

Excelentíssimo Sr. Doutor Juíz de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

1006005-96.2014.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

JOÃO CARLOS FERREIRA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito a liberação de meus honorários periciais já depositados, vide fls. 105.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 31 de janeiro de 2.017

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1006005-96.2014.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

JOÃO CARLOS FERREIRA

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 103, confirmado às fls. 166, conforme penhora nos Autos, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

1.1.

Avaliação da totalidade do Imóvel rural com área superficial consistente de 9,68,00 hectares ou 4,00 alqueires de terras encravadas na Fazenda Palmeiras, no município e comarca de Buritama-SP, objeto da Matrícula 4.813 do CRI de Buritama.

2

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Tratando-se de realização de perícia em propriedade rural, o processo avaliatório deverá estar baseado na seguinte metodologia:

Avaliação de Terras Rurais

Após as diligências no processo e vistorias no Imóvel avaliando, os seguindo os trabalhos periciais, proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação o qual consistirá basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a áreas de terras rurais localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões na região do Imóvel avaliando para propriedades similares localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região onde se situa o imóvel objeto da Matrícula citada.

Destacamos preliminarmente que na avaliação das terras rurais devem ser observadas as seguintes considerações:

- ✓ *O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.*
- ✓ *A Pesquisa de Opiniões será realizada na cidade de Birigui com corretores que conhecem perfeitamente a região do imóvel avaliando e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o alqueire de terras na região do Imóvel avaliando, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de janeiro de 2017)*
- ✓ *Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.*

A seguir, visando atribuir um valor de mercado à área rural avalianda que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras, os quais procuraremos analisar dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, nos utilizaremos do Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos. Com base neste Critério, terras situadas na região onde se situa a área de terras avalianda devem ter seu uso em geral traduzido numa categoria que será considerada como paradigma.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma foram inferidos para a Situação Paradigma de Terreno Classe III em Situação Boa (Índice igual à 1,00), que refletem o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões (vide Matriz anexa, situação paradigma > terras na região do imóvel avaliando). Desta forma, o valor do alqueire de terras no local da propriedade avalianda será diretamente multiplicado pelo coeficiente indicativo da correlação entre a Classe e a Situação da área avalianda, tal como explicitado no Anexo a este Laudo Técnico composto pela Matriz com os valores obtidos a partir da metodologia explicitada.

Avaliação de edificações (e ou benfeitorias)

Na verificação da existência de benfeitorias ou qualquer tipo de edificação na propriedade rural avalianda, para estas edificações constantes que possam agregar valor ao imóvel rural, considera-se uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, considerando ainda a Tabela de Ross-Heidecke e sempre levando-se em conta a situação geral da edificação avalianda, ressaltando que:

- ✓ **obsolescência física** *é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.*
- ✓ **obsolescência funcional:** *é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.*
- ✓ **obsolescência econômica:** *é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.*

3

RESULTADO DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS NO OBJETO DE AVALIAÇÃO

As vistorias preliminares apontaram que a Matrícula avalianda número 4.813 do CRI de Buritama está englobada com outras Matrículas que constituem a denominada Fazenda Primavera (derivada da antiga Fazenda Palmeiras).

Inicialmente, portanto, fez-se necessário destacar o Imóvel avaliando das demais Matrículas de tal modo a proceder-se a avaliação.

Neste cenário então, as diligências e análises a várias Matrículas pertencentes ao complexo que se caracteriza no local atualmente como Fazenda Primavera, apontaram relevantemente o seguinte:

3.1.

Caracterização geral, acesso a propriedade como um todo

Das vistorias e diligências realizadas no que se refere ao Imóvel avaliando, temos as seguintes informações:

- No local diligenciando existe um Imóvel rural com área total de 123,34 alqueires de terras mais benfeitorias que se caracteriza com denominação geral atual de Fazenda Primavera, estando totalmente situado no município e comarca de Buritama/SP e que é objeto das Matrículas números 4.813, 9.764, 9.765, 9.766, 10.072, 3.136, 2.614, 3.034, 3.871, 8.461 e 3.112, todas do CRI de Buritama/SP.
- O acesso à propriedade como um todo que no local constituem um só Imóvel denominado Fazenda Primavera, pode ser feito partindo-se de Birigui a partir da Avenida Antonio da Silva Nunes e tomando-se a Rodovia SP 461 Deputado Roberto Rolemberg no rumo da cidade de Buritama. Em distância aproximada de 1.200 metros antes de chegar ao acesso principal de Buritama, tem-se a direita a entrada para a sede principal da Fazenda.

3.2.

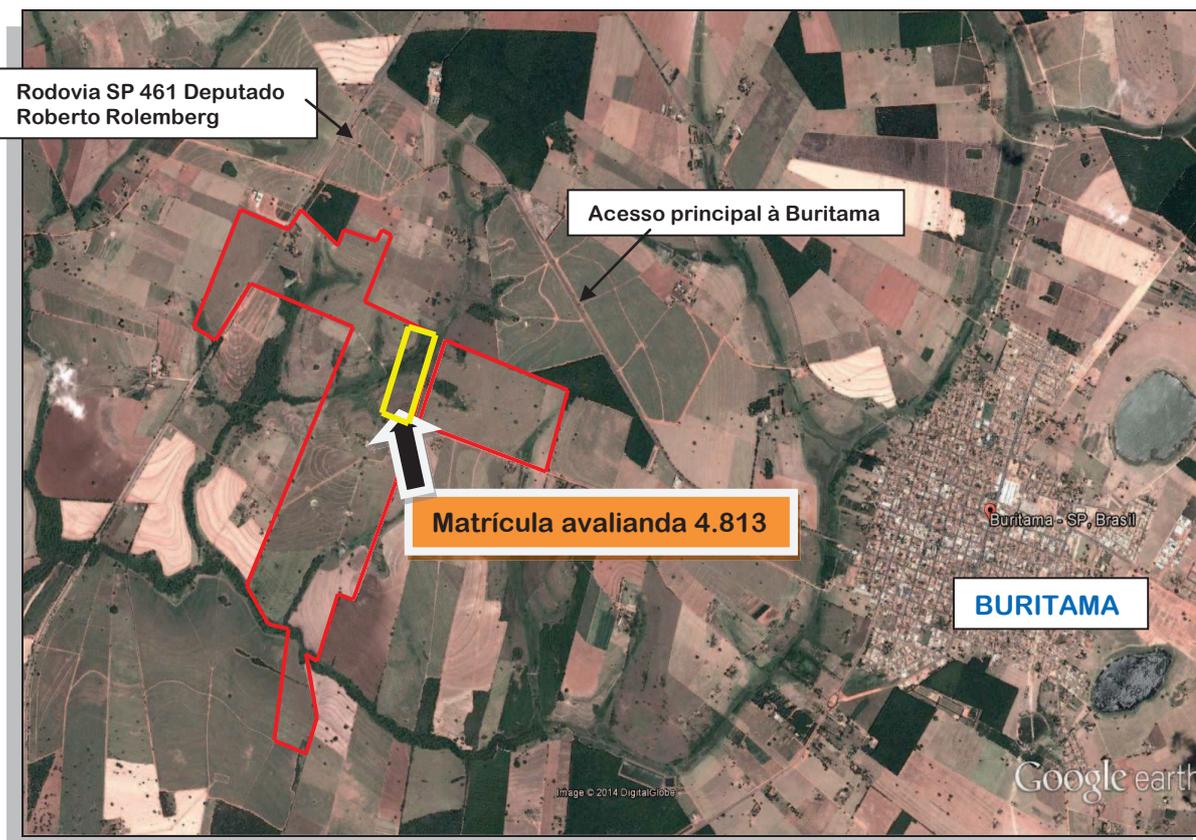
Localização e Situação, propriedade como um todo (Fazenda Primavera)

Das vistorias e diligências realizadas no que se refere ao Imóvel avaliando, temos as seguintes informações destacadas em vista aérea fonte GOOGLE que caracterizam a situação local diligenciada:





LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DILIGENCIANDO COMO UM TODO (CROQUI 2-POR CIMA)
 Denominação geral: Fazenda Primavera, indicação do Imóvel avaliando neste Laudo.



3.3.

Imóvel Avaliando, resultado das diligências

Matrícula 4.813 – CRI de Buritama/SP

Imóvel rural, com área superficial consistente de 9,68,00 hectares ou 4,00 alqueires de terras encravadas na Fazenda Primavera (antiga Fazenda Palmeiras), no município e comarca de Buritama-SP

ZONA DE OCUPAÇÃO

O Imóvel avaliando encontra-se totalmente na zona rural do município de Buritama-SP.

SERVIÇOS PÚBLICOS

O Imóvel avaliando não é dotado de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede rural de energia e telefonia.

CARACTERIZAÇÃO

Tem formato irregular e não está identificado e delimitado por cerca ou outra edificação perimétrica, estando englobado, como já descrito a outras Matrículas.

É cortado por um braço do Corrego Palmeiras o que implica em parte de seu solo estar tomado por área úmida (aproximadamente 15%), possui topografia levemente ondulada, bom estado de conservação e atualmente está tomado por pastagens de boa qualidade com bom estado de manutenção. O acesso a esta Matrícula é feito por vias internas de terra.

Não existem sobre esta Matrícula avalianda nenhuma benfeitoria não reprodutiva que possa agregar valor ao Imóvel.

A propriedade avalianda tem sua classificação indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia como:

Classe III

Lavouras com práticas intensas

São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

Não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas em específico sobre a Matrícula avalianda.

4

AVALIAÇÃO DO OBJETO

Avaliação das terras que constituem o Imóvel avaliando

Matrícula 4.813 – CRI de Buritama/SP

Imóvel rural, com área superficial consistente de 9,68,00 hectares ou 4,00 alqueires de terras encravadas na Fazenda Primavera (antiga Fazenda Palmeiras), no município e comarca de Buritama-SP

A partir da Metodologia Básica explicitada no tópico 2 deste Laudo Técnico, temos a seguinte caracterização para avaliação:

FONTES CONSULTADAS

Imobiliária Gajardoni (3641.3536);

Haddad Imóveis (3642.5355);

Imobiliária Solar (3642.1398);

Lider Imóveis (3641.2026);

Imobiliária Eldorado (3641.5949)

-  **Utilização e Classificação das terras em geral na região das propriedades avaliandas**

Classificação : CLASSE III

Situação : Boa (situação, localização, etc)

Valor Médio Situação Paradigma

R\$ 85.000,00 / alqueire

Utilização e Classificação das terras avaliandas

Classificação : CLASSE III
Situação : Boa (acesso, localização)
Índice Matriz : 1,00

Assim, de acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe), temos então:

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06								
boa 1,00			* 85.000,00					
regular 0,89								

De onde se retira:

Valor Médio do alqueire – região avalianda
R\$ 85.000,00 / alqueire

Sendo:

Valor das terras = V_{terras}

Área avalianda referente ao Imóvel objeto
9,68,00 hectares ou 4,00 alqueires de terras

$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 85.000,00 / \text{alq.} \times 4,00 \text{ alqueires} = \text{R\$ } 340.000,00$

Assim:

$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 340.000,00$
 por extenso: Trezentos e quarenta mil reais

Como não existem benfeitorias não reprodutivas sobre a Matrícula avalianda, temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = V_{terras} compõe o imóvel

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 340.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Trezentos e quarenta mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

Imóvel Avaliando

Avaliação da totalidade do Imóvel rural com área superficial consistente de 9,68,00 hectares ou 4,00 alqueires de terras encravadas na Fazenda Palmeiras, no município e comarca de Buritama-SP, objeto da Matrícula 4.813 do CRI de Buritama.

VALOR AVALIADO = R\$ 340.000,00

por extenso: Trezentos e quarenta mil reais

6

REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini,
NBR 14653-2 - Norma de Avaliações de Imóveis Rurais

Birigui, 31 de janeiro de 2017

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial