

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo nº : 1038554-12.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial
Requerente : BANCO BTG PACTUAL S.A.
Requerido : LABORATÓRIOS LARRASA ANTONELI PRODUÇÃO
DE OVOS LTDA e outros

RAHIF JEBRINE, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob n.º 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação e dando suas atividades por finalizadas, vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar

LAUDO PERICIAL

É o que requer e pede deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2023

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. RESUMO DA CONCLUSÃO

Considerando o objetivo da perícia, que é apurar o valor do imóvel, as pesquisas e diligências realizadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são:

- a) Fazenda Oásis partes 2 – Matrícula 98.377
 - Valor total apurado do imóvel: **R\$ 2.204.999,79** (dois milhões e duzentos e quatro mil e novecentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos).
- b) Fazenda Oásis partes 3 – Matrícula 98.378
 - Valor total apurado do imóvel: **R\$ 5.890.162,25** (cinco milhões e oitocentos e noventa mil e cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).
- c) Fazenda Taquari Matriz – Matrículas 8.745, 9.384, 9.587, 9.588, 12.315 e 12.316
 - Valor total apurado dos imóveis: **R\$ 12.677.718,35** (cento e vinte e seis mil e oitocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos).
- d) Fazenda Taquari Amoras – Matrículas 12.545, 12.789, 13.093 e 13.111
 - Valor total apurado dos imóveis: **R\$ 6.407.715,43** (seis milhões e quatrocentos e sete mil e setecentos e quinze reais e quarenta e três centavos).
- e) Fazenda Mundo Novo – Matrícula 7.792
 - Valor total apurado do imóvel: **R\$ 14.670.716,93** (quatorze milhões e seiscentos e setenta mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e três centavos).

1.2. HISTÓRICO DO PROCESSO

O presente Laudo refere-se a perícia em processo de Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por BANCO BTG PACTUAL S.A. em face de LABORATÓRIOS LARRASA ANTONELI PRODUÇÃO DE OVOS LTDA, LARRASA ANIMAL GENETICS S.L. e LABORATÓRIO DR. LARRASA S.L., em curso na 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO. Processo esse catalogado com o número 1038554-12.2022.8.26.0100.

Conforme informações contidas no processo acima mencionado, alega a autora em sua inicial (fls. 1/12) e seus documentos (fls. 13/403) que:

“[...] A CCE (Doc. 2) foi emitida pela Larrasa Brasil em favor do BTG com valor principal de €15.000.000,00 (quinze milhões de euros) e garantida pelo Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia nº ICF69/22 (“Contrato de Cessão Fiduciária” – Doc. 3), ambos datados de 15 de março de 2022.

Com a apresentação de documentos aparentemente fidedignos, e presumindo a boa-fé dos réus, foi concedido o financiamento com finalidade específica de disponibilizar recursos à Larrasa para a exportação ou a produção de bens à exportação, nos termos da Lei Federal nº 6.313/95.

No entanto, no decorrer da relação, verificou-se o descumprimento de obrigações por parte da Larrasa — consubstanciada na apresentação de documentos fraudados, conforme se verá em detalhes em seguida — o que levou à declaração do vencimento antecipado do título executivo.

Com efeito, apesar da clareza da redação das cláusulas contratuais, fato é que a Larrasa descumpriu essa obrigação contratual, de modo que ofereceram como garantia à CCE, um instrumento fraudulento, que não somente causa um impacto negativo nas condições econômico-financeiras, como de fato foi o fiel da balança para que o BTG emitisse a CCE. Isto é, se o BTG soubesse que documento apresentado pela Larrasa não existe, como sabe agora, a CCE jamais teria sido emitida.

O Contrato BRF celebrado no dia 19 de abril de 2016, entre a BRF, supostamente representada por Herberto Dupont, e a Larrasa, consiste em um documento fraudado com o único intuito de obter vantagens ilícitas.

Em termos simples: a garantia oferecida para a realização da operação é fraudada, o que importa no vencimento antecipado da CCE, nos termos da Cláusula 5.1, "I". A obrigação de pagar, que é certa e líquida, torna-se, portanto, imediatamente exigível.

Assim, considerando o vencimento antecipado do título à luz da fraude praticada a partir dos fatos expostos acima, não há dúvidas sobre a responsabilidade da Larrasa. De modo objetivo, o valor total objeto do pedido de arresto é o saldo em aberto de R\$ 71.381.332,11 (setenta e um milhões, trezentos e oitenta e um mil trezentos e trinta e dois reais e onze centavos) devidamente discriminado na planilha de cálculo.

[...]"

De forma geral e resumida, limitando-se ao objetivo do presente laudo pericial, de acordo com petição inicial às fls. 1/12 e seus documentos às fls. 13/403, o autor requer:

- A conversão do arresto dos imóveis nº 8.745, nº 9.384, nº 9.587, nº 9.588, nº 12.315, nº 12.316, nº 12.545, nº 12.789, nº 13.093, nº 13.111, todos registrados no CRI da Comarca de Taquari, Rio Grande do Sul em penhora;
- A penhora dos imóveis (i) nº 20.771, do CRI da Comarca de Conceição das Alagoas, MG; (ii) nº 98.377 e 98.378 do CRI da Comarca de Uberaba, MG; e (iii) nº 7.792, do CRI da Comarca de Bom Retiro, RS, em decisão que sirva de ofício.

Durante o decorrer do processo foi determinado:

- Fls.: 412

“O ARRESTO eletrônico via SISBAJUD, no valor de R\$ 71.381.332,11; Tal determinação restou parcialmente frutífera, conforme extrato que segue. Procedi à transferência da quantia de R\$ 3.856.598,36 para uma conta judicial à disposição deste juízo. Observe-se que a ordem de bloqueio afetou DEPÓSITO A PRAZO, o que significa que os valores que serão efetivamente transferidos à ordem do juízo podem sofrer variação em relação aos valores indicados no extrato de bloqueio.”

O ARRESTO dos imóveis nº 8.745, nº 9.384, nº 9.587, nº 9.588, nº 12.315, nº 12.316, nº 12.545, nº 12.789, nº 13.093, nº 13.111, todos registrados no CRI da Comarca de Taquari, Rio Grande do Sul. Para solicitação de registro de arresto perante o sistema Arisp o exequente deverá providenciar a vinda aos autos das seguintes informações: (a) DADOS DO ADVOGADO que será responsável pelo pagamento do boleto Arisp (nome, número de inscrição na OAB, endereço de correio-eletrônico para recebimento do boleto; número de telefone para contato; (b) VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA”.

- Fls.: 515

“Fls. 509/514: Por ora, indefiro a conversão dos arrestos realizados nos autos em penhora, antes da citação do devedor(es), em respeito ao princípio do contraditório e da ampla defesa, aliado ao fato de que o NCPC/2015 não permite penhora antes da citação; porém, é possível que haja constrição de bens, de natureza acautelatória, antes do ato citatório – de forma específica no art. 830 e de forma genérica no art. 301, devendo, inclusive, facultar-se aos devedores a oportunidade de pagamento ou de garantia da execução”.

- Fls.: 516

“Fls. 509/514: DEFIRO O ARRESTO do(s) seguinte(s) imóvel(is), de propriedade do(a) executado(a), servindo a presente decisão como termo de constrição, independentemente de maiores formalidades, quais sejam:

- IMÓVEL Matrícula nº 20.771, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição das Alagoas/MG;

- IMÓVEL Matrícula nº 98.377, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG;

- IMÓVEL Matrícula nº 98.378, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG;

- IMÓVEL Matrícula nº 7.792, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Retiro/RS”.

- Fls.: 735

“Fls. 662/663: anote-se. Suspendo a ordem de levantamento de fls. 648, tendo em vista o deferimento parcial de efeito suspensivo nos embargos à execução em relação ao levantamento das quantias penhoradas. Observo que se mostra insuficiente para garantir o pagamento, havendo imóveis penhorados, mas sem a devida avaliação.

Fls. 658: nomeio como depositário do imóvel o executado. Oficie-se.

Para a avaliação dos imóveis penhorados, nomeio o engenheiro civil Rahif Jebrine. Intime-se para proposta de honorários. Intime-se para proposta de honorários”.

- Fls.: 1060

“Fls. 899/904: Intime-se o Sr. Perito, para que, no prazo de quinze dias, apresente novas datas de diligências de seus trabalhos, a fim de que sejam homologadas por este Juízo, dando-se ciência às partes, bem como para que apresente redução objetiva dos honorários, haja vista que a propriedade do imóvel de matrícula nº: 20.771 encontra-se em discussão, ficando livre de sujeição à avaliação, por ora, devendo, oportunamente, a(s) parte(s) a quem foi atribuído o custeio dos honorários periciais providenciar o depósito do montante”.

2. OBJETIVO

Dotar o juízo demandante de respostas que possam auxiliar na resolução da lide apresentada, apresentando laudo pericial que tem como objetivo apurar o atual valor de mercado das áreas a seguir:

Matrículas dos Imóveis Avaliandos - Rio Grande do Sul					
Matrícula	Fls	Cidade	Área (m ²)	Área (ha)	Área total (ha)
8.745	558 / 561	Taquari/RS	20.000,00	2,00	95,66
9.384	562 / 566	Taquari/RS	262.730,45	26,27	
9.587	567 / 571	Taquari/RS	244.528,00	24,45	
9.588	572 / 577	Taquari/RS	404.500,00	40,45	
12.315	578 / 581	Taquari/RS	12.443,44	1,24	
12.316	582 / 585	Taquari/RS	12.443,44	1,24	
12.545	586 / 587	Taquari/RS	76.190,75	7,62	28,97
12.789	588 / 593	Taquari/RS	68.520,00	6,85	
13.093	594 / 597	Taquari/RS	71.370,75	7,14	
13.111	598 / 601	Taquari/RS	73.658,75	7,37	
7.792	611 / 620	Bom Retiro/RS	500.000,00	50,00	50,00

Figura 1 - Lista dos imóveis avaliando (Rio Grande do Sul)

Matrículas dos Imóveis Avaliandos - Minas Gerais					
Matrícula	Fls	Cidade	Área (m ²)	Área (ha)	Área total (ha)
98.377	454 / 456	Uberaba/MG	193.971,00	19,40	62,44
98.378	457 / 461	Uberaba/MG	430.394,00	43,04	
20771 ¹	433 / 453	Conceição das Alagoas/MG	3.087.980,00	308,80	308,80

Nota 1: Imóvel removido da avaliação conforme despacho do juiz nas Fls. 1059 / 1060.

Figura 2 - Lista dos imóveis avaliando (Minas Gerais)

3. DILIGÊNCIAS E VISTORIAS AOS IMÓVEIS

3.1. PRINCIPAIS OCORRÊNCIAS

Conforme previamente agendado e noticiado nos autos (fls. 882/883), foram informadas as datas das diligências aos imóveis objetos de avaliação nesse processo, em atendimento ao preconizado no art. 474 do Novo Código de Processo Civil, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, suas instalações e benfeitorias e eventual desvalorização, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá ao longo deste.

Na data agendada, dirigiu-se à diligência o profissional designado pelo perito oficial, representante deste, o Engenheiro CLÁUDIO JOSÉ RODRIGUES SILVA, CREA no 5061614100 para as providências necessárias.

Na primeira etapa da diligência o perito se dirigiu à Secretaria de Agricultura da cidade de Taquari, onde foram verificadas todas as matrículas e confirmaram que tais documentos foram apresentados pela LARRASA para emissão da licença de operação de granja. Nesta oportunidade também foi orientado por um servidor público acerca da exata localização da fazenda de frente à Rodovia RSC 287.

Ao sair do órgão municipal, o perito dirigiu-se ao endereço das fazendas de Taquari/RS, que ficam em frente ao Km 40 da Rodovia RSC 287. Neste momento não havia ninguém no local, quando um vizinho fez contato com um "zelador" daquela área, Sr. VALDECI, que passou o contato do gerente responsável pelas fazendas, Sr. KLEBER ANDRADE. O Sr. Valdeci também orientou o perito sobre o caminho para chegar à fazenda localizada em Bom Retiro do Sul/RS. Ao chegar na porteira da fazenda o profissional fez contato com o Sr. Kleber, que informou não saber sobre a diligência, mas que iria conversar com o departamento jurídico da Larrasa e que, se autorizado fosse, poderia acompanhar o engenheiro durante a diligência. Também informou estar passando alguns dias naquela região, haja visto que atualmente mora na cidade de Amparo/SP.

Logo depois, o Dr. EMERSON DICKEL fez contato com o perito apresentando-se como patrono da Larrasa, e informando que não estavam sendo intimados no processo, portanto que estavam alheios àquela diligência. Após consultar o processo verificou não terem sido intimados quanto à nomeação do perito, nem mesmo da proposta de honorários, mas que tentaria ainda assim, franquear a entrada às instalações da Larrasa para que o avaliador não "perdesse a viagem".

Permitida a entrada, foi realizada vistoria nas instalações da propriedade localizada na cidade de Bom Retiro/RS, acompanhado do Sr. Kleber.

Ao final desta diligência foi combinado entre as partes visitar as instalações da cidade de Taquari/RS na manhã seguinte, visto o horário já avançado. Na manhã seguinte, foram vistoriadas as instalações da propriedade localizada na cidade de Taquari/RS, sendo a primeira em frente ao Km 40 da Rodovia RSC 287, e a segunda, na sequência, afastada da rodovia, nas coordenadas 29°39'34.81"S 51°48'50.76"O. Quanto a esta terceira locação, sua localização só foi possível com a ajuda do Sr. Valdeci, que orientou o perito de como chegar ao local, servindo de guia acompanhando o engenheiro.

Segundo informações do gerente Kleber, essas porções de terra não pertencem mais à Larrasa, tendo sido vendidas ao grupo LUNEDO por volta de abril de 2.022, quando iniciou a construção de uma granja no local.

Portanto, na sequência:

- Dia 08.02.23 à tarde - Diligência na fazenda de Bom Retiro do Sul - Esta está em operação;
- Dia 09.02.23 pela manhã - Diligência nas fazendas de Taquari, sendo a primeira em frente ao Km 40 da Rodovia RSC 287 (fazenda não operacional), e a segunda afastada da rodovia e que foi vendida ao grupo Lunedo. (Fls. 899-904).

4. NORMAS, LITERATURA TÉCNICA, LEGISLAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO E METODOLOGIA APLICÁVEIS

4.1. NORMAS E PUBLICAÇÕES APLICÁVEIS

- ABNT NBR-14.653-1/19 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR-14.653-3/19 - Avaliação de Bens Imóveis Rurais e seus Componentes;
- ABNT NBR-14653-1/19 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- IBAPE-SP – Avaliação de Ativos Biológicos a Valor Justo IBAPE-SP – 2019;
- IBAPE-SP – Valoração de Áreas Ambientais IBAPE-SP – 2015;
- Marcelo Rossi de Camargo Lima “ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES APLICADA EM PROPRIEDADES RURAIS” (1 ed. – São Paulo: Editora Leud, 2021);
- Lei Federal 8.629/93, que “Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal”.

4.2. METODOLOGIA UTILIZADA

Os métodos de avaliação existentes não são exclusivos para avaliação de imóveis rurais, e foram criados em função das informações disponíveis. Cabe ao engenheiro de avaliações a responsabilidade de definir, baseado na finalidade e objetivo da avaliação, em conjunto com a disponibilidade de dados, qual método será utilizado em seu laudo. Não existe um método melhor que o outro, existe sim, diferença na aplicação de cada um.

Não foi apurado no presente trabalho qualquer passivo ambiental decorrente da inobservância à legislação ou dano ambiental na propriedade, por não fazer parte do escopo do presente trabalho.

- **Benfeitorias não reprodutivas (construções):** serão avaliadas pelo método do custo, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, em valores aproximados;
- **Benfeitorias reprodutivas (pastagens e culturas):** a terra nua será avaliada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e se dará pelo cotejo do imóvel avaliando, trazendo a uma situação paradigma, com elementos colhidos na região que apresentem características semelhantes.

4.3. CLASSIFICAÇÃO SEGUNDO A NBR ABNT 14653-3

Perante a legislação, os imóveis rurais subdividem-se, segundo a Lei nº 8.629 de 25/02/93, como:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

- **Imóvel Rural:** prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;
- **Pequena Propriedade:** o imóvel rural de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;
- **Média Propriedade:** o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;
- **Grande Propriedade:** o imóvel rural de área superior a 15 (quinze) módulos fiscais.

O módulo fiscal de cada município do Brasil pode ser encontrado na página [Módulos Fiscais - Portal Embrapa](#) na internet.

Os Módulos fiscais dos municípios onde as fazendas estão localizadas são:

- Bom Retiro/RS: 18
- Taquari/RS: 18
- Uberaba/MG: 24

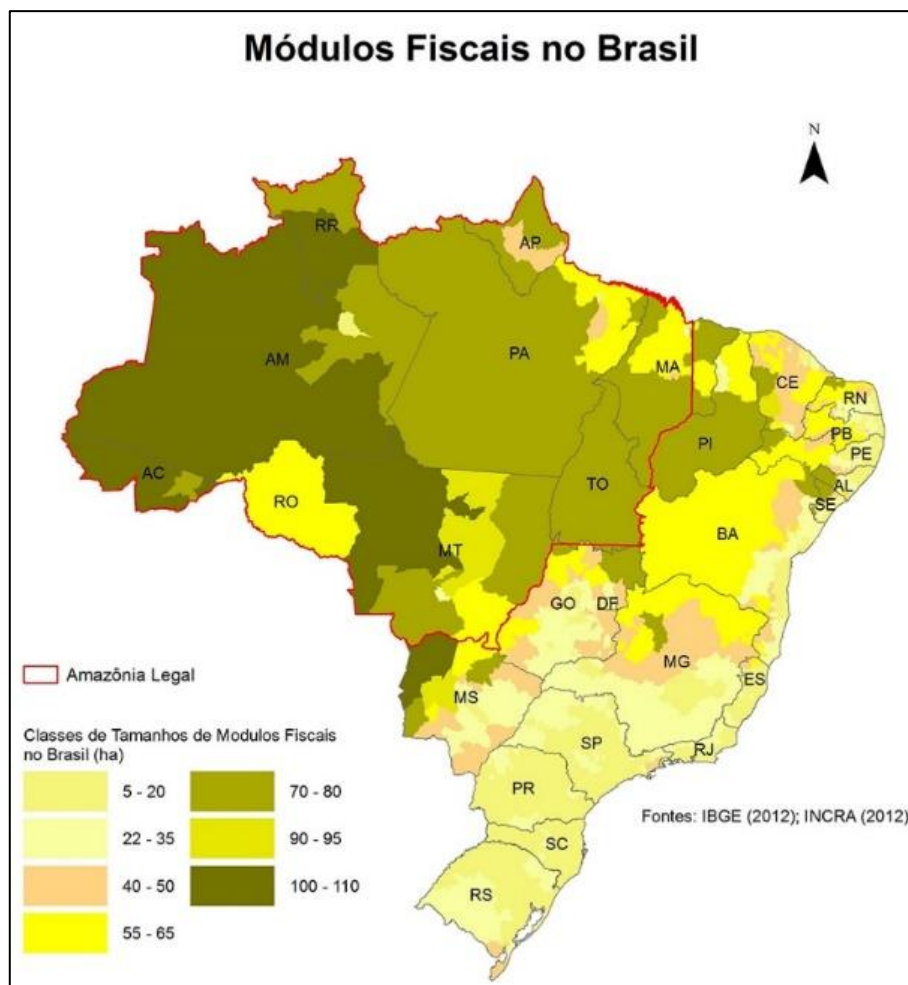


Figura 3 - Módulos Fiscais no Brasil

4.3.1. Fazenda Oásis Partes 2

Composta pela matrícula: 98.377.

Dimensão: 43,04 hectares (1,79 Módulos Fiscais).

Exploração: Lavoura (vocação).

Classificação da Terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias.

Benfeitorias: Construções residenciais de padrão econômico (aproximadamente 1.100,00 m²).

Valor das benfeitorias: R\$ 577.500,00 (quinhentos e setenta e sete mil e quinhentos reais).

Direito: O imóvel desta matrícula acha-se gravado com Hipoteca de 1º Grau (fls. 456).

4.3.2. Fazenda Oásis Partes 3

Composta pela matrícula: 98.378.

Dimensão: 19,40 hectares (0,80 Módulos Fiscais).

Exploração: Lavoura (vocação).

Classificação da Terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias.

Benfeitorias: Galpões, guaritas etc. (aproximadamente 9.850,00 m²).

Valor das benfeitorias: R\$ 4.925.000,00 (quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais).

Direito: O imóvel desta matrícula acha-se gravado com Hipoteca de 1º Grau (fls. 461).

4.3.3. Fazenda Taquari Matriz

Composta pelas matrículas: 8.745, 9.384, 9.587, 9.588, 12.315 e 12.316.

Dimensão: 95,66 hectares.

Exploração: Lavoura (vocação).

Classificação da Terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias.

Benfeitorias: Construções residenciais de padrão econômico, residência sede, e residência de funcionários (aproximadamente 1.080,00 m²).

Valor das benfeitorias: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).

Direito: Arresto (fls. 561).

4.3.4. Fazenda Taquari Amoras

Composta pelas matrículas: 12.545, 12.789, 13.093 e 13.111.

Dimensão: 28,97 hectares (1,20 Módulos Fiscais)

Exploração: Lavoura (vocação)

Classificação da Terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias;

Benfeitorias: Galpões novos e galpões em fase de construção (aproximadamente 5.800,00 m²)

Direito: Arresto (fls. 587)

4.3.5. Fazenda Bom Retiro Mundo Novo

Composta pela matrícula: 7.792.

Dimensão: 50 hectares (2,08 Módulos Fiscais).

Exploração: Lavoura (vocação).

Classificação da Terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias.

Benfeitorias: Galpões, laboratórios, residência sede, residência de funcionários etc.

Valor das benfeitorias: R\$ 10.430.000,00 (dez milhões e quatrocentos e trinta mil reais).

Direito: Arresto (fls. 619).

5. DESENVOLVIMENTO

5.1. APURAÇÃO DOS VALORES DO VALOR DE MERCADO DAS FAZENDAS

Trata o presente trabalho da avaliação de cinco áreas de terras situadas no município de Taquari/RS, Bom Retiro/RS e Uberaba/MG, com a superfície total de 237.08ha, equivalentes a 2,3708 Km².

5.1.1. Diagnóstico de mercado

A pandemia causada pelo surgimento do vírus SARS-COV-2 impulsionou a busca por imóveis rurais, gerando um aumento na procura por esse tipo de propriedade de 340% entre os meses de janeiro e maio de 2020, segundo informações do canal Agrolink¹.

Porém, com o avanço da vacinação e o início de retorno à nova normalidade, nota-se, por este momento, uma grande desaceleração na dinâmica deste mercado, razão pela qual será adotado um Fator de Ajuste ao Mercado de 1,00, que será destacado nos cálculos como Fator Oferta (F.O.) = 0,90.

¹Disponível em https://www.agrolink.com.br/noticias/saiba-por-que-a-pandemia-impulsionou-a-busca-por-propriedades-rurais_447498.html

5.2. FAZENDA OÁSIS PARTES 2 E 3, MATRÍCULAS 98.377 E 98.378 – MG

5.2.1. Relatório Fotográfico

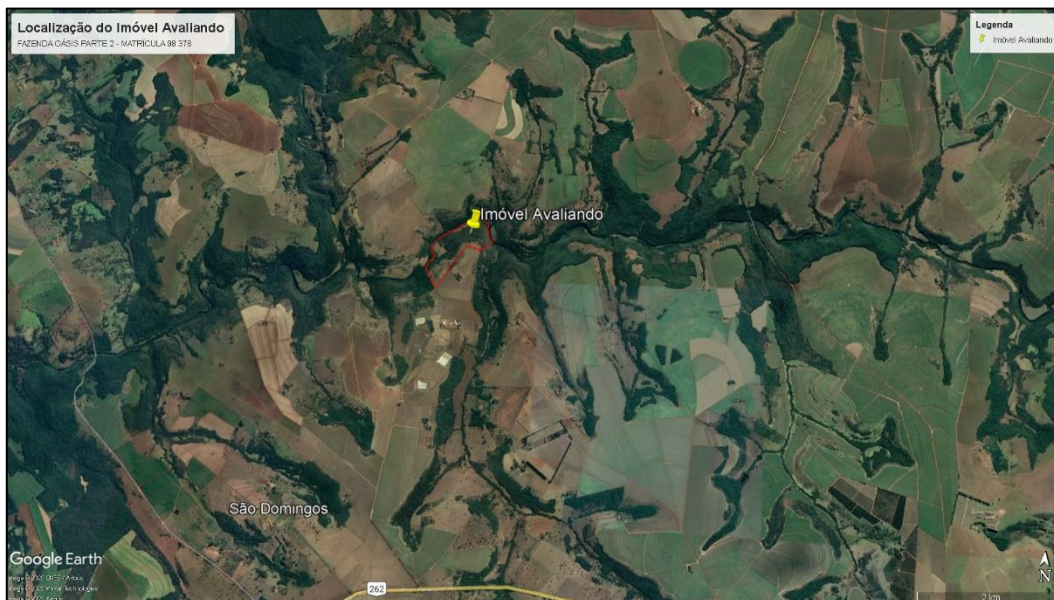


Figura 4 - Localização do Imóvel Avaliando (Fazenda Oásis Parte 2)



Figura 5 - Localização do Imóvel Avaliando (Fazenda Oásis Parte 3)



Figura 6 - Aspecto geral da entrada do imóvel avaliando



Figura 7 - Aspecto geral da identificação do imóvel avaliando



Figura 8 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 9 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 10 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 11 - aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 12 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 13 - Aspecto geral do imóvel avaliando

5.2.2. Características Quanto ao Solo e Potencial Agrícola

Uberaba apresenta características variadas quando se trata de solo, sendo apresentado nas maiorias das vezes solos com texturas médias variando de argiloso e arenoso, classificados geralmente como latossolos de diferentes graus de fertilidade. Há predominância do latossolo vermelho escuro e latossolo roxo distrófico.

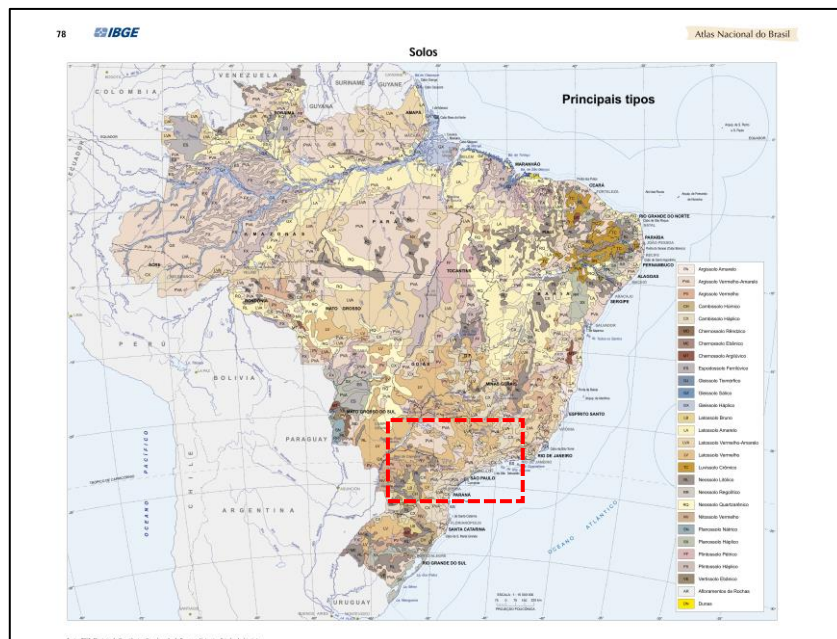


Figura 14 - Tipos de solo no Brasil



Figura 15 - Tipos de solo no Brasil (destaque em solos do estado do Minas Gerais)

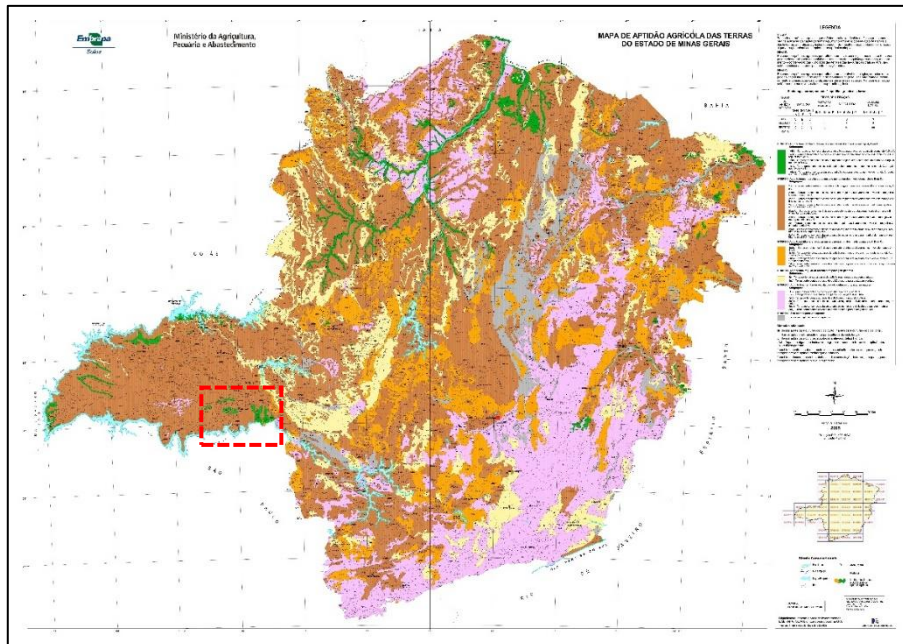


Figura 16 - Mapa de aptidão agrícola das terras do estado de Minas Gerais

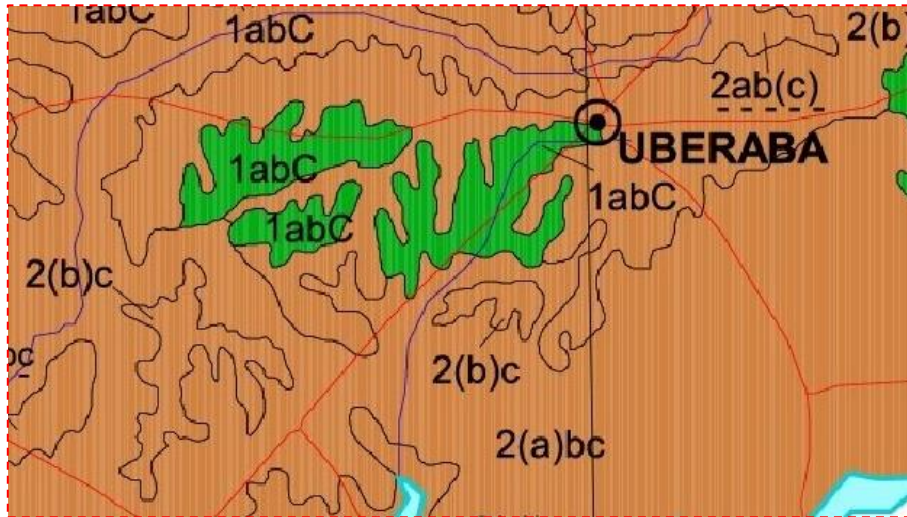


Figura 17 - Mapa de aptidão agrícola das terras na cidade de Uberaba

A terra tem vocação para lavouras, porém não foi identificada qualquer cultura na propriedade, portanto, além do valor da terra nua, as benfeitorias existentes também serão precificadas, desconsiderando-se, por óbvio, qualquer semovente na presente avaliação.

Com base no que foi verificado em vistoria e conforme documentação técnica utilizada, podemos classificar as terras avaliando em:

- Fazenda Oásis Parte 2: 10% em Classe de Uso dos Solos I (90% na escala de valor) e 65% em Classe de Uso dos Solos II (86% na escala de valor) e 25% em classe de Uso dos Solos VIII (4% na escala de valor);
- Fazenda Oásis Parte 3: 40% em Classe de Uso dos Solos I (90% na escala de valor) e 60% em Classe de Uso dos Solos II (86% na escala de valor).

O trajeto até a Fazenda é plano, por estrada de terra com boas condições de tráfego, devido a isso a capacidade de localização (acesso à Fazenda) será classificada como “muito boa” (nota 95%) para a fazenda oásis parte 3, e como “boa” (nota 90%) para a Fazenda Oásis Parte 2.

Segundo Moreira (1994), a situação do imóvel sobre o ponto de vista da circulação é fundamental na avaliação de uma propriedade rural. Para a análise da situação do imóvel, foi utilizada a chamada “Escala de Mendes Sobrinho”, citada por Moreira (1994), que dispõe as seguintes classificações sobre a localização do imóvel:

- Situação ótima (100%): Imóvel com face para a rodovia asfaltada;
- Situação muito boa (95%): Imóvel servido por rodovia de primeira classe não pavimentada;
- Situação boa (90%): Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece boas condições de praticabilidade;
- Situação desfavorável (80%): Imóvel servido por estrada ou servidão que não oferecem boas condições de praticabilidade.
- Situação má (75%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa.
- Situação péssima (70%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade durante todo o ano.

A Figura abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	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	0,675	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

Fonte: Adaptado de Kozma, 1985.

Figura 18 - Situação de acesso e capacidade de uso do solo do imóvel avaliando (Fazenda Oásis Parte 2)

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	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	0,675	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

Fonte: Adaptado de Kozma, 1985.

Figura 19 – Situação de acesso e capacidade de uso do solo do imóvel avaliando (Fazenda Oásis Parte 3)

Temos então a nota agrônômica das terras avaliando dada pela seguinte expressão:

FAZENDA OÁSIS PARTES 2						
Situação	Nota	Classe	Percentual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agrônômica
Boa - 90%	90%	I	10%	90%	8%	0,622
		II	65%	86%	50%	
		VIII	25%	18%	4%	

Figura 20 - Nota agrônômica do imóvel avaliando (Fazenda Oásis Parte 2)

FAZENDA OÁSIS PARTES 3						
Situação	Nota	Classe	Percutual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
Muito boa - 95%	95%	I	40%	90%	34%	0,829
		II	60%	86%	49%	

Figura 21 - Nota agronômica do imóvel avaliando (Fazenda Oásis Parte 3)

5.2.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua (situação paradigma) - MG

Como já explicitado, o método adotado para apuração do valor de mercado da terra nua nu será o Comparativo Direto, que é o método estabelecido pela NBR 14.653-1/19, item 6.6, sempre que possível:

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Os elementos comparativos foram buscados, na medida do possível, na própria região do imóvel avaliando e se tomou como base, imóveis à venda nas imediações, ou seja, na exata região de influência do imóvel avaliando em questão.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Como explicitado pelo professor engenheiro de avaliações Sérgio Antônio Abunahman, em seu livro “CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES” (Editora PINI, 4ª Edição, página 178):

“O VALOR REAL é aquele que deve ser obtido com critério técnico e deve ser fruto de análise do mercado de ofertas e transações efetuadas. Deve representar exatamente o valor que o expropriado obterá em uma livre oferta de venda...”

Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem de atributos semelhantes como tamanho e localização. Quando constatadas dissimilaridades entre os elementos comparativos, estes foram ajustados por meio da homogeneização de fatores, conforme norma e literatura própria da engenharia de avaliações. O tratamento por fatores do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, nos permite ter uma justa avaliação mercadológica.

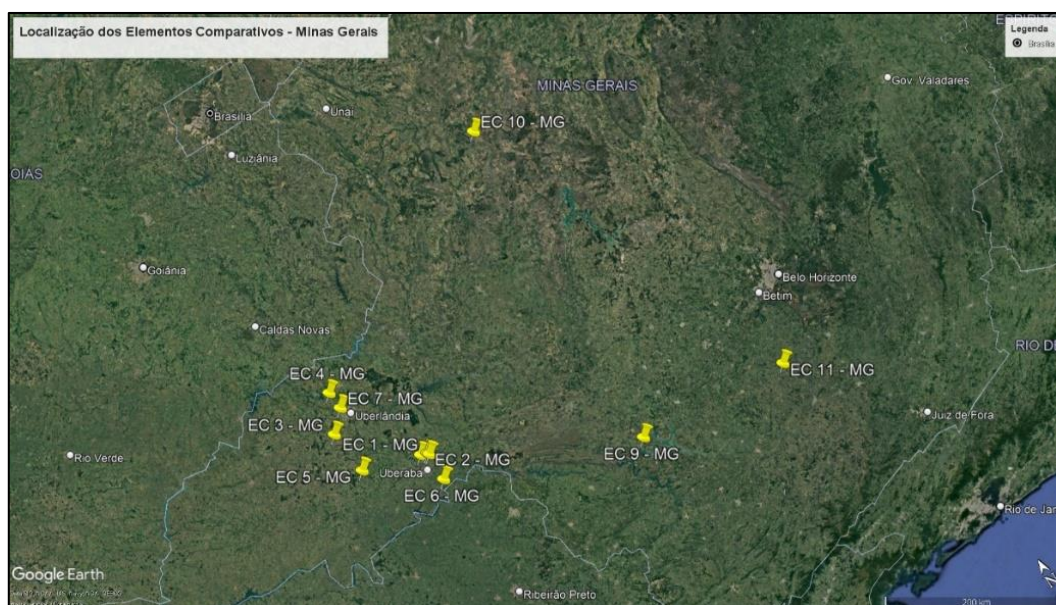


Figura 22 - Localização dos elementos comparativos - MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
1 - MG	Uberaba/MG	125.000,00	R\$ 2.650.000,00	Desfavorável - 80%	80%	III	40%	60%	19,20%	0,403
						IV	60%	44%	21,12%	

Figura 23 - Elemento comparativo 1 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
2 - MG	Uberaba/MG	125.000,00	R\$ 2.623.482,00	Ótima - 100%	100%	III	40%	0,75	30,00%	0,630
						IV	60%	0,55	33,00%	

Figura 24 - Elemento comparativo 2 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
3 - MG	Uberlândia/MG	27.000,00	R\$ 1.200.000,00	Desfavorável - 80%	80%	III	50%	60%	24,00%	0,416
						IV	50%	44%	17,60%	

Figura 25 - Elemento comparativo 3 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
4 - MG	Uberlândia/MG	145.200,00	R\$ 1.000.000,00	Ótima - 100%	100%	III	50%	75%	38%	0,650
						IV	50%	55%	28%	

Figura 26 - Elemento comparativo 4 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
5 - MG	Uberlândia/MG	145.200,00	R\$ 800.000,00	Desfavorável - 80%	80%	III	60%	60%	29%	0,429
						IV	40%	44%	14%	

Figura 27 - Elemento comparativo 5 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
6 - MG	Uberaba/MG	23.200,00	R\$ 700.000,00	Ótima	100%	VII	90%	30%	27%	0,290
						VIII	10%	20%	2%	

Figura 28 - Elemento comparativo 6 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
7 - MG	Uberlândia/MG	20.000,00	R\$ 1.400.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,567
						V	20%	45%	8%	

Figura 29 - Elemento comparativo 7 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
8 - MG	Uberaba/MG	24.200,00	R\$ 2.000.000,00	Ótima - 100%	100%	III	20%	75%	15%	0,550
						V	80%	50%	40%	

Figura 30 - Elemento comparativo 8 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
9 - MG	Belo Horizonte/MG	25.100,00	R\$ 1.200.000,00	Ótima - 100%	100%	VI	10%	40%	4%	0,310
						VII	90%	30%	27%	

Figura 31 - Elemento comparativo 9 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
10 - MG	Curvelo/MG	3.100.000,00	R\$ 7.800.000,00	Desfavorável - 80%	100%	II	20%	76%	15%	0,632
						III	80%	60%	48%	

Figura 32 - Elemento comparativo 10 MG

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
11 - MG	Carmópolis de Minas/MG	3.150.000,00	R\$ 9.800.000,00	Desfavorável - 80%	80%	VII	100%	24%	19%	0,192

Figura 33 - Elemento comparativo 11 MG

ID	Nota Agrônômica	Valor Anunciado	Área (ha)	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor da Fazenda s/Benfeitoria	Valor da área de terreno/ha
EC 1 - MG	0,403	R\$ 2.650.000,00	12,50	Residência e área para gado	R\$ 200.000,00	R\$ 2.450.000,00	R\$ 196.000,00
EC 2 - MG	0,630	R\$ 2.623.482,00	20,13	Diversas construções e área para gado	R\$ 550.000,00	R\$ 2.073.482,00	R\$ 103.004,57
EC 3 - MG	0,416	R\$ 1.200.000,00	27,10	Residência Simples	R\$ 150.000,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 38.745,39
EC 4 - MG	0,650	R\$ 1.000.000,00	14,52	Sem benfeitorias	R\$ -	R\$ 1.000.000,00	R\$ 68.870,52
EC 5 - MG	0,429	R\$ 800.000,00	20,00	Residência Simples	R\$ 150.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 32.500,00
EC 6 - MG	0,290	R\$ 700.000,00	2,32	Sem benfeitorias	R\$ -	R\$ 700.000,00	R\$ 301.724,14
EC 7 - MG	0,567	R\$ 1.400.000,00	1,50	Sem benfeitorias	R\$ -	R\$ 1.400.000,00	R\$ 933.333,33
EC 8 - MG	0,550	R\$ 2.000.000,00	2,42	Residência e área para gado	R\$ 250.000,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 723.140,50
EC 9 - MG	0,310	R\$ 1.200.000,00	2,51	Sem benfeitorias	R\$ -	R\$ 1.200.000,00	R\$ 478.087,65
EC 10 - MG	0,632	R\$ 7.800.000,00	301,00	Sem benfeitorias	R\$ -	R\$ 7.800.000,00	R\$ 25.913,62
EC 11 - MG	0,192	R\$ 9.800.000,00	315,00	Diversas construções e área para gado	R\$ 350.000,00	R\$ 9.450.000,00	R\$ 30.000,00

Figura 34 - Resumo dos elementos comparativos MG

ID	Coordenadas	Fonte
EC 1 - MG	Lat.: -19.720638° Lon.: -47.888258°	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-uberaba-bairros-uberaba-125000m2-venda-RS2650000-id-2616813267/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
EC 2 - MG	Lat.: -19.705209° Lon.: -47.895502°	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-area-rural-de-uberaba-bairros-uberaba-201300m2-venda-RS2623482-id-2634724271/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
EC 3 - MG	Lat.: -19.091133° Lon.: -48.584623°	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-mansorur-bairros-uberlandia-27m2-venda-RS1200000-id-2589192640/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
EC 4 - MG	Lat.: -18.736912° Lon.: -48.405783°	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-area-rural-de-uberlandia-bairros-uberlandia-145200m2-venda-RS1000000-id-2558762053/
EC 5 - MG	Lat.: -19.514546° Lon.: -48.543171°	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-patrimônio-bairros-prata-200000m2-venda-RS800000-id-2636353754/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
EC 6 - MG	Lat.: -19.991616° Lon.: -47.900753°	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-iii-bairros-uberaba-23200m2-venda-RS700000-id-2634252802/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
EC 7 - MG	Lat.: -18.911001° Lon.: -48.392394°	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-jockey-camping-bairros-uberlandia-com-garagem-20000m2-venda-RS1400000-id-2630326364/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
EC 8 - MG	Lat.: -19.685718° Lon.: -47.965563°	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-distrito-industrial-iv-bairros-uberaba-com-garagem-24200m2-venda-RS2000000-id-2622611703/
EC 9 - MG	Lat.: -20.648773° Lon.: -45.990531°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rurais-a-venda-em-belo-horizonte-2976348282.html
EC 10 - MG	Lat.: -17.383650° Lon.: -45.832312°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-pitoresca-de-301-ha-toda-plana-e-muita-agua-em-2970627281.html?labs=1,l-spark-fav-filter,20230705152721,02ab87c4-aec6-4d9c-beb5-774742eef00&userid=0&itemid=2981178739&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2
EC 11 - MG	Lat.: -20.744280° Lon.: -44.411986°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-de-315-ha-na-região-de-carmópolis-de-2975644513.html?labs=1,l-spark-fav-filter,20230703152251,69bf0d6c-7219-49cd-8638-9c34fcf1259e&userid=0&itemid=2960820466&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

Figura 35 - Link de acesso dos elementos comparativos MG

5.2.4. Cálculo do valor unitário da terra nua após homogeneização e tratamentos dos fatores – MG

Neste item será seguido o que rege o subitem 2 do item 10.6 “Aplicação de Fatores” da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que preconiza:

“São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente”.

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378					
ID	Nota Agronômica	Valor da Área/ha da Terra Nua	Fator Oferta	Fator Classe de Capacidade e Uso das Terras	Valor Final/ha
EC 1 - MG	0,403	R\$ 196.000,00	0,90	1,54	R\$ 272.260,05
EC 2 - MG	0,630	R\$ 36.387,58	0,90	0,99	R\$ 32.332,96
EC 3 - MG	0,416	R\$ 27.675,28	0,90	1,50	R\$ 37.241,87
EC 4 - MG	0,650	R\$ 68.870,52	0,90	0,96	R\$ 59.313,41
EC 5 - MG	0,429	R\$ 32.500,00	0,90	1,45	R\$ 42.409,09
EC 6 - MG	0,290	R\$ 301.724,14	0,90	2,14	R\$ 582.431,63
EC 7 - MG	0,567	R\$ 933.333,33	0,90	1,10	R\$ 921.481,48
EC 8 - MG	0,550	R\$ 495.867,77	0,90	1,13	R\$ 504.703,23
EC 9 - MG	0,310	R\$ 478.087,65	0,90	2,01	R\$ 863.333,76
EC 10 - MG	0,632	R\$ 25.913,62	0,90	0,98	R\$ 22.953,24
EC 11 - MG	0,192	R\$ 28.412,70	0,90	3,24	R\$ 82.840,77

Figura 36 - Homogeneização dos fatores (Fazenda Oásis Parte 2)

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377					
ID	Nota Agronômica	Valor da Área/ha da Terra Nua	Fator Oferta	Fator Classe de Capacidade e Uso das Terras	Valor Final/ha
EC 1 - MG	0,403	R\$ 196.000,00	0,90	2,06	R\$ 362.867,49
EC 2 - MG	0,630	R\$ 36.387,58	0,90	1,32	R\$ 43.093,29
EC 3 - MG	0,416	R\$ 27.675,28	0,90	1,99	R\$ 49.635,87
EC 4 - MG	0,650	R\$ 68.870,52	0,90	1,28	R\$ 79.052,77
EC 5 - MG	0,429	R\$ 32.500,00	0,90	1,93	R\$ 56.522,73
EC 6 - MG	0,290	R\$ 301.724,14	0,90	2,86	R\$ 776.263,38
EC 7 - MG	0,567	R\$ 933.333,33	0,90	1,46	R\$ 1.228.148,15
EC 8 - MG	0,550	R\$ 495.867,77	0,90	1,51	R\$ 672.667,17
EC 9 - MG	0,310	R\$ 478.087,65	0,90	2,67	R\$ 1.150.649,02
EC 10 - MG	0,632	R\$ 25.913,62	0,90	1,31	R\$ 30.592,01
EC 11 - MG	0,192	R\$ 28.412,70	0,90	4,32	R\$ 110.409,97

Figura 37 - Homogeneização dos fatores (Fazenda Oásis Parte 3)

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378			
ID	Fator Oferta	Fator Classe de Capacidade e Uso das Terras	Valor Final/ha
EC 1 - MG	0,90	1,54	R\$ 272.260,05
EC 2 - MG	0,90	0,99	R\$ 32.332,96
EC 3 - MG	0,90	1,50	R\$ 37.241,87
EC 4 - MG	0,90	0,96	R\$ 59.313,41
EC 5 - MG	0,90	1,45	R\$ 42.409,09
EC 7 - MG	0,90	1,10	R\$ 921.481,48
EC 8 - MG	0,90	1,13	R\$ 504.703,23
EC 10 - MG	0,90	0,98	R\$ 22.953,24

Figura 38 - Elementos comparativos restantes após homogeneização dos fatores (Fazenda Oásis Parte 2)

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377			
ID	Fator Oferta	Fator Classe de Capacidade e Uso das Terras	Valor Final/ha
EC 2 - MG	0,90	1,32	R\$ 43.093,29
EC 3 - MG	0,90	1,99	R\$ 49.635,87
EC 4 - MG	0,90	1,28	R\$ 79.052,77
EC 5 - MG	0,90	1,93	R\$ 56.522,73
EC 7 - MG	0,90	1,46	R\$ 1.228.148,15
EC 8 - MG	0,90	1,51	R\$ 672.667,17
EC 10 - MG	0,90	1,31	R\$ 30.592,01

Figura 39 - Elementos comparativos restantes após homogeneização dos fatores (Fazenda Oásis Parte 3)

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378				
Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC1	R\$ 2.650.000,00	12,50	R\$ 272.260,05
2	EC2	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 32.332,96
3	EC3	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 37.241,87
4	EC4	R\$ 1.000.000,00	14,52	R\$ 59.313,41
5	EC5	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 42.409,09
6	EC7	R\$ 1.400.000,00	1,50	R\$ 921.481,48
7	EC8	R\$ 2.000.000,00	2,42	R\$ 504.703,23
8	EC10	R\$ 7.800.000,00	301,00	R\$ 22.953,24
SOMATÓRIA				R\$ 1.892.695,34
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		8	ELEMENTOS	R\$ 236.586,92
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 307.562,99
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 165.610,84

Figura 40 - Tratamento de valores dos elementos comparativos tentativa 1 (Fazenda Oásis Parte 2)

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377				
Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 2 - MG	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 43.093,29
2	EC 3 - MG	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 49.635,87
3	EC 4 - MG	R\$ 1.000.000,00	14,52	R\$ 79.052,77
4	EC 5 - MG	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 56.522,73
5	EC 7 - MG	R\$ 1.400.000,00	1,50	R\$ 1.228.148,15
6	EC 8 - MG	R\$ 2.000.000,00	2,42	R\$ 672.667,17
7	EC 10 - MG	R\$ 7.800.000,00	301,00	R\$ 30.592,01
SOMATÓRIA				R\$ 2.159.711,99
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 7 ELEMENTOS				R\$ 308.530,28
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 401.089,37
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 215.971,20

Figura 41 - Tratamento de valores dos elementos comparativos tentativa 1 (Fazenda Oásis Parte 3)

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378				
Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC1	R\$ 2.650.000,00	12,50	R\$ 272.260,05
2	EC2	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 32.332,96
3	EC3	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 37.241,87
4	EC4	R\$ 1.000.000,00	14,52	R\$ 59.313,41
5	EC5	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 42.409,09
7	EC8	R\$ 2.000.000,00	2,42	R\$ 504.703,23
8	EC10	R\$ 7.800.000,00	301,00	R\$ 22.953,24
SOMATÓRIA				R\$ 971.213,86
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 7 ELEMENTOS				R\$ 138.744,84
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 180.368,29
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 97.121,39

Figura 42 - Tratamento de valores dos elementos comparativos tentativa 2 (Fazenda Oásis Parte 2)

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377				
Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 2 - MG	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 43.093,29
2	EC 3 - MG	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 49.635,87
3	EC 4 - MG	R\$ 1.000.000,00	14,52	R\$ 79.052,77
4	EC 5 - MG	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 56.522,73
6	EC 8 - MG	R\$ 2.000.000,00	2,42	R\$ 672.667,17
7	EC 10 - MG	R\$ 7.800.000,00	301,00	R\$ 30.592,01
SOMATÓRIA				R\$ 931.563,84
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 6 ELEMENTOS				R\$ 155.260,64
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 201.838,83
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 108.682,45

Figura 43 - Tratamento de valores dos elementos comparativos tentativa 2 (Fazenda Oásis Parte 3)

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378				
Tratamento dos elementos comparativos (6ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
2	EC2	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 32.332,96
3	EC3	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 37.241,87
5	EC5	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 42.409,09
SOMATÓRIA				R\$ 111.983,93
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 3 ELEMENTOS				R\$ 37.327,98
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 48.526,37
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 26.129,58

Figura 44 - Tratamento de valores dos elementos comparativos após 6 tentativas (Fazenda Oásis Parte 2)

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377				
Tratamento dos elementos comparativos (5ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 2 - MG	R\$ 2.623.482,00	20,13	R\$ 43.093,29
2	EC 3 - MG	R\$ 1.200.000,00	27,10	R\$ 49.635,87
4	EC 5 - MG	R\$ 800.000,00	20,00	R\$ 56.522,73
SOMATÓRIA				R\$ 149.251,89
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 3 ELEMENTOS				R\$ 49.750,63
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 64.675,82
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 34.825,44

Figura 45 - Tratamento de valores dos elementos comparativos após 5 tentativas (Fazenda Oásis Parte 3)

5.2.5. Valor Unitário da terra nua (Vu) - MG

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por hectare) de terreno, com os dados ajustados para um terreno paradigma², é de R\$ R\$ 37.327,98/ha (trinta e sete mil e trezentos e vinte e sete reais e noventa e oito centavos por hectare) para o imóvel avaliando denominado “Fazenda Oásis Parte 2” e de R\$ 49.750,63 (quarenta e nove mil e setecentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos por hectare) para o imóvel avaliando denominado “Fazenda Oásis Parte 3”.

5.2.6. Valor total dos imóveis - fazenda oásis partes 2 e 3, fazenda nossa senhora aparecida e fazenda são Pedro/MG

De posse do valor unitário da terra nua, procede-se, na sequência, com a aplicação do valor total, multiplicando-se o valor unitário pela área aproveitável da fazenda e somando o valor das suas benfeitorias não reprodutivas, temos:

Fazenda Oásis Parte 2 - 98.378						
Nota Agronômica	Área (ha)	Valon Unit. para situação paradg.	Valor da área de terreno/ha	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor Total da Fazenda
0,622	43,60	R\$ 37.327,98	R\$ 1.627.499,79	Galpões, laboratórios, residencia sede, residencia de funcionarios, etc.	R\$ 577.500,00	R\$ 2.204.999,79

Figura 46 - Cálculo do valor de mercado do imóvel "Fazenda Oásis Parte 2"

Fazenda Oásis Parte 3 - 98.377						
Nota Agronômica	Área (ha)	Valon Unit. para situação paradg.	Valor da área de terreno/ha	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor Total da Fazenda
0,829	19,40	R\$ 49.750,63	R\$ 965.162,25	Galpões, laboratórios, residencia sede, residencia de funcionarios, etc.	R\$ 4.925.000,00	R\$ 5.890.162,25

Figura 47 - Cálculo do valor de mercado do imóvel "Fazenda Oásis Parte 3"

² Conforme item 3.1.42 Norma 14653-1/2019 a situação-paradigma é uma situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem, sendo adotado, no presente caso, o próprio imóvel avaliando.

5.3. FAZENDA TAQUARI MATRIZ – RS

5.3.1. Relatório fotográfico



Figura 48 - Localização do Imóvel Avaliando (Fazenda Taquari Matriz)



Figura 49 - Imagem aérea do imóvel avaliando



Figura 50 - Imagem aérea do imóvel avaliando



Figura 51 - Imagem aérea do imóvel avaliando



Figura 52 - Aspecto da rodovia de acesso ao imóvel avaliando



Figura 53 - Aspecto da rodovia de acesso ao imóvel avaliando



Figura 54 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando



Figura 55 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando



Figura 56 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando



Figura 57 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 58 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando



Figura 59 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando



Figura 60 - Aspecto geral das benfeitorias do imóvel avaliando

- **Fazenda Taquari Matriz:** 28% em Classe de Uso dos Solos II (95% na escala de valor) e 65% em Classe de Uso dos Solos III (75% na escala de valor) e 7% em classe de Uso dos Solos VIII (20% na escala de valor);

O trajeto até a Fazenda é plano, por rodovia pavimentada com ótimas condições de tráfego, devido a isso a capacidade de localização (acesso à Fazenda) será classificada como “ótima” (nota 100%).

A figura abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	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	0,675	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

Figura 62 - Situação de acesso e capacidade de uso do solo do imóvel avaliando (Taquari Matriz)

Temos então a nota agrônômica das terras avaliando dada pela seguinte expressão:

TAQUARI MATRIZ - RS						
Situação	Nota	Classe	Percentual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agrônômica
Ótima - 100%	100%	II	28%	95%	26,60%	0,768
		III	65%	75%	48,75%	
		VIII	7%	20%	1,40%	

Figura 63 - Nota agrônômica do imóvel avaliando (Taquari Matriz)

5.3.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua RS (situação paradigma)

Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem de atributos semelhantes como tamanho e localização. Quando constatadas dissimilaridades entre os elementos comparativos, estes foram ajustados por meio da homogeneização de fatores, conforme norma e literatura própria da engenharia de avaliações. O tratamento por fatores do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, nos permite ter uma justa avaliação mercadológica.

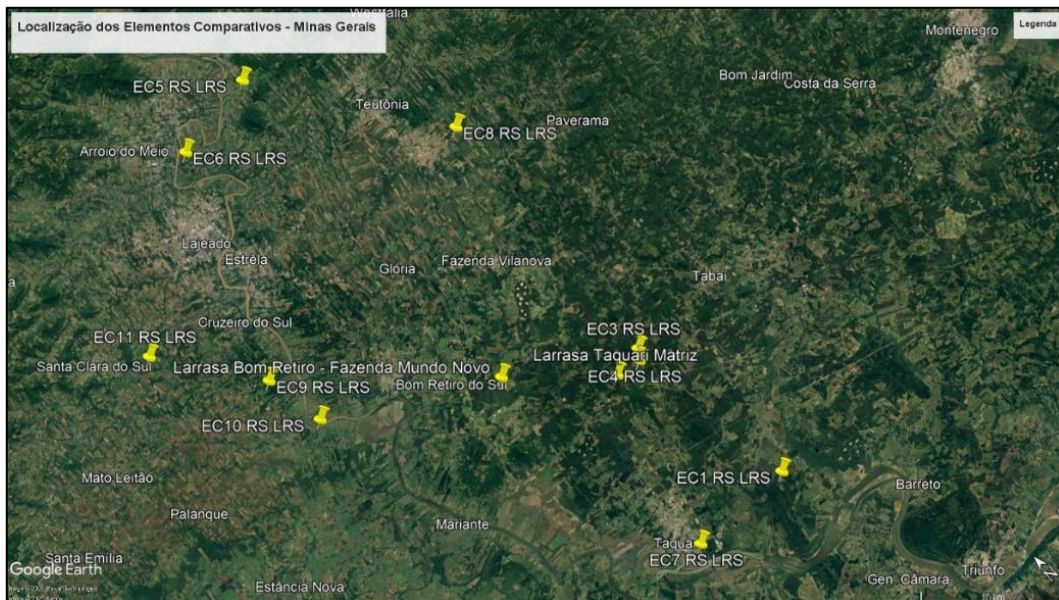


Figura 64 - Localização dos elementos comparativos

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 1 - RS	Taquari/RS	20.000,00	R\$ 300.000,00	Boa - 90%	90%	III	50%	68%	30%	0,527
						IV	50%	50%	22%	

Figura 65 - Elemento comparativo 1 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 2 - RS	Viamão/RS	352.000,00	R\$ 5.000.000,00	Ótima - 100%	100%	III	80%	75%	60%	0,710
						IV	20%	55%	11%	

Figura 66 - Elemento comparativo 2 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 3 - RS	Carapuça/RS	352.000,00	R\$ 2.500.000,00	Ótima - 100%	100%	II	40%	95%	38%	0,830
						III	60%	75%	45%	

Figura 67 - Elemento comparativo 3 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 4 - RS	Taquari/RS	352.000,00	R\$ 2.000.000,00	Ótima - 100%	100%	II	40%	95%	38%	0,830
						III	60%	75%	45%	

Figura 68 - Elemento comparativo 4 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 5 - RS	Carolinas/RS	70.000,00	R\$ 450.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,575
						IV	20%	50%	9%	

Figura 69 - Elemento comparativo 5 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 6 - RS	Colinas/RS	60.000,00	R\$ 650.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,575
						IV	20%	50%	9%	

Figura 70 - Elemento comparativo 6 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 7 - RS	Colinas/RS	15.000,00	R\$ 450.000,00	Boa - 90%	90%	IV	100%	50%	45%	0,446

Figura 71 - Elemento comparativo 7 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 8 - RS	Teutônia/RS	42.200,00	R\$ 1.250.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,575
						IV	20%	50%	9%	

Figura 72 - Elemento comparativo 8 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 9 - RS	Cruzeiro do Sul/RS	30.000,00	R\$ 350.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,575
						IV	20%	50%	9%	

Figura 73 - Elemento comparativo 9 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 10 - RS	Cruzeiro do Sul/RS	25.000,00	R\$ 360.000,00	Boa - 90%	90%	VI	80%	36%	26%	0,308
						VII	20%	27%	5%	

Figura 74 - Elemento comparativo 10 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 11 - RS	Cruzeiro do Sul/RS	20.000,00	R\$ 330.000,00	Boa - 90%	90%	III	80%	68%	49%	0,575
						IV	20%	50%	9%	

Figura 75 - Elemento comparativo 11 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 12 - RS	Cambará/RS	2.202.000,00	R\$ 15.000.000,00	Desfavorável - 80%	80%	III	80%	60%	38%	0,448
						V	20%	40%	6%	

Figura 76 - Elemento comparativo 12 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percentual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 13 - RS	Parai/RS	415.000,00	R\$ 16.500.000,00	Ótima - 100%	100%	II	90%	95%	86%	0,930
						III	10%	75%	8%	

Figura 77 - Elemento comparativo 13 RS

ID	Localização	Área/m²	Valor Anunciado	Situação	Fator Situação	Classe	Percentual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agronômica
EC 14 - RS	Caxias do Sul/RS	450.000,00	R\$ 2.700.000,00	Ótima - 100%	100%	IV	50%	55%	28%	0,525
						V	50%	50%	25%	

Figura 78 - Elemento comparativo 14 RS

ID	Nota Agronômica	Valor Anunciado	Área (ha)	Valor das Benfeitorias	Valor da Fazenda s/Benfeitoria	Valor da área do terreno nu/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 100.000,00
EC 2 - RS	0,710	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ -	R\$ 5.000.000,00	R\$ 142.857,14
EC 3 - RS	0,830	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 450.000,00	R\$ 2.050.000,00	R\$ 53.947,37
EC 4 - RS	0,830	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 670.000,00	R\$ 1.330.000,00	R\$ 76.643,37
EC 5 - RS	0,575	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ -	R\$ 450.000,00	R\$ 64.285,71
EC 6 - RS	0,575	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ -	R\$ 650.000,00	R\$ 108.333,33
EC 7 - RS	0,446	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 350.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 66.666,67
EC 8 - RS	0,575	R\$ 1.250.000,00	4,22	R\$ -	R\$ 1.250.000,00	R\$ 296.435,42
EC 9 - RS	0,575	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ -	R\$ 350.000,00	R\$ 116.666,67
EC 10 - RS	0,308	R\$ 360.000,00	2,50	R\$ 250.000,00	R\$ 110.000,00	R\$ 44.000,00
EC 11 - RS	0,575	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ -	R\$ 330.000,00	R\$ 165.000,00
EC 12 - RS	0,448	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 600.000,00	R\$ 14.400.000,00	R\$ 65.395,10
EC 13 - RS	0,930	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 192.771,08
EC 14 - RS	0,525	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ -	R\$ 2.700.000,00	R\$ 60.000,00

Figura 79 - Resumo dos elementos comparativos RS

ID	Coordenadas	Fonte
EC 1 - RS	Lat.: -29.810636° Lon.: -51.783525°	https://dialiimoveis.com.br/?site=d_imovel&ida=2415
EC 2 - RS	Lat.: -30.032965° Lon.: -50.996329°	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/sitio-a-venda-em-viamao-rio-grande-do-sul/1410
EC 3 - RS	Lat.: -29.694117° Lon.: -51.799597°	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-rs-taquari-carapuca-380000m2-RS2500000/id-14113701/
EC 4 - RS	Lat.: -29.699812° Lon.: -51.804658°	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-taquari-carapuca-173531m2-RS2000000/id-10146384/?gal=1
EC 5 - RS	Lat.: -29.405245° Lon.: -51.876953°	https://www.imobiliarialajeado.com.br/imovel/area-rural-a-venda-colinas-rs-7-hectares-rs45000000/64148
EC 6 - RS	Lat.: -29.413948° Lon.: -51.941481°	https://www.imobiliarialajeado.com.br/imovel/area-rural-a-venda-colinas-rs-60000-hectares-rs65000000/35067
EC 7 - RS	Lat.: -29.809404° Lon.: -51.861316°	https://freitasesmoraes.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=639&tipo=Venda
EC 8 - RS	Lat.: -29.516535° Lon.: -51.787870°	http://www.imobiliariaderteutonia.com.br/produtos/0,147285_area-de-42-167-70m-bairro-canabarro-teutonia-rs
EC 9 - RS	Lat.: -29.553157° Lon.: -52.008516°	https://www.morrosantoinmoveis.com.br/imovel/cruzeiro-do-sul/area-de-terra/2833581
EC 10 - RS	Lat.: -29.592299° Lon.: -52.000490°	https://www.morrosantoinmoveis.com.br/imovel/cruzeiro-do-sul/area-de-terra/1742501
EC 11 - RS	Lat.: -29.491611° Lon.: -52.059650°	https://www.morrosantoinmoveis.com.br/imovel/cruzeiro-do-sul/area-de-terra/2833575
EC 12 - RS	Lat.: -29.229538° Lon.: -50.370290°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-2977739074.html
EC 13 - RS	Lat.: -28.637170° Lon.: -51.797569°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/baixou-o-preco-oportunidade-de-negocio-em-parai-rs-2980726151.html
EC 14 - RS	Lat.: -29.170292° Lon.: -50.971270°	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-fazenda-sitio-no-distrito-de-vila-oliva-em-2978258585.html?labs=13,i-27-i-i-removeTipoCategoria,20230627133044,59cb84c8-4b92-4f58-8adf-

Figura 80 - Link de acesso dos elementos comparativos RS

5.3.4. Cálculo do valor unitário da terra nua após homogeneização e tratamentos dos fatores RS

Neste item será seguido o que rege o subitem 2 do item 10.6 “Aplicação de Fatores” da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que preconiza:

“São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente”.

Fazenda Taquari Matriz - RS					
ID	Nota Agronômica	Valor da área do terreno nu/ha	Fator Oferta	Fator classe de capacidade de uso das terras	Valor Final/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 100.000,00	0,90	1,46	R\$ 131.157,50
EC 2 - RS	0,710	R\$ 142.857,14	0,90	1,08	R\$ 139.074,45
EC 3 - RS	0,830	R\$ 53.947,37	0,90	0,93	R\$ 44.925,81
EC 4 - RS	0,830	R\$ 76.643,37	0,90	0,93	R\$ 63.826,38
EC 5 - RS	0,575	R\$ 64.285,71	0,90	1,34	R\$ 77.277,02
EC 6 - RS	0,575	R\$ 108.333,33	0,90	1,34	R\$ 130.226,09
EC 7 - RS	0,446	R\$ 66.666,67	0,90	1,72	R\$ 103.318,39
EC 8 - RS	0,575	R\$ 296.435,42	0,90	1,34	R\$ 356.341,16
EC 9 - RS	0,575	R\$ 116.666,67	0,90	1,34	R\$ 140.243,48
EC 10 - RS	0,308	R\$ 44.000,00	0,90	2,49	R\$ 98.742,86
EC 11 - RS	0,575	R\$ 165.000,00	0,90	1,34	R\$ 198.344,35
EC 12 - RS	0,448	R\$ 65.395,10	0,90	1,71	R\$ 100.895,29
EC 13 - RS	0,930	R\$ 192.771,08	0,90	0,83	R\$ 143.272,44
EC 14 - RS	0,525	R\$ 60.000,00	0,90	1,46	R\$ 78.994,29

Figura 81 - Homogeneização dos elementos comparativos (Taquari Matriz)

Fazenda Taquari Matriz - RS					
ID	Nota Agronômica	Valor da área do terreno nu/ha	Fator Oferta	Fator classe de capacidade de uso das terras	Valor Final/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 100.000,00	0,90	1,46	R\$ 131.157,50
EC 2 - RS	0,710	R\$ 142.857,14	0,90	1,08	R\$ 139.074,45
EC 3 - RS	0,830	R\$ 53.947,37	0,90	0,93	R\$ 44.925,81
EC 4 - RS	0,830	R\$ 76.643,37	0,90	0,93	R\$ 63.826,38
EC 5 - RS	0,575	R\$ 64.285,71	0,90	1,34	R\$ 77.277,02
EC 6 - RS	0,575	R\$ 108.333,33	0,90	1,34	R\$ 130.226,09
EC 7 - RS	0,446	R\$ 66.666,67	0,90	1,72	R\$ 103.318,39
EC 8 - RS	0,575	R\$ 296.435,42	0,90	1,34	R\$ 356.341,16
EC 9 - RS	0,575	R\$ 116.666,67	0,90	1,34	R\$ 140.243,48
EC 11 - RS	0,575	R\$ 165.000,00	0,90	1,34	R\$ 198.344,35
EC 12 - RS	0,448	R\$ 65.395,10	0,90	1,71	R\$ 100.895,29
EC 13 - RS	0,930	R\$ 192.771,08	0,90	0,83	R\$ 143.272,44
EC 14 - RS	0,525	R\$ 60.000,00	0,90	1,46	R\$ 78.994,29

Figura 82 - Elementos restantes após homogeneização de fatores (Taquari Matriz)

Fazenda Taquari Matriz - RS					
Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)	
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 131.157,50	
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 139.074,45	
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 44.925,81	
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 63.826,38	
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 77.277,02	
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 130.226,09	
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 103.318,39	
8	EC 8 - RS	R\$ 1.250.000,00	4,22	R\$ 356.341,16	
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 140.243,48	
10	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 198.344,35	
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 100.895,29	
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 143.272,44	
13	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 78.994,29	
SOMATÓRIA				R\$ 1.707.896,62	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		13	ELEMENTOS	R\$ 131.376,66	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 170.789,66	
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 91.963,66	

Figura 83 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 1

Fazenda Taquari Matriz - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 131.157,50
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 139.074,45
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 44.925,81
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 63.826,38
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 77.277,02
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 130.226,09
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 103.318,39
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 140.243,48
10	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 198.344,35
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 100.895,29
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 143.272,44
13	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 78.994,29
SOMATÓRIA				R\$ 1.351.555,47
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		12	ELEMENTOS	R\$ 112.629,62
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 146.418,51
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 78.840,74

Figura 84 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 2

Fazenda Taquari Matriz - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (3ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 131.157,50
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 139.074,45
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 44.925,81
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 63.826,38
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 77.277,02
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 130.226,09
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 103.318,39
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 140.243,48
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 100.895,29
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 143.272,44
13	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 78.994,29
SOMATÓRIA				R\$ 1.153.211,12
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		11	ELEMENTOS	R\$ 104.837,37
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 136.288,59
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 73.386,16

Figura 85 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 3

Fazenda Taquari Matriz - RS					
Tratamento dos elementos comparativos (7ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)	
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 131.157,50	
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 139.074,45	
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 130.226,09	
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 103.318,39	
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 140.243,48	
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 100.895,29	
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 143.272,44	
SOMATÓRIA				R\$ 888.187,63	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		7	ELEMENTOS	R\$ 126.883,95	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 164.949,13	
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 88.818,76	

Figura 86 - Tratamento dos elementos comparativos após 7 tentativas

5.3.5. Valor Unitário da terra nua (Vu) RS

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por hectare) de terreno, com os dados ajustados para um terreno paradigma, é de R\$ R\$ 126.883,95 /ha (cento e vinte e seis mil e oitocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos por hectare).

5.3.6. Valor total dos imóveis - Fazenda Taquari Matriz RS

De posse do valor unitário da terra nua, procede-se, na sequência, com a aplicação do valor total, multiplicando-se o valor unitário pela área aproveitável da fazenda e somando o valor das suas benfeitorias não reprodutivas, temos:

TAQUARI MATRIZ - RS						
Nota Agrônômica	Área (ha)	Valor Unit. para situação paradg. (R\$/ha)	Valor da área de terreno	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor Total da Fazenda
0,768	95,66	R\$ 126.883,95	R\$ 12.137.718,35	Residência sede, residência de funcionários etc.	R\$ 540.000,00	R\$ 12.677.718,35

Figura 87 - Cálculo do valor de mercado do imóvel "Fazenda Taquari Matriz"

5.4. FAZENDA TAQUARI AMORAS – RS

5.4.1. Relatório fotográfico



Figura 88 - Localização do Imóvel Avaliando (Fazenda Taquari Amoras)



Figura 89 - Imagem aérea do imóvel avaliado



Figura 90 - Imagem aérea do acesso do imóvel avaliando



Figura 91 - Imagem aérea do imóvel avaliando, em destaque benfeitorias



Figura 92 - Aspecto geral das benfeitorias em fase de construção



Figura 93 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 94 - Aspecto geral da estrada de acesso ao imóvel avaliando



Figura 95 - Aspecto geral da estrada de acesso ao imóvel avaliando



Figura 96 - Aspecto geral da estrada de acesso ao imóvel avaliando

5.4.2. Características Quanto ao Solo e Potencial Agrícola RS – Fazenda Taquari Amoras

Para evitarmos prolongamentos desnecessários no presente laudo pericial atentar-se ao descrito no item “5.3.2. Características Quanto ao Solo e Potencial Agrícola RS – Fazenda Taquari Matriz”, visto que as fazendas avaliadas nas duas regiões em questão possuem grandes semelhanças nos quesitos de características dos solos e a potencial agrícola, sendo as pequenas variações consideradas durante os cálculos realizados no presente trabalho.

Com base no que foi verificado em vistoria e conforme documentação técnica utilizada, podemos classificar a terra avaliando em:

- **Fazenda Taquari Amoras:** 50% em Classe de Uso dos Solos II (86% na escala de valor) e 50% em Classe de Uso dos Solos III (68% na escala de valor).

O trajeto até a Fazenda é plano, por estrada de terra com boas condições de tráfego, devido a isso a capacidade de localização (acesso à Fazenda) será classificada como “Boa” (nota 90%).

A figura abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	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	0,675	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

Figura 97 - Situação de acesso e capacidade de uso do solo do imóvel avaliando (Taquari Amoras)

Temos então a nota agrônômica da terra avaliando dada pela seguinte expressão:

TAQUARI AMORAS - RS						
Situação	Nota	Classe	Percenual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agrônômica
Boa - 90%	90%	II	50%	86%	38,48%	0,689
		III	50%	68%	30,38%	

Figura 98 - Nota agrônômica do imóvel avaliando (Taquari Amoras)

5.4.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua RS (situação paradigma)

Para evitarmos prolongamentos desnecessários no presente laudo pericial atentar-se ao descrito no item “5.3.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua RS (situação paradigma)”, visto que foram utilizados para a formação do valor de terreno, os mesmos elementos comparativos acima mencionados. Tal utilização só é possível devido à proximidade dos elementos comparativos com os imóveis avaliando.

5.4.4. Cálculo do valor unitário da terra nua após homogeneização e tratamentos dos fatores RS

Neste item será seguido o que rege o subitem 2 do item 10.6 “Aplicação de Fatores” da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que preconiza:

“São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente”.

Fazenda Taquari Amoras - RS					
ID	Nota Agronômica	Valor da área do terreno nu/ha	Fator Oferta	Fator classe de capacidade de uso das terras	Valor Final/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 100.000,00	0,90	1,31	R\$ 117.666,03
EC 2 - RS	0,710	R\$ 142.857,14	0,90	0,97	R\$ 124.768,61
EC 3 - RS	0,830	R\$ 53.947,37	0,90	0,83	R\$ 40.304,53
EC 4 - RS	0,830	R\$ 76.643,37	0,90	0,83	R\$ 57.260,91
EC 5 - RS	0,575	R\$ 64.285,71	0,90	1,20	R\$ 69.327,95
EC 6 - RS	0,575	R\$ 108.333,33	0,90	1,20	R\$ 116.830,43
EC 7 - RS	0,446	R\$ 66.666,67	0,90	1,54	R\$ 92.690,58
EC 8 - RS	0,575	R\$ 296.435,42	0,90	1,20	R\$ 319.686,27
EC 9 - RS	0,575	R\$ 116.666,67	0,90	1,20	R\$ 125.817,39
EC 10 - RS	0,308	R\$ 44.000,00	0,90	2,24	R\$ 88.585,71
EC 11 - RS	0,575	R\$ 165.000,00	0,90	1,20	R\$ 177.941,74
EC 12 - RS	0,448	R\$ 65.395,10	0,90	1,54	R\$ 90.516,74
EC 13 - RS	0,930	R\$ 192.771,08	0,90	0,74	R\$ 128.534,78
EC 14 - RS	0,525	R\$ 60.000,00	0,90	1,31	R\$ 70.868,57

Figura 99 - Homogeneização dos elementos comparativos (Taquari Amoras)

Fazenda Taquari Amoras - RS					
ID	Nota Agronômica	Valor da área do terreno nu/ha	Fator Oferta	Fator classe de capacidade de uso das terras	Valor Final/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 100.000,00	0,90	1,31	R\$ 117.666,03
EC 2 - RS	0,710	R\$ 142.857,14	0,90	0,97	R\$ 124.768,61
EC 3 - RS	0,830	R\$ 53.947,37	0,90	0,83	R\$ 40.304,53
EC 4 - RS	0,830	R\$ 76.643,37	0,90	0,83	R\$ 57.260,91
EC 5 - RS	0,575	R\$ 64.285,71	0,90	1,20	R\$ 69.327,95
EC 6 - RS	0,575	R\$ 108.333,33	0,90	1,20	R\$ 116.830,43
EC 7 - RS	0,446	R\$ 66.666,67	0,90	1,54	R\$ 92.690,58
EC 8 - RS	0,575	R\$ 296.435,42	0,90	1,20	R\$ 319.686,27
EC 9 - RS	0,575	R\$ 116.666,67	0,90	1,20	R\$ 125.817,39
EC 11 - RS	0,575	R\$ 165.000,00	0,90	1,20	R\$ 177.941,74
EC 12 - RS	0,448	R\$ 65.395,10	0,90	1,54	R\$ 90.516,74
EC 13 - RS	0,930	R\$ 192.771,08	0,90	0,74	R\$ 128.534,78
EC 14 - RS	0,525	R\$ 60.000,00	0,90	1,31	R\$ 70.868,57

Figura 100 - Elementos restantes após homogeneização de fatores (Taquari Amoras)

Fazenda Taquari Amoras - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 117.666,03
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 124.768,61
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 40.304,53
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 57.260,91
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 69.327,95
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 116.830,43
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 92.690,58
8	EC 8 - RS	R\$ 1.250.000,00	4,22	R\$ 319.686,27
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 125.817,39
10	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 177.941,74
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 90.516,74
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 128.534,78
13	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 70.868,57
SOMATÓRIA				R\$ 1.532.214,55
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		13	ELEMENTOS	R\$ 117.862,66
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 153.221,45
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 82.503,86

Figura 101 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 1

Fazenda Taquari Amoras - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 117.666,03
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 124.768,61
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 40.304,53
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 57.260,91
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 69.327,95
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 116.830,43
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 92.690,58
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 125.817,39
10	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 177.941,74
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 90.516,74
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 128.534,78
13	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 70.868,57
SOMATÓRIA				R\$ 1.212.528,28
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		12	ELEMENTOS	R\$ 101.044,02
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 131.357,23
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 70.730,82

Figura 102 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 2

Fazenda Taquari Amoras - RS					
Tratamento dos elementos comparativos (7ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)	
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 117.666,03	
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 124.768,61	
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 116.830,43	
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 92.690,58	
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 125.817,39	
11	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 90.516,74	
12	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 128.534,78	
SOMATÓRIA				R\$ 796.824,58	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 7 ELEMENTOS				R\$ 113.832,08	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 147.981,71	
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 79.682,46	

Figura 103 - Tratamento dos elementos comparativos após 7 tentativas

5.4.5. Valor Unitário da terra nua (Vu) RS

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por hectare) de terreno, com os dados ajustados para um terreno paradigma, é de R\$ R\$ 113.832,08/ha (cento e treze mil e oitocentos e trinta e dois reais e oito centavos por hectare).

5.4.6. Valor total dos imóveis - Fazenda Taquari Matriz RS

De posse do valor unitário da terra nua, procede-se, na sequência, com a aplicação do valor total, multiplicando-se o valor unitário pela área aproveitável da fazenda e somando o valor das suas benfeitorias não reprodutivas, temos:

TAQUARI AMORAS - RS						
Nota Agronômica	Área (ha)	Valor Unit. para situação paradg. (R\$/ha)	Valor da área de terreno	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor Total da Fazenda
0,689	28,97	R\$ 113.832,08	R\$ 3.297.715,43	Galpões novos e galpões em fase de construção	R\$ 3.110.000,00	R\$ 6.407.715,43

5.5. FAZENDA MUNDO NOVO – RS

5.5.1. Relatório fotográfico



Figura 104 - Localização do Imóvel Avaliado (Fazenda Mundo Novo)



Figura 105 - Imagem aérea do imóvel avaliado

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 106 - Imagem aérea do imóvel avaliando



Figura 107 - Imagem aérea do imóvel avaliando



Figura 108 - Aspecto geral da entrada do imóvel avaliando



Figura 109 - Aspecto geral da estrada de acesso ao imóvel avaliando



Figura 110 - Identificação da estrada de acesso ao imóvel avaliando



Figura 111 - Aspecto geral da estrada de acesso do imóvel avaliando



Figura 112 - Identificação do imóvel avaliando

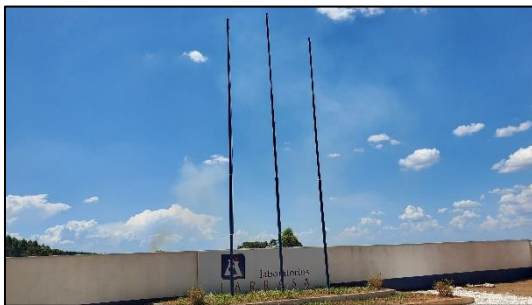


Figura 113 - Identificação do imóvel avaliando



Figura 114 - Aspecto geral do portão de entrada do imóvel avaliando



Figura 115 – Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 116 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 117 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 118 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 119 - Aspecto geral do imóvel avaliando



Figura 120 - Aspecto geral do ambiente



Figura 121 - Aspecto geral das residências dos funcionários do imóvel avaliando



Figura 122 - Aspecto geral das residências dos funcionários do imóvel avaliando

5.5.2. Características Quanto ao Solo e Potencial Agrícola RS – Fazenda Mundo Novo

Para evitarmos prolongamentos desnecessários no presente laudo pericial atentar-se ao descrito no item “5.3.2. Características Quanto ao Solo e Potencial Agrícola RS – Fazenda Taquari Matriz”, visto que as fazendas avaliadas nas duas regiões em questão, possuem grandes semelhanças no quesito de características dos solos e ao potencial agrícola, sendo as pequenas variações consideradas durante os cálculos realizados no presente trabalho.

Com base no que foi verificado em vistoria e conforme documentação técnica utilizada, podemos classificar a terra avaliando em:

- **Fazenda Mundo Novo:** 28% em Classe de Uso dos Solos II (86% na escala de valor) e 44% em Classe de Uso dos Solos III (68% na escala de valor) e 28% em classe de Uso dos Solos VIII (4,54% na escala de valor);

O trajeto até a Fazenda é plano, por estrada de terra com boas condições de tráfego, devido a isso a capacidade de localização (acesso à Fazenda) será classificada como “Boa” (nota 90%).

A figura abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	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	0,675	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

Figura 123 - Situação de acesso e capacidade de uso do solo do imóvel avaliando (Fazenda Mundo Novo)

Temos então a nota agrônômica da terra avaliando dada pela seguinte expressão:

Fazenda Novo Mundo - RS						
Situação	Nota	Classe	Percentual	Escala de valor	Nota Pontual	Nota Agrônômica
Boa - 90%	90%	II	28%	86%	21,55%	0,528
		III	44%	68%	26,73%	
		VIII	28%	18%	4,54%	

Figura 124 - Nota agrônômica do imóvel avaliando (Fazenda Mundo Novo)

5.5.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua (situação paradigma) - RS

Para evitarmos prolongamentos desnecessários no presente laudo pericial atentar-se ao descrito no item "5.3.3. Elementos comparativos para formação do valor da terra nua RS (situação paradigma)", visto que foram utilizados para a formação do valor de terreno, os mesmos elementos comparativos acima mencionados. Tal utilização só é possível devido à proximidade dos elementos comparativos com as duas regiões avaliando.

5.5.4. Cálculo do valor unitário da terra nua após homogeneização e tratamentos dos fatores – RS

Neste item será seguido o que rege o subitem 2 do item 10.6 “Aplicação de Fatores” da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que preconiza:

“São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente”

Fazenda Novo Mundo - RS					
ID	Nota Agronômica	Valor da área do terreno nu/ha	Fator Oferta	Fator classe de capacidade de uso das terras	Valor Final/ha
EC 1 - RS	0,527	R\$ 100.000,00	0,90	1,00	R\$ 90.170,78
EC 2 - RS	0,710	R\$ 142.857,14	0,90	0,74	R\$ 95.613,68
EC 3 - RS	0,830	R\$ 53.947,37	0,90	0,64	R\$ 30.886,49
EC 4 - RS	0,830	R\$ 76.643,37	0,90	0,64	R\$ 43.880,64
EC 5 - RS	0,575	R\$ 64.285,71	0,90	0,92	R\$ 53.127,95
EC 6 - RS	0,575	R\$ 108.333,33	0,90	0,92	R\$ 89.530,43
EC 7 - RS	0,446	R\$ 66.666,67	0,90	1,18	R\$ 71.031,39
EC 8 - RS	0,575	R\$ 296.435,42	0,90	0,92	R\$ 244.984,54
EC 9 - RS	0,575	R\$ 116.666,67	0,90	0,92	R\$ 96.417,39
EC 10 - RS	0,308	R\$ 44.000,00	0,90	1,71	R\$ 67.885,71
EC 11 - RS	0,575	R\$ 165.000,00	0,90	0,92	R\$ 136.361,74
EC 12 - RS	0,448	R\$ 65.395,10	0,90	1,18	R\$ 69.365,51
EC 13 - RS	0,930	R\$ 192.771,08	0,90	0,57	R\$ 98.499,81
EC 14 - RS	0,525	R\$ 60.000,00	0,90	1,01	R\$ 54.308,57

Figura 125 - Homogeneização dos elementos comparativos RS

Fazenda Mundo Novo - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 90.170,78
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 95.613,68
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 30.886,49
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 43.880,64
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 53.127,95
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 89.530,43
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 71.031,39
8	EC 8 - RS	R\$ 1.250.000,00	4,22	R\$ 244.984,54
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 96.417,39
10	EC 10 - RS	R\$ 360.000,00	2,50	R\$ 67.885,71
11	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 136.361,74
12	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 69.365,51
13	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 98.499,81
14	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 54.308,57
SOMATÓRIA				R\$ 1.242.064,64
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 14 ELEMENTOS				R\$ 88.718,90
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 115.334,57
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 62.103,23

Figura 126 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 1

Fazenda Mundo Novo - RS				
Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 90.170,78
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 95.613,68
3	EC 3 - RS	R\$ 2.500.000,00	38,00	R\$ 30.886,49
4	EC 4 - RS	R\$ 2.000.000,00	17,35	R\$ 43.880,64
5	EC 5 - RS	R\$ 450.000,00	7,00	R\$ 53.127,95
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 89.530,43
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 71.031,39
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 96.417,39
10	EC 10 - RS	R\$ 360.000,00	2,50	R\$ 67.885,71
11	EC 11 - RS	R\$ 330.000,00	2,00	R\$ 136.361,74
12	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 69.365,51
13	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 98.499,81
14	EC 14 - RS	R\$ 2.700.000,00	45,00	R\$ 54.308,57
SOMATÓRIA				R\$ 997.080,10
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 13 ELEMENTOS				R\$ 76.698,47
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 99.708,01
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 53.688,93

Figura 127 - Tratamento dos elementos comparativos tentativa 2

Fazenda Mundo Novo - RS					
Tratamento dos elementos comparativos (7ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (Pós hom)	
1	EC 1 - RS	R\$ 300.000,00	2,00	R\$ 90.170,78	
2	EC 2 - RS	R\$ 5.000.000,00	35,00	R\$ 95.613,68	
6	EC 6 - RS	R\$ 650.000,00	6,00	R\$ 89.530,43	
7	EC 7 - RS	R\$ 450.000,00	1,50	R\$ 71.031,39	
9	EC 9 - RS	R\$ 350.000,00	3,00	R\$ 96.417,39	
10	EC 10 - RS	R\$ 360.000,00	2,50	R\$ 67.885,71	
12	EC 12 - RS	R\$ 15.000.000,00	220,20	R\$ 69.365,51	
13	EC 13 - RS	R\$ 16.500.000,00	41,50	R\$ 98.499,81	
SOMATÓRIA				R\$ 678.514,71	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		8	ELEMENTOS	R\$ 84.814,34	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 110.258,64	
Limite Inferior (Somatória x 0,7 / nº de amostras)				R\$ 59.370,04	

Figura 128 - Tratamento dos elementos comparativos após 7 tentativas

5.5.5. Valor Unitário da terra nua (Vu) - RS

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por hectare) de terreno, com os dados ajustados para um terreno paradigma, é de R\$ R\$ 84.814,34 /ha (oitenta e quatro mil e oitocentos e quatorze reais e trinta e quatro centavos).

5.5.6. Valor total do imóvel Fazenda Mundo Novo - RS

De posse do valor unitário da terra nua, procede-se, na sequência, com a aplicação do valor total, multiplicando-se o valor unitário pela área aproveitável da fazenda e somando o valor das suas benfeitorias não reprodutivas, temos:

FAZENDA NOVO MUNDO - RS						
Nota Agrônômica	Área (ha)	Valor Unit. para situação paradg. (R\$/ha)	Valor da área de terreno	Benfeitorias	Valor das Benfeitorias	Valor Total da Fazenda
0,528	50,00	R\$ 84.814,34	R\$ 4.240.716,93	Galpões, laboratórios, residência sede, residência de funcionários etc.	R\$ 10.430.000,00	R\$ 14.670.716,93

Figura 129 - Cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando - RS

6. CONCLUSÃO

Considerando o objetivo da perícia, que é apurar o valor dos imóveis, as pesquisas e diligências realizadas, temos que os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são:

a) Fazenda Oásis partes 2 – Matrícula 98.377

- Valor unitário por hectare apurado na região dos imóveis avaliando: R\$ 37.327,98/ha (trinta e sete mil e trezentos e vinte e sete reais e noventa e oito centavos).
- Valor apurado para a terra nua dos imóveis: R\$ 1.627.499,79 (um milhão e seiscentos e vinte e sete mil e quatrocentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos).
- Valor apurado para as benfeitorias dos imóveis: R\$ 577.500,00 (quinhentos e setenta e sete mil e quinhentos reais).
- **Valor total apurado do imóvel: R\$ 2.204.999,79 (dois milhões e duzentos e quatro mil e novecentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos).**

b) Fazenda Oásis partes 3 – Matrícula 98.378

- Valor unitário por hectare apurado na região dos imóveis avaliando: R\$ 49.750,63/ha (quarenta e nove mil e setecentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos por hectare).
- Valor apurado para a terra nua dos imóveis: R\$ 965.162,25 (novecentos e sessenta e cinco mil e cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).
- Valor apurado para as benfeitorias dos imóveis: R\$ 4.925.000,00 (quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais).
- **Valor total apurado do imóvel: R\$ 5.890.162,25 (cinco milhões e oitocentos e noventa mil e cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).**

c) Fazenda Taquari Matriz – Matrículas 8.745, 9.384, 9.587, 9.588, 12.315 e 12.316

- Valor unitário por hectare apurado na região do imóvel avaliando: R\$ 126.883,95 (cento e vinte e seis mil e oitocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos).
- Valor apurado para a terra nua do imóvel: R\$ 12.137.718,35 (doze milhões e cento e trinta e sete mil e setecentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos).
- Valor apurado para as benfeitorias do imóvel: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).
- **Valor total apurado dos imóveis: R\$ 12.677.718,35 (cento e vinte e seis mil e oitocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos).**

d) Fazenda Taquari Amoras – Matrículas 12.545, 12.789, 13.093 e 13.111

- Valor unitário por hectare apurado na região do imóvel avaliando: R\$ 113.832,08 (cento e treze mil e oitocentos e trinta e dois reais e oito centavos).
- Valor apurado para a terra nua do imóvel: R\$ 3.297.715,43 (três milhões e duzentos e noventa e sete mil e setecentos e quinze reais e quarenta e três centavos).
- Valor apurado para as benfeitorias do imóvel: R\$ 3.110.000,00 (três milhões e cento e dez mil reais).
- **Valor total apurado dos imóveis: R\$ 6.407.715,43 (seis milhões e quatrocentos e sete mil e setecentos e quinze reais e quarenta e três centavos).**

e) Fazenda Mundo Novo – Matrícula 7.792

- Valor unitário por hectare apurado na região dos imóveis avaliando: R\$ 84.814,34 (oitenta e quatro mil e oitocentos e quatorze reais e trinta e quatro centavos).
- Valor apurado para a terra nua dos imóveis: R\$ 4.240.716,93 (quatro milhões e duzentos e quarenta mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e três centavos).
- Valor apurado para as benfeitorias dos imóveis: R\$ 10.430.000,00 (quatro milhões e duzentos e quarenta mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e três centavos).
- **Valor total apurado do imóvel: R\$ 14.670.716,93 (quatorze milhões e seiscentos e setenta mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e três centavos).**

7. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

O perito assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne defeito, validade ou sobreposição dos títulos, comodatos, servidões, decretos, atos administrativos, hipotecas, aprovação de projetos, invasões, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que o objetivo proposto foi cumprido, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente **LAUDO PERICIAL** composto de 70 páginas assinadas por meio de certificado digital, com anexos apresentando os elementos comparativos analisados.

Por ora, era o que tinha a reportar.

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com