

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRASSUNUNGA – SP**
Proc. nº 1001544-37.2016.8.26.0457

SÉRGIO LUIZ HYPÓLITO, in fine assinado, engenheiro civil, profissional que atua na área de engenharia legal, tendo sido nomeado como perito judicial avaliador junto aos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO, que tem como partes BANCO DO BRASIL S/A x LUIZ FERNANDO BALDIN e outros, processo em epígrafe, em curso por este cartório judicial e digno Juíz, vem respeitosamente à presença de V.Exa.,

Concluídos seus trabalhos técnicos e, com a presente entrega do laudo pericial, necessitando portanto do recebimento dos seus honorários, vem requerer então o levantamento daqueles já depositados às fls. 419 dos autos, com a posterior expedição da competente guia de levantamento.

A seguir tem-se o

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

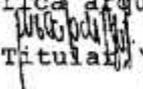
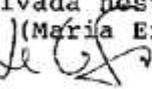
Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

1. BREVE HISTÓRICO PROCESSUAL

1.1. Às fls.373 dos autos tem-se o pedido de penhora do imóvel de matrícula n.º 22.607 do CRI local, denominado Sítio Santa Tereza da Barra.

1.2. Às fls. 374/382 tem-se cópia da matrícula, de onde se destaca:

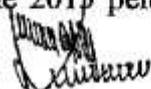
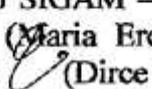
Av.2 - em 08 de maio de 2.001.

Procede-se a esta averbação nos termos da escritura referida no registro nº 3 a seguir, para constar que, atualmente, o imóvel de que trata a presente matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob o nº 638234 052620 3, com os seguintes dados: área total 61,5 ha, módulo fiscal 18,0 ha, fração mínima de parcelamento 3,0 ha, consoante cópia reprográfica autenticada do CCIR que fica arquivada nesta Serventia, em pasta própria. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Titular,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

D. R\$6,47; E. R\$2,07; Cart. R\$1,29. Total R\$9,83.

AV.18 – Em 22 de setembro de 2016. Protocolo 133397 de 21/06/2016.

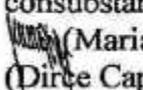
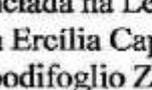
INSCRIÇÃO SICAR/CAR.

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 23 de setembro de 2015, para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inscrito no Cadastro Ambiental Rural, Sicar - SP sob nº. 35393010150237, consoante comprovante emitido em 03 de agosto de 2015 pelo SIGAM – Sistema Integrado de Gestão Ambiental. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

AV.19 – Em 22 de setembro de 2016. Protocolo 133397 de 21/06/2016.

RETIFICAÇÃO E ENCERRAMENTO.

Nos termos do requerimento de 23 de setembro de 2015, instruído dos IMÓVEL: (continuação)

documentos necessários arquivados nesta Serventia, procede-se a presente averbação nos termos do art. 213, II da Lei nº. 6.015/73, para constar que após o procedimento retificatório no imóvel desta matrícula, fica encerrada a presente e conseqüente descerramento da matrícula número 39.446, que contém as novas medidas perimetrais do imóvel, pela sistemática de georreferenciamento, consubstanciada na Lei nº. 10.267/2001 c.c. o Decreto 5.570/2005. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 180

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

- 1.3. Às fls. 404 tem-se r. despacho judicial nomeando-se este signatário como perito judicial avaliador do respectivo imóvel.
- 1.4. Às fls. 415 dos autos, tem-se por parte da autora a nomeação de assistente técnica.
- 1.5. Às fls. 417/418 tem-se os quesitos por parte da autora.
- 1.6. Às fls. 420 tem-se petição deste signatário determinando, dia e horário para início das vistorias *in loco*.
- 1.7. S.m.j., tem-se que o requerido não indicou assistente técnico e nem formulou quesitos.
- 1.8. Desde o momento da fixação da data para a respectiva vistoria, este signatário tem dado início/adiantamento ao respectivo trabalho em virtude de outras perícias/avaliações já agendadas por este profissional.

2. INTRODUÇÃO TÉCNICA AVALIATÓRIA

- 2.1. Assim sendo, em ato contínuo, efetuei vistorias nos imóveis em estudo e pesquisas *in loco*, também junto à Prefeitura local, Cartório de Registro de Imóveis, entre outras.
- 2.2. Foram observados os preceitos legais da Lei Federal n. 5.194 (21/12/66), que regula o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo, Resoluções e Decisões Normativas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- 2.3. O nível de precisão adotado será o nível de precisão normal, segundo a classificação da NB 14653-1 da ABNT, considerando-se que esta classificação permite ao avaliador, no nosso entendimento, o exercício pleno de sua sensibilidade, evidentemente como consequência da experiência profissional e conhecimento do mercado imobiliário em questão.
- 2.4. “Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14.653).
- 2.5. No presente caso será utilizado o Método Comparativo, ou seja, “Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através da comparação de

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

dados de mercado relativos a outros de características similares”, com relação às terras.

- 2.6. No presente caso – se necessário – será usado também será utilizado o Método de Custo, ou seja, “Método em que o valor das benfeitorias resulta 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 de substituição)”, para as benfeitorias não removíveis.
- 2.7. Para avaliação dos imóveis (VI) será utilizado o Método Evolutivo, com a obtenção do valor do terreno (VT) conjugado com o método de quantificação de custo para determinar-se o valor de reedição da edificação (VB) aplicando o fator de comercialização (FC), conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, através da equação: $VI = (VT + VB) \times FC$
- 2.8. Os imóveis foram vistoriados, posteriormente procedeu-se a avaliação com base em pesquisas do valor de mercado aplicando-se à eles fatores de correção e homogeneização (se necessários), como forma de diluir e/ou minimizar eventuais variações que possam comprometer ou distorcer a composição final do valor do imóvel. Esta metodologia é preconizada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo – IBAPE, aplicáveis à natureza e espécie do objeto desta perícia.
- 2.9. Foram observados os preceitos legais da Lei Federal n. 5.194 (21/12/66), que regula o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo, Resoluções e Decisões Normativas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- 2.10. No presente caso - conforme NBR/5676 - será utilizado o Método Comparativo, ou seja, “Método 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”.
- 2.11. O nível de precisão adotado será o nível de precisão normal, segundo a classificação da NBR-8799 da ABNT, considerando-se que esta classificação permite ao avaliador, no nosso entendimento, o exercício pleno de sua sensibilidade, evidentemente como consequência da experiência profissional e conhecimento do mercado imobiliário em questão.
- 2.12. Os valores obtidos o foram com base em pesquisas, estudos, considerações técnicas, dentro da nossa prática diária das avaliações judiciais, projetos e construções, levando-se em consideração o local, a topografia do terreno, o tipo de

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

construção, os materiais empregados, a idade da construção e seu estado de conservação. Valor real de mercado assim obtido dentro dos critérios que se exigem.

2.13. O presente trabalho baseia-se também:

- a) na Norma 5676/502 no sub item 6.1. que diz, “*A metodologia avaliatória 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*”,
- b) na Norma 5676/502 no sub item 6.2.2 que diz, “*A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias*”,
- c) na Norma 5676/502 no sub item 6.4 que diz, “*Quaisquer métodos usados devem ter sua Metodologia detalhadamente descrita e fundamentada no trabalho avaliatório*”

3. VISTORIA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 22.607 (rural)

- 3.1. No dia 20/11/2018, às 14:30 horas, dei então início às atividades necessárias com total liberdade de ação, conforme determina o artigo 429 do CPC. Não houve o comparecimento de nenhuma das partes envolvidas.
- 3.2. Trata-se de um imóvel rural com área de 61,5 hectares.
- 3.3. O imóvel tem acesso inicialmente por estrada pavimentada que liga Pirassununga até Aguai (SP225), numa distância inicial de 13,0 km e, com saída à esquerda por estrada de terra numa distância de mais 3,4 km chega-se ao imóvel.
- 3.4. O mesmo não tem edificação, apenas exploração agrícola com plantio de cana-de-açúcar em fase inicial.
- 3.5. Fotos obtidas *in loco*:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

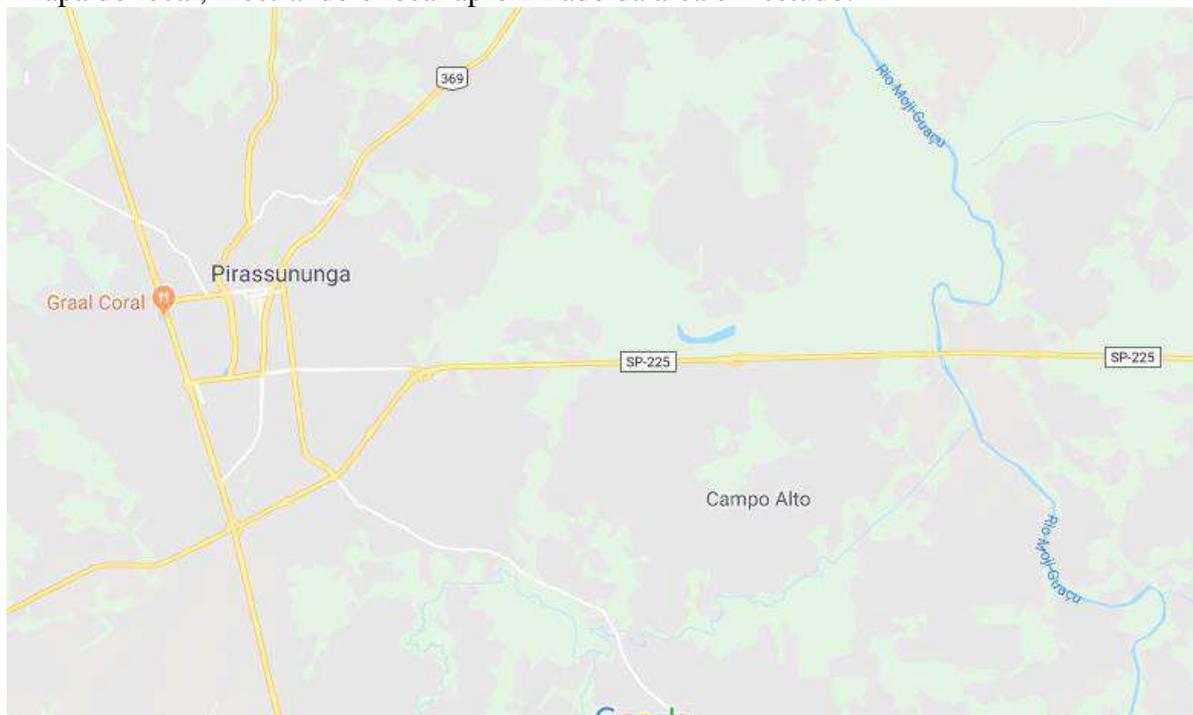
Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

3.6. Mapa do local, mostrando o local aproximado da área em estudo:



3.7. Imagem aérea do local, mostrando o local aproximado da área em estudo:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

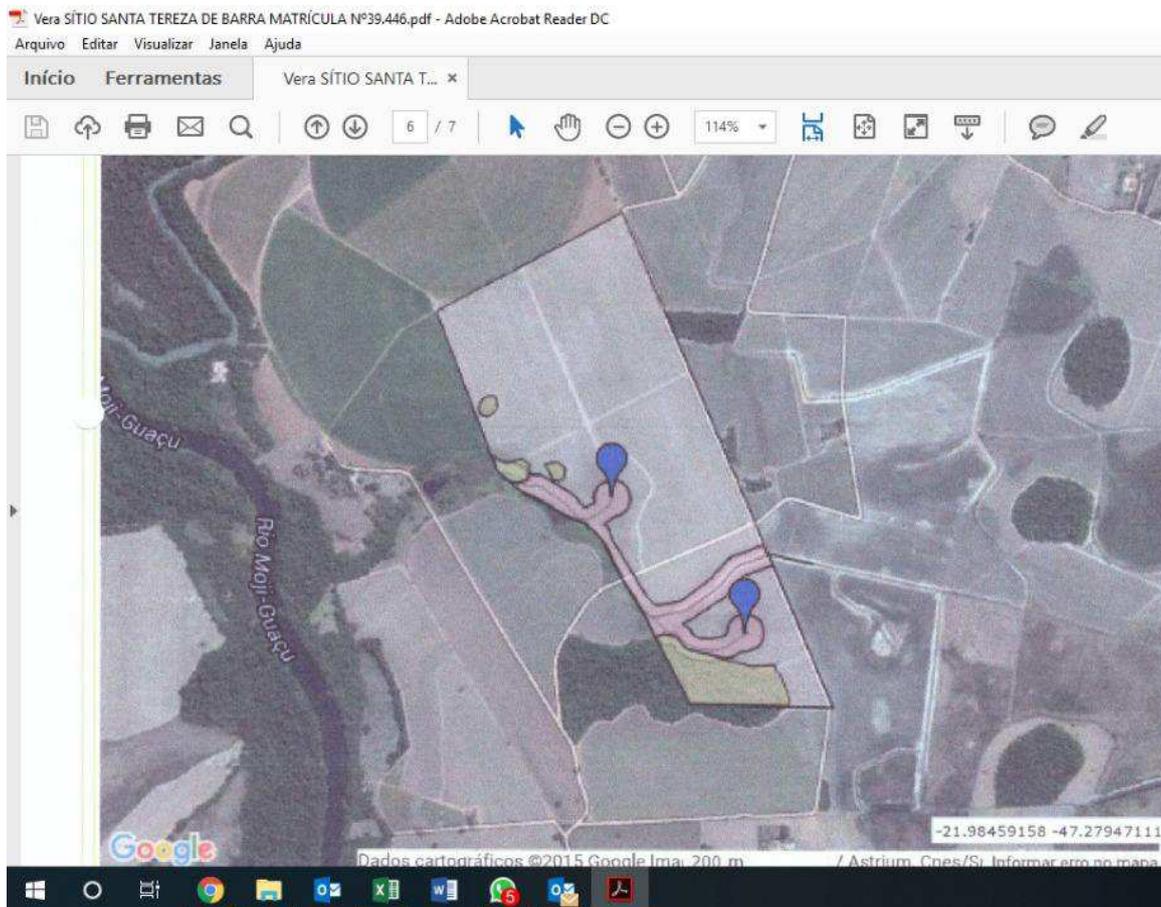
Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



3.8. Informação que me foi passada pelo requerido Luiz Fernando, fins de auxiliar a localização do imóvel:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

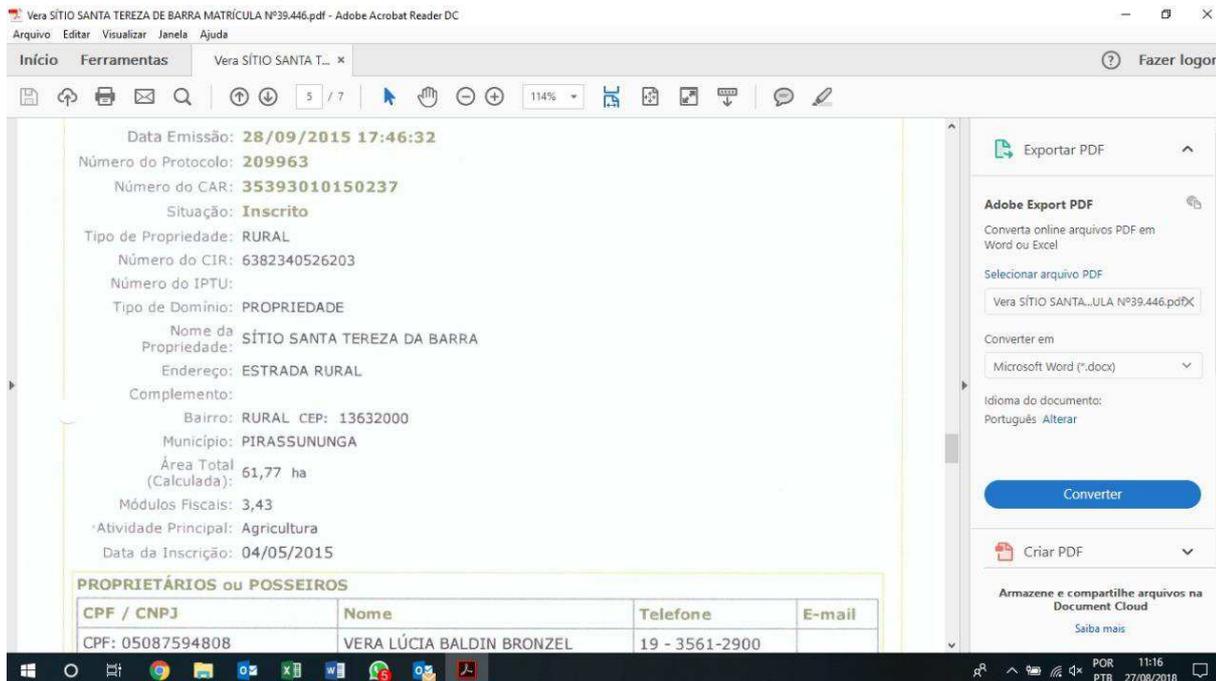
Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



E ainda:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



3.9. Informações obtidas junto ao site <http://www.incra.gov.br/>, quando de pesquisa da matrícula n.º 22.607:

3.9.1.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Denominação: Sítio Santa Tereza da Barra Proprietário: Vera Lúcia Baldin Bronzel CPF: 050.875.948-08 Matrícula do imóvel: 22607 Cartório de Registro de Imóveis: (11.965-1) Pirassununga - SP Código INCRA/SNCR: 6382340526203 Município: Pirassununga-SP		Natureza da Área: Particular Responsável Técnico: EDISON FERNANDO CANÉO Formação: Engenheiro Agrimensor Cód. Credenciado: AIE CREA: 5060726040/SP A.R.T.: 92221220150674165 - SP			
Área (Sistema Geodésico Local): 61.7718 ha	Perímetro: 3.671,95 m	Sistema Geodésico: SIRGAS 2000	Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado	Escala: 1:8445	Formato: A4
Legenda: <ul style="list-style-type: none"> Vértice tipo M Vértice tipo P Vértice tipo V Vértice tipo O Muro Estrada Vala Canal Linha ideal Limite artificial não tipificado Corpo d'água ou curso d'água Linha de cumeada Grota Crista de encosta Pé de encosta Limite natural não tipificado Cerca Imóvel em estudo Imóveis confrontantes 			CERTIFICAÇÃO: b4f2f64e-543f-41ed-8831-91b756503136 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Data Certificação: 28/08/2015 14:23 Data da Geração: 23/11/2018 15:49		

Este plano foi gerado automaticamente pelo Círculo com base nas informações transmitidas e recebidas diretamente pelo Responsável Técnico (Produtor).

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SÉRGIO LUIZ HYPOLITO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2018 às 14:57, sob o número WPAG18700416207. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgribirri/ComercioDocumento.do>, informe o processo 1001544-37.2016.8.26.0457 e código 3C74FE2

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

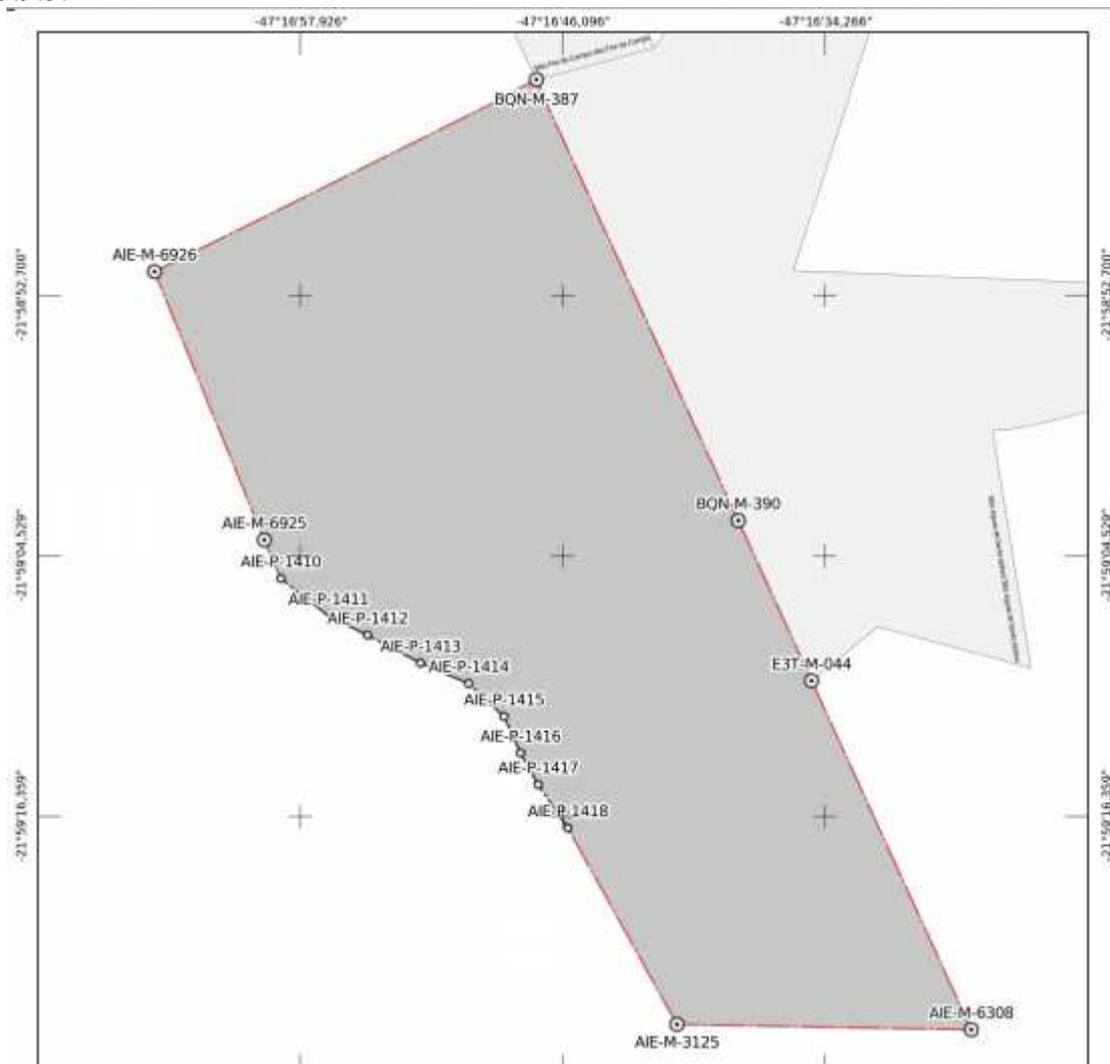
3.9.2.



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

3.9.3.



3.10. A localização é um outro fator de grande importância que influi significamente na determinação do valor de uma propriedade rural. O engenheiro Hélio de Caires organizou uma tabela para determinação de valor da terra segundo a sua situação e viabilidade de circulação. Vide tabela I à seguir:

Tabela I

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade Durante o Ano	Escala de Valor
Ótima	<i>Asfaltada</i>	<i>Limitada</i>	<i>Permanente</i>	<i>100%</i>
Muito Boa	<i>Primeira Classe- Não Asfaltada</i>	<i>Relativa</i>	<i>Permanente</i>	<i>95%</i>
Boa	<i>Não Pavimentada</i>	<i>Significativa</i>	<i>Permanente</i>	<i>90%</i>
Desfavorável	<i>Estradas e Servidões de Passagem</i>	<i>Vias e Distâncias se Equivalendo</i>	<i>Sem Condições Satisfatórias</i>	<i>80%</i>
Má	<i>Fechos nas Servidões</i>	<i>Distâncias e Classes se Equivalendo</i>	<i>Problemas Sérios na Estação Chuvosa</i>	<i>75%</i>
Péssima	<i>Fechos e Interceptadas por Corregos sem Pontes</i>	-	<i>Problemas Sérios Mesmo na Seca</i>	<i>70%</i>

No presente caso tem-se situação qualificada como sendo Boa.

3.11. Diversos são também os fatores que têm influência na avaliação de uma propriedade rural, interferindo diretamente na determinação de seu valor, tais como:

- a fertilidade e a espessura da camada do solo,
- a permeabilidade e a capacidade de drenagem ou absorção do solo,
- a presença de aguadas e de regiões inundáveis,
- a ocorrência de maciços rochosos, matacões e/ou pedras,
- as condições topográficas, das quais devem merecer maior atenção a declividade e a erosão,
- a localização, o estado geral de manutenção e conservação da propriedade, o clima e outros.

Claro está que cada um desses fatores tem maior ou menor influência na determinação da capacidade de uso das terras; porém todos devem ser devidamente considerados na medida em que se queira aumentar o grau de precisão da avaliação.

No Brasil, de longa data vem sendo utilizado o critério de classificação de Norton, segundo o qual as terras são agrupadas em oito categorias distintas, de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos.

Com o correr dos anos, a classificação proposta pelo pesquisador norte-americano Norton passou a ser considerada para fins de subdivisão de um grande agrupamento geral,

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

recomendado pelo Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, vide tabela II à seguir:

	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	Classe V	Classe VI
Fertilidade	<i>Muito Alta</i>	<i>Alta</i>	<i>Média</i>	<i>Baixa</i>	<i>Muito Baixa</i>	–
Profundidade	<i>Mais de 2m</i>	<i>De 2 a 1m</i>	<i>De 1 a 0,5m</i>	<i>De 0,5m a 0,25m</i>	<i>Menos de 0,25m</i>	–
Permeabilidade	<i>Muito rápida</i>	<i>Rápida</i>	<i>Moderada</i>	<i>Lenta</i>	<i>Muito Lenta</i>	–
Drenagem	<i>Excessiva</i>	<i>Adequada</i>	<i>Fraca</i>	<i>Muito Fraca</i>	–	–
Inundação	<i>Ocasional</i>	<i>Frequente</i>	<i>Muito Frequente</i>	–	–	–
Pedregosidade	<i>Sem pedras</i>	<i>Menos de 1%</i>	<i>De 1% a 10%</i>	<i>De 10% a 20%</i>	<i>De 30% a 50%</i>	<i>Mais de 50%</i>
Declividade	<i>De 0 a 2%</i>	<i>De 2% a 5%</i>	<i>De 5% a 10%</i>	<i>De 10% a 20%</i>	<i>De 20% a 40%</i>	<i>Mais de 40%</i>
Erosão Laminar	<i>25cm hz A</i>	<i>15cm a 25cm</i>	<i>5cm a 15cm</i>	<i>Menos de 5cm</i>	<i>Atingiu hz A</i>	<i>Vossorocas Escavações</i>
Erosão em Sulcos	<i>Rasos Ocasionais</i>	<i>Rasos Frequentes</i>	<i>Rasos Muito Frequentes</i>	<i>Médios Ocasionais</i>	<i>Médios Frequentes</i>	<i>Médios Muito Frequentes</i>

Em função das explicações anteriores, tem-se que o local objeto da presente avaliação, pela nossa sensibilidade pode ser classificada como Classe II.

- 3.12. Consideram-se como corretos os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, e os elementos de pesquisa aceitos como verdadeiros de boa fé e confiáveis.
- 3.13. Para se obter maior grau de precisão técnica, tem-se a tabela III à seguir, elaborada pelo Eng. Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, fornece coeficientes apropriados, resultantes da conjugação de capacidade de uso do solo, e da localização. Permitindo, através de uma simples multiplicação, conhecer-se o valor de cada classe, uma vez estabelecido, através de pesquisa, o valor da Classe I, localização ótima.

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Tabela III

Classes	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 30%
ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 417/418 POR PARTE DA AUTORA.

Quesito 1- Pede-se ao Sr. Perito que a presente avaliação seja elaborada em conformidade com as prescrições contidas na norma ABNT Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis Rurais/2001, NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais (2001) e Parte 3 - Avaliação de Bens: Imóveis Rurais (2004).

Resposta: Vide item **2. INTRODUÇÃO TÉCNICA AVALIATÓRIA**, ao longo deste trabalho.

Quesito 2- Pede-se ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada do(s) imóvel(is) rural(is) avaliado(s), discriminando suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, área efetiva disponível para produção agropecuária e exploração.

Resposta: Vide item **3. VISTORIA DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Quesito 3- Pede-se ao Sr. Perito que relate quais infraestruturas existem na área e as suas condições de uso, quando e por quem foram realizadas.

Resposta: Vide item **3. VISTORIA DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Quesito 4- Pedese ao Sr. Perito que descreva eventuais melhoramentos executados na área avalianda e identifique quem foi o responsável por tais serviços e quando foram realizados.

Resposta: Vide item **3. VISTORIA DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Quesito 5- Pedese ao Sr. Perito que relate a funcionalidade técnica e econômica, dimensões, tempo de uso, estado de conservação, valoração atual das benfeitorias existentes.

Resposta: Vide item **3. VISTORIA DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Quesito 6- Pedese ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada da região, destacando o tipo de produção agrícola e/ou rural predominantes, com fatores relevantes para a apuração do valor da propriedade avalianda.

Resposta: Na região, predominam propriedades agrícolas pequenas e médias, voltadas em maior grau para a produção agrícola de cana-de-açúcar e, em menor escala outras culturas, tais como milho, soja, feijão, etc.

Quesito 7- Pedese ao Sr. Perito que informe a distância do(s) imóvel(is) rural(is) até às indústrias de beneficiamento da produção e dos centros consumidores, consignando em que medida tal característica (distância) agrega valor, bem como a capacidade da indústria/centros consumidores em absorver a produção da propriedade, se for o caso.

Resposta: Vide item **3. VISTORIA DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Quesito 8- Pedese ao Sr. Perito que, em atendimento à prescrição normativa específica, apresente diagnóstico fundamentado do mercado imobiliário de terras do(s) local(is) do(s) imóvel(is) rural(is).

Resposta: Vide item **5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

Quesito 9- Pedese ao Sr. Perito que calcule o valor de mercado dos imóveis rurais, na atualidade, inclusive para liquidez imediata.

Resposta:

1ª. parte: quanto à atualidade, entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.(ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1). Assim sendo vide item **5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, ao longo deste trabalho.

2ª. parte: quanto à liquidez imediata:

Avaliação de imóveis para alienação fiduciária - Laudo para garantia, penhora ou hipoteca

Valor de liquidação forçada

Nos laudos de avaliação de imóveis para constituir prova de valor junto às instituições financeiras, principalmente, é exigido, além do valor de mercado para venda do bem imóvel, o valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado imobiliário. Tal demanda se justifica com fundamento na hipótese de inadimplemento com conseqüente execução da dívida e nas possibilidades de recuperação, por meio de leilão público, do capital cedido ao hipotecante.

Avaliação de imóveis para garantias e penhoras

As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam as *garantias e penhoras*, porém não avançam no quesito *valor de liquidação forçada*, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores de imóveis no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando. Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado do imóvel, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação de imóveis para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2001, por ocasião da publicação da Norma NBR 14.653-1 - Avaliação de bens: Procedimentos gerais, veio a referência à condição da liquidação forçada e não exatamente ao valor de liquidação forçada:

"Liquidação forçada: *Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado"*

Em 2003, quando da publicação da Parte 2 da mesma norma, foi reconhecida a importância do valor de liquidação forçada nos procedimentos específicos, item 11.5:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

“11.5 Liquidação forçada: *Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados”*

Em dezembro de 2002 na NBR 14.653-4: Empreendimentos, foi reconhecido o preço de liquidação forçada:

“Preço de liquidação forçada: *Quantia auferível pelo bem na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”*

A Parte 4 da NBR 14.653 indicava a apuração do preço de liquidação como “o maior apurado entre o valor econômico e o de desmonte, ambos na condição de liquidação forçada”.

Em 2005 a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim:

“Valor de liquidação forçada: *valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”*

O texto em revisão da Parte 1 da NBR 14653 da ABNT passa a contemplar a definição do valor de liquidação forçada:

“Valor de liquidação forçada: *valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou num espaço de tempo menor do que o normalmente observado”*

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel.

Assim sendo, s.m.j., diante dos argumentos acima expostos entendo que no caso do imóvel que vai a leilão, como via de regra tem-se que caso não haja licitantes na 1ª., ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, onde normalmente é fixado um valor mínimo de venda (não sendo aceito, como exemplo numérico empregado num despacho judicial em que este profissional atuou como perito judicial avaliador lances inferiores a 60% da avaliação), situações em que já estará assim sendo respeitada e utilizada a prática da venda forçada.

Quesito 10 - Pede-se ao Sr. Perito que apresente laudo na modalidade completa, portanto, com todos os requisitos relacionados no item 11.1 da norma ABNT NBR 14.653 – Parte 3, com destaque para as alíneas “L” (com demonstrativo da pontuação atingida para fins de especificação), descrevendo o grau de fundamentação e a precisão.

Resposta: Quanto à fundamentação = grau II

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Quanto ao grau de precisão = grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Quesito 11- Preste o Sr. Perito outros esclarecimentos que entenda pertinentes ao objetivo desta perícia.

Resposta: Todas as informações necessárias e pertinentes à ação deste objeto da perícia, já foram prestadas ao longo deste trabalho.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 22.607 (rural)

5.1. Todos os elementos da pesquisa citados são importantes fins de se determinar o valor do imóvel, como se desprende até mesmo do item 7.4.3.8 da NBR – 14653-3. Aliás, a pesquisa obtida à seguir segue em total consonância com este dispositivo.

7.4.3.8 Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

5.2. Assim para obter-se o valor do imóvel que ora se avalia, utilizaremos a seguinte equação:

$$V_t = (A_t \times C_{u,t}) \times F_t$$

Onde os elementos acima significam e passam à valer:

V_t = valor do imóvel em reais (R\$), sem os devidos arredondamentos

A_t = área do terreno, no presente caso 61,5 ha (conforme subitem 1.2. ao longo deste trabalho técnico), o que corresponde a 25,413 alqueires

$C_{u,t}$ = custo unitário paradigma do terreno, que após buscas, estudos, pesquisas, etc, relativo a imóveis rurais de um aproximado padrão de mesma influência geo-econômica, com as eventuais se necessários fatores de correção (F), tem-se:

- Pesquisa 1: Este profissional atuou como perito judicial avaliador nos autos de Desapropriação, processo número 1002900-33.2017.8.26.0457 (Pirassununga – 2ª.vara) fins de desapropriação, de uma gleba rural de 35.000,00 m², sem construção, apenas com cultivo de cana-de-açúcar, que foi fixado em sentença o valor de R\$ 177.500,00; o que nos dá um custo unitário da ordem de R\$ 5,0714/m², ou seja, R\$ 122.729,00 o alqueire.

Deve ser considerado a necessária homogeneização visto que tal imóvel objeto da presente pesquisa apresenta situação Ótima e, terras de Classe I.

Assim utilizando-se a tabela 3.13 deste laudo de autoria do Eng. Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, para se determinar o valor da área que se avalia e, que apresenta situação Boa e Classe II, tem-se os cálculos:

$$P_1 = R\$ 122.729,00 \times 0,855$$

$$\text{Pesquisa 1} = R\$ 104.933,00 \text{ o alqueire}$$

- Pesquisa 2: Este profissional obteve informação junto ao Sr. João Benedito Araújo, que reside no bairro rural Santa Tereza – próximo da capela e cerca de 3 km do imóvel que ora se avalia – e, o mesmo nos informou que possui um imóvel rural denominado Sítio Santa Tereza da Bela Cruz, no mesmo bairro rural, que possui uma área total de 11 alqueires, sendo que parte é mata nativa/reserva e aproximadamente 8 alqueires são cultiváveis e, que pede R\$ 100.000,00 por alqueire

$$F_1 = 0,90 \text{ depreciação em virtude da natural elasticidade de oferta}$$

$$\text{Pesquisa 2} = R\$ 100.000,00 \times 0,90$$

$$\text{Pesquisa 2} = R\$ 90.000,00 \text{ o alqueire}$$

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

- Pesquisa 3: Este profissional entrou em contato com outros profissionais do ramo imobiliário e/ou proprietários rurais, sendo que os mesmos nos informaram que estimam que o valor naquela situação e local, esteja correspondendo na ordem de R\$ 90.000,00 a R\$ 110.000,00 por alqueire; o que representaria na média algo na ordem de R\$ 100.000,00/alqueire
 $F1 = 0,90$ depreciação em virtude da natural elasticidade de oferta
 Pesquisa 3 = R\$ 100.000,00 x 0,90
 Pesquisa 3 = R\$ 90.000,00 o alqueire

- Pesquisa 4: (negócio realizado) Através de consulta a um proprietário que fez uma recente aquisição, de uma pequeno sítio sem benfeitorias, pagando R\$ 80.000,00 o alqueire. Informação essa obtida, quando este profissional atuou recentemente como perito judicial avaliador junto aos autos de nº 1000240-03.2016.8.26.0457 (Pirassununga – 1ª. vara).
 Deve ser considerado a necessária homogeneização visto que tal imóvel objeto da presente pesquisa apresenta situação Boa e, terras de Classe III.
 Assim utilizando-se a tabela 3.13 deste laudo de autoria do Eng. Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, para se determinar o valor da área que se avalia e, que apresenta situação Boa e Classe II, tem-se os cálculos:
 $P1 = (R\$ 80.000,00 / 0,675) \times 0,855$
 Pesquisa 1 = R\$ 101.333,00 o alqueire

- Pesquisa 5:(negócio realizado), foi nos informado que um sítio da ordem de 20 alqueires naquela região, foi negociado por R\$ 80.000,00 o alqueire

Assim sendo tem-se a seguinte média aritmética:

$$Cu,t = (R\$ 104.933,00 + R\$ 90.000,00 + R\$ 90.000,00 + R\$ 101.333,00 + R\$ 80.000,00) / 5$$

$$Cu,t = R\$ 93.253,00 / alqueire$$

Como todos os elementos da pesquisa estão dentro da margem técnica de desvio de + - 30%, ou seja, (de R\$ 65.277,00 até R\$ 121.229,00) do valor médio obtido, portanto nenhum daqueles valores precisa ser descartado.

$$Vt = (At \times Cu,t)$$

$$Vt = (25,413 \text{ alqueires} \times R\$ 93.253,00 / \text{alqueire})$$

$$Vt = R\$ 2.369.838,00$$

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Após vistorias, estudos, pesquisas, considerações, cálculos, etc, tem-se que o presente imóvel rural apresenta valor de mercado de R\$ 2.369.838,00 (dois milhões, trezentos e sessenta e novel mil, oitocentos e trinta e oito reais), para pagamento à vista.

6. ENCERRAMENTO

6.1. Nada mais havendo à ser considerado, dá-se por encerrado o presente trabalho que se compõe de 25 folhas, sendo esta última datada e digitalmente assinada.

6.2. Bibliografia:

- a) Avaliação Para Garantias, Editora PINI,
- b) Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, Eng. José Fiker, Editora PINI,
- c) Avaliações e Perícias, da Faculdade de Engenharia de Agrimensura de Pirassununga,
- d) Avaliação de Propriedades Rurais, do Eng. Marcelo Rossi de Camargo Lima,
- e) Anotações de cursos e palestras participadas
- f) Laudos – para avaliação de imóveis urbanos e rurais, do Eng. Luiz Antonio Sgarabotto, editora Clube de Autores

Termos em que, por ter desempenhado tão nobre missão, p. juntada aos autos.

Pirassununga (SP), em 26 de novembro de 2.018.

Eng. Civil Sérgio Luiz Hypólito
Perito Judicial Avaliador
Membro do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br