

42
[Handwritten signature]

ALEXANDRE ROGÉRIO GAINO, Engenheiro Civil, CREA 5060435411/D, perito judicial nos autos da medida do Carta Precatória Cível 1643/11, Processo n.º 038.01.2011.010334-7/000000-000, da 2ª vara judicial de Araras, referente à proposta pelo Requerente ROBERTO RODRIGUES e Requerido ROBERTO MARCONDES DE SALLES ULSON, após diligências e estudos, oferece suas conclusões, no seguinte.

IMP DE MS 0000111E 25- 14 0002805-91

LAUDO PERICIAL

1. P. 2.3.01



Foto 451

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MUCIO ZAUIH e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 11/09/2018 às 14:18 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005705-18.2018.8.26.0038 e código 4604EDA.

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1- Requerente (Autor): ROBERTO RODRIGUES, Portador do RG n°. 130.655/SP e CPF n°. 035.869.288-15, residente a Rua Pintassilgo, n° 302, São Paulo, Capital.

1.2 - Requerido (Réu): ROBERTO MARCONDES DE SALLES ULSON, portador do RG n°, 3.636.733/SSP/SP e CPF 153.920.408-10, residente a Rua Campos Salles, n°. 370, apartamento 13, em Ribeirão Preto.

1.3 - Para conhecimento

A referida carta precatório tem seus dados:

Deprecante: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Altinópolis - SP.

Deprecado: Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Araras - SP.

O processo foi distribuído através da Vara Única do Fórum de Altinópolis pelo número de processo de origem 168/1988, n.º 012.01.1998.00010-9/000000-000 para finalidade de Avaliação de Bens.

Faz Saber, que a finalidade destes Autos é proceder à Avaliação por perito cadastrado nesse E. Juízo, cujos ônus seja suportados pelo executado insurgente, da parte ideal do imóvel denominado Fazenda Capuava, situada no Município de Araras, Estado de São Paulo, penhorada nos autos em epígrafe, conforme autor de penhora de folhas 519, despachos das folhas 581 e demais documentos.

2.0 – OBJETIVO DO TRABALHO:

Determinar valores para fins de avaliação geral das terras e suas benfeitoriais.

3.0 – DATA:

Janeiro de 2013.

4.0 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Esteve aplicando os conhecimentos técnicos para esta avaliação o Eng^o Civil Alexandre Rogério Gaino – CREA 5060435411-D.

5.0 – LOCAL E CARACTERÍSTICAS:

- IMÓVEL com Matrícula n°. 20.079, folhas 279 sendo descrito: - Imóvel rural agrícola, denominado "Monte Alegre", também conhecido por "Capuava", situado neste distrito, município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com área superficial de cento e quarenta e cinco hectares e cinquenta e dois ares (145,52hac.), equivalentes na medida antiga a sessenta (60) alqueires paulistas, em terras de cultura, pastos e outros, cafezal, eucaliptal, casa de sede, casa para empregados, ranchos, terreiro, paiol, fechos e outras pequenas benfeitorias, confrontando com a Fazenda Belmonte, com a Fazenda Mata Negra, com a Fazenda

Boa Esperança, com a Fazenda Bom Jesus, e com a Fazenda Santa Marta.

- Cadastrado no INCRA, sob nº 624 020 005 223/7, com área total de 143,2 hectares, fração mínima de parcelamento de 2,0 hectares, módulos fiscal de 10,0 hectares, número de módulos fiscais de 14,52, com a denominação de Fazenda Capuava.

É de sabedoria e conhecimento deste perito que na ocasião da visita técnica ao local da obra, tanto por terra, quanto por vista aérea, não foi reconhecido nenhum tipo de benfeitorias em construções, que indicado em matrícula.

Mapa aéreo - em relação a cidade de Araras



Mapa aéreo do local



6.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Introdução

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão

dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados.

Sendo assim:

Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação.

Determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita modalidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

Reconhecimentos dos fatos

Esteve este assistente técnico, na data de 11 de janeiro de 2013, em local da avaliação, no que pode visitar as dependências e benfeitorias das terras. Já a foto aérea, fizemos na data de 18 de janeiro de 2013. Com estas duas coletas podemos ter atualmente a situação de referidos plantios.

Ressaltamos que a referida matrícula não possui pontos de Georreferenciamento, o qual promoveria uma exata localização da área. Fato este que ocorre por ser uma matrícula de antiga data - setembro de 1987 - e que nesta época não era necessário fazer interpolação e locação topográfica para demarcações em registro em Cartório.

Tendo o fato acima ocorrido, este expert teve a preocupação de visitar o Cartório de Registro de Imóvel de Araras e a base de dados do INCRA Araras. Ambos não obtiveram informações precisas para o local, o que este expert fez foi uma pesquisa com engenheiros agrônomo e pessoas com conhecimento local e obteve este perímetro demonstrados em desenho - anexo 03.

47

7.0 – PROCEDIMENTOS TÉCNICOS ADOTADOS:

7.1 – Avaliação de Terra Nua

As propriedades rurais podem ser definidas como aquelas terras não-urbanas, de uso agropecuário ou florestal, com todas as suas benfeitorias, aguadas e recursos naturais. Uma gleba de terra é um imóvel rural adaptado primariamente e usado para a produção de colheitas agrícolas, para a criação de aves ou de gado ou para o cultivo e exploração de florestas.

HENRIQUE DE BARROS conceituou admiravelmente a terra como sendo *“um bem econômico, sem custo de produção por ser anterior à própria humanidade, todavia constitui riqueza cuja utilidade é medida pela capacidade de originar rendimentos”*.

Alguns autores, como E.R. RENNE, são de opinião que:

“as benfeitorias deverão ser avaliadas não na base, entre outras do seu custo de construção, dentro dos tipos de exploração estabelecimentos. O avaliador deverá avaliar as benfeitorias numa base que reflita em termos de utilidade a relação entre as benfeitorias e a fazenda como uma unidade de produção”.

Pontos relevantes no estudo do valor da terra, sem dúvida são:

a) Situação do imóvel em relação às estradas de escoamento

Evidentemente que um imóvel cuja produção seja de difícil escoamento será bastante desvalorizado em relação a outro de igual produção e de fácil colocação nos centros consumidores.

b) Recursos naturais

Os recursos naturais para finalidades agrícolas são as aguadas, cursos d'água, pastagens naturais e matas. Tais recursos não têm custo de produção. É muito importante a existência de aguadas, mananciais naturais que dispensam investimentos em poços ou açudes.

Para levantamento da área em questão, adotamos o simples croqui, no que descrevemos por meio de informações, gerando um croqui superficial, determinando as divisas, o qual consta em **Anexo 03**.

7.2 – Considerações para o Anexo 1 – Homogeneização de Valores para Alqueires

Para a avaliação será aplicado o Método Comparativo Direto, que consiste em determinar o valor do alqueire obtido mediante comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos. Este método se presta, sobretudo, à avaliação de terrenos, nos quais os atributos podem ser tratados diretamente, a fim de homogeneizá-los e torná-los comparáveis.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. Isto é, por este método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que, existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo. Suas fases de aplicação são: vistoria do bem avaliado; identificação das variáveis influentes; levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados de valor. Este método, denominado pelos americanos de "comparative sales approach", é também referido entre nós como "método empírico", "método direto", "método sintético" e "método comparativo".

Para que tratemos a presente avaliação pelo Método Comparativo direto de dados de mercado para determinar os valores dos alqueires, foram observados: os itens de pesquisa, a gleba avaliada, o tipo de utilização do solo, a topografia do terreno e as características físico-químicas do solo. Para este foi aplicado para a homogeneização o **PROCESSO DE MENDES SOBRINHO**.

7.3 – Processo de Mendes Sobrinho

A situação de propriedade rural, em importância, sucede imediatamente à capacidade de uso do solo na estimativa de valor. A situação é encarada do ponto de vista do maior ou menor afastamento da sede municipal, dos principais mercados, ruas e sobretudo da classe e estado das estradas e servidões de passagem que oferecem acesso ao imóvel, fatores dos quais depende a viabilidade da circulação em geral

Dentro desse critério, muitas vezes, a curta distância da sede municipal, cuja ligação se faça através de estrada de terra que não ofereça satisfatórias condições de praticabilidade, confere uma situação menos favorável a determinado imóvel, se comparado a uma propriedade localizada a distância bem maior, mas cuja via de acesso seja representada por uma rodovia dotada de pavimentação asfáltica.

Assim é se recomenda, na classificação das propriedades rurais de acordo com sua situação, a utilização de chamada "**Escala de Mendes Sobrinho**", a qual estabelece seis situações:

SITUAÇÃO	ESCALA DE MENDES SOBRINHO
Ótima 100%	Imóvel com face para a rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias
Muito boa 95%	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias
Boa 90%	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias
Desfavorável 80%	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo
Má 75%	Como a anterior, com sérios problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo
Péssima 70%	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade, mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau catico ao volume de águas

49


Assim, a relação a seguir apresenta o escalonamento do valor das oito classes de terra de acordo com sua capacidade de produção econômica. Ela foi construída com dados obtidos pelo processo de apuração da renda líquida (RL) de explorações rurais capazes de refletir, com apreciável margem de segurança, a renda da terra de cada classe de uso.

O valor das terras no escalonamento a seguir oscila entre um máximo de 100% para a Classe I e um mínimo de 20% para a Classe VIII.

Esse processo obedece aos seguintes parâmetros:

CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE		
Classe de uso	Critério/Descriminação	Escala de valor (% s/rl)
I	renda líquida da orizicultura (arroz), sem despesas de práticas conservacionistas.	100%
II	renda líquida da orizicultura sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples (nivelamento, etc.)	95%
III	como a anterior, sujeita a despesas de práticas conservacionistas complexas (terraceamento, etc.)	75%
IV	renda líquida de agricultura em um ano, associada à de pastagem em quatro anos (pecuária leiteira tipo mediana: 3 l/vaca/dia)	55%
V	renda líquida de pastagem (pecuária leiteira tipo mediana: 3 l/vaca/dia) sem despesas de práticas conservacionistas.	50%
VI	como a anterior, sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples em pastagens.	40%
VII	renda líquida de exploração silvícola (eucalipto para lenha à base de 600 m ³ /alq./1° corte, 400 m ³ /alq./2° corte, 350 m ³ /alq./3° corte.	30%
VIII	renda de uma eventual exploração piscícola 20 %	20%

Combinando os dois fatores líderes na formação do valor da terra nua:

- capacidade de uso do solo e;
- situação do imóvel do ponto de vista da circulação e acessibilidade.

7.4- Valor e Homogeneização

Partindo da idéia de Mendes Sobrinho, Miguel Kosma imaginou tomar essa tabela permanente se, em vez de valores absolutos, fossem lançados valores percentuais decrescentes a partir de 100% para a Classe I na Situação Ótima e apresentou a tabela a seguir:

Valores das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
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	0,810	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

Assim, por essa tabela, desde que, por pesquisa, for estabelecido o valor absoluto da Classe I, Situação Ótima (número índice 1,000), o valor de qualquer outra propriedade poderá ser obtido por simples multiplicação pelo número-índice correspondente.

Consideramos essa tabela extremamente prática porque, ao mesmo tempo em que faz uma homogeneização de valores, nos dá, de forma direta, o valor procurado. Todavia, a nosso ver, entendemos que o desdobramento da Situação em somente seis categorias entre 100% e 70%, quando a Classe se desdobra em oito categorias entre 100% e 20%, prejudica a racionalidade da construção da tabela e diminui sua abrangência.

Assim, elaboramos outra tabela em que a Classe se desdobra, como Norton, em oito categorias, mas regularmente entre 100% e 30% e a Situação passa a ter igualmente oito categorias pelo desdobramento da Situação "desfavorável" em três outras: "regular", "sofrível" e "inconveniente", de forma a tornar quadrada a tabela originalmente retangular e, a cada uma das Classes, bem como Situações, atribuímos valores percentuais decrescentes regularmente, de 10% em 10%; com isso, obtivemos 64 intercessões de abcissas com ordenadas onde foram aí lançados números-índices que são produto do percentual da abcissa pelo da ordenada e que são simplesmente números relativos.

A tabela a seguir apresenta essa nossa concepção:

Valores relativos de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da localização								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30
Muito boa 90%	0,90	0,81	0,72	0,63	0,54	0,45	0,36	0,27
Boa 80%	0,80	0,72	0,64	0,56	0,48	0,40	0,32	0,24
Regular 70%	0,70	0,63	0,56	0,49	0,42	0,35	0,28	0,21

Sofrível 60%	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30	0,24	0,18
Inconveniente 50%	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
Má 40%	0,40	0,36	0,32	0,28	0,24	0,20	0,16	0,24
Péssima 30%	0,30	0,27	0,24	0,21	0,18	0,15	0,12	0,09

Assim, com a tabela que propomos, faz-se automaticamente uma homogeneização quando se passa do valor de referência, antecedente, para o valor do imóvel avaliado, pois se estará considerando, ao mesmo tempo, as influências da mudança de Classe e de Situação.

Ver tabela Anexo 2

Assim, consideramos que as terras foram de nível IV sendo "renda líquida de agricultura em um ano, associada à de pastagem em quatro anos (pecuária leiteira tipo mediana: 3 l/vaca/dia)", e escala de Boa (90%) sendo "imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias". Com os cruzamentos das tabelas acima.

7.5 – Cálculo da Terra Nua

Para cálculo das terras nuas, subdividimos as áreas para identificação local, conforme projeto Desenho anexo 03.

Este consiste na divisão das áreas sendo elas subdivididas como no Anexo 02 e sendo:

ITEM	DESCRIÇÃO DA GLEBA	ÁREA M2	ALQUEIRE PAULISTA
1	Área de terra cultivável	592.701,04	24,492
2	Área de Preservação Permanente	315.474,53	13,036
3	Área de terra circunstancial (pasto)	547.024,43	22,604
TOTAIS		1.455.200,00	60,132

7.6 – Método do cálculo

Exemplificamos que, o metro quadrado, dividido pelo alqueire, multiplicado por 0,85 (valor de Mendes Sobrinho), multiplicado pelo fator non edificant e pelo fator de valorização local, dar-se-á valor do alqueire relativo. Este multiplicado por alqueire da área, denomina o

valor da terra em cada área, o qual terá somatória geral para resultado final deste item conforme o ANEXO 02.

7.7 – Avaliação de Benfeitorias

Como não há nenhum tipo de benfeitoria no local, como casas, poços, casa sede, terreiro, ranchos ou paiol não aplicamos conhecimentos de valores para este item.

7.8 – Plantio de cana de açúcar

A cana de açúcar tem uma rotatividade de safras e como na região é muito comum o arrendamento de terras a terceiros, não foram computadas o cultivo e valores da mesma. Assim, consideramos o valor da terra nua e sua possível produtividade de solo.

8.0 - Fotos do local

As fotos do local feitas em solo estão identificadas e locadas no Anexo 3, juntamente com o ângulo de visão que referencia a foto. Já as fotos aéreas estão identificadas no Anexo 04

8.1 - Fotos em solo



Foto 574

54
[Handwritten signature]



Foto 575



Foto 576

55
[Handwritten signature]



Foto 580



Foto 581

50
92
P
691
K



Foto 583



Foto 584

57
120
696
1/11



Foto 585



Foto 586

57
P
697
2/19



Foto 588



Foto 590

59
[Handwritten signature]



Foto 991

Foto 994



994
997
998

Foto 997

8.2 - Fotos aéreas



Foto 427



700
[Handwritten signature]

Foto 430



Foto 433



Foto 435



Foto 437



Foto 450

9.0 – CONCLUSÃO

Após análise concluímos que os valores desta avaliação de terras com 145,52 hectares é de :

R\$ 3.731.000,00 (três milhões e setecentos e trinta e um mil reais)

10.0 – ENCERRAMENTO

Segue o laudo, em uma via, todo rubricado no anverso e assinado esta página, com total de páginas de 31 páginas , sendo 23 deste laudo, 3 páginas do anexo 01, 01 página do anexo 02, 01 página do anexo 03, 01 página do anexo 4, 2 páginas da ART n.º92221220130007241. (anotação de responsabilidade técnica).

(Handwritten signature)

Alexandre Rogério Gaino
Engenheiro Civil – CREA 5060435411/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MUCIO ZAUIH e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 11/09/2018 às 14:18 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005705-18.2018.8.26.0038 e código 4604EDA.