicados À Construção Civil.

Esse trabalho multidisciplinar contou com a assessoria do Eng.º Agrônomo Cristiano de Oliveira, registrado no CREA sob o número RS206505.

1.3 Objetivo da Vistoria

O propósito fundamental deste parecer é apresentar elementos técnicos de maneira objetiva, racional e lógica, embasados em princípios matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio a apuração da verdade dos fatos. Este documento visa proporcionar ao Eminente Julgador, subsídios robustos e esclarecedores sobre todos os aspectos técnicos relacionados ao litígio.

Em especial, o objetivo deste trabalho é o levantamento da estimativa do valor dentro dos padrões técnicos preconizados pela NBR 14653-3. Ademais, a avaliação tem por objetivo demonstrar os cálculos, metodologia e critérios utilizados na avaliação, assim como, tecer considerações finais.

1.4 Objeto e Dados do Imóvel Avaliado

Matrículas:	Nº 1.766 – Comarca de Panambi-RS
Área:	24,5ha
Localização:	Panambi-RS
Objetivo:	Valor de mercado
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Homogeneização de Fatores – ABNT NBR 14653-3:2019
Data Base:	01/01/2024

1.5 Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes

Na elaboração do presente laudo pericial foram adotados os documentos e informações constantes nos autos do processo nº 5003739-11.2024.8.21.0060. Adotado também, de que o imóvel visitado em dezembro de 2024, na presença do responsável, bem como as informações e documentos disponibilizados correspondem, de fato, ao imóvel objeto da estimativa de valor.

Não foram efetuadas pesquisas em relação à situação das matrículas ou examinada a existência de passivos ambientais, vícios ocultos e condições dominais. Também foram considerados como verdadeiras e procedentes as informações prestadas por terceiros, relativa às pesquisas das amostras, referentes as negociações de vendas realizadas, das ofertas, das opiniões encontradas, obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local e regional.

1.6 Metodologia Aplicada e Normas Técnicas

Salienta-se que a prioridade normativa adotada são as normas redigidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Na ausência de norma por tal associação, buscam-se alternativas aplicáveis.

A metodologia adotada para obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Homogeneização de Fatores**, seguindo os critérios estabelecidos pelo anexo B da Norma Técnica para Avaliação de Bens: Parte 3 – Imóveis Rurais, NBR 14653-3. Foram utilizadas 6 amostras de mercado em situação de oferta, com características semelhantes e próximas ao imóvel avaliando.

O laudo também está de acordo com a ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

1.7 Descrição dos Fatores

Ff = Fator fonte (Oferta), representando a elasticidade no valor da oferta (superestimativas);

FAc = Fator acesso/situação, representando a situação do imóvel com relação a qualidade do acesso e distância do centro urbano;

Fonte: Eng.Agrônomo Manoel Kosma

Frh = Fator recursos hídricos, representando a forma disponibilidade hídrica do imóvel;

Fonte: DESLANDES 2002 apud AGUIAR, 2012

Ft = Fator topografia, representando a topografia do imóvel;

Fonte: Arantes

Fcut = Fator capacidade de uso das terras, representando a classe de uso dos solos;

Fonte: Eng. Agrônomo Manoel Kosma, adaptado LEPSCH

Fa = Fator área, representando o tamanho de área do imóvel;

Fonte: Eng. Agrônomo Sérgio Antônio Abunahman

FVTN = Fator valor de terra nua, representando a influência do valor da terra nua na região.

Fonte: ARANTES e SALDANHA, 2009,

2 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

2.1 Informações do Imóvel

ÁREA		
Matrícula:	ITR:	Estimada:
Terreno:24,5ha	Terreno:24,5ha	Terreno:24,5ha

TERRENO		
Topografia	Formato	Coordenada Geográfica
SUAVE ONDULADO	IRREGULAR	28°14'31.46"S 53°30'36.26"W

Comercialização:	BOA	
Localização:	BOA	
Regime de Ocupação:	OCUPADA	
Zoneamento:	RURAL	
Tipo de Imóvel:	RURAL	Imóvel até 4 módulos fiscais? SIM

2.2 Informações Ambientais

O imóvel está cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra indígena?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra Quilombola?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de áreas prioritárias, preservação e/ou unidades de conservação?	NÃO
O imóvel está cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET)?	NÃO
O imóvel está localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico?	NÃO
O imóvel está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural?	SIM

2.3 Caracterização Do Imóvel:

APTIDÃO: Agricultura e Pecuária

DESCRIÇÃO: Área de terras produtivas medindo 24,5ha, localizada à 2 km do perímetro urbano da cidade de Panambi-RS, sob via não pavimentada. O imóvel avaliado encontra-se em plena produção agropecuária e tem sua destinação atual voltada para produção de grãos e pecuária para subsistência interna.

A propriedade está subdividida em áreas de campo para agricultura, em 13ha, áreas de campo para pecuária em 3,2ha, áreas com mata nativa em 6,6ha, e 3 açudes totalizando 0,7ha. O restante da área representa o uso e ocupação com benfeitorias úteis ao funcionamento da propriedade, como, casa de moradia, galpões para armazenamento de insumos e maquinários, galpão com instalações para produção de queijo (desativado), piquetes e cochos.

Figura 1 – Perímetro do imóvel avaliando



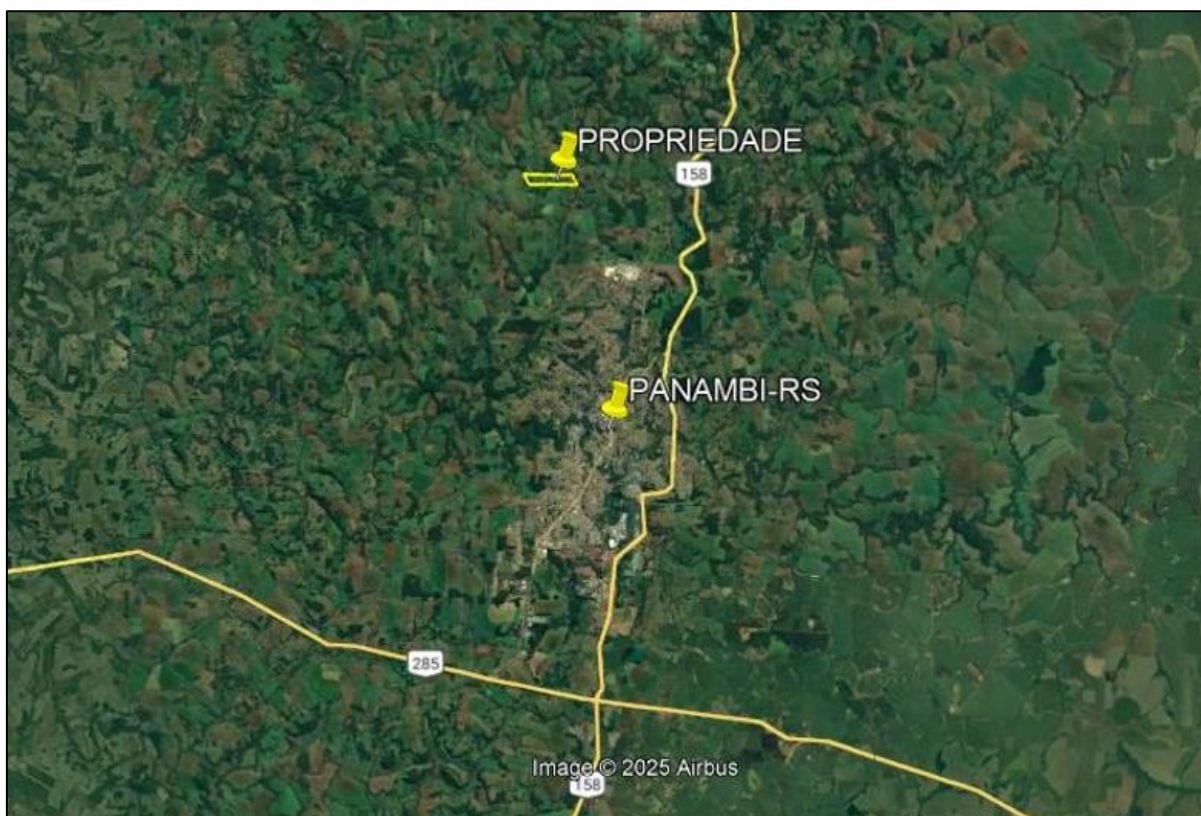
Fonte: Google

2.4 Acesso e Localização

Saindo da cidade de Panambi-RS pela linha Brasil, sentido norte, e percorrer o caminho por 1,5 km após o término do asfalto. A propriedade estará à esquerda. Coordenada Geográfica: 28°14'31.46"S; 53°30'36.26"W.

SITUAÇÃO	TIPO DA ESTRADA	DISTANCIA (KM)	PRATICABILIDADE NO ANO	ESCALA DE VALOR
Regular	Não Pavimentada	1,5km	Permanente	0,9

Figura 2 – Distância do imóvel em relação ao centro da cidade



Fonte: Google

2.5 Solos

O imóvel possui predominância de solo classificado como Latossolo Vermelho Distrófico.

Especificação	Área (há)	Classificação do Solo	Fertilidade	Classe	Erosão
Açudes	0,7	-	-	-	-
Benfeitorias	1	-	-	-	-
Campo Nativo	3,2	Latossolo Verm.	Média	IV	Baixo
Lavoura	13	Latossolo Verm.	Alta	II	Média
Mata Nativa	6,6	Latossolo Verm.	Baixa	VII	Média

2.6 Relevo

A propriedade possui relevo suave ondulado à aclave.

2.7 Hidrografia

A propriedade possui 3 açudes com bom volume de água, e um córrego, sendo assim considerado como Área de Preservação Permanente de acordo com o novo Código Florestal Lei nº12651, de 25 de maio de 2012.

2.8 Benfeitorias Não Reprodutivas

Como fundamentação para levantamento do custo de reedição dos bens, será utilizada a tabela dos coeficientes de depreciação física e funcional das edificações e instalações, retirado do Informativo Técnico do IBAPE/GO nº 6, de autoria de Henrique Seleme Lauar, engenheiro agrônomo e membro titular do IBAPE.

O CUB em anexo refere-se ao CUB urbano mais recente, e segundo recomendações do autor, deve-se usar 80% do índice escolhido para determinação do CUB rural quando houver necessidade de avaliação de benfeitorias com menor complexidade, como casas de moradia, galpões e estruturas simples.

Em análise prévia, observou-se o baixo padrão de acabamento das benfeitorias, e para determinação do valor metro quadrado das benfeitorias de alvenaria, será utilizado o índice R1-B para projetos de residência unifamiliar.



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.333,77	0,47	6,35	6,35
	Normal	R 1-N	3.057,30	1,21	7,76	7,76
	Alto	R 1-A	4.112,69	1,29	8,28	8,28
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.208,71	0,42	6,37	6,37
	Normal	PP 4-N	2.995,52	1,12	7,80	7,80
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.105,10	0,43	6,57	6,57
	Normal	R 8-N	2.613,13	1,12	8,00	8,00
	Alto	R 8-A	3.334,08	1,25	8,85	8,85
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.556,91	1,16	7,92	7,92
	Alto	R 16-A	3.406,09	1,11	8,71	8,71
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.677,56	0,44	5,19	5,19
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.382,21	0,95	5,18	5,18
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.366,35	1,33	8,60	8,60
	Alto	CAL 8-A	3.852,83	1,58	9,56	9,56
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.604,24	1,07	7,91	7,91
	Alto	CSL 8-A	3.020,20	1,29	8,83	8,83
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.506,78	1,07	8,00	8,00
	Alto	CSL 16-A	4.063,64	1,29	8,87	8,87
GI (Galpão Industrial)		GI	1.301,56	0,78	5,72	5,72

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Fonte: <https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2025/01/PREÇOS-E-CUSTOS-DA-CONSTRUCAO-JANEIRO-2025.pdf>

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL DAS EDIFICAÇÕES RURAIS					
DEPRECIAÇÃO FÍSICA		DEPRECIAÇÃO FUNCIONAL:			
Estado de Conservação	Aproveitamento de...	Adequada	Semi-adequada	Superada	Residual
		100%	75%	50%	20%
Ótimo	100%	1	0,75	0,5	0,2
Bom	80%	0,8	0,6	0,4	0,16
Regular	60%	0,6	0,45	0,3	0,12
Precário	40%	0,4	0,3	0,2	0,08
Mau	20%	0,2	0,15	0,1	0,04
Péssimo	0%	0	0	0	0

2.8.1 Cálculo do custo de reedição de benfeitorias:

$$V = Vu \times S \times D$$

V = Valor da edificação

S = Área construída

D = Coeficiente de depreciação física e funcional

Valores de Referência do CUB (m²):

R 1-B: R\$ 2.333,77 x 0,8 = R\$ 1.867,01

Imagem 1 – Casa de moradia



Idade Aparente: 15 anos
Coeficiente de Depreciação: 0,8

$$V = Vu \times S \times D$$

$$V = R\$ 1.867,01 \times 150,00 \text{ m}^2 \times 0,8$$

$$V = R\$ 224.041,20 \approx \mathbf{R\$224.000,00}$$

Imagem 2 - Galpão para armazenamento de insumos:



Idade Aparente: 15 anos

Coeficiente de Depreciação: 0,6

$$V = Vu \times S \times D$$

$$V = R\$ 1.867,01 \times 160,00 \text{ m}^2 \times 0,6$$

$$V = R\$ 179.232,96 \approx \mathbf{R\$180.000,00}$$



Imagem 3 – Galpão 1



Idade Aparente: 15 anos
Coeficiente de Depreciação: 0,2

***Benfeitoria em alto grau de depreciação, sem valor de mercado.**

Imagem 4 – Galpão 2



Idade Aparente: 15 anos
Coeficiente de Depreciação: 0,2

***Benfeitoria em alto grau de depreciação, sem valor de mercado.**

2.9 Cálculo De Valor De Mercado Do Imóvel

O valor de mercado dos imóveis foi obtido com base no unitário definido para os imóveis em avaliação, considerando-se as devidas correções para adequação às características do avaliando.

O unitário foi adotado com base em ampla pesquisa de mercado imobiliário regional, através do contato com produtores, corretores e imobiliárias. Os elementos comparativos foram considerados válidos de acordo com a norma **NBR 14.653-3/2019 da ABNT**, segundo os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: "dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento".
- b) Equivalência de Tempo: "sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação".
- c) Equivalência de Características: "sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com o objeto da avaliação no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc".

Foram levantados elementos amostrais em um raio de até 50km do imóvel avaliando.

2.10 Tratamento Estatístico

NBR 14653-3 – Anexo B – Homogeneização de Fatores:

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	
Fator FTP:	0,9
Área (ha):	24,5000
Acesso:	0,95
Capacidade do solo:	0,95
Recursos Hídricos:	1,00
Valor da Terra Nua:	R\$ 7.168,00

FICHA DE PESQUISA												
AMOSTRA	Oferta R\$/ha	FF	FF X Oferta R\$/m ²	FCS	FAS	FA	FVTN	FRH	FTP	Valor Homog. R\$/ha	Valor Utilizado R\$/ha	Somatório dos Fatores
1	R\$ 127.000,00	0,90	R\$ 114.300,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,47	0,95	R\$ 168.998,27	R\$ 168.998,27	1,38
2	R\$ 114.300,00	0,90	R\$ 102.870,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,25	0,95	R\$ 128.446,11	R\$ 128.446,11	1,15
3	R\$ 127.000,00	0,90	R\$ 114.300,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,25	0,90	R\$ 123.140,78	R\$ 123.140,78	0,98
4	R\$ 82.550,00	0,90	R\$ 74.295,00	1,00	1,06	0,89	1,00	2,00	0,95	R\$ 140.934,52	R\$ 140.934,52	1,80
5	R\$ 82.550,00	0,90	R\$ 74.295,00	1,00	1,06	1,01	1,00	2,00	0,95	R\$ 149.183,43	R\$ 149.183,43	1,91
6	R\$ 137.483,61	0,90	R\$ 123.735,25	1,00	0,95	1,04	1,00	1,25	0,95	R\$ 146.663,32	R\$ 146.663,32	1,09
Média:	R\$ 111.813,94											

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
AMOSTRA	R\$/ha	FF	FF X Oferta	FCS	FAS	FA	FVTN	FRH	FTP	/HOMOGENEIZAD	Desv. Padroniz
1	R\$ 127.000,00	0,90	R\$ 114.300,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,47	0,95	R\$ 168.998,27	1,5958
2	R\$ 114.300,00	0,90	R\$ 102.870,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,25	0,95	R\$ 128.446,11	-0,8832
3	R\$ 127.000,00	0,90	R\$ 114.300,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,25	0,90	R\$ 123.140,78	-1,2076
4	R\$ 82.550,00	0,90	R\$ 74.295,00	1,00	1,06	0,89	1,00	2,00	0,95	R\$ 140.934,52	-0,1198
5	R\$ 82.550,00	0,90	R\$ 74.295,00	1,00	1,06	1,01	1,00	2,00	0,95	R\$ 149.183,43	0,3845
6	R\$ 137.483,61	0,90	R\$ 123.735,25	1,00	0,95	1,04	1,00	1,25	0,95	R\$ 146.663,32	0,2304
Média:	R\$ 111.813,94										

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	267.593.654,84
Desvio Padrão:	16358,29
Coeficiente Variação:	11,45%
Amplitude:	19714,18
A/Xm:	13,80%

INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%	
Quantidade de Dados	6
T de Student	1,476
I 0,80	R\$ 152.751,49
I 0,80	R\$ 133.037,32
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
Limite Superior:	R\$ 3.742.411,56
Limite Inferior:	R\$ 3.259.414,24

MÉDIA HOMOGENEIZADA:		R\$ 142.894,40
Campo de Arbítrio (+/- 15%)	Inferior:	R\$ 121.460,24
	Superior:	R\$ 164.328,56

Área Útil (ha):	24,5000
Valor Médio:	R\$ 142.894,40

Coeficiente de Liquidez:	1
--------------------------	---

Valor Total:	R\$ 3.500.912,90
Valor Adotado:	R\$ 3.500.000,00

3 CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel por hectare é de R\$ 142.894,40, sendo R\$ 121.460,24 o limite de preço mínimo e R\$ 164.328,56 o limite de preço máximo.

Valor Médio do Hectare: R\$142.894,4 (com benfeitorias)

Valor do Total do Imóvel: R\$142.894,4 x 24,5ha = R\$3.500.912,90

Valor do Total do Imóvel: R\$ 3.500.912,90

Valor do Total do Imóvel = **R\$ 3.500.000,00**

Para determinação do valor da terra nua do imóvel, retira-se o valor das benfeitorias contidas no imóvel (R\$ 224.000,00 para a residência principal e R\$ 180.000,00 para o galpão de armazenamento).

Valor Total das Benfeitorias: R\$ 403.274,16

Valor da Terra Nua: 3.500.912,90 – 403.274,26 = R\$ 3.097.638,64

Valor Hectare da Terra Nua: R\$126.434,23 ≈ **R\$ 126.500,00/ha**

Valor Total da Terra Nua: R\$3.097.638,64 ≈ **R\$ 3.100.000,00**

4 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAMARGO, M.R. de, Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais, Leud, São Paulo, 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14653-3, Avaliação de bens parte 3: Imóveis Rurais: ABNT, 2019.

KOZMA, M.C.F. da S. Engenharia de Avaliações (avaliações de propriedades rurais). São Paulo: Pini, 1984.

LIMA, M.R.de C. Avaliação de propriedades rurais: Manual Básico. 2ed. São Paulo: Leud, 2005.

ARANTES, Carlos Augusto, Avaliação de Imóveis Rurais 3ª Edição, Livraria Ofitexto; São Paulo, 2020.

EMBRAPA, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Solos do Rio Grande do Sul – Acervo Técnico dos Solos – Neossolos.

5 AMOSTRAS

a) Amostra 01:

Dado nº 1		Data:		24/01/2025	
Endereço:	Linha Rincão Frente,00	Área (ha):		31,00	
		Preço por m² da Terra Nua (R\$)	7.168,00	Topografia	0,95
Bairro:	Zona rural	Acesso/Situação:		0,95	
Cidade / UF:	Panambi/RS	Capacidade do Solo:		0,95	
Fonte:	https://www.macorretoradeimoveis.com.br/3/imoveis/venda-area-rincao-frente-panambi-rs	Recursos Hídricos	0,68	Evento:	Oferta 0,9
Contato:	Marcos arend (55)991051986	Preço:		R\$ 3.937.000,00	
Observações:	Topografia suave ondulada,3,3 km da cidade, planta 70%, agua de poço e galpão inacabado	Valor Unitário:		R\$ 127.000,00	



b) Amostra 02:

Dado nº 2		Data:		24/01/2025	
Endereço:	Zona Rural,00	Área (ha):		53,00	
		Preço por m² da Terra Nua (R\$)	7.168,00	Topografia	0,95
Bairro:	Zona Rural	Acesso/Situação:		1,00	
Cidade / UF:	Condor-RS	Capacidade do Solo:		0,95	
Fonte:	https://rural.niloimoveis.com.br/imovel/12266	Recursos Hídricos	0,80	Evento:	Oferta 0,9
Contato:	Nilo Imóveis	Preço:		R\$ 6.057.900,00	
Observações:	Sem benfeitorias,Acesso por asfalto, a 5 km da br158 e 6 km do centro da cidade, planta 65%	Valor Unitário:		R\$ 114.300,00	



c) Amostra 03:

Dado nº 3		Data:		24/01/2025
Endereço:	Timbará, 00	Área (ha):		13,40
		Preço da Terra Nua (R\$)	7.168,00	Topografia: 1,00
Bairro:	Zona Rural	Acesso/Situação:		0,95
Cidade / UF:	Panambi-RS	Capacidade do Solo:		0,95
Fonte:	https://www.macorretoradeimoveis.com.br/84/imoveis/venda-area-timbara-panambi-rs	Recursos Hídricos	0,80	Evento: Oferta 0,9
Contato:	Marcos arend (55)991051986	Preço:		R\$ 1.701.800,00
Observações:	Topografia plana, planta 90%, mata nativa e sem benfeitorias	Valor Unitário:		R\$ 127.000,00



d) Amostra 04:

Dado nº 4		Data:		24/01/2025
Endereço:	Linha Maraneí - Passo dos Lopes	Área (ha):		10,00
		Preço da Terra Nua (R\$)	7.168,00	Topografia: 0,95
Bairro:	Zona Rural	Acesso/Situação:		0,90
Cidade / UF:	Panambi-RS	Capacidade do Solo:		0,95
Fonte:	https://athenanegociosimobiliarios.com.br/venda/66-area-de-terras-para-venda	Recursos Hídricos	0,50	Evento: Oferta 0,9
Contato:	Athena Negócios Imobiliários 55999228596	Preço:		R\$ 825.500,00
Observações:	Topografia ondulada, sem benfeitorias, planta cerca de 6ha e restante de mata nativa.	Valor Unitário:		R\$ 82.550,00



e) Amostra 05:

Dado nº 5		Data:		24/01/2025	
Endereço:	Zona Rural	Área (ha):		25,00	
		or da Terra Nua (R\$	7.168,00	Topografia	0,95
Bairro:		Acesso/Situação:		0,90	
Cidade / UF:	Panambi	Capacidade do Solo:		0,95	
Fonte:	https://www.hecklerimoveis.com.br/imovel/area-rural-a-venda-panambi-rs-rs1/47551	Recursos Hídricos	0,50	Evento:	Oferta 0,9
Contato:	Heckler Corretores de Imóveis (55)991981946	Preço:		R\$ 2.063.750,00	
Observações:	Area de terras sem benfeitorias a 13 km da cidade de panambi. Planta 20 há.	Valor Unitário:		R\$ 82.550,00	



f) Amostra 06:

Dado nº 6		Data:		24/01/2025	
Endereço:	Linha Maraney,00	Área (ha):		33,00	
		or da Terra Nua (R\$	7.168,00	Topografia	0,95
Bairro:	Zona Rural	Acesso/Situação:		1,00	
Cidade / UF:	Panambi-RS	Capacidade do Solo:		0,95	
Fonte:	https://encurtador.com.br/betyj	Recursos Hídricos	0,80	Evento:	Oferta 0,9
Contato:	Athena Negócios Imobiliários 55999228596	Preço:		R\$ 4.536.959,20	
Observações:	Topografia suave ondulada, planta 80%, acesso por asfalto, com casa e galpão.	Valor Unitário:		R\$ 137.483,61	



6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 5 – Entrada da propriedade



Fonte: Elaborado pelo autor

Imagem 6 – Vista do açude e da casa principal



Fonte: Elaborado pelo autor



JOHANN
ENGENHARIA

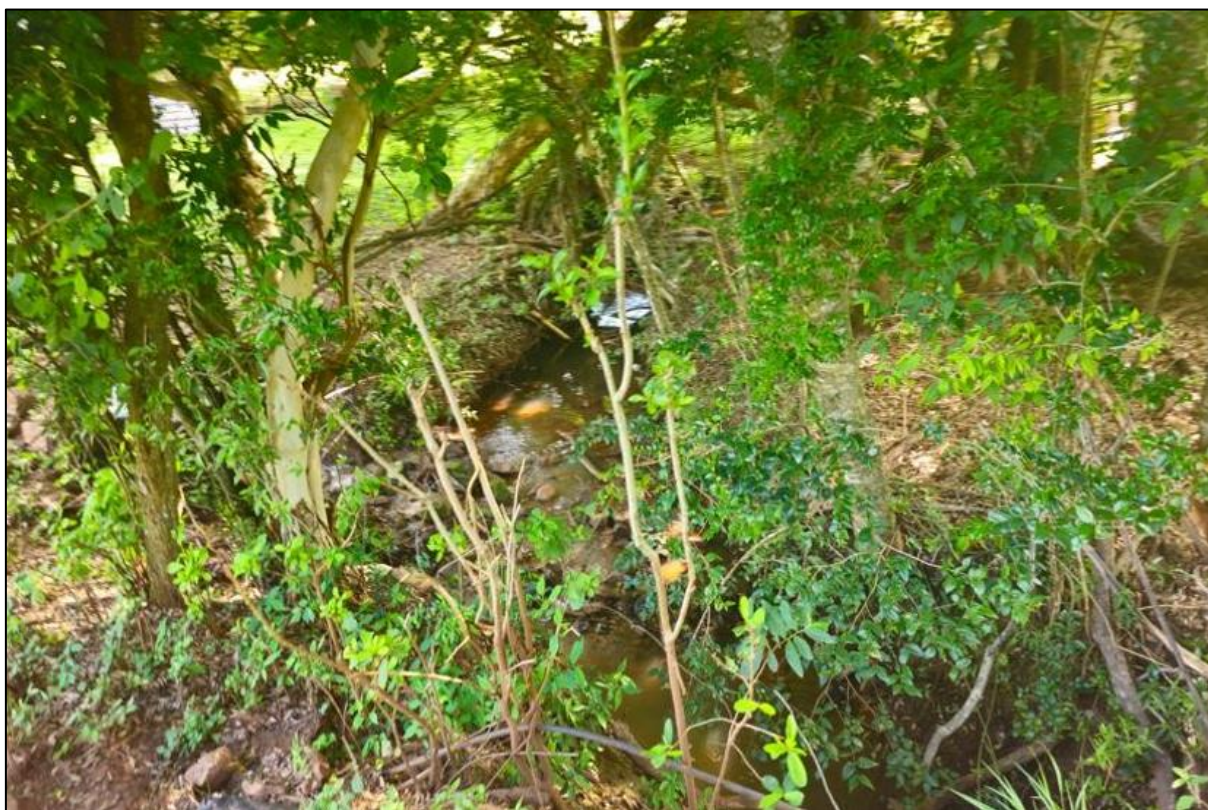
www.johanneng.com
contato@johanneng.com
(51) 99866.1213

Imagem 7 - Açude



Fonte: Elaborado pelo autor

Imagem 8 – Córrego (APP)



Fonte: Elaborado pelo autor



JOHANN
ENGENHARIA

www.johanneng.com
contato@johanneng.com
(51) 99866.1213

Imagem 9 – Área de lavoura



Fonte: Elaborado pelo autor

Imagem 10 – Área de lavoura



Fonte: Elaborado pelo autor

Imagem 11 – Área de lavoura e mata nativa



Fonte: Elaborado pelo autor

7 QUESITOS

A seguir serão apresentados os recortes dos quesitos elaborados pelas partes, seguido da resposta.

7.1 Quesitos Do Autor

1) Poderia o perito, com base nas matrículas n. 1.766 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Panambi/RS, bem como na verificação local, descrever detalhadamente a localização do imóvel, com as suas respectivas divisas e confrontações?

RESPOSTA: Descrito no item 2.4.

2) Os dados expressos na matrícula 1.766 estão regularmente refletidos na localidade analisada (os dados das matrículas representam a realidade), ou a posse está deslocada? Se há deslocamento, poderia o perito descrever a situação da área?

RESPOSTA: Estão refletidos. Contudo, as benfeitorias não estão averbadas na matrícula.

3) É possível apresentar um croqui do imóvel rural descrito na matrícula 1.766, com as devidas divisões e confrontações? Se sim, deverá o perito apresentá-lo.

RESPOSTA: Croqui do perímetro do imóvel com a sua localização apresentado no item 2.4. Não foi possível obter a confirmação dos atuais confrontantes em relação aos mencionados na matrícula 1.766.

4) O imóvel atualmente está sendo ocupado por quem? Quem o explora e a que título (oneroso, gratuito, por arrendamento, por comodato, etc.)? Detalhar;

RESPOSTA: No momento da vistoria pericial o imóvel não possuía morador ou arrendatário.

5) A proprietária Edi Lohmann detém a posse da área?

RESPOSTA: Embora não possua morador ou arrendatário, a Sra. Edi Lohmann ainda detém a posse da área, inclusive parentes dela acompanharam e mostraram todo o imóvel.

6) Qual ou quais atividades são exploradas na área de terras que é objeto de avaliação (matrícula n. 1.766)? Há lavoura aberta? Qual o cultivo desenvolvido?

RESPOSTA: A principal atividade econômica da propriedade é a agricultura (soja) aliada a produção pecuária em menor escala.

7) Qual é a proporção passível de utilização no imóvel avaliado, levando em conta eventuais restrições naturais e legais (reserva legal)? Detalhar;

RESPOSTA: O imóvel pode ser explorado em sua totalidade, desde que seja respeitado o Código Florestal Lei nº12651, de 25 de maio de 2012.

A propriedade possui córrego com largura menor de 5 metros, o que define por lei, área de preservação ambiental em 30 m para cada lado das margens, porém as atividades desempenhadas na propriedade já possuem seu uso consolidado, e não há restrições de uso, desde que não haja alteração no uso e aptidão das áreas. A produção pecuária em campo nativo deverá permanecer com uso de forma sustentável, e a área para agricultura deverá respeitar os limites já consolidados.

Não há obrigatoriedade de reserva legal em propriedades com menos de 4 módulos fiscais.

8) Como é o acesso ao imóvel avaliado? Detalhar;

RESPOSTA: Conforme descrito no item 2.5, o imóvel possui acesso por via não pavimentada em bom estado de conservação. Está localizado próximo ao perímetro urbano da cidade de Panambi-RS, cerca de 1,5 km do asfalto.

9) Poderia o perito informar a área total (em metros quadrados e em hectares) do imóvel descrito na matrícula 1.766?

RESPOSTA: Conforme a matrícula 1.766, a área total é de 24,5ha (245.000 m²).

10) Considerando apenas a “terra nua”, qual o valor de mercado de cada hectare do imóvel descrito na matrícula 1.766?

RESPOSTA: R\$126.500,00.

11) Qual a infraestrutura básica do imóvel descrito na matrícula 1.766? Existem benfeitorias? Se sim, detalhar, identificando o valor de cada uma delas;

RESPOSTA: Benfeitorias descritas no item 2.9.1.

12) Levando em conta os dados obtidos nas respostas dos quesitos anteriores e considerando o imóvel como um todo (“terra nua” e benfeitorias), qual o valor atual de mercado do bem descrito na matrícula 1.766? Detalhar, separando e valorizando individualmente cada benfeitoria, caso existente.

RESPOSTA: Valores descritos no item 3.

7.2 Quesitos Do Réu

a) É possível auferir qual atividade econômica esta sendo produzida no bem?

RESPOSTA: Sim, a principal atividade econômica da propriedade é a agricultura aliada a produção pecuária em menor escala.

b) Tendo em vista a utilização do bem e suas características peculiares (localização, topografia, área agricultável, etc) é possível chegar a um valor condizente com o que esta sendo praticado no mercado atual para este tipo de imóvel?

RESPOSTA: Sim, para isso será utilizado as recomendações técnicas da NBR 14653-3.

c) Qual o valor atualizado do bem?

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel é R\$ 3.500.000,00.

8 ENCERRAMENTO

Trata-se de um laudo pericial composto de 29 (trinta e quatro) folhas, enumeradas no canto superior direito.

O presente laudo é específico e somente deve ser utilizado no processo em tela, de número 5003739-11.2024.8.21.0060. O uso em outros processos caracterizará plágio e estará sujeito às sanções legais.

Trabalho vinculado a ART nº13611506.

Porto Alegre, 4 de fevereiro de 2025.


Eng.º Civil Igor Augusto Johann
CREA/RS 245565
Mestrando em Engenharia Civil - Unisinos
Membro nº 855 da ADPAT