

LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo: 0001500-38.2021.8.12.0008

Ação: Carta Precatória de Penhora e Avaliação

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Corumbá/MS

Processo de Origem: 0800656-96.2019.8.12.0017

Ação: Cumprimento de Sentença – Honorários Advocatícios

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS

Exequente: Abatedouro Andrade Ltda

Executado: Frigo – Bras Frigoríficos Ltda

Objeto: Avaliação de Imóvel

I. APRESENTAÇÃO

Fernando Guimarães, Perito Avaliador, CNAI nº 30513, Corretor de Imóveis CRECI nº 10.153/MS, com cursos de extensão em Avaliações, após a realização de vistoria e demais procedimentos pertinentes, em conformidade com as Normas ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, nomeado na qualidade de Perito do Juízo, vem respeitosamente apresentar e requerer a juntada do presente Laudo Pericial de Avaliatória, elaborado no seguinte contexto:

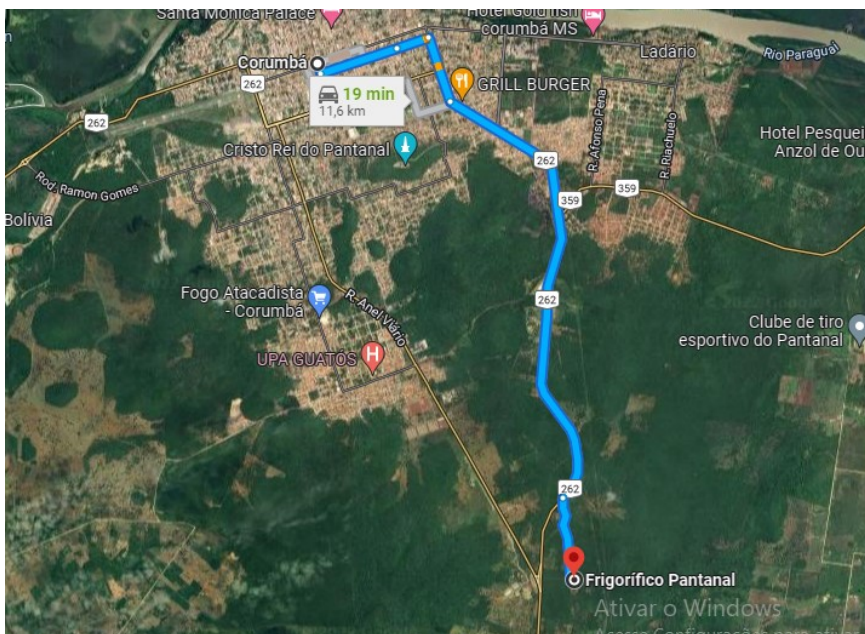
1.1 - Objeto

Visa a intervenção pericial a proceder diligências ao imóvel identificado como Lote nº 76, localizado na região do pantanal, com frente para estrada do urucum, com área de 9,85 ha, matriculado sob o nº 1.861 no Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá/MS, destinadas a possibilitar a determinação do justo valor de mercado.

II. DILIGÊNCIAS TÉCNICAS E DAS MATRÍCULAS – CRI CORUMBÁ

2.1 - Da localização do imóvel e dos meios de transporte

O imóvel fica localizado há cerca de 11 km da cidade de Corumbá/MS, sendo que seu deslocamento pode se dar através de via terrestre:



O roteiro acima apresentado é considerado de fácil acesso e com boas condições de tráfego.

2.2 – Da instituição de Reserva Legal – 20%

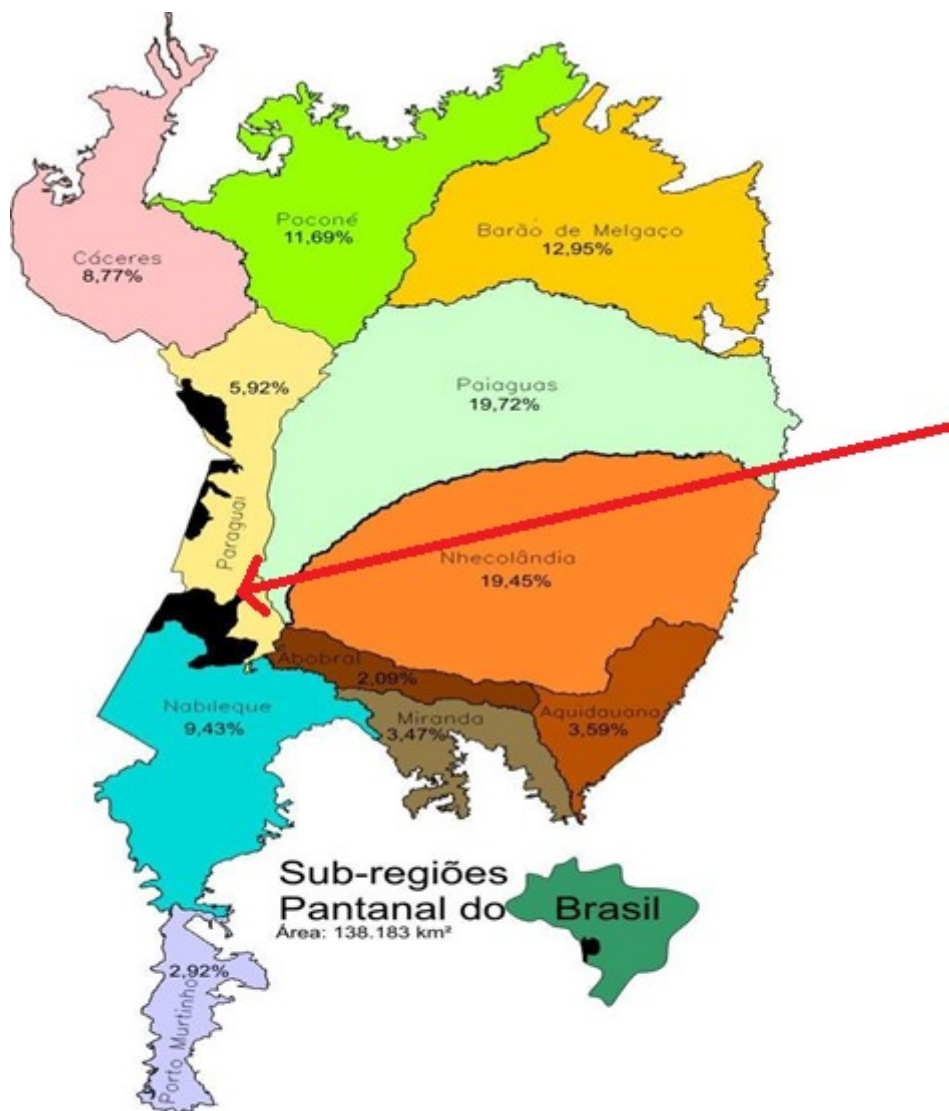
Conforme Av.15 da matrícula nº 1861, Protocolo 8.615 de 25/04/2019, foi instituída reserva legal em 20% da propriedade (entende-se todos os imóveis da matrícula), que representa 9.5600 ha.

III. – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Da vistoria realizada levantamos as seguintes características básicas.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FERNANDES GUEIMARIES e o documento impresso foi enviado para o endereço eletrônico do usuário em 06/02/2022 às 15:55. O processo 0001500-38.2021.8.12.0008 e o código 9AABDE1.

a) **CLASSIFICAÇÃO DO PANTANAL:** Como é sabido, o bioma Pantaneiro está subdividido em regiões pantaneiras, sendo que a propriedade objeto desta avaliação encontra-se localizada no Pantanal do Paraguai, conforme indicado no mapa abaixo:



b) **TOPOGRAFIA:** de forma geral, a topografia do imóvel se apresenta plana.

c) **OCUPAÇÃO:** a ocupação do imóvel é compreendida por pastagens nativas em estado precário com árvores exóticas intrusas. Em vistoria *in loco*, constatou-se que o imóvel possui como benfeitorias toda uma estrutura física para instalação de um frigorífico, de aproximadamente 700m². Em análise aos laudos técnicos de segurança, conclui-se que o predio possui todas as salas necessárias para pleno funcionamento de um frigorífico. Porém, em virtude de não termos acesso ao seu interior, por não ter ninguém para receber este avaliador, não foi possível vistoriar se há equipamentos que englobam a estrutura.

IV. DETERMINAÇÃO DE VALORES

4.1 - Avaliação das Terras

Seguindo as diretrizes da Norma NBR-14653-3 - Avaliação de Imóveis Rurais, o método adotado para essa avaliação foi o comparativo direto por fatores, considerando o cotejo da terra avaliada com elementos colhidos na região que apresentem características semelhantes.

Cumpramos ressaltar que a Prefeitura municipal de Corumbá firmou convênio com a Receita Federal do Brasil para parametrizar a média de valores no Pantanal. O VTN - Valor de Terra Nua - é o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, sem contar os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas.

Os seguintes critérios dos imóveis são utilizados para o VTN:

- A localização
- A aptidão agrícola
- A dimensão

O presente Laudo Pericial atende as especificações e critério estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas pela Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

O Laudo foi elaborado conforme preceituação da Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1.966, objeto das Normas específicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor dos imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

De acordo com as normas acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Para obtenção do valor de mercado das terras foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores, para obtenção dos valores das benfeitorias e construções adotou-se o Método da Quantificação do Custo. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das construções e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada Método Evolutivo.

Cabe, ainda, definir alguns conceitos que se relacionam com a Engenharia de Avaliações, que poderão ou não ter aplicação no caso vertente:

- ✓ **avaliação:** determinação técnica do valor de um imóvel ou direito sobre o mesmo;
- ✓ **valor potencial:** é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir máxima renda; esse valor pode se situar aquém ou além do valor econômico; a avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais;

- ✓ **valor econômico:** tem-se referido valor quando o capital investido no imóvel propicia renda condizente com aquela que se obteria com aplicação do mesmo em um mercado normal e estável de investimento;
- ✓ **valor de mercado:** é o estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, sem que o evento tenha sido marcado por pressões de qualquer natureza no livre arbítrio dos transacionantes;
- ✓ **benfeitoria:** qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano daquilo produzido;
- ✓ **elemento:** é amostra buscada no mercado imobiliário, referente a negócios realizados, ofertas e opiniões extraídas junto a profissionais com alto conhecimento do mercado local, destinada a se ter dados relativos às condições de compra e venda, efetiva ou potencial, na região da avaliação ou a ela transponível;
- ✓ **estado conservativo:** incidente sobre as benfeitorias não reproduzíveis, destinado a identificar as condições do imóvel em relação ao seu estado de novo;
- ✓ **índice regional:** são índices que visam homogeneizar custos de transposição de valores apurados para determinada localidade diversa daquela onde se situa o bem avaliando; é calculado com base no diferencial de valor dos principais insumos básicos, existente entre o local da pesquisa realizada e aquele efetivamente praticado na localização avalianda; são utilizados para adequar os valores obtidos pelo método de custo, onde as planilhas, via de regra, são compostas e desenvolvidas com base em valores de insumos praticados na capital do Estado, devendo submetê-las a índices majorativos ou minoradores, que adequarão com as práticas nos centros de fornecimento de materiais próximos à região do imóvel avaliando;
- ✓ **índice de benfeitoria:** constitui percentual dedutível do valor global apresentado para um elemento, que permite obter-se o valor da terra nua efetivo, deduzindo o valor das benfeitorias;

- ✓ **índice de depreciação:** é o índice minorador dos valores apurados com base no método do custo de reprodução onde, em decorrência do estado do imóvel ou equipamento, sua funcionalidade, vida útil, vida efetiva, serão fixados o decréscimo valorativo do bem avaliando, em relação ao seu estado de novo;
- ✓ **índice de adequabilidade de mercado:** é índice que, aplicável sobre os valores obtidos pelo método do custo de reprodução, retratará, para obras de grande porte, a sua adequabilidade às necessidades regionais do mercado, circunstância essa que afeta diretamente a justa composição valorativa do bem avaliando;
- ✓ **índice de transposição:** são números, extraídos de pauta ou planta de valores de natureza pública, destinados a se ter parâmetros, decorrentes das condições de infra e superestrutura local e de mercado, que permitam levar valores de mercado colhidos em uma determinada região para outra de interesse avaliatório;
- ✓ **vantagem da coisa feita:** é o índice majorador aos valores obtidos pelo método do custo de reprodução, que incorpora ao valor final do bem avaliando, os benefícios de já estar a edificação, equipamentos, direitos e correlatos, plenamente concluídos, eliminando-se o período de investimento, os custos decorrentes da não disponibilidade do bem durante sua realização e transtornos mercadológicos ocorriáveis no período de construção;
- ✓ **método comparativo:** aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;
- ✓ **método do custo:** aquele em que o valor das benfeitorias resultam de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo da substituição);
- ✓ **vistoria:** é o exame circunstanciado e a conseqüente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação;
- ✓ **método residual:** aquele em que o valor do terreno é obtido subtraindo-se do valor total do imóvel, os custos de suas benfeitorias e as majorações decorrentes da

aplicação do índice da vantagem da coisa feita, que é a remuneração do empresário pelas despesas financeiras, riscos do empreendimento, pró-labore e lucro;

- ✓ **fator grandeza de área:** variável quantitativa que pondera o efeito da área superficial sobre o valor unitário final de cada elemento;
- ✓ **área:** índice quantitativo, em ha, próprio de cada elemento;
- ✓ **classe agronômica:** constitui enquadramento que, em decorrência do maior ou menor potencial do solo, atribui-se ao imóvel rural. À classe agronômica relaciona-se um índice destinado a homogeneizar comparativamente diferentes tipos de solo;
- ✓ **fator situação:** é um rol de índices destinado a se ter parâmetros de comparação entre um elemento e outro, em decorrência da melhor ou pior condição de acesso às propriedades;

VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário, na região do Pantanal, encontra-se desaquecido, refletindo a desaceleração da economia dos últimos anos, após um período de valorização acentuada dos imóveis e grande expansão imobiliária.

Entretanto, segundo especialistas, este cenário gera um panorama otimista para aqueles que desejam adquirir um novo imóvel, em face da expectativa de que, mesmo a passos lentos, o mercado volte a se aquecer.

Artigos recentemente publicados, afirmam que a região é uma das que mais têm capacidade para desenvolvimento e valorização de imóveis. Pesquisas afirmam que os preços, mesmo com a crise econômica, pandemia do COVID-19, alta taxa de desemprego, que tem feito os investimentos no setor cair, tendem a apresentar um aumento ainda no primeiro semestre de 2022.

Portanto, de acordo com as análises acima, coletadas dos principais veículos de comunicação, inferimos que os preços praticados no mercado imobiliário favorecem a aquisição de imóveis na região. Os maiores impactos na redução de preços atingiram os imóveis de alto padrão.

















