



VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 299

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

COMARCA: CAMPO GRANDE/MS
CARTÓRIO: DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
AUTOS: 0807316-91.2018.8.12.0001
REQTE: CARLOS ROBERTO TAVEIRA
REQDOS: FREDDY ROBERTO MARTINS REIS E OUTRA

01 - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, ajuizada por **CARLOS ROBERTO TAVEIRA** em desfavor de **FREDDY ROBERTO MARTINS REIS E OUTRA**, processo nº **0807316-91.2018.8.12.0001**.

Os trabalhos tiveram início no mês de outubro de 2021, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS**.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinação de f. 242/244 dos autos, a presente perícia tem como objetivo a avaliação da Fazenda Saltinho, matriculada sob nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS.

02 - PERITOS JUDICIAIS:

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S 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**, brasileiro, casado, sócio proprietário da empresa nomeada, Engenheiro Civil, Agrimensor e Contador, com Curso de Georreferenciamento de Imóveis Rurais, pela Universidade Federal do Paraná - UFPR, 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**, brasileira, solteira, sócia proprietária da empresa nomeada, Engenheira Civil e Contadora, Pós-graduada em Auditoria e Perícia Contábil, 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; e
- ✓ **ROBERT WILLER WOBETO**, brasileiro, casado, funcionário da empresa nomeada, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA/MS sob nº 16.631/D.

03 - ASSISTENTES TÉCNICOS:

Em f. 251, os requeridos indicaram como assistente técnico o Sr. Leonardo Araújo de Oliveira, Engenheiro Agrônomo, Pós-graduado em Auditoria, Perícia e Gestão Ambiental.

Pelo que consta nos autos, a parte requerente não indicou 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 de imagens de satélites, que também disponibilizam informações da área, objeto de avaliação.

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 e fotografias realizadas com auxílio de **Aeronave Remotamente Pilotada** (RPA) Classe 3, inscrita no SISANT (Sistema de Aeronaves Não Tripuladas) sob nº PP-201825001, operada em linha de visada visual direta (operação VLOS) abaixo de 120 metros de altitude conforme Regulamento Brasileiro de Aviação Civil Especial nº 94/2017 (RBAC-E nº 94/2017) da ANAC e ICA 100-40/2020, e demais normas de operação estabelecidas pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) e pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL).

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, objeto de avaliação, 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. Adotam-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.

O processo de inferência estatística consiste na construção de um modelo de regressão a partir dos dados e elementos coletados, investigando a relação entre as variáveis, explicadas e explicativas, de forma menos subjetiva que a homogeneização.

Para a avaliação do Imóvel, adota-se o método comparativo direto de dados de mercado, através de inferência estatística.

05 - RELATÓRIO TÉCNICO:

05.01 - ANÁLISE DOS AUTOS

Conforme consta na inicial, o requerente propõe a devida ação de cumprimento de sentença, proferido nos autos 0839356-05.2013.8.12.0001, a qual condenou os requeridos a pagarem ao requerente a importância inicial de R\$ 1.506.500,00. O requerente informa em f. 50, que o valor atualizado para o mês de março de 2018 figura em R\$ 2.173.581,31, solicitando a penhora e avaliação do bens para a quitação da dívida, indicando o imóvel constante da matrícula nº 228.685, da CRI de Campo Grande/MS denominado Fazenda Saltinho.

Em f. 59, os requeridos são intimados a pagarem o referido valor no prazo de 15 dias, em caso negativo, pede que seja expedido o mandado de penhora e que a parte requerente apresente a planilha atualizada do débito em seguida.

Ante a falta de manifestação dos requeridos, o requerente faz a atualização do valor em f. 65/66 e o juiz expede, em f. 104, o mandado de avaliação do imóvel penhorado ao Oficial de Justiça, que avaliou o imóvel em R\$ 6.830.200,00, para abril de 2019, conforme f. 113.

O requerente discorda do laudo de avaliação em f. 119/123, alegando que o valor estaria acima do mercado. De forma contrária, os requeridos discordam do laudo apresentado, informando em f. 190/191, que o referido imóvel possui valor superior ao avaliado pelo Oficial de Justiça, completando em f. 239/241, que não foi considerado a benfeitoria reprodutiva referente aos 120 hectares de floresta de eucalipto plantados.

Diante da divergência de valores entre as partes, o M.M. juiz, em f. 242/244, nomeia a empresa VCP Consultoria e Perícia com o objetivo de avaliar o imóvel denominado Fazenda Saltinho, descrito na matrícula 228.685, do CRI de Campo Grande/MS.

05.02 - VISTORIA

A área a ser avaliada, Fazenda Saltinho, com 342,51 ha de extensão, está localizada no município de Campo Grande/MS, matriculada sob nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS.

A propriedade situa-se a 30 km do município de Campo Grande/MS, partindo do perímetro urbano com o seguinte roteiro: Segue pela Av. Ministro João Arinos por 5 km, continuando no prolongamento desta, denominada BR-262 por mais 13 km, vira-se à direita em estrada vicinal percorrendo-a por 5,6 km e vira-se à direita por mais 600 m até o ponto de encontro, área da sede da Fazenda Saltinho.

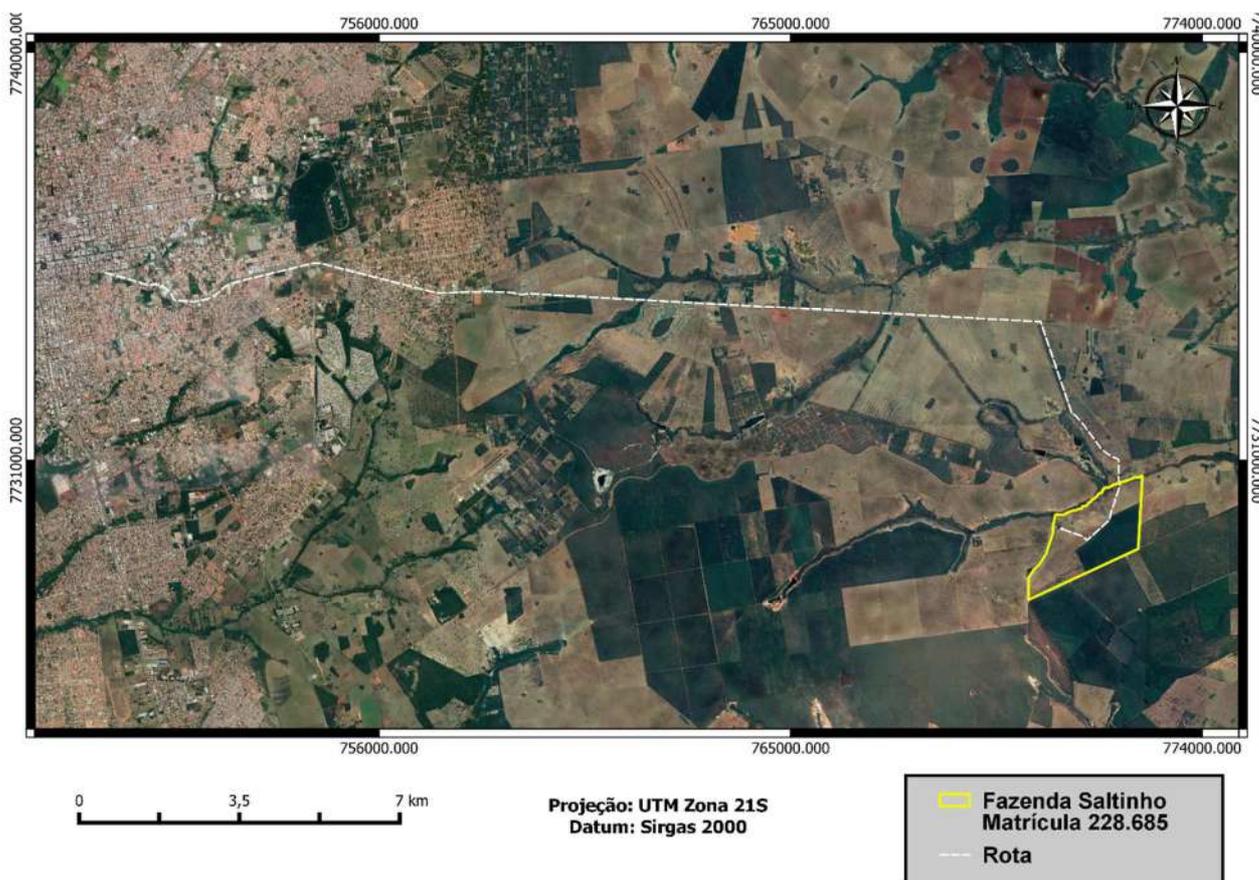


Figura 1 - Localização da Fazenda Saltinho.

No dia 16 de novembro de 2021, realizou-se a vistoria no imóvel em questão, sendo acompanhada pelo Sr. Claudemir Mendonça, da parte requerida, responsável por cuidar da Fazenda Saltinho, momento em que através de fotos e levantamento de coordenadas geográficas, buscou-se identificar suas delimitações e demais características relevantes para a presente perícia.

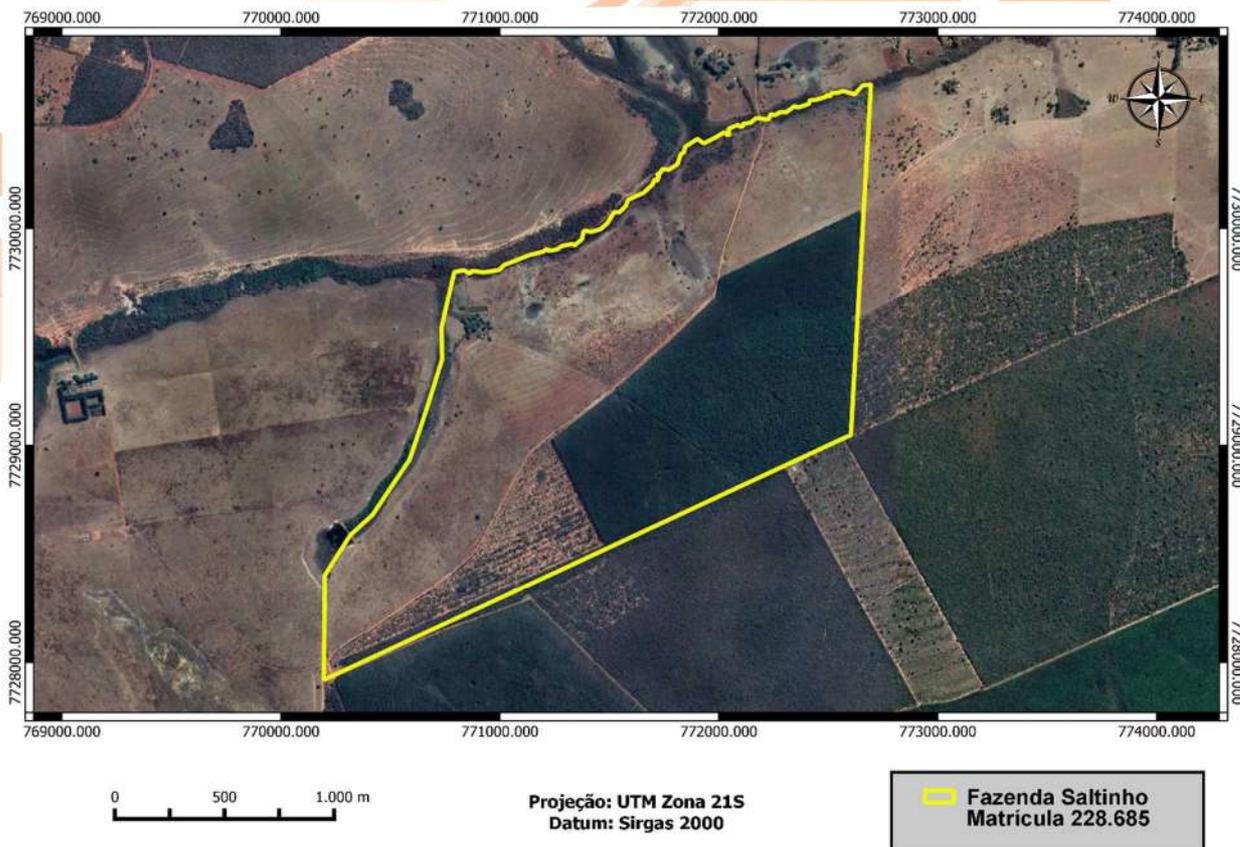


Figura 2 - Área da Fazenda Saltinho.

De acordo com as cartas temáticas disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, o solo predominante na área avaliada é do grupo do Neossolo Quartzarênico Órtico, apresentando textura média a arenosa e topografia plana a suave ondulada, o que condiz com o observado *in loco*.

Verificou-se que, a propriedade em questão, desenvolve silvicultura como atividade principal, com cerca de 113 hectares plantados com o cultivo de eucalipto e aproximadamente 113 hectares abertos com pastagens. No momento da vistoria foi constatado a presença de *Brachiaria*, sendo que a pastagem em questão se encontrava com infestação severa de plantas daninhas e em algumas partes, vegetações típicas do cerrado.

A propriedade em questão possui tanque de peixes abastecido por nascente próximo à área da sede. Na porção oeste da propriedade possui uma pequena represa e na porção norte, encontra-se o córrego Geribá, possuindo Área de Preservação Permanente (APP) em seu entorno.

Constatou-se no local: casa sede, depósito, mangueiro, galinheiro e um abrigo para as ovelhas. As benfeitorias apresentaram indícios de

uso e manutenção. Para melhor visualização da situação do imóvel, seguem algumas fotos obtidas no momento da vistoria:



Figura 3 - Placa indicativa da Fazenda Saltinho.



Figura 4 - Porteira de entrada da Fazenda Saltinho.



Figura 5 - Área da sede da Fazenda Saltinho.



Figura 6 - Casa sede.



Figura 7 - Depósito.



Figura 8 - Galinheiro.



Figura 9 - Abrigo para ovelhas/carneiros.



Figura 10 - Tanque de peixes, ao sul da sede.



Figura 11 - Área ao sul da sede.



Figura 12 - Padrão de cerca encontrado próximo à área sede da Fazenda.



Figura 13 - Padrão de cerca encontrado nos limites da Fazenda Saltinho.



Figura 14 - Criação de ovelhas/carneiros.



Figura 15 - Vacas leiteiras da Fazenda Saltinho.



Figura 16 – Eucaliptos da Fazenda Saltinho.



Figura 17 – Vista da área com eucalipto.

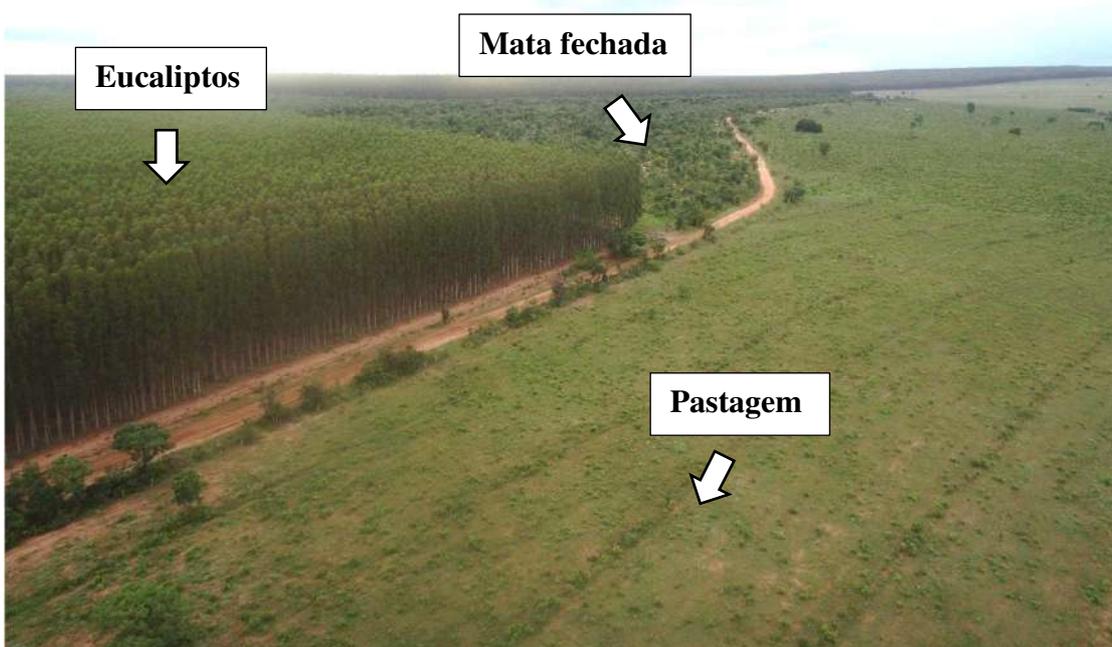


Figura 18 - Área oeste do imóvel.



Figura 19 - Área próxima à sede.



Figura 20 - Área de pastagem da Fazenda Saltinho.

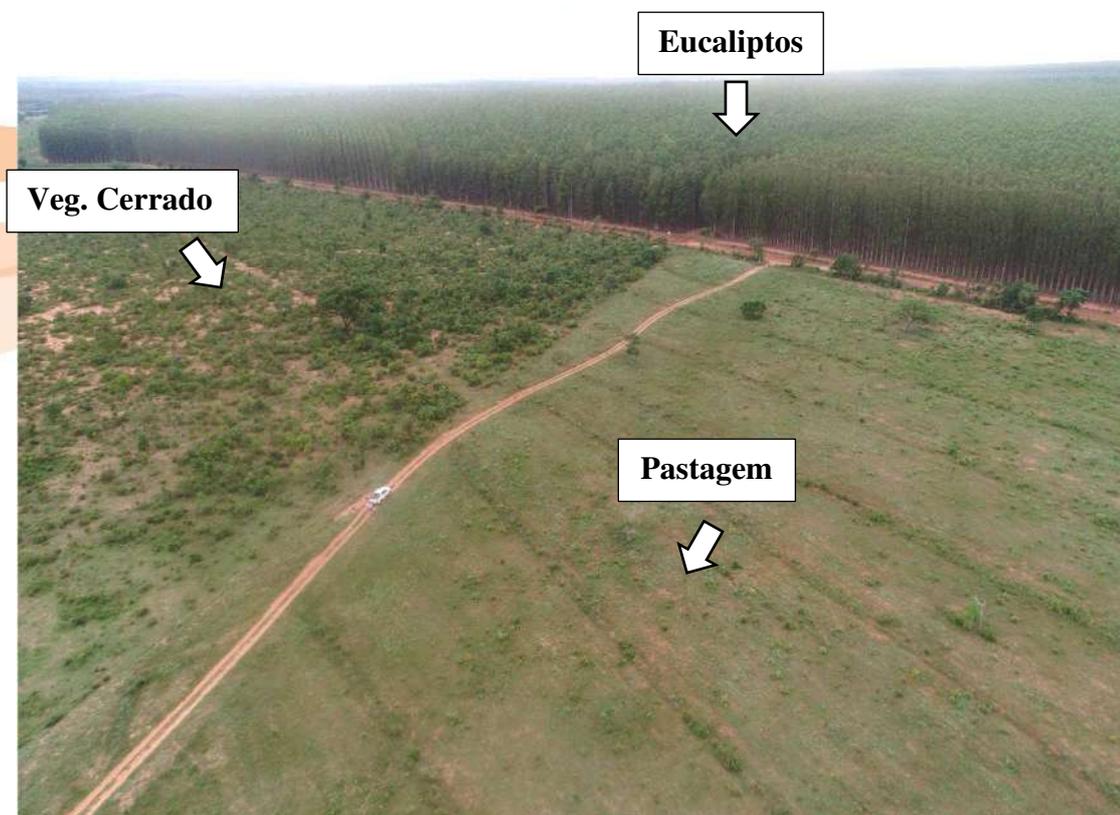


Figura 21 - Área leste do imóvel.

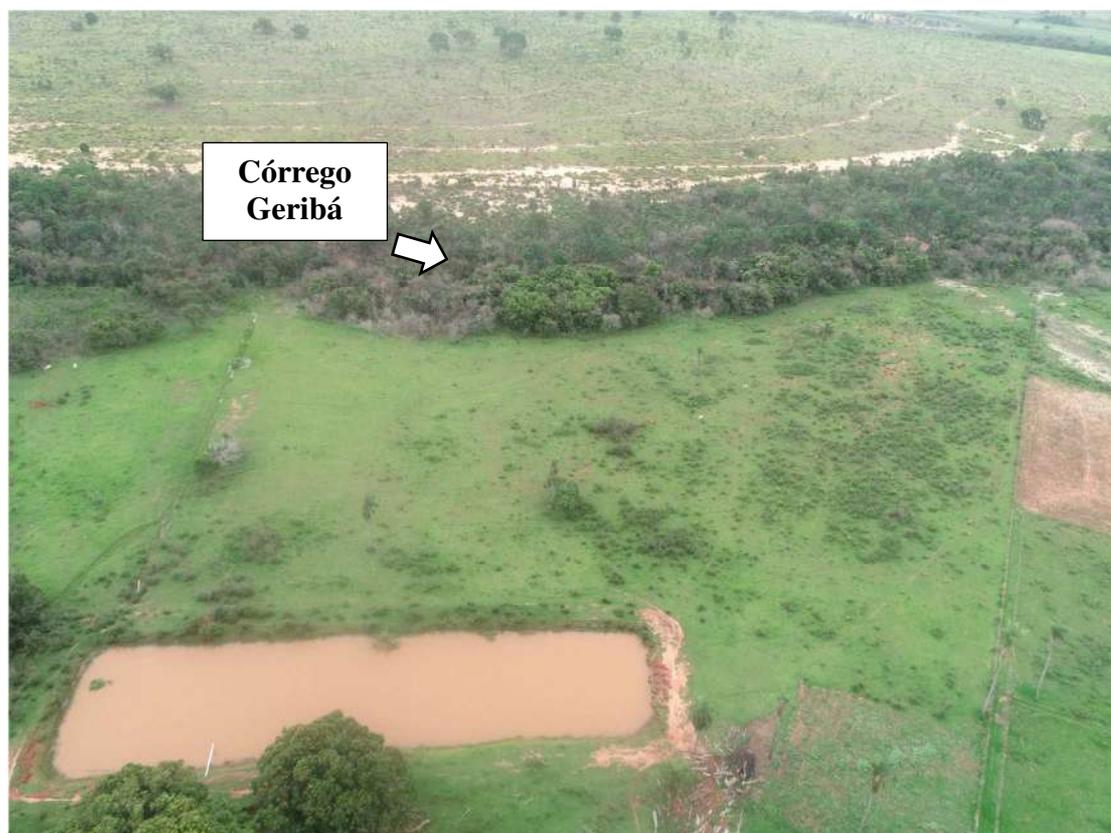


Figura 22 - Área ao sul da sede do imóvel.

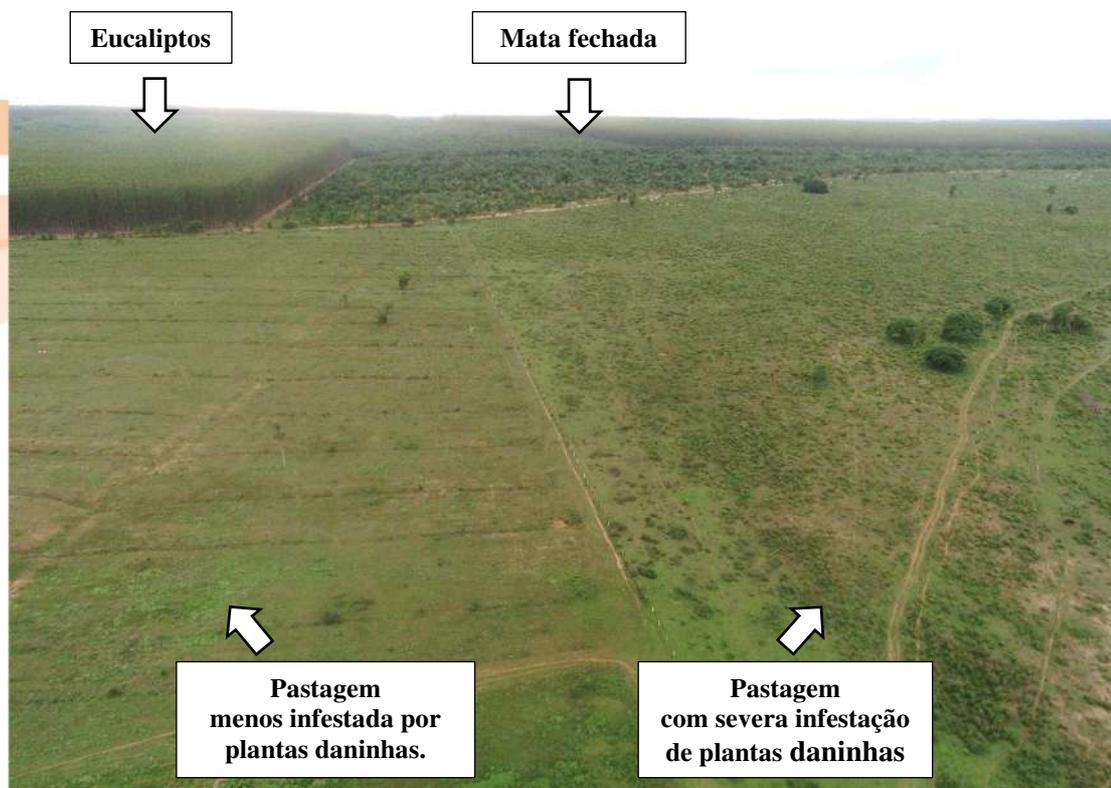


Figura 23 - Área oeste do imóvel.



Figura 24 - Pastagem com severa infestação de plantas daninhas.



Figura 25 - Pastagem com severa infestação de plantas daninhas.



Figura 26 - Represa encontrada na Fazenda Saltinho.



Figura 27 - Área de Preservação Permanente em torno do córrego Geribá, com a presença de Buritis, vegetação típica das veredas do cerrado.



Figura 28 - Área de Eucaliptos.



Figura 29 - Área de Eucaliptos.



Figura 30 - Eucaliptos da fazenda Saltinho.

06 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

06.01 - AVALIAÇÃO DA ÁREA

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, para a determinação do valor da área, para tanto, 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.

Para a determinação do valor do imóvel, utiliza-se a metodologia da estatística inferencial, na qual se estabelece um modelo com base nos elementos constantes na amostra, buscando pelo **valor por hectare**.

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 há (hectares), 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”**: variável quantitativa obtida junto ao Instituto FNP – AGRIANUAL, apenas para efeito comparativo e de transposição de valores, tendo em vista a produtividade, época e localidade dos elementos utilizados 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 inferencial, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde se conclui que o valor unitário médio do hectare, para a área com 342,51 ha, equivale à, **R\$ 35.868,86 (trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**.

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\$ 32.163,61 (trinta e dois mil, cento e sessenta e três reais e sessenta e um centavos)**, como mostra a tabela a seguir:

Valor à Vista			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 11.956,29	-	R\$ 11.956,29
2	-	R\$ 11.956,29	R\$ 20.206,74
3	Totais	R\$ 35.868,86	R\$ 32.163,03
Desconto p/ venda à vista:			10,33%
Valor p/ venda à vista:			R\$ 32.163,61

Logo, multiplicando o valor apurado para o hectare (R\$ 32.163,61) pela extensão de área (342,51 ha), tem-se como valor total do imóvel a importância de **R\$ 11.016.358,06 (onze milhões, dezesseis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e seis centavos)**, para janeiro de 2022.

Valor do Imóvel		
Valor (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total
R\$ 32.163,61	342,51	R\$ 11.016.358,06

06.02 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA REPRODUTIVA - PLANTIO DE EUCALIPTOS

Através de imagens de satélite e dados obtidos em vistoria, é possível identificar uma área de 113,23 hectares com plantio de eucaliptos, com idade atual de 9 anos.

Para o cálculo referente ao valor dos eucaliptos, utiliza-se os dados obtidos no Anuário da Agricultura Brasileira - AGRIANUAL – Instituto FNP, a Edição de 2021, que fornece dados econômicos dos anos anteriores a 2021 das principais culturas cultivadas no país, entre elas o eucalipto, como demonstrado em tabela.

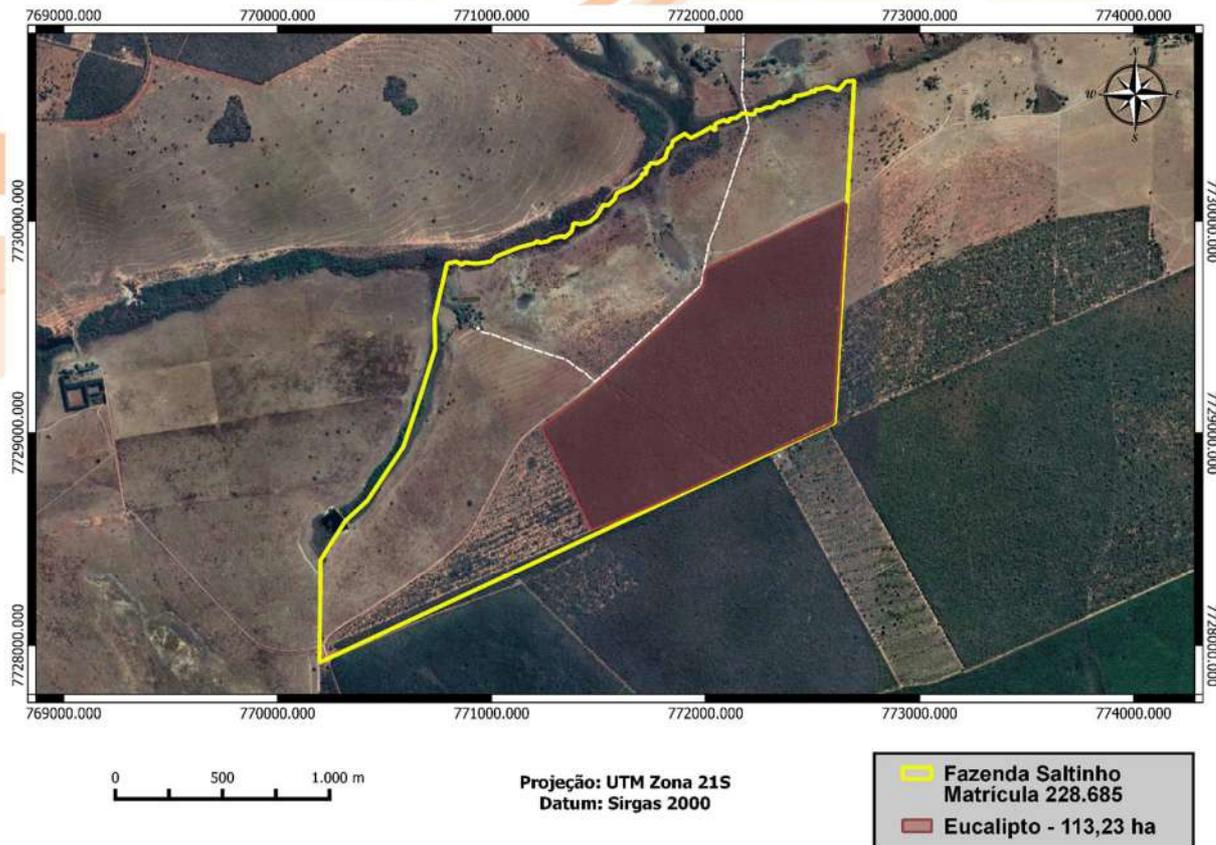


Figura 31 - Área com cultivo de Eucalipto na Fazenda Saltinho.

Eucalipto - Custo de Produção e Receita (R\$/ha) - 2020		Produtividade esperada no 1º corte (m³): 300										
Densidade (pés/ha): 1.660												
Espaçamento: 3 x 2 m												
Descrição	Especificação	V.U.	Ano 0		Ano 1 ao 5		Ano 6		Ano 7 ao 11		Ano 12	
			Quant.	Total	Quant.	Total	Quant.	Total	Quant.	Total	Quant.	Total
A - Operações Mecanizadas												
A.1. Preparo do Solo + Adubação												
Calagem e fosfatagem	HM TP 4x4 78cv + distribuidor de calcário	137,30	2,00	274,50								
Adubação de base	HM TP 4x4 78cv + Carreta madeira 4000 kg	111,90	0,50	55,90								
Covagem e coroamento		145,30	1,00	145,30								
Subsolagem	HM TP 4x4 115cv + arado subotador 7 discos	126,70	3,00	380,10								
A.2. Tratos Culturais												
Rocada na entre linha	HM TP 4x4 78cv + rocadeira central	117,60			0,40	47,10	6,00	705,80	0,80	94,10	6,00	705,80
Aplicação de herbicidas entre linha	HM TP 4x4 78cv + pulverizador 400 L	106,20			0,20	19,10			0,40	38,20		
A.3. Outras Despesas												
Transporte de mudas	HM Caminhão Toco	159,70			0,30	50,90						
Manutenção açoes e carregadores	HM TP 4x4 78cv + rocadeira central	117,60	0,50	58,80	0,10	11,80	0,20	17,60	0,20	23,50	0,20	17,60
Subtotal A				914,60		128,80		723,40		155,80		723,40
B - Operações Manuais												
B.1. Preparo do solo + Adubação												
Limpeza do terreno	Homem-dia	64,10	1,50	96,10								
Combate a formiga	Homem-dia	64,10	0,90	54,50	1,00	64,10	1,00	64,10	1,00	64,10	1,00	64,10
B.2. Preparo do Solo + Plantio												
Plantio/Replanto/Adubação	Homem-dia	64,10	32,00	2.050,30			5,00	320,40				
Aplicação de Hidrogel	Homem-dia	64,10	1,70	108,90								
B.3. Tratos Culturais												
Capinas manuais - linhas 2x	Homem-dia	64,10	1,00	64,10	0,80	51,30						
Adubação de cobertura (2x + 1 + 1)	Homem-dia	64,10	6,00	384,40	1,80	115,30	1,80	115,30	1,80	115,30		
Aplicação de Herbicida - jato dirigido 2x	Homem-dia	64,10	2,50	160,20	3,00	192,20	3,50	224,30	4,00	256,30	4,00	256,30
Desrama/desbrote	Homem-dia	64,10			1,10	70,50			2,20	141,00		
Combate a formiga 3x	Homem-dia	64,10	0,90	55,10	0,20	12,80	0,30	19,20	0,40	25,60	0,40	25,60
Subtotal B				2.973,60		506,20		743,30		602,30		346,00
C - Insumos												
C.1. Fertilizante e corretivo												
RS/ha		2.028,60	1,00	2.028,60	0,20	344,90	0,30	608,60	0,20	348,90	0,20	344,90
C.2. Herbicidas												
RS/ha		6,00		688,00	2,40	247,40	2,40	247,40	2,40	247,40	2,40	247,40
C.3. Formicidas												
RS/ha		18,50	2,50	46,30	0,20	3,70	0,30	5,60	0,40	7,40	0,40	7,40
C.4. Hidrogel												
RS/ha		51,00	2,10	106,10								
C.5. Mudras												
RS/milheiro		500,00	1,70	850,00								
Subtotal C				3.719,00		596,00		861,60		603,70		599,70
C - Administração												
Assistência técnica												
RS/ha		350,00	1,00	350,00	0,50	175,00	0,50	175,00	0,50	175,00	0,50	175,00
Impostos/Taxas												
% Receita		1,80%						324				291,6
Subtotal D				350,00		175,00		499,00		175,00		466,60
CUSTO TOTAL (R\$/ha/ano)												
Custo Total (R\$/m³)				7.957,20		1.406,00		2.627,30		1.536,80		2.135,70
RECEITA (R\$/ha)								41,43				45,41
Preço recebido pelo produtor (R\$/m³ - madeira em pé)								18.000,00				16.200,00
								60,00				60,00

Tabela 1 - Custo de produção e receita para cultura do Eucalipto - AGRIANUAL 2021.

Verifica-se na tabela acima que, a receita da floresta de eucalipto no primeiro corte é de R\$ 18.000,00 e no segundo corte de R\$16.200,00 por hectare, considerando serem feitos com a idade de 6 anos. Posteriormente, se faz necessária a capitalização da renda dos valores apresentados de acordo com a NBR 14653-3.

Conforme se verifica no referido anual, os primeiros cortes são feitos quando as plantas de eucaliptos estão com idade de 6 anos, onde é esperado a produtividade de 300 m³. Ao passo que os eucaliptos encontrados em vistoria possuem idade de 9 anos, torna-se necessário efetuar pesquisas a fim de encontrar informações a respeito do incremento médio anual verificado para a espécie.

Em estudo demonstrado no artigo¹ “*Incrementos anuais de volume, massa e idade ideal de corte para Eucalyptus grandis*”, publicado pela IPEF, a idade ideal de corte do eucalipto compreende quando o incremento médio anual da planta se mostra estabilizado. Neste trabalho foi apresentado o incremento médio anual para cada ano de cultivo de *Eucalyptus grandis*, onde após o sexto ano, houve uma estabilidade no incremento médio anual do volume, de aproximadamente 35 m³ no volume das árvores inventariadas, de modo que esse percentual cai no décimo ano, sendo o nono ano deste modo, o ano ideal de corte para a floresta estudada. Tal artigo representa a realidade da área em comento, onde o corte será considerado com a idade de 9 anos. Importante ressaltar que, nesse estudo em questão, foi feito inventário florestal a cada ano na referida floresta para se obter com precisão o incremento médio de volume verificado.

Dessa forma, admite-se para computo dos valores capitalizados/descapitalizados, a idade em que a cultura apresenta no momento da vistoria, ou seja, próxima ao nono ano e primeiro corte, sendo feitos dessa forma, os devidos ajustes em relação à receita obtida no primeiro corte, que passa a ser de R\$ 18.000,00 para R\$ 24.300,00, devido ao computo dos três anos excedentes.

Cabe ressaltar que, os valores expressos demonstram aqueles identificados para a data base de setembro de 2020, conforme informado no anuário utilizado. Desta forma, emprega-se a correção monetária admitindo-se a variação do IGP-M/FGV, bem como o computo de uma taxa remuneratória de 6% ao ano.

¹ REZENDE, M.A. FERRAZ, E.S.B. Incrementos anuais de volume, massa e idade ideal de corte para *Eucalyptus grandis*. IPEF. Piracicaba – SP, 1986.
L21222_4742

CICLO PRODUTIVO				
PERÍODO	DESPESA	DESP ATUAL	RECEITA	REC ATUAL
TAXA		6%		6%
0	R\$ 7.957,20	R\$ 13.443,52		R\$ 0,00
1	R\$ 234,33	R\$ 373,49		R\$ 0,00
2	R\$ 234,33	R\$ 352,35		R\$ 0,00
3	R\$ 234,33	R\$ 332,41		R\$ 0,00
4	R\$ 234,33	R\$ 313,59		R\$ 0,00
5	R\$ 234,33	R\$ 295,84		R\$ 0,00
6	R\$ 234,33	R\$ 279,09		R\$ 0,00
7	R\$ 234,33	R\$ 263,30		R\$ 0,00
8	R\$ 234,33	R\$ 248,39		R\$ 0,00
9	R\$ 2.827,30	R\$ 2.827,30	R\$ 24.300,00	R\$ 24.300,00
10	R\$ 565,46	R\$ 533,45		R\$ 0,00
11	R\$ 565,46	R\$ 503,26		R\$ 0,00
12	R\$ 565,46	R\$ 474,77		R\$ 0,00
13	R\$ 565,46	R\$ 447,90		R\$ 0,00
14	R\$ 565,46	R\$ 422,54		R\$ 0,00
15	R\$ 2.135,70	R\$ 1.505,58	R\$ 16.200,00	R\$ 11.420,36
	TOTAL	R\$ 22.616,79	TOTAL	R\$ 35.720,36
		LUCRO LIQ	set/20	R\$ 13.103,57
		ÁREA		113,23
		TOTAL L L	set/20	R\$ 1.483.716,81
		IGP-M/FGV	jan/22	29,21%
		VALOR ATUAL P/	jan/22	R\$ 1.917.059,85
		TX REMUNERAT	6%	R\$ 157.563,10
		TOTAL PARA	jan/22	R\$ 2.074.622,95

Tabela 2 - Capitalização de renda.

Desta forma, conclui-se que o valor apurado para os 113,23 hectares de eucaliptos, para **janeiro/2022**, totaliza em **R\$ 2.074.622,95 (dois milhões, setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos)**, conforme exposto na tabela 2.

06.03 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

Ante ao somatório da benfeitoria reprodutiva constante dos 113,23 hectares de floresta de Eucaliptos ao valor da terra, o imóvel denominado Fazenda Saltinho, registrado na matrícula nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS, com área total de 342,51 hectares equivalem a, aproximadamente **R\$ 13.091.000,00 (treze milhões, noventa e um mil reais)**, para **janeiro de 2022**, valor este já arredondado para melhor espelhar a realidade do mercado local.

Descrição	Valores
Valor da Terra	R\$ 11.016.358,06
Eucaliptos	R\$ 2.074.622,95
Total:	R\$ 13.090.981,01

07 – NÍVEL DE PRECISÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Caracterização do bem avaliando: grau II;
- Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados: grau III;
- Apresentação dos dados: grau II;
- Extrapolação: grau II;
- Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal): grau II;
- Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados: grau II.

Conforme a tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear, constante no item 9.3.1 da NBR 14653-3:2019, admitindo-se a pontuação da tabela 2 e outras exigências previstas na norma, a avaliação em tela apresenta grau de fundamentação classificado como **Grau II**.

- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

- Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa: **Grau II**.

De acordo com a tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, constante no item 9.3 da NBR 14653-3:2019, tem-se que o grau de precisão para o cálculo do valor do imóvel é classificado como **Grau I**.

08 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE

(f. 248/250)

Quesito 1

Apresentar as características do imóvel avaliando.

Resposta 01

Trata-se de propriedade rural situada a aproximadamente 30 km do perímetro urbano de Campo Grande/MS, com

342,515 hectares de extensão, possuindo cerca de 113 hectares plantados com Eucaliptos ainda no primeiro corte e o restante da área aberta existente com pastagens, sendo que parte se encontrava sem manutenção e com infestação severa de plantas daninhas. A propriedade possui o córrego Geribá ao norte, com Área de Preservação Permanente ao redor. Possui topografia plana a suave ondulada, textura média a arenosa e benfeitorias comuns à maioria das propriedades rurais destinadas à pecuária.

Quesito 02

Informar se existem, na área avalianda, pastagens artificiais, esclarecendo qual o tipo de capim, a quantidade de hectares plantados e o valor dessas benfeitorias.

Resposta 02

Existem aproximadamente 113 hectares abertos com o cultivo de *Brachiaria*, sendo que parte da pastagem em questão se encontrava com infestação severa de plantas daninhas e em algumas partes vegetações típicas do cerrado. Havia, em uma pequena área, a produção de capim Napier entre outros, utilizados para suplementar as 20 cabeças de gado existentes.

Quesito 03

Informar se existem, na área, cercas divisórias de pastagens e cercas limítrofes, dando as características dessas cercas, a sua extensão, bem como, o valor de custo e atual dessas benfeitorias.

Resposta 03

As cercas divisórias da propriedade são de madeira de Eucalipto, com espaçamento de 8 a 10 metros, contendo 4 fios ovalados e dois balancins. As cercas próximas à área da sede são de madeira de Angico e algumas de Aroeira, com espaçamento de 2,5 a 3 metros e contendo 4 fios ovalados.

Quesito 04

Informar se existem imóveis à venda na região? Qual o valor do metro quadrado desses imóveis?

Resposta 04

Conforme consta no relatório realizado para a obtenção do modelo inferencial, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação,

conclui-se que o valor unitário médio do hectare, para a região em que a fazenda Saltinho está inserida equivale à, R\$ 35.868,86 (trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos), ou seja **R\$ 3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos)** por metro quadrado.

Quesito 05

Informar o valor do hectare do imóvel avaliando?

Resposta 05

Vide resposta ao quesito anterior.

Quesito 06

Informar as fontes de elementos comparativos (imobiliárias, corretores, e outras fontes que foram consultadas), bem como, seu endereço, telefone e nome do profissional consultado, se a informação não fizer parte do Laudo Pericial?

Resposta 06

Vide Relatório Inferencial, em anexo.

Quesito 07

Relacionar os elementos comparativos utilizados como paradigmas nos cálculos avaliatórios, informando suas características.

Resposta 07

Vide tópico 06 – Avaliação da Área, onde informa as variáveis analisadas. É importante ressaltar que os imóveis utilizados no método comparativo de dados de mercado possuem características e benfeitorias semelhantes à propriedade em questão, conforme a aptidão agrícola existente.

QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERIDOS

(f. 251/255)

Quesito 1

Considerando a proximidade do imóvel ao perímetro urbano de Campo Grande, somente 12 km em linha reta, e comparando a valorização que o Condomínio Terras do Golf sofreu nos últimos 10 anos, pode-se estimar que a área avaliada tem grande potencial de valorização nos próximos

anos, especialmente pelo crescimento da Capital na direção Leste do Estado. O m² no condomínio Terras do Golfe é comercializado atualmente na faixa de 200 a 300 reais. Desta forma, e considerando esses fatores, questiona-se ao Sr. Perito qual valor pode-se prever caso este imóvel seja transformado em pequenas chácaras?

Resposta 01

Conforme determinação de f. 242/244 dos autos, a presente perícia tem como objetivo a Avaliação do imóvel matriculado sob nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS, a fim de apurar o valor real da propriedade denominada Fazenda Saltinho, dessa forma, efetuar a avaliação se baseando em **prospecções futuras**, extrapola o objetivo da presente perícia.

Quesito 02

O imóvel é cortado pela estrada municipal CG 140 que chega até a rodovia MS 040, ligando a rodovia BR 262. Com a previsão da construção no futuro de um anel rodoviário ligando essas duas rodovias, conforme já noticiado, qual a valorização do imóvel pode ser prevista?

Resposta 02

Vide resposta ao quesito anterior.

Quesito 03

O imóvel dista 5 km da rodovia BR 262, com estrada trafegável durante todo o ano. A BR 262 está se tornando a rodovia mais importante para a logística de transporte de cargas oriundas de São Paulo e Rio de Janeiro, e a tendência é de crescimento desta importância, com previsão de duplicação desta rodovia em breve. Desta forma, questiona-se ao Sr. Perito qual implicação esta localização tem em relação ao valor do imóvel?

Resposta 03

Conforme explicitado no tópico 06 – Avaliação da Área, o fator “distância do asfalto” foi uma das variáveis consideradas na composição dos cálculos. Vide Relatório Inferencial, em anexo.

Quesito 04

Além de localização, o imóvel é ricamente servido de nascentes e córregos, que tem potencial agregador de valor quando da implantação de um condomínio de chácaras. Desta forma, questiona-se ao Sr.

Perito qual agregação de valor é possível obter, considerando a vocação futura do imóvel para loteamento destinado a chácaras?

Resposta 04

Conforme determinação de f. 242/244 dos autos, a presente perícia tem como objetivo a Avaliação do imóvel matriculado sob nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS, a fim de apurar o valor real da propriedade denominada Fazenda Saltinho, dessa forma, efetuar a avaliação se baseando em **prospecções futuras**, extrapola o objetivo da presente perícia.

Quesito 05

Queira o Sr. Perito descrever outras demais vantagens do imóvel em face de sua localização.

Resposta 05

A propriedade em questão possui aspectos valiosos para a composição dos cálculos, dentre eles à distância do asfalto e a distância do perímetro urbano.

Quesito 06

O imóvel possui aproximadamente 120 há de plantação de eucalipto, com previsão de realizar 3 cortes, estimando-se uma produtividade da ordem de 350 m³/há por corte. Parte deste maciço florestal localizada na outra parte da Fazenda Saltinho foi comercializado por R\$ 67,00/m³ no mês de agosto. Desta forma, questiona-se ao Sr. Perito qual a previsão de receita e valor que pode ser agregada ao imóvel através dessas informações?

Resposta 06

Conforme explicitado no tópico 06 – Avaliação da Área, item 06.02 - Avaliação Da Benfeitoria Reprodutiva – Plantio de Eucaliptos, o valor indenizatório pelos 113,23 hectares de eucaliptos existentes perfaz o montante de **R\$ 2.074.622,95**.

Quesito 07

Pela tecnologia preconizada pela EMBRAPA Gado de Corte de Campo Grande este imóvel é capaz de suportar uma lotação animal da ordem de três Unidade Animal (UA) por hectare durante o ano todo, haja vista sua proximidade a Campo Grande, infraestrutura local, aptidão do solo e resposta rápida a aplicação de tecnologia. Outra tecnologia apta a ser

implantada no imóvel é o confinamento de bovinos dada a proximidade com o um centro produtor de diversas matérias primas utilizadas para o arraçamento dos animais, conferindo ao imóvel vantagens comparativas superiores quando comparado a outros imóveis. Desta forma, questiona-se ao Sr. Perito qual valor é possível estimar considerando essa possível exploração?

Resposta 07

Conforme determinação de f. 242/244 dos autos, a presente perícia tem como objetivo a Avaliação do imóvel matriculado sob nº 228.685, do CRI de Campo Grande/MS, a fim de apurar o valor real da propriedade denominada Fazenda Saltinho, dessa forma, efetuar a avaliação se baseando em **prospecções futuras**, extrapola o objetivo da presente perícia.

Quesito 08

A vida no campo tem atraído muitas pessoas a constituírem residência na área rural e este imóvel está localizado nos limites da Área de Proteção Ambiental do Guariroba – APA Guariroba -, conferindo a ele um atrativo a mais para quem for se estabelecer em uma chácara de um futuro loteamento. Desta forma, questiona-se ao Sr. Perito qual valor podemos estimar por esta vantagem comparativa deste imóvel?

Resposta 08

Vide resposta ao quesito anterior.

Quesito 09

A empresa Eldorado Celulose está implantando uma nova planta para produção de papel e celulose no município de Ribas do Rio Pardo o que implicará em valorização de toda a região haja vista que esta empresa irá comprar eucalipto num raio de 150 km da sua sede. Considerando que a propriedade já possui o maciço já mencionado e dada sua proximidade a Ribas do Rio Pardo, qual a implicação econômica na valorização deste imóvel rural?

Resposta 09

Vide resposta ao quesito 07.

Quesito 10

Queira o Sr. perito descrever, de forma pormenorizada, o imóvel a ser avaliado e suas benfeitorias, plantios, relevo, atrativos naturais, qualidade de solo, dentre outros.

Resposta 10

Trata-se de propriedade rural situada a aproximadamente 30 km do perímetro urbano de Campo Grande/MS, com 342,515 hectares de extensão, possuindo cerca de 113 hectares plantados com Eucaliptos ainda no primeiro corte e o restante da área aberta existente com pastagens, as quais se encontravam sem manutenção e com infestação severa de plantas daninhas. A propriedade possui o córrego Geribá ao fundo da área sede, com Área de Preservação Permanente ao redor. Possui topografia plana a suave ondulada, textura média a arenosa e benfeitorias comuns à maioria das propriedades rurais.

Quesito 11

Queira o Sr. perito indicar qual o preço médio do hectare na região.

Resposta 11

Conforme consta no relatório realizado para a obtenção do modelo inferencial, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, conclui-se que o valor unitário médio do hectare, para a região em que a fazenda Saltinho está inserida equivale à, **R\$ 35.868,86 (trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**.

09 - CONCLUSÃO:

01- Diante de todo o exposto neste laudo técnico, ante ao somatório da benfeitoria reprodutiva ao valor da terra para o imóvel denominado Fazenda Saltinho, com 342,51 ha, objeto da matrícula nº 228.685 do CRI de Campo Grande/MS, equivale a, aproximadamente, R\$13.091.000,00 (treze milhões, noventa e um mil reais), para janeiro de 2022;

02 - Segue no **Anexo I** – Relatório Inferencial.

10 - ENCERRAMENTO:

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 35 (trinta e cinco) 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