

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 1.148 / 1.995

0002782-22.1995.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
OBRIGAÇÕES**

REQUERENTE

BANCO SISTEMA S/A E OUTRO

REQUERIDOS

JOÃO ROBERTO PULZATO

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 2.282 e Termo de Penhora às fls. 1.527 nos Autos, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

ITEM UM

Avaliação da parte correspondente à 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel constituído por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 1.170 do CRI de Birigui-SP.

ITEM DOIS

Avaliação da parte correspondente à 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel constituído por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 19.635 do CRI de Birigui-SP.

2

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Inicialmente destaca-se que a perícia deverá ser feita nos Imóveis citados como um todo, para a posteriori definir-se o percentual da parte ideal, objeto do mandado. Assim, tratando-se de realização de perícia em propriedades rurais, o trabalho pericial avaliatório deverá estar baseado na seguinte metodologia:

Avaliação de Terras Rurais

Após as diligências no documental constante dos Autos e vistorias nos Imóveis avaliandos, na continuidade dos 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 naquela região, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de maio de 2.018)*
- ✓ *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 Hêlio 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 serão inferidos para a Situação Paradigma de Terreno Classe III em Situação Boa (índice igual a 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 não reprodutivas)

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 a 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 benfeitoria 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 diligências e vistorias realizadas mostraram que existe proximidade na localização dos dois Imóveis avaliandos. Os resultados das diligências, assim, apontaram relevantemente o seguinte:

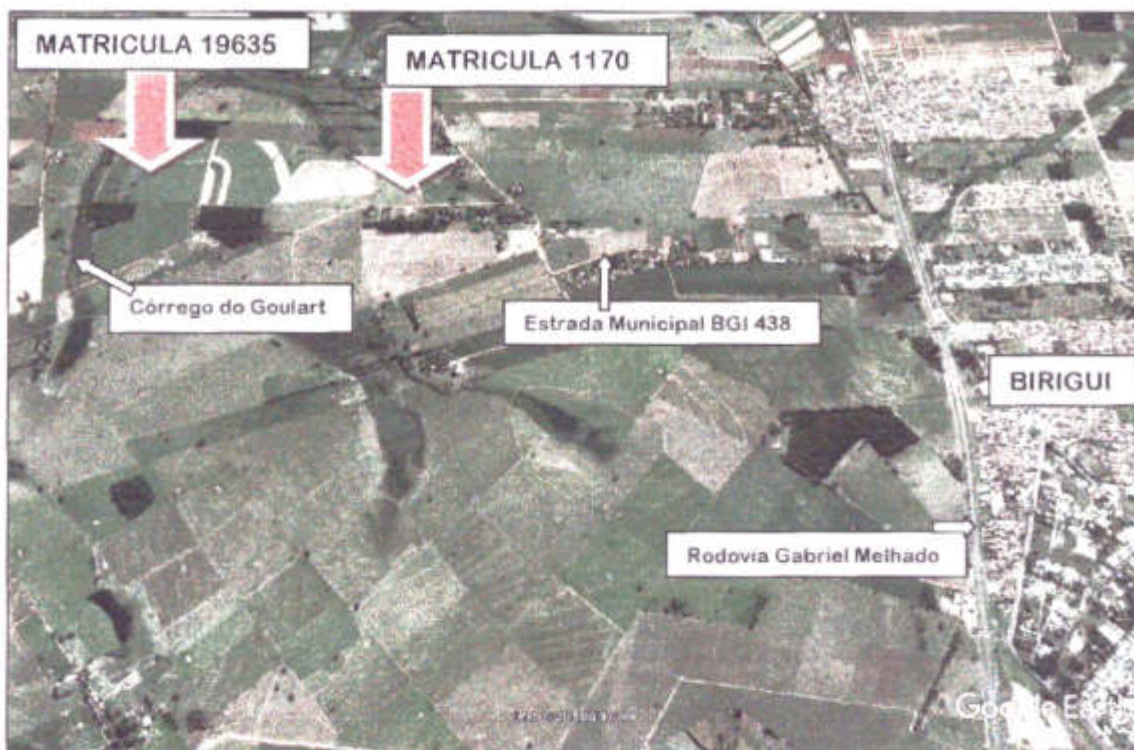
3.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL

Acesso às propriedades diligenciadas:

As propriedades agrícolas avaliandas de denominação por escritura, "Sítio São João XXVI" e "Sítio São João VIII", possuem respectivamente 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras e 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras e localizam-se na área da antiga Fazenda Baguassu, zona rural do município de Birigui/SP, estando a primeira encravada no Bairro rural do Boato e a segunda no Bairro rural do Goulart à aproximadamente 8,00 km do centro da cidade de Birigui-SP.

O acesso àquela propriedade a partir da cidade de Birigui, pode ser feito partindo-se do centro da cidade com direção à Rodovia Gabriel Melhado pela Avenida Antonio da Silva Nunes, sendo que ao chegar cruzamos e tomamos a Estrada Vicinal de terra BGI-438 onde rodamos até a Estrada Municipal BGI-337 onde tomamos a direita e à 340 metros temos a esquerda o acesso aos imóveis diligenciandos.

A situação, com visão macro pelo GOOGLE EARTH, pode assim ser caracterizada no território:



3.2.

IMÓVEIS AVALIANDOS, RESULTADO DAS DILIGÊNCIAS

IMÓVEL UM – MATRÍCULA 1170

Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 1.170 do CRI de Birigui-SP.

IMÓVEL DOIS – MATRÍCULA 19.635

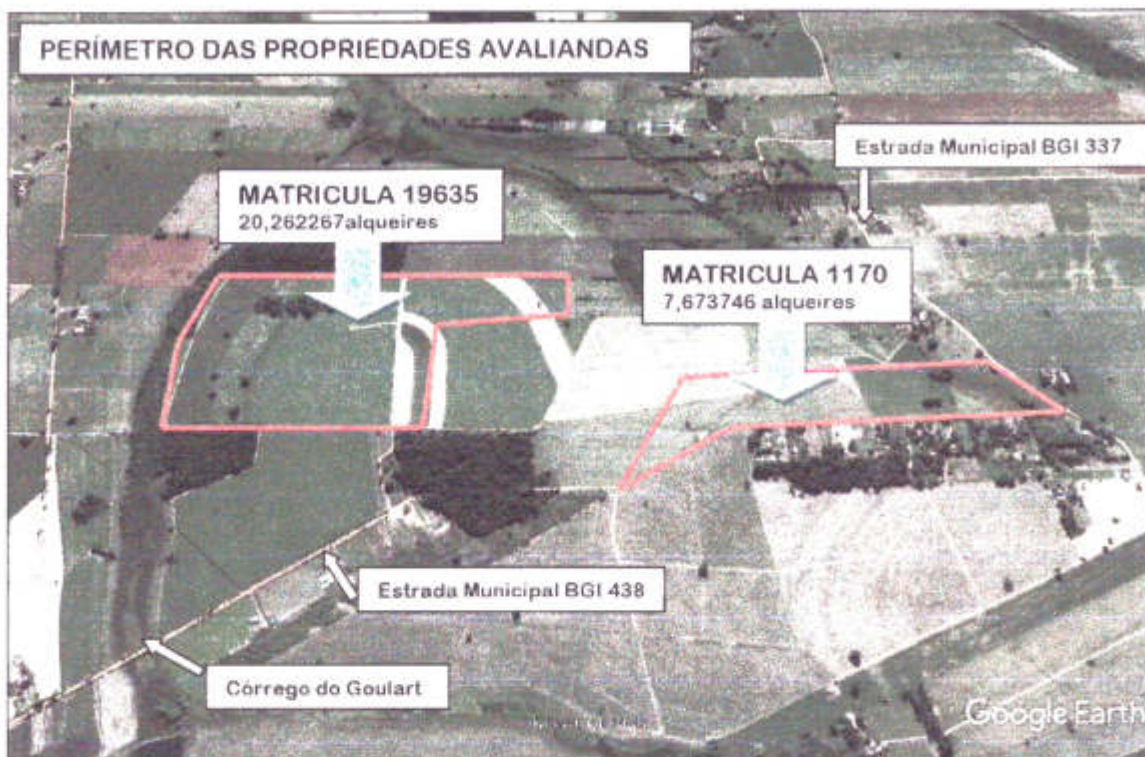
Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 19.635 do CRI de Birigui-SP.

ZONA DE OCUPAÇÃO

Os Imóveis avaliandos encontram-se totalmente na zona rural do município de Birigui-SP, respectivamente nos Bairros rurais do Boato e do Goulart.

SERVIÇOS PÚBLICOS

Os Imóveis avaliandos não são dotados de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede rural de energia e telefonia.



CARACTERIZAÇÃO

Os imóveis avaliandos tem formatos irregulares (vide indicação do perímetro na foto acima) e não estão identificadas perimetralmente no local com cercas pois se integram a outras Matrículas da qual foram desmembradas. Possuem topografia levemente ondulada, com o solo tendo textura arenosa sendo que não foram identificados focos erosivos. Estavam quando das diligências, constituídas por parte em pastagens de boa qualidade e parte em cultura de cana, estando em bom estado de conservação. Na Matricula 19635 há pequena área molhada junto ao Córrego do Goulart que faz uma de suas divisas. Já a Matricula 1170 tem uma das divisas para a Estrada Municipal de terra BGI 438 e outra para a Estrada Municipal BGI-337.

As propriedades avaliandas 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 que pudessem agregar valor aos Imóveis diligenciandos



4

AVALIAÇÃO DO OBJETO

AVALIAÇÃO DAS TERRAS QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA

Valor médio observado para o alqueire de terras na região: R\$ 90.000,00

Aplicação do coeficiente 0,9 (vide metodologia): R\$ 81.000,00

FONTES CONSULTADAS (em Birigui, com conhecimento da cidade)

Haddad Imóveis (3642.5355),
Imobiliária Gajardoni (3641.3536),
Imobiliária Solar, 3642.1398,
Imobiliária Eldorado, 3641.5949,
Dupla Imóveis, 3642.2323

Utilização e Classificação das terras em geral na região da propriedade avalianda (predominante)

Classificação : CLASSE III
Situação : Boa (situação, localização, etc)
Valor Médio Situação Paradigma
R\$ 81.000,00 / 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			81.000,00					
regular 0,89								

IMÓVEL UM – MATRÍCULA 1170

Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 1.170 do CRI de Birigui-SP.

Sendo:

Valor das terras = V_{terras}

Área avalianda referente ao Imóvel objeto
18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras

Então:

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 81.000,00 / \text{alq.} \times 7,673746 \text{ alqueires} = \text{R\$ } 622.000,00$$

por extenso:

Seiscentos e vinte e dois mil reais

IMÓVEL DOIS – MATRÍCULA 19.635

Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 19.635 do CRI de Birigui-SP.

Sendo:

Valor das terras = V_{terras}

Área avalianda referente ao Imóvel objeto
49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras

Então:

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 81.000,00 / \text{alq.} \times 20,262267 \text{ alqueires} = \text{R\$ } 1.641.000,00$$

por extenso:

Um milhão, seiscentos e quarenta e um mil reais

AVALIAÇÃO DAS TERRAS QUE AGREGAM VALOR AO IMÓVEL AVALIANDO

Não foram verificadas benfeitorias nos imóveis avaliandos que agregassem valor aos mesmos. Destacamos que os trechos de cercas internos foram considerados quando do preço médio do alqueire na região.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DILIGENCIANDOS

Dado que não existem sobre os imóveis avaliandos benfeitorias que agregam valor aos mesmos, temos finalmente:

IMÓVEL UM - MATRÍCULA 1170

Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 1.170 do CRI de Birigui-SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 1 = $V_{\text{terras compõe o imóvel}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 1 = **R\$ 622.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso:

Seiscentos e vinte e dois mil reais

IMÓVEL DOIS - MATRÍCULA 19.635

Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula 19.635 do CRI de Birigui-SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 2 = $V_{\text{terras compõe o imóvel}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 2 = **R\$ 1.641.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso:

Um milhão, seiscentos e quarenta e um mil reais

5

CONCLUSÃO

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

O mandado judicial designando os trabalhos periciais apontam que deve ser avaliada a "parte ideal do imóvel matriculado sobre número 1.170 do CRI de Birigui correspondente a 25% da parte cabente ao devedor João Roberto Pulzato correspondente a 1,91 alqueires". Da mesma forma que deve ser avaliada a "parte ideal do imóvel matriculado sobre número 19635 do CRI de Birigui correspondente a 25% da parte cabente ao devedor João Roberto Pulzato correspondente a 5,06 alqueires".

Este Perito destaca que apontou ao final do trabalho pericial de avaliação o valor correspondente aos alqueires indicados já que não há como defini-los em campo, serviço que somente seria possível a partir de um trabalho de agrimensura de divisão e demarcação das áreas.

NOTA FINAL RELEVANTE DO PERITO JUDICIAL



por extenso: Quatrocenos e dez mil reais
EQUIVALENTE A 5,06 ALQUEIRES DE TERRAS

VALOR AVALIADO PARTE IDEAL = R\$ 410.000,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25% DA MATRICULA 19635

por extenso: Um milhão, seiscentos e quarenta e um mil reais

VALOR AVALIADO = R\$ 1.641.000,00

Imóvel Avaliando 2
Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matricula 19.635 do CRI de Birigui-SP.

por extenso: Cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos reais
EQUIVALENTE A 1,91 ALQUEIRES DE TERRAS

VALOR AVALIADO PARTE IDEAL = R\$ 155.500,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25% DA MATRICULA 1170

por extenso: Seiscentos e vinte e dois mil reais

VALOR AVALIADO = R\$ 622.000,00

Imóvel Avaliando 1
Propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matricula 1.170 do CRI de Birigui-SP.

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

7

QUESITOS

APRESENTADOS PELOS REQUERIDOS AS FLS. 2.294

7.1.

Qual a dimensão dos Imóveis penhorados, considerando a área das matrículas e o levantamento in locu?

Resposta

Vide corpo do Laudo, em específico no tópico 3, onde há a caracterização dos Imóveis avaliandos.

7.2.

Qual o valor do metro quadrado na região?

Resposta

Vide corpo do Laudo, em específico no tópico 4, onde se desenvolve a avaliação dos Imóveis avaliandos.

7.3.

Quais acessões, benfeitorias, quantidade de cabeças de gado e maquinários existem nos imóveis penhorados? Descrever, quantificar e atribuir valores a cada um dos itens.

Resposta

Vide corpo do Laudo, em específico nos tópicos 3 e 4, onde há a caracterização e avaliação dos Imóveis avaliandos. No que concerne a descrição, quantificação e atribuição dos itens gado e maquinários, este Perito não informou porque foge aos objetos do trabalho pericial.

7.4.

Qual o estado em que os imóveis se encontram?

Resposta

Vide corpo do Laudo, em específico no tópico 3, onde há a caracterização dos Imóveis avaliandos.

7.5.

Qual o método de cálculo utilizado para avaliação dos imóveis penhorados?

Resposta

Vide corpo do Laudo, em específico no tópico 2 (metodologia básica aplicada) e 5, onde se apresenta a avaliação dos Imóveis diligenciandos.

Birigui, 04 de junho de 2018

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial