

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1006367-29.2014.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CRÉDITO RURAL
REQUERENTE : BANCO ORIGINAL DO AGRONEGÓCIO S. A.
REQUERIDO : RODOLFO ROBERTO PEREIRA ALVES

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA GLEBA RURAL

Localização: Estrada Municipal sem denominação, Fazenda Direção, desmembrada da Fazenda Aracaty, Município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, Região Centro – Oeste do Brasil

Data base: Outubro de 2019

Valor da gleba: R\$ 1.901.000,00
(um milhão, novecentos e um mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 325, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (uma) gleba rural, localizada na Estrada Municipal sem denominação, Fazenda Direção, desmembrada da Fazenda Aracaty, Município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, Região Centro – Oeste do Brasil, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CRÉDITO RURAL**.

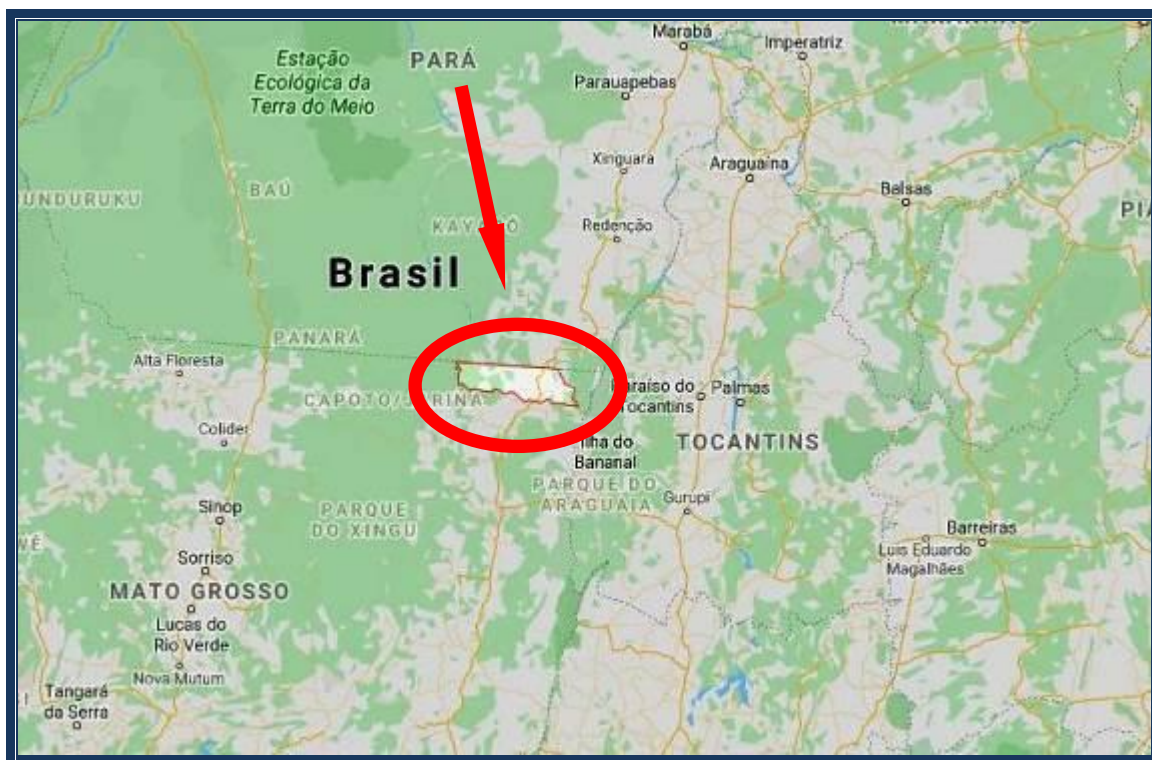
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

A gleba rural encontra-se localizada na Estrada Municipal sem denominação, Fazenda Direção, desmembrada da Fazenda Aracaty, Município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, Região Centro – Oeste do Brasil.

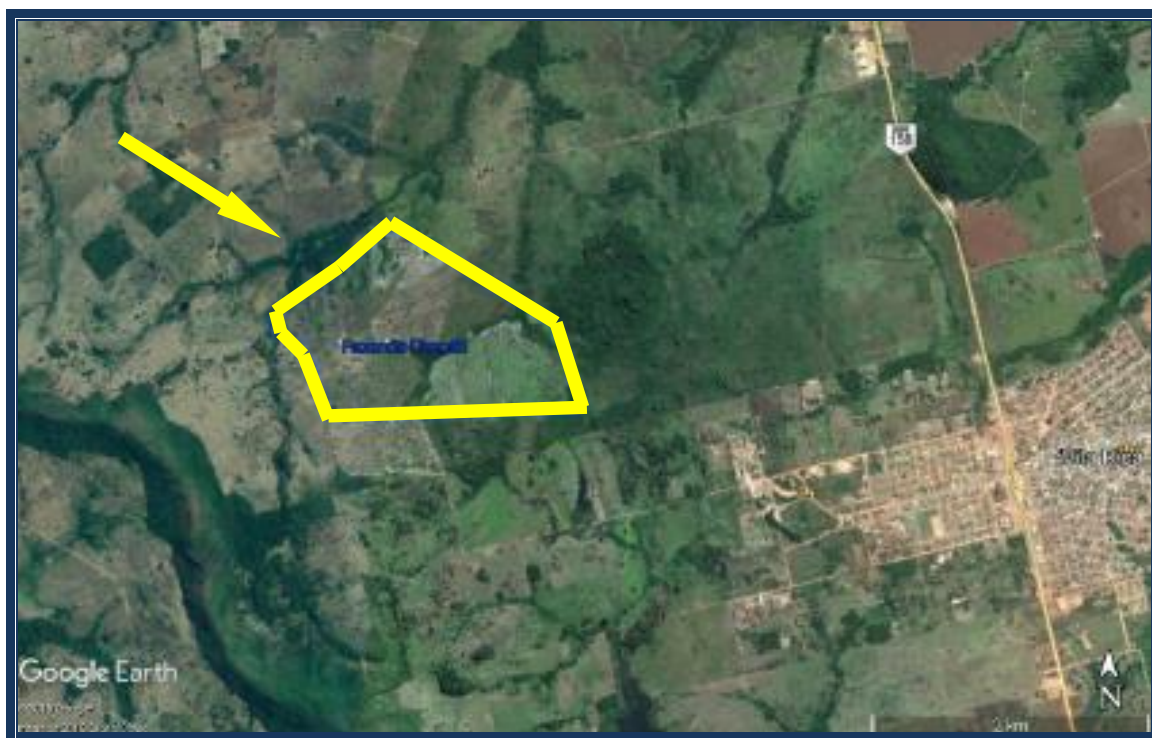
2. Planta de situação da localização da gleba



3. Acessibilidade

O acesso à gleba rural é fácil e direto pela Estrada Municipal sem denominação, seguindo o seguinte roteiro: Partindo da Rodovia Federal BR 158, fazer retorno (97m), virar à direita na Avenida Brasil (150m); na rotatória pegar a 2ª saída e manter-se na Avenida Brasil (850m); virar à direita na Avenida Quatro (400m); virar à esquerda na Avenida Três (3km); virar à direita (590m); virar à esquerda (1,42km); virar à direita e continuar até a entrada da sede da gleba rural.

4. Planta de localização da gleba rural



5. Aproveitamento

O aproveitamento da gleba rural é exclusivamente rural, sendo utilizado para agricultura e pecuária.

6. Melhoramentos públicos

A gleba rural não é dotada de nenhum melhoramento público e a estrada municipal que lhe dá acesso é de terra batida, estando em regular estado de conservação.

7. Características do solo

O solo da gleba rural é próprio para pecuária e agricultura.

8. Topografia

A gleba rural possui topografia levemente ondulada em toda sua extensão.

9. Área da gleba rural

A gleba rural possui, conforme análise da Matrícula nº 4.015 do CRI / Vila Rica – MT (fls. 315), a área de 196,526944 hectares.

10. Aproveitamento

O aproveitamento da gleba rural é próprio para pecuária e agricultura.

11. Benfeitorias

Sobre a gleba rural há edificações sem valor comercial.

12. Ilustração fotográfica da gleba rural



Vista da entrada da sede da gleba rural.



Vista da entrada da sede da gleba rural.



Vista da Estrada municipal que dá acesso à sede da gleba rural.



Vista da Estrada municipal que dá acesso à sede da gleba rural.



Vista da estrada interna que dá acesso à sede da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural, destacando-se as edificações residenciais sem valor comercial.



Vista interna da gleba rural, destacando-se as edificações residenciais sem valor comercial.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural, destacando-se as edificações residenciais sem valor comercial.



Vista interna da gleba rural, destacando-se as edificações residenciais sem valor comercial.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.



Vista interna da gleba rural.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do hectare na região onde se localiza a gleba avalianda a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), do Cálculo do valor unitário homogeneizado (Anexo III), resumidos no Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e da gleba avalianda, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados coeficientes prescritos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, resumidos no Anexo I.

O valor da gleba avalianda foi obtido pelo produto entre a área da respectiva gleba, o seu valor unitário básico e os fatores de ajuste preconizados pelas normas.

1.2. Cálculo dos fatores de ajuste

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

Situação paradigma: Gleba em situação ótima, servida por estrada pavimentada, com importância limitada das distâncias e praticabilidade permanente durante o ano

Gleba avalianda: Gleba em situação boa, servida por estrada não pavimentada, com importância significativa das distâncias e praticabilidade permanente durante o ano.

Portanto: $C_{sa} = 0,900$

1.2.2. Fator melhoramentos (F_m)

Situação paradigma: Gleba servida por energia elétrica domiciliar.

Gleba avalianda: Gleba servida por energia elétrica domiciliar.

Portanto: $F_m = 1,000$

1.2.3. Fator topografia (F_{tp})

Situação paradigma: Gleba com topografia plana.

Glebas avalianda: Gleba com topografia plana.

Portanto: $F_{tp} = 1,000$

1.2.4. Fator aproveitamento (F_{ap})

Situação paradigma: Gleba com aproveitamento rural.

Glebas avalianda: Gleba com aproveitamento rural.

Portanto: $F_{ap} = 1,000$

1.2.5. Fator acessibilidade (F_{ac})

Situação paradigma: Gleba com acesso fácil e direto.

Glebas avalianda: Gleba com acesso fácil e direto.

Portanto: $F_{ac} = 1,000$

1.2.6. Fator superfície (F_{su})

Situação paradigma: Gleba com solo próprio para aproveitamento rural.

Glebas avalianda: Gleba com solo próprio para aproveitamento rural.

Portanto: $F_{su} = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra a gleba avalianda, referente ao mês de outubro de 2016, para terrenos em situação ótima, servidos por energia elétrica domiciliar, planas, aproveitamento rural, acesso direto e solo próprio para aproveitamento rural, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.745,60 / \text{ hectare}$$

1.4. Valor do terreno da gleba rural (V_t)

O valor do terreno da gleba rural avalianda foi obtido pela seguinte expressão matemática:

$$V_t = [A_g \times V_u \times (C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - 6 + 1)]$$

V_t = Valor do terreno da gleba rural
 A_p = Área da gleba
 V_u = Valor unitário básico do terreno
 C_{sa} = Coeficiente de situação e acesso
 F_{mp} = Fator melhoramentos
 F_{tp} = Fator topografia
 F_{ap} = Fator aproveitamento
 F_{ac} = Fator acessibilidade
 F_{su} = Fator superfície

$$V_t = [196,526944 \times 10.745,60 \times (0,900 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)]$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 1.900.620,00}$$

2. Valor total do imóvel (V_G)

O valor da gleba rural avalianda é coincidente com o valor do terreno da gleba rural.

Portanto:

$$V_g = V_t$$

$$V_g = \mathbf{R\$ 1.900.620,00}$$

Ou, em números redondos,

$$V_g = \mathbf{R\$ 1.901.000,00}$$

(um milhão, novecentos e um mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 26 (vinte e seis) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator de elasticidade das ofertas (F_{el})

Quando os valores obtidos provieram de oferta ou opinião, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos mesmos.

2. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

Conforme o critério do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho publicado no livro Engenharia de Avaliações:

Situação	Características			Fator
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade Durante o Ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito Boa	1ª Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	–	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

3. Fator melhoramentos (F_{mp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Melhoramento	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz Pública	0,05
Luz Domiciliar	0,15
Guias-sarjetas	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

4. Fator topografia (F_{tp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Topografia	Fator
Plana	1,00
Levemente ondulada	0,95
Ondulada	0,90
Montanhosa	0,70

5. Fator aproveitamento (F_{ap})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Aproveitamento	Fator
Para culturas	1,00
Para indústrias	1,10
Para loteamento	1,25

6. Fator acessibilidade (F_{ac})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Acessibilidade	Fator
Direta	1,00
Indireta	0,90
Nula	0,60

7. Fator superfície (F_{su})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação:

Superfície	Fator
Seca	1,00
Brejosa ou Pantanosa	0,60
Alagadiça	0,70
Permanentemente Alagada	0,50

8. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$F_a = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Fator área

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização (F_{at})

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliada ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_i / A_t) \times F_{el} \times (F_a + C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - n + 1)]$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Área avalianda	196,526944 hectares
Situação	Ótima
Melhoramentos	Nenhum
Topografia	Plana
Aproveitamento	Rural
Acessibilidade	Direta
Superfície	Solo seco
Número de fatores (n)	7 (sete)
Data-base	Outubro de 2019

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Portal Consultoria de Imóveis
	Tel.: (34) 99102-5885
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	2.952,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 19.500.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Portal Consultoria de Imóveis
	Tel.: (34) 99102-5885
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	BR-158, Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	1.205,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 9.000.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Oshiro Imóveis
	Tel.: (13) 3271-3157
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	13.850,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 110.000.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Titanium Imóveis
	Tel.: (11) 99151-7076
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	BR-158, Vila Rica
04. Situação e acesso	Boa
05. Área	1.200,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Sem benfeitorias
12. Preço à vista	R\$ 10.000.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Montenegro Imóveis
	Tel.: (64) 3608-3306
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	1.548,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 10.500.000,00

Ilustração fotográfica


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Jonas Tel.: (66) 99607-0847 / 98404-1464
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	200,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 2.000.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Jonas
	Tel.: (66) 99607-0847 / 98404-1464
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	300,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 2.400.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Vanessa
	Tel.: (66) 3554-2422 / 98411-9702
02. Data	Outubro de 2019 (oferta)
03. Localização	Vila Rica
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	300,00 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Plana
08. Aproveitamento	Culturas
09. Acessibilidade	Acesso direto
10. Superfície	Seca
11. Benfeitorias	Construções sem valor comercial
12. Preço à vista	R\$ 3.000.000,00

ANEXO III – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

ANEXO III – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO**1. Elemento comparativo nº 01**

$$V_{u1} = [(19.500.000,00/2.952,00) \times 0,90 \times (1,403 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 9.827,29 / \text{ hectare}$$

2. Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = [(9.000.000,00/1.205,00) \times 0,90 \times (1,254 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.109,88 / \text{ hectare}$$

3. Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = [(110.000.000,00/13.850,00) \times 0,90 \times (1,702 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 13.952,92 / \text{ hectare}$$

4. Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = [(10.000.000,00/1.200,00) \times 0,90 \times (1,254 + 1,111 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.238,33 / \text{ hectare}$$

5. Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = [(10.500.000,00/1.548,00) \times 0,90 \times (1,294 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.425,58 / \text{ hectare}$$

6. Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = [(2.000.000,00/200,00) \times 0,90 \times (1,004 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 11.286,00 / \text{ hectare}$$

7. Elemento comparativo nº 07

$$V_{u7} = [(2.400.000,00/300,00) \times 0,90 \times (1,054 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 9.388,80 / \text{ hectare}$$

8. Elemento comparativo nº 08

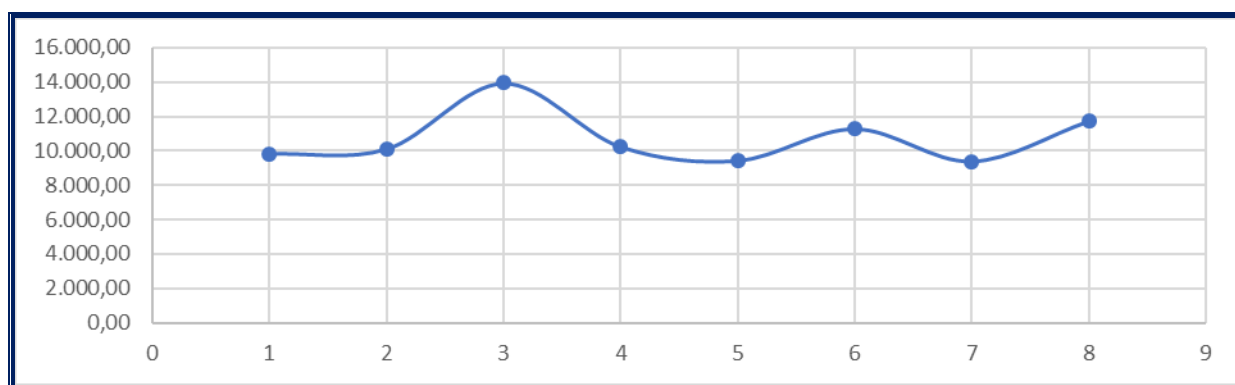
$$V_{u8} = [(3.000.000,00/300,00) \times 0,90 \times (1,054 + 1,250 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 11.736,00 / \text{ hectare}$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _{el}	A _t	A _h	C _{sa}	F _{mp}	F _{tp}	F _{ap}	F _{ac}	F _{su}	n	V _u
01	19.500.000,00	0,90	2.952,00	1,403	1,250	1	1	1	1	1	7	9.827,29
02	9.000.000,00	0,90	1.205,00	1,254	1,250	1	1	1	1	1	7	10.109,88
03	110.000.000,00	0,90	13.850,00	1,702	1,250	1	1	1	1	1	7	13.952,92
04	10.000.000,00	0,90	1.200,00	1,254	1,111	1	1	1	1	1	7	10.238,33
05	10.500.000,00	0,90	1.548,00	1,294	1,250	1	1	1	1	1	7	9.425,58
06	2.000.000,00	0,90	200,00	1,004	1,250	1	1	1	1	1	7	11.286,00
07	2.400.000,00	0,90	300,00	1,054	1,250	1	1	1	1	1	7	9.388,80
08	3.000.000,00	0,90	300,00	1,054	1,250	1	1	1	1	1	7	11.736,00



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / hectare)
V_{u1}	9.827,29
V_{u2}	10.109,88
V_{u3}	13.952,92
V_{u4}	10.238,33
V_{u5}	9.425,58
V_{u6}	11.286,00
V_{u7}	9.388,80
V_{u8}	11.736,00

$$MA = \frac{R\$ 85.964,80}{8} / \text{hectare} = R\$ 10.745,60 / \text{hectare}$$

$$- 30\% = R\$ 7.521,92 / \text{hectare}$$

$$+ 30\% = R\$ 13.969,28 / \text{hectare}$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 10.745,60 / \text{hectare}$$