

**EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA
ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE COMODORO**

AUTOS: 7124-20.2017.811.0046

REQUERENTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A

REQUERIDO: EVARISTO TRENTIN

OBJETO: Cientificar este Juízo acerca da **entrega do
laudo pericial.**

**Perícia de Natureza Avaliatória*

PERITO DO JUÍZO

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, devidamente Registrada no **CREAMS sob nº 8961**, **CREA-MT nº 28.644** e **CORECON/MS nº 052**, com endereço comercial estabelecido na Av. Rubens de Mendonça, nº. 1.856, Edifício Office Tower, Sala 1403 – 14º Andar - Bosque da Saúde – CEP 78.050-000 – CUIABÁ (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico **cuiaba@realbrasil.com.br**, para onde poderão ser dirigidas as intimações, nos termos do estabelecido no art. 465, § 2º Inciso III (N.C.P.C.), honrada com o *munus* confiado, vem através de seus representantes legais **FERNANDO VAZ GUIMARÃES ABRAHÃO**, brasileiro, casado, Economista, Contador – CORECON/MS – 1.024 e CRC/MS – 014868/O-5; e **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista – CORECON/MS – 1033; com reverência e acatamento, **EXPOR** e **REQUERER**:

1º) Que concluídos os trabalhos periciais a qual fomos honrosamente nomeados, este corpo técnico vem **INFORMAR** a **APRESENTAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, atendendo prontamente aos dispostos do Art. 156 do NCPC.

2º) Por fim, em atendimento ao que estabelece o Art. 465, § 2º, Inciso III, do N.C.P.C., indica-se o endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, para onde poderão ser dirigidas **TODAS** as **INTIMAÇÕES** deste órgão de perícias científicas.

Sendo o que temos para o momento e honrados com a confiança dispensada, despedimos com votos de respeito, agradecimento e admiração.

Cordialmente,

Cuiabá (MT), 29 de janeiro de 2021

Fabio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.033 – 20ª Região

Fernando Vaz Guimarães Abrahão
Economista, Contador, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.024 – 20ª Região
CRC/MS nº 014868/O-5
PROTOCOLO INTERNO: 01.0021.5379.100619-JEMT

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA AVALIATÓRIA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 7124-20.2017.811.0046

REQUERENTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A

REQUERIDO: EVARISTO TRENTIN

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COMODORO - MS

PROTOCOLO INTERNO: 01.0021.5379.100619-JEMT

LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando proceder avaliação dos imóveis rurais objeto das matrículas de nº 654, 1.868, 1.869, 1.870 e 3.958 do CRI de Comodoro-MT.

***PERÍCIA DE NATUREZA AVALIATÓRIA**

CUIABÁ – MT

JANEIRO – 2021

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG

RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Áreas objeto de avaliação.....	21
Tabela 2 - Aspecto de conservação de pastagem.....	31
Tabela 3 - Fator de depreciação das pastagens	32
Tabela 4 - Custo de formação da pastagem por hectare (ANUALPEC).....	33
Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear	36
Tabela 6 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear	36
Tabela 7 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados	37
Tabela 8 - Resumo dos elementos amostrais	38
Tabela 9 – Demonstrativo de valores	39

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Componentes de imóvel rural.....	12
Figura 2 - Mapa de localização – Comodoro e Nova Lacerda/MT	19
Figura 3 - Climatologia do Município de Comodoro (MT)	20
Figura 4 – Croqui de acesso as áreas	22
Figura 5 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.870	24
Figura 6 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.869	25
Figura 7 - Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.868	26
Figura 8 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 3.958	27
Figura 9 – Mapa de uso e ocupação – Matrícula nº 654.....	28
Figura 10 – Levantamento fotográfico das áreas objeto de avaliação	29
Figura 11 – Levantamento Fotográfico das áreas objeto de avaliação	30

SUMÁRIO

1.	Considerações iniciais.....	8
2.	Objetivo e finalidade.....	8
3.	Aspectos conceituais e definições	8
3.1.	Elementos probatórios	9
3.2.	Prova pericial.....	10
3.3.	Prova documental.....	11
3.4.	Imóveis rurais.....	12
3.5.	Preço	13
3.6.	Valor	13
3.7.	Valor Venal.....	13
3.8.	Valor de mercado.....	14
3.9.	Avaliação econômico-financeira.....	14
3.10.	Avaliação imobiliária	14
3.11.	Avaliação de imóveis rurais	14
3.12.	Laudo de avaliação	15
3.13.	Benfeitorias não reprodutivas	15
3.14.	Benfeitorias Reprodutivas	15
3.15.	Método Comparativo	15
4.	Leitura técnica.....	16
5.	Procedimentos Técnicos.....	17
6.	Características da região.....	18
6.1.	Identificação das Áreas	20
6.2.	Croqui de acesso da Área	21
6.3.	Vistoria Técnica.....	22
6.4.	Descrição e materialização das áreas.....	23
6.4.1.	Matrícula de nº 1.870	23
6.4.2.	Matrícula de nº 1.869	25

6.4.3.	Matrícula de nº 1.868	26
6.4.4.	Matrícula de nº 3.958	27
6.4.5.	Matrícula de nº 654	28
6.5.	Levantamento Fotográfico	29
7.	Levantamento das benfeitorias	31
8.	Metodologia Aplicada	34
8.1.	Regressão Linear	35
8.2.	Enquadramento da avaliação – NBR 14653-3:2019	35
8.2.1.	Graus de fundamentação	35
8.2.2.	Grau de Precisão.....	37
8.3.	Formação dos Valores	37
8.4.	Considerações Adicionais.....	38
9.	Resultado do tratamento dos Dados	39
10.	Conclusão	40
11.	Quesitos e Respostas	41
11.1.	Pela Parte Requerente	41
3.	Encerramento	45

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE COMODORO.

AUTOS: 7124-20.2017.811.0046 - **CÓD:**114353

REQUERENTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A

REQUERIDO: EVARISTO TRENTIN

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., Empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, com endereço comercial estabelecido na Av. Rubens de Mendonça, nº. 1.856, Edifício Office Tower, Sala 1403 – 14º Andar - Bosque da Saúde – CEP 78.050-000 – CUIABÁ (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS, sob o nº 8961, e junto ao Conselho Regional de Economia – CORECON/MS - 20ª Região, sob o nº 052, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista, habilitado a desenvolver Auditorias, Perícias, Avaliações e Arbitramentos, devidamente registrado junto ao CORECON/MS 20ª Região sob o nº. 1.033/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico **BÁRBARA BRITO DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, Engenheira Agrônoma, graduado pela Universidade Anhanguera Uniderp, devidamente registrado junto ao CREA/MS, sob o nº 62399/D, sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresentar **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando a nossa indicação pelo (a) Excelentíssimo (A) Senhor (A) Doutor (A) Juiz (A) de Direito da 1ª Vara Cível da Justiça Estadual de Mato Grosso, Comarca de Comodoro, para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Avaliatória, fomos designados a atuar como perito no processo nº 7124-20.2017.811.0046, onde é parte requerente Bunge Fertilizantes S/A e parte requerida Evaristo Trentin.

Concordamos com o encargo e expressamos demais manifestações em intervenção nos Autos, sendo formalmente designada data e hora para início dos trabalhos periciais. Após decurso do prazo e manifestação das partes, deu-se prosseguimento ao encargo.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

A decisão do M.M. Juiz de Direito, acostada aos Autos nº 7124-20.2017.811.0046, consta a determinação da prova pericial sob a responsabilidade do perito avaliador nomeado na referida manifestação, Real Brasil Consultoria. O presente trabalho tem por objetivo realizar avaliação dos imóveis objeto das matrículas nº 654, 1.868, 1.869, 1.870 do CRI de Comodoro e a matrícula de nº 3.958 do CRI de Pontes e Lacerda, conforme consta no pedido da prova.

A perícia buscou por meio de análises técnicas e científicas, oferecer elementos **QUANTITATIVOS, QUALITATIVOS e VALORATIVOS** que venham determinar o justo valor de mercado dos imóveis avaliandos. Para tanto, serão apresentados no corpo deste trabalho toda a metodologia, critérios, etapas, procedimentos e levantamentos técnicos utilizados e realizados para sua elaboração.

3. ASPECTOS CONCEITUAIS E DEFINIÇÕES

Os Laudos Periciais devem ser constituídos de características técnicas de cunho científico, com abordagem e linguagem didática e de fácil compreensão, pois não se pode olvidar que a leitura destes será realizada, em muitos casos, por profissionais de áreas de formação distintas que, por não possuírem familiaridade e

intimidade com o tema, necessitam ter a correta e clara compreensão de seu conteúdo, para que emitam uma opinião acertada sobre as impressões neles contidas.

Assim, os estudos e análises buscaram em seu levantamento e elaboração, atender às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis ao caso em apreço, sobretudo às normas da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, especificamente a **NBR 14.653:2019**, bem como as recomendações e conceitos delineados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

Antes da apresentação da metodologia adotada para fins de desenvolvimento deste trabalho de avaliação, cabe conceituar e definir alguns **termos técnicos** os quais serão necessários para a compreensão da metodologia e critérios técnicos aqui adotados, que são apresentados como segue:

3.1. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

Em síntese a palavra prova é originária do latim *probatio*, podendo ser traduzida como experimentação, verificação, exame, confirmação, reconhecimento, confronto dentre outros vários significados. Juridicamente, prova representa os atos e os meios usados pelas partes e reconhecidos pelo Juízo como sendo a verdade dos fatos alegados.

O procedimento probatório, segundo observação de Guasp (1998), é o conjunto de todas as atividades levadas a efeito, no processo, para a prática das provas. Assim a prova, em regra, é função das Partes e sua proposição reside na indicação dos fatos que devem ser provados e dos meios utilizáveis para tanto, de modo que não cabe ao acusador o ônus de provar a inexistência de causa excludente de responsabilidade invocada pelo réu.

O ônus da prova pode ser aduzido por qualquer uma das partes, seja para provar o fato constitutivo da ação, como preconiza o art. 373, inciso I do N. C. P. C, ou provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo (art. 333, inciso II do N. C. P. C), momento em que incumbe a aplicação da regra do ônus da prova.

Saliente-se que tem aplicação, no direito processual pátrio, mesmo que de forma relativa, o princípio da verdade real, não encontrando o Juiz limitações na forma ou na iniciativa das partes, para a aplicação do *jus puniendi*.

Desta feita, vários são os meios de prova acolhidos pelo nosso direito processual como estabelece Art. 369 do N.C.P.C, “*As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.*” e ainda o Art. 375 do mesmo Código nos ensina que “*O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial*”.

3.2. PROVA PERICIAL

A palavra Perícia vem do latim *peritia* e significa habilidade, saber. Na linguagem jurídica significa a pesquisa, o exame e a verificação acerca da verdade ou da realidade de certos fatos, tendo como espécies: os exames, as vistorias e as avaliações. Entretanto, genericamente, utiliza-se para ambas a expressão Exames Periciais. Deste modo, conforme o disposto no caput do Art. 420 do Estatuto Processual é considerado como meio de prova (VIEIRA, 2006).

Como dito anteriormente, a Prova Pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e isso se dá no campo processualístico, sendo de fundamental importância as provas em espécie, das quais destacamos a prova pericial e a inspeção judicial. Porém, vezes há em que um processo necessita de informações adstritas ao campo jurídico, exigindo a produção de laudo médico, econômico-financeiro, químico, contábil, genético, de engenharia, entre outros.

A Perícia Judicial, portanto, tem gênese quando, diante de fatos complexos onde o Juiz não possui conhecimentos técnicos e científicos suficientes ao esclarecimento do fato, necessita de outras ferramentas para a compreensão do mesmo.

Assim realiza-se perícia através de exames, vistorias e avaliações, sejam estas judiciais, extrajudiciais ou informais, por intermédio de um especialista no ramo do saber técnico ou científico em questão. Desta forma, é de cabal importância a produção probatória por meio pericial para a solução das mais diversas lides que tramitam nos foros estaduais e federais.

A prova útil é aquela que visa esclarecer o fato, encerrando os pontos (técnicos e/ou científicos) obscuros ou controvertidos, de forma que as partes, e principalmente o magistrado possua ampla visão de toda a situação *sub judice*, para então conseguir prolatar uma decisão consciente e justa (VIEIRA, 2006).

3.3. PROVA DOCUMENTAL

Segundo Carnelutti (2004), documento é como “*uma coisa capaz de representar um fato*”. A expressão “*prova documental*” abrange os instrumentos e os documentos, que se diferenciam, principalmente, em razão de serem constituídos com a finalidade de servir de prova; estes, ao contrário, poderão ser utilizados como prova, mas não são confeccionados com essa finalidade. Os documentos podem ser públicos ou privados:

Documento público: é o documento formado perante e por autoridade pública no exercício de suas atribuições legais e que tenha aptidão para lhe conferir fé pública, isto é, presunção de veracidade e autenticidade. Para fins probatórios o legislador equipara ao documento público original a cópia autenticada, a certidão e traslados fornecidos pelo escrivão ou por oficial público. O documento público terá o mesmo valor probatório que o documento particular se, subscrito: a) pelas partes; b) for elaborado por oficial público incompetente; ou c) sem a observância das formalidades legais.

Documento Privado: é aquele quando de sua formação, não contribuiu qualquer agente público exercendo função pública. A declaração contida em documento particular, desde que assinado pelo declarante, dispensa qualquer outro

meio probatório, a fim de provar a sua existência, pois milita a presunção de veracidade em favor do autor do documento.

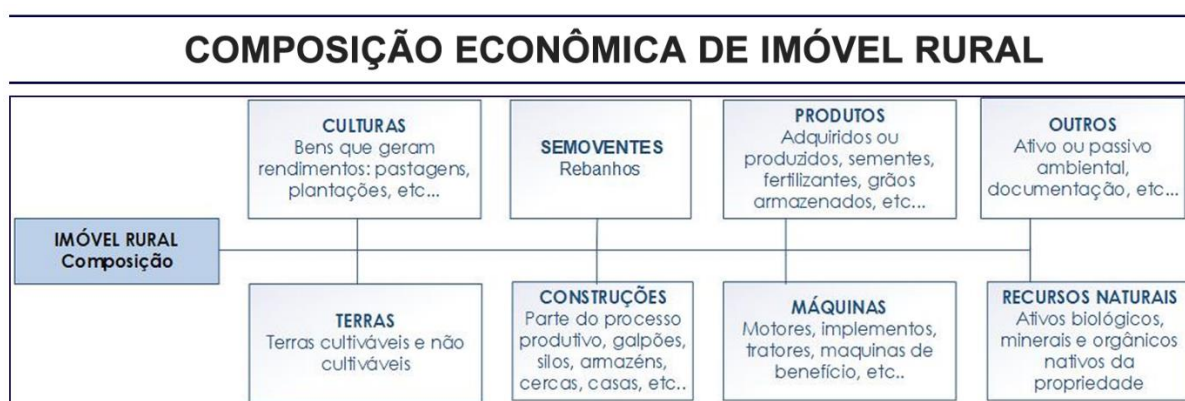
Nesse sentido, os livros comerciais, ainda que não atendam aos requisitos legais, podem fazer prova contra o comerciante. Porém, para servirem de prova em favor dele, é necessário que as determinações legais sejam atendidas.

Ainda com relação aos livros e documentos comerciais, os artigos 420 e 421 do N.C.P.C., admitem que o Juiz, a requerimento da parte, determine a sua exibição integral ou, de ofício, a exibição parcial. Marinoni e Arenhart (2013) sustentam que o ônus da prova “*deve incidir sobre quem apresenta a prova em juízo e que será, no mais das vezes, o interessado em sua validade e eficácia*”.

3.4. IMÓVEIS RURAIS

É caracterizado como imóvel rural aquele onde a melhor alternativa econômica de exploração advém de atividades agrícola, pecuária, extração vegetal, florestal ou agroindustrial. O valor das terras agrícolas está diretamente ligado à capacidade produtiva do solo, aos recursos naturais passíveis de exploração e a outros fatores, conforme apresentado na figura a seguir:

Figura 1 - Componentes de imóvel rural



Fonte: Real Brasil Consultoria

3.5. PREÇO

Pode-se definir como preço, a equivalência numérica de uma coisa para efeito de troca ou de evidência, sendo que na economia designa o preço, em termos monetários ou como padrão de troca, de um produto ou serviço.

Assim, significa dizer que o preço é a representação quantitativa da disposição de transferência patrimonial entre agentes econômicos que transacionam para a satisfação de uma necessidade, pode ser expresso em termos monetários ou através de outro padrão de troca, seja por bens ou serviços equivalentes, sendo assim, o preço tem natureza financeira, já o valor tem natureza econômica.

3.6. VALOR

Para o caso em comento, a melhor definição de valor, se apega ao conceito definido por Aristóteles, 550 anos a.C., qual seja, o valor de uso do bem, que é o desempenho que o mesmo apresenta com as funções a ele atribuídas. Assim, valor é a expressão ou mensuração de um bem, direito, crédito ou dotação em grandeza, geralmente monetária.

3.7. VALOR VENAL

O valor venal é a estimativa de valoração de um bem para fins fiscais e tributários, de modo que possui pouca aderência ao valor de mercado, sendo utilizado única e exclusivamente como base de cálculo de tributos como IPTU, ITBI (arts. 33 e 38 do CTN), e outros semelhantes. O cálculo do valor venal, bem como a definição da base de cálculo do mesmo é matéria submetida ao princípio da reserva legal (Art. 97, IV do CTN), precedida de prévia definição em caráter de norma geral, por lei complementar (Art. 146, III, a da CF).

De tudo, o valor venal deveria ser aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos (Cf. nosso Direito financeiro-tributário, 17ª edição, Atlas, 2008, p. 423), no entanto tal razão não

encontra alinhamento ou referência se comparado com os valores praticados no mercado.

3.8. VALOR DE MERCADO

É definido como a expressão monetária teórica e mais provável de um bem a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.

O valor de mercado revela-se mais aderente à realidade de precificação de um determinado bem, pois reflete a atuação das diversas variáveis de mercado e sua interferência direta e indireta no valor final do bem, tais como, demanda, oferta, disponibilidade do bem e recurso, capacidade econômica dos agentes, utilidade do bem, características e peculiaridades do mesmo. Assim, o valor de mercado reflete a realidade inserida no mercado.

3.9. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo ou monetário de um bem, de um empreendimento e de seus rendimentos.

3.10. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação de propriedade imobiliária que visa estimar o seu valor podendo ter, entre outros fins, a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário na compra ou construção de um imóvel, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais, entre outros usos.

3.11. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Define o trabalho avaliatório rural desenvolvido por meio de metodologia adequada e que atende a todos aos requisitos expostos nas diretrizes da ABNT NBR 14653-3, tal metodologia determina os graus de fundamentação e precisão alcançado no laudo de avaliação.

3.12. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de Laudo Pericial emitido por profissional – Economista e ou Engenheiro, no qual se apresenta, de forma escrita, por meio de exames e vistorias de cunho científico, a estimativa de preço ou valores de um determinado bem.

3.13. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Melhoramentos permanentes que se incorporam ao solo e cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano; compreendendo edificações, tapumes, terreiros, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente da terra.

3.14. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

São obras ou serviços que se realizam num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou dano. Podem ser classificadas em três tipos:

- 1- **NECESSÁRIAS:** São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;
- 2- **ÚTEIS:** São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora sejam dispensáveis para a utilidade do mesmo;
- 3- **VOLUPTUÁRIAS:** São as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

3.15. MÉTODO COMPARATIVO

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros imóveis, por amostragens de dados contemporâneos de mercado. As características e os atributos dos dados pesquisados

que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitadas as especificações definidas nas normas de avaliações pertinentes da ABNT NBR 14653-3:2019, para imóveis rurais.

4. LEITURA TÉCNICA

Na data de 04/12/2017 tem início a Carta Precatória (processo 7124-20.2017.811.0046) em trâmite na 1ª Vara Criminal e Cível da Comarca de Comodoro, sendo a parte Exequente a Bunge Fertilizantes S/A e a parte Executada o Sr. Evaristo Trentin, sendo que o valor da causa soma o importe de R\$ 5.395.603,80 (cinco milhões e trezentos e noventa e cinco mil e seiscentos e três reais e oitenta centavos).

Os bens objeto de avaliação e praxeamento são: matrícula nº 654, matrícula nº 1.868, matrícula nº 1.869, matrícula nº 1.870 e matrícula nº 3.958. Na data de 02/04/2018, foi juntado o Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça Sr. Ailton Martins Carvalho que avaliou o hectare dos imóveis no importe de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Afirma que no ato avaliou apenas três imóveis, tendo em vista a dificuldade de localização da matrícula nº 1.869.

Posteriormente, a parte Executada manifesta discordância da avaliação realizada e solicita uma nova avaliação, por profissional habilitado, seguindo as diretrizes de avaliação de imóveis rurais. Dado o exposto, o M.M. Juiz determina a prova pericial na ref. 51, conforme segue demonstrado.

“Tendo em vista que o exequente às fls. 169 concorda com o pedido de fls. 153, NOMEIO perito judicial, independentemente de compromisso (art. 466 do CPC), a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA, localizado na Avenida Prof. Rubens de Mendonça, nº 1856, CPA, SL. 408, Ed. Office Tower, Bosque da Saúde, Cuiabá/MT, CEP: 78050-000, Fone (65) 3052-7636, E-mails cuiaba@realbrasilconsultoria.com.br e

contato@brasilconsultoria.com.br. A empresa nomeada deverá se manifestar independente de intimação pessoal, vez que ela tem acesso às publicações realizadas via DJE”.

Concordamos com o referido encargo e, após decurso de prazo e manifestações das partes, designamos data e hora para instalação dos trabalhos periciais junto à vistoria técnica *in loco* e, posteriormente, demos início aos trabalhos de elaboração do Laudo Pericial.

5. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

Com vistas a atender aquilo que foi determinado pelo Juízo, procedeu-se o estudo minucioso dos dados disponibilizados pelas partes nos Autos, reprodução dos limites da área objeto de estudo e a definição da metodologia de avaliação.

Visando o cumprimento da presente demanda e a consecução dos resultados alusivos à determinação dos resultados requeridos, foram realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Vistoria Técnica “*in loco*” visando o estudo técnico da região onde está inserido o imóvel rural;
- II. Quantificação e avaliação das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes na área objeto da demanda;
- III. Diligência em imobiliárias, corretores de imóveis, anúncios, entre outros, a fim de obter informações técnicas sobre o panorama da região, no que consiste a vocação econômica, as vantagens comparativas e o valor de mercado dos elementos a serem utilizados na metodologia de avaliação da propriedade;
- IV. Aferição do valor de mercado do imóvel rural pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado,

fundamentado na Norma Técnica ABNT NBR 14653-3:2019;

Nos itens relacionados a seguir estão elucidados cada um dos elementos intrínsecos observados no decorrer das análises documentais, estudo de mercado e vistoria técnica “*in loco*”. Ao final, serão apresentadas as conclusões que os trabalhos alcançaram.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

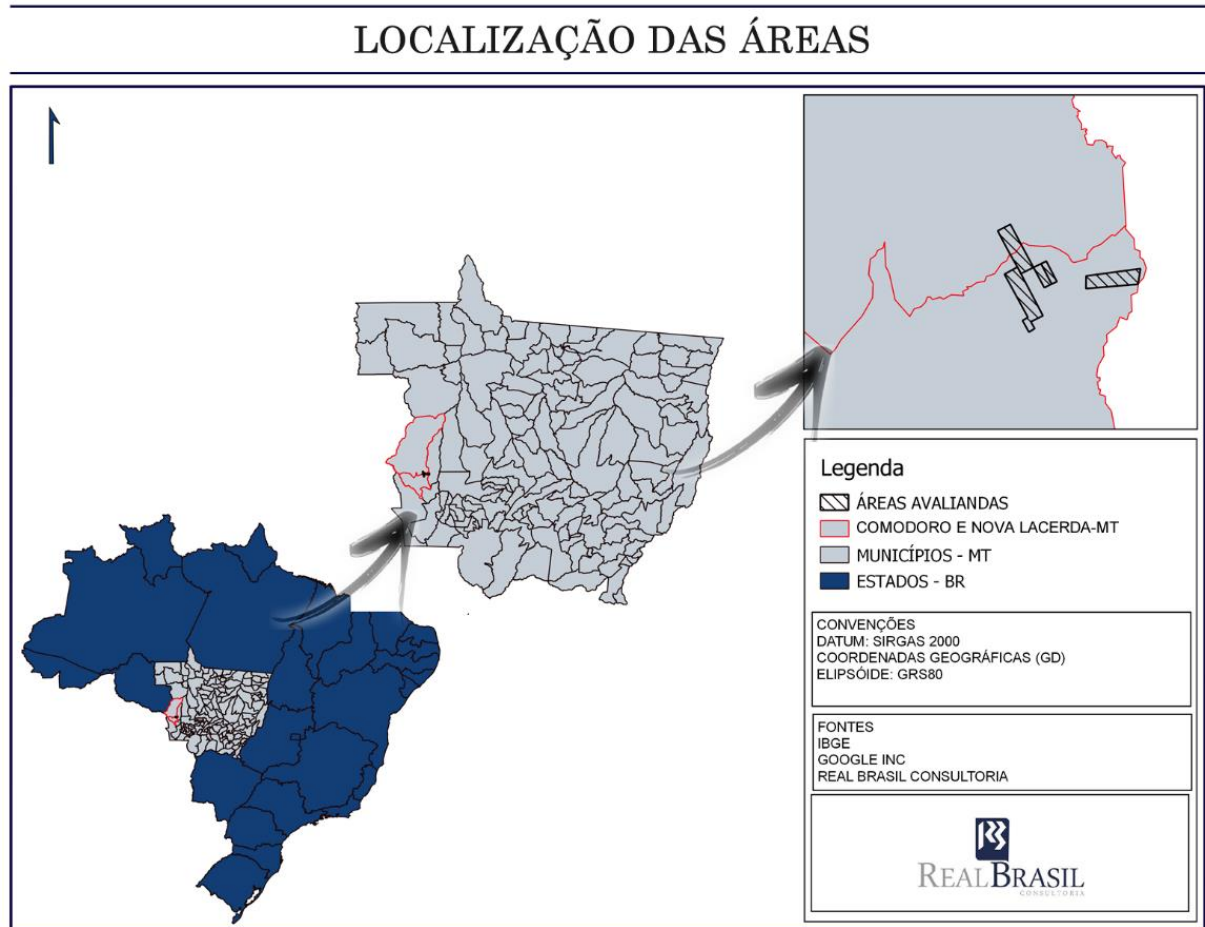
As áreas objeto de avaliação estão localizadas no Município de Comodoro e em Nova Lacerda-MT. Conforme os dados do IMEA (Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária) Comodoro e Nova Lacerda estão situados na macrorregião Oeste do Estado de Mato Grosso, tendo como polo econômico Pontes e Lacerda e Sapezal.

Comodoro se estende por área de 21.518,254 km², possui altitude média aproximada de 600,0 metros acima do nível do mar e faz divisa com os municípios Mato-grossenses: Juína, Vila Bela da Santíssima Trindade, Nova Lacerda, Campos de Júlio, Sapezal, Vilhena (RO), Colorado do Oeste (RO) e Cabixi (RO).

Nova Lacerda se estende por área de 4.793,173 km², possui altitude média aproximada de 232,0 metros acima do nível do mar e faz divisa com os municípios Mato-grossenses: Vila Bela da Santíssima Trindade, Campos de Júlio, Conquista d'Oeste e Comodoro.

A Figura 2 ilustra a situação das áreas avaliadas, que incidem sobre os municípios de Comodoro e Nova Lacerda, além de sua conjuntura em relação aos municípios do Estado de Mato Grosso e todo o território nacional.

Figura 2 - Mapa de localização – Comodoro e Nova Lacerda/MT

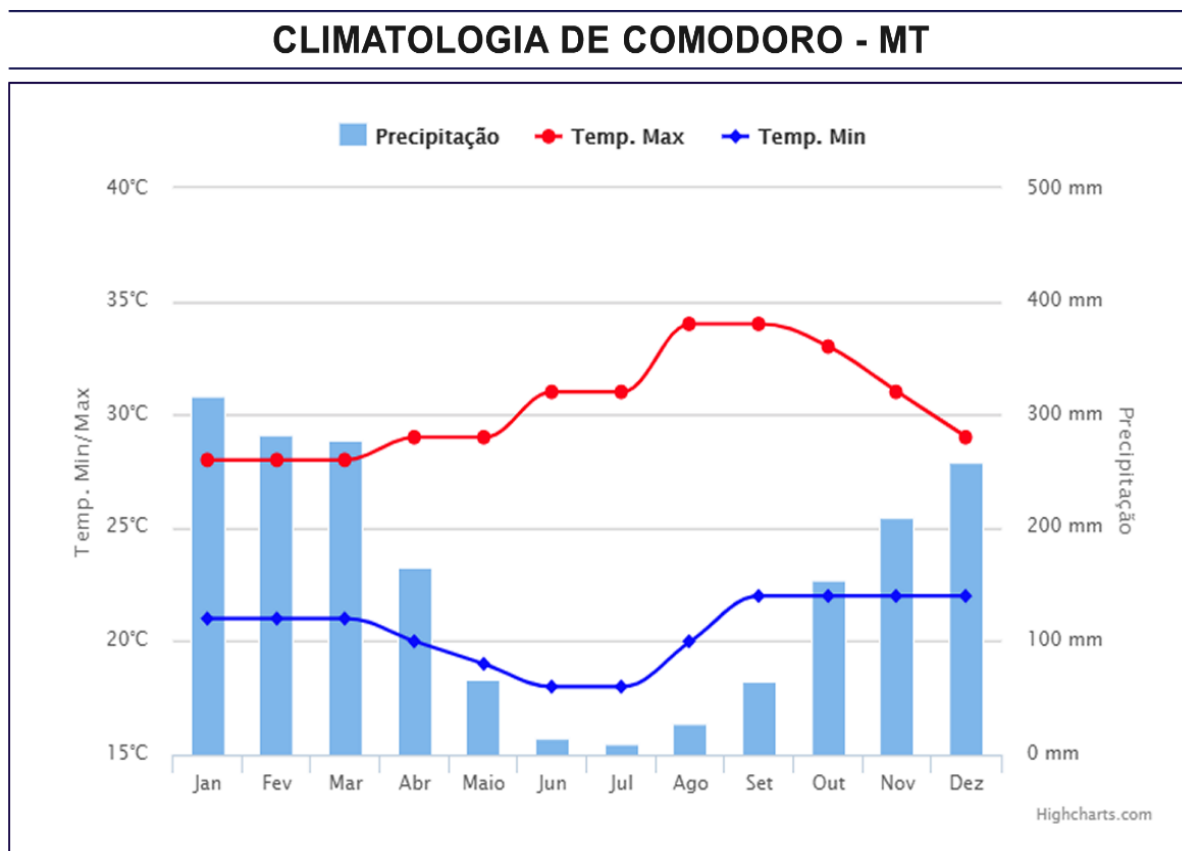


Fonte: Real Brasil Consultoria

O clima dos Municípios de Comodoro e Nova Lacerda é Tropical com nítida estação, isto é, os períodos divergem de forma significativa, visto que o período de seca se estende entre os meses de maio e setembro, enquanto a época das chuvas perdura entre os meses restantes. Os maiores índices de precipitação pluviométrica são registrados nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro e a quantidade de chuvas gira anualmente em torno de 1.846,0 mm em Comodoro e 1.614,0 em Nova Lacerda. A temperatura média anual é de 26° C.

No gráfico apresentado pela Figura 3, estão incluídas as médias climatológicas de precipitação pluviométrica, temperaturas mínimas e máximas do Município de Comodoro, estimadas em função de uma série de dados coletados nos últimos 30 anos.

Figura 3 - Climatologia do Município de Comodoro (MT)



Fonte: Imagem extraída do *Climatempo*.

Dado o exposto acima, observa-se que as condições climáticas da região contribuem para que o município tenha alto potencial para a produção de grandes culturas, milho e soja, juntamente com a atividade de pecuária de corte.

6.1. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

Os imóveis objeto de avaliação compreende em cinco áreas, localizadas no Município de Comodoro e Nova Lacerda, sendo elas:

- I. **Matrícula de número 654**, registrada no CRI da Comarca de Comodoro, área denominada “Almeida” conforme matrícula possui a dimensão de 1.999,0 hectares;
- II. **Matrícula de número 1.868**, registrada no CRI de Comodoro, área denominada “Estância Bom Jardim”

conforme matrícula possui a dimensão de 2.487,51 hectares;

- III. **Matrícula de número 1.869**, registrada no CRI de Comodoro, denominada “Serra Grande” conforme matrícula possui a dimensão de 1.452,0 hectares;
- IV. **Matrícula de número 1.870**, registrada no CRI de Comodoro, denominada “Estância Bom Jardim” conforme matrícula possui a dimensão de 1.999,80 hectares;
- V. **Matrícula de número 3.958**, registrada no CRI de Pontes e Lacerda, denominada “Estância Bom Jardim” conforme matrícula possui a dimensão de 547,79 hectares.

Abaixo está demonstrado o resumo de áreas avaliadas, com as informações conforme constam nas matrículas objeto de análises.

Tabela 1 – Áreas objeto de avaliação

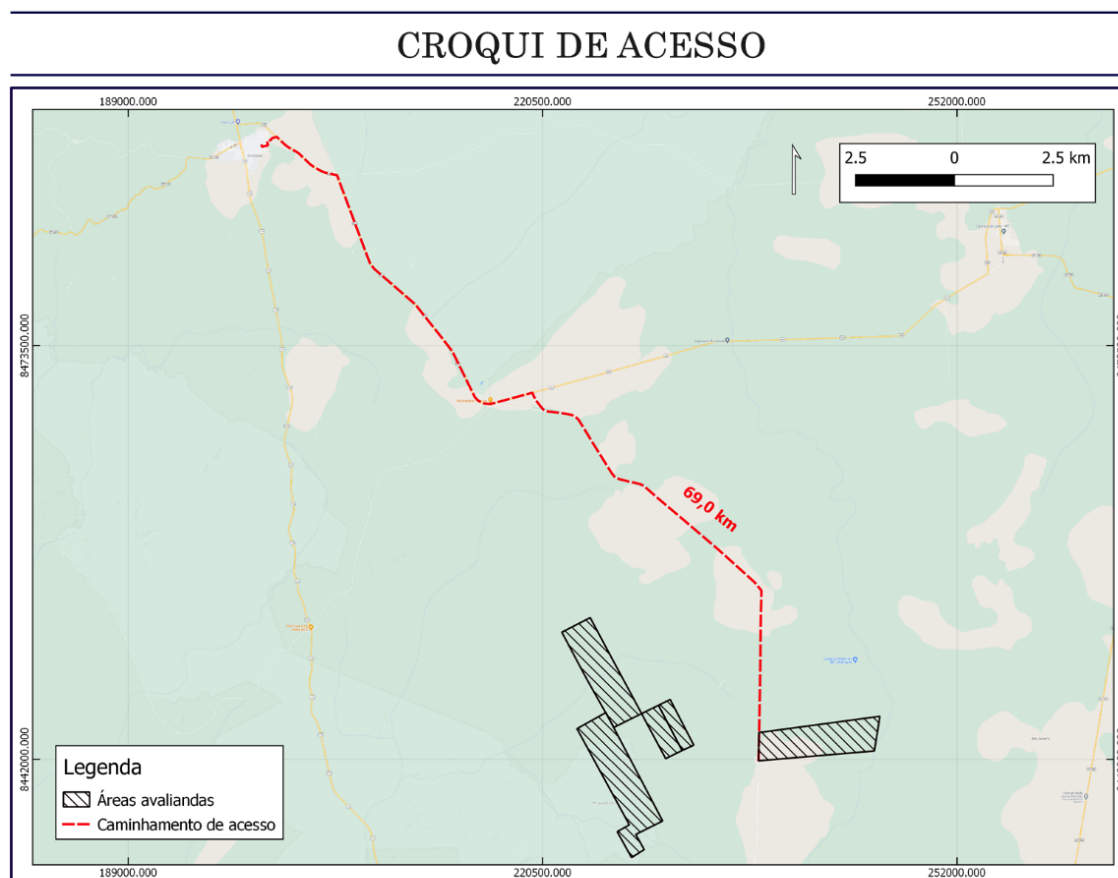
DESCRIÇÃO CONFORME MATRÍCULA	MATRÍCULA	ÁREA TOTAL (HA)	LOCALIZAÇÃO
ALMEIDA	654	1.999,00	NOVA LACERDA
ESTÂNCIA BOM JARDIM	1.868	2.487,51	NOVA LACERDA
SERRA GRANDE II	1.869	1.452,00	NOVA LACERDA
ESTÂNCIA BOM JARDIM	1.870	1.999,80	NOVA LACERDA/COMODORO
ESTÂNCIA BOM JARDIM	3.958	547,79	NOVA LACERDA

Os imóveis estão situados no bioma do Cerrado e conforme o Shape da Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) o solo predominante na região é o *Neossolo Quartzarênico*. De acordo com o shape da DNAEE (Departamento Nacional de Águas e Energia Elétrica) a bacia hidrográfica da região é a do Rio Tapajós.

6.2. CROQUI DE ACESSO DA ÁREA

As áreas objeto de avaliação estão distantes 69,0 quilômetros do Fórum de Comodoro, aproximadamente. O acesso se dá em parte por via pavimentada, através da BR-364 e posteriormente pela MT-358, conforme está demonstrado no croqui de acesso abaixo.

Figura 4 – Croqui de acesso as áreas



6.3. VISTORIA TÉCNICA

Visando a vistoria nos imóveis objeto de avaliação, no dia 28 de outubro de 2020, às 08:00 horas, foi marcado como ponto de encontro, entre a equipe técnica e os assistentes técnicos, o Fórum da Comarca de Comodoro. Os representantes de ambas as partes estavam presentes e percorreram toda a área com a equipe técnica.

Durante a visita *in loco*, foram observadas as condições da cobertura vegetal predominante nos imóveis. Foram realizados registros fotográficos, bem como foram coletadas coordenadas geográficas de pontos relevantes dos imóveis, mediante a utilização de aparelho GPS (Garmin – Map 64sc) e realizado levantamento fotográfico aéreo.

6.4. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DAS ÁREAS

Com base nas documentações disponibilizadas nos Autos, solicitadas às partes e através de imagens de satélite da área, foram realizadas as devidas constatações acerca da localização, ocupação e principalmente estudo da cobertura vegetal. Os limites descritos nas matrículas e cadastrados no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) foram reproduzidos através do Sistema de Informação Geográfica (SIG) pelo *software* QGIS.

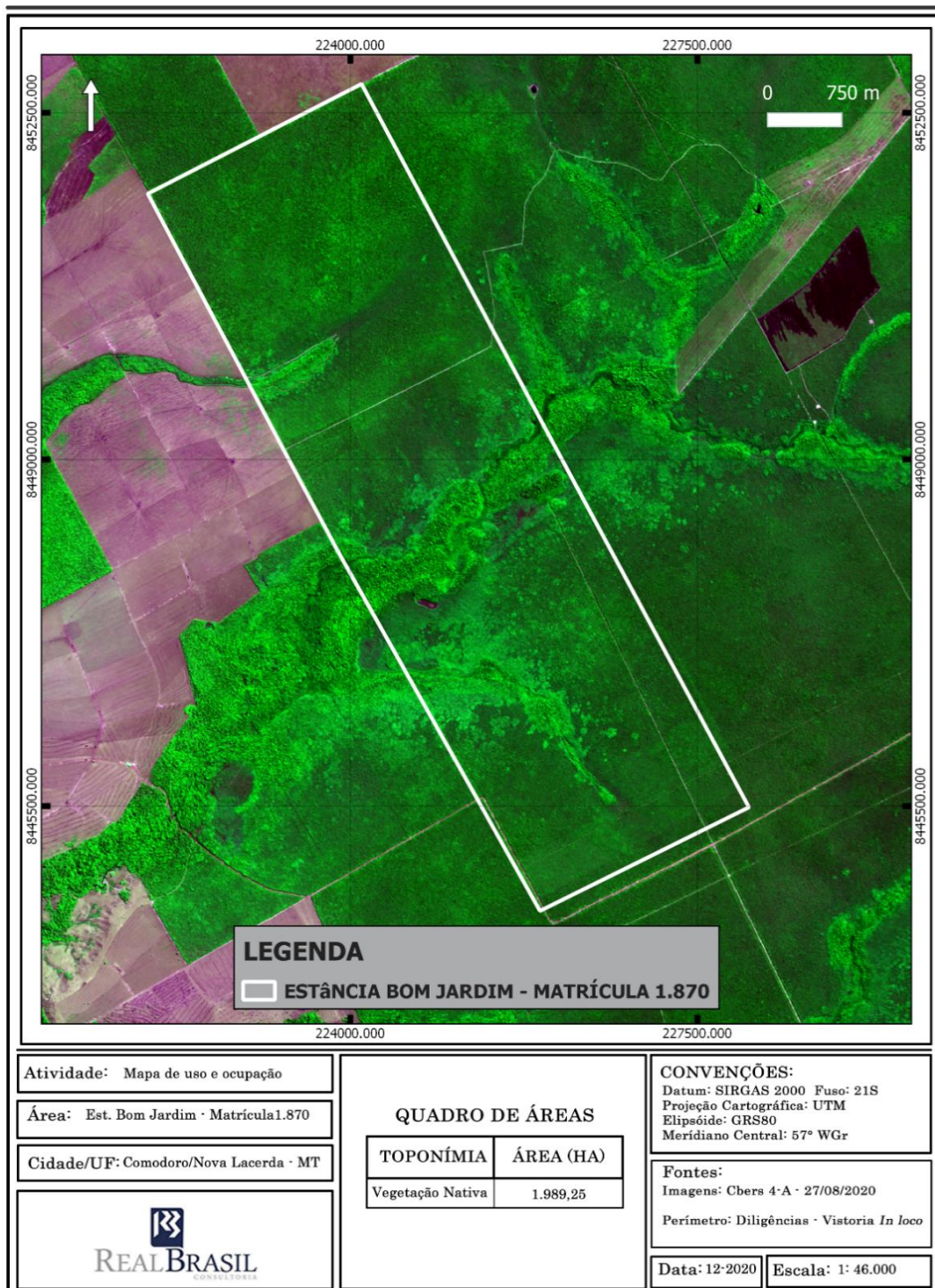
Nos próximos tópicos, estão demonstrados o mapa de uso e ocupação de cada imóvel, sendo que os perímetros dos imóveis foram obtidos por meio de diligências e através dos pontos percorridos *in loco*.

6.4.1. MATRÍCULA DE Nº 1.870

Ao realizar as devidas verificações da área em relevância, baseado no perímetro disponibilizado e através de técnicas de sensoriamento remoto, partindo da análise de imagens orbitais disponíveis no Serviço Geológico dos Estados Unidos (USGS), foi possível averiguar que a área possui a **dimensão de 1.989,25 hectares** e está registrada no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) sob parcela de código 6a0954fe-4fea-446d-b95b-5696dddef678, sendo que o mapa de uso e ocupação do segue demonstrado abaixo.

Figura 5 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.870

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO

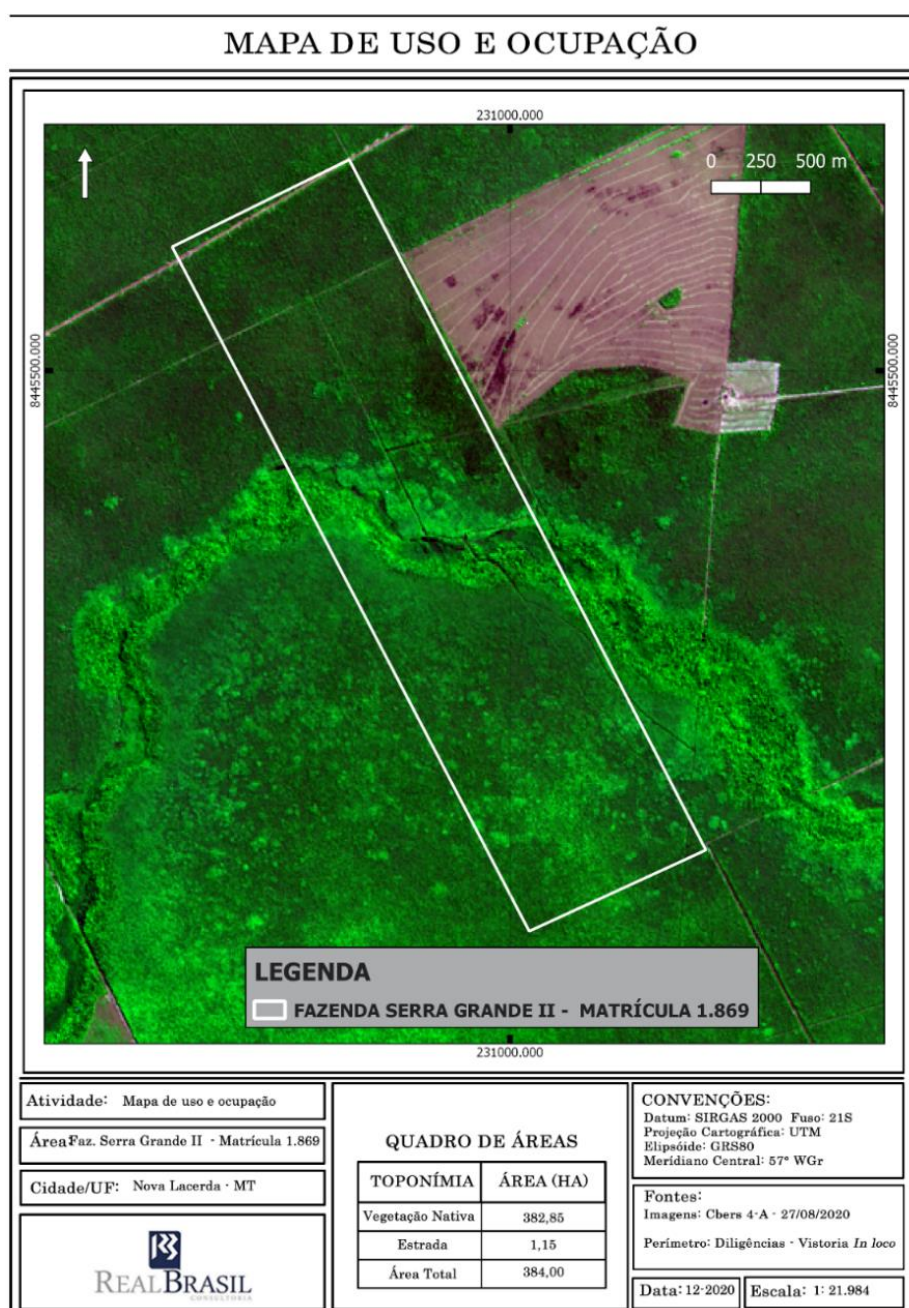


Conforme demonstrado acima, a área objeto de análise é composta em sua integralidade por vegetação nativa e seu perímetro não está incidindo em reserva indígena ou áreas de assentamento.

6.4.2. MATRÍCULA DE Nº 1.869

Ao realizar as devidas constatações da área em relevância, baseado no perímetro disponibilizado do imóvel e através de técnicas de sensoriamento remoto, tornou-se possível averiguar que a área possui **a dimensão de 384,0 hectares** e está cadastrada no SIGEF sob parcela de código 05c16ce5-7130-46f0-a7bd-8abaf594ad4c. O mapa de uso e ocupação segue demonstrado abaixo.

Figura 6 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.869

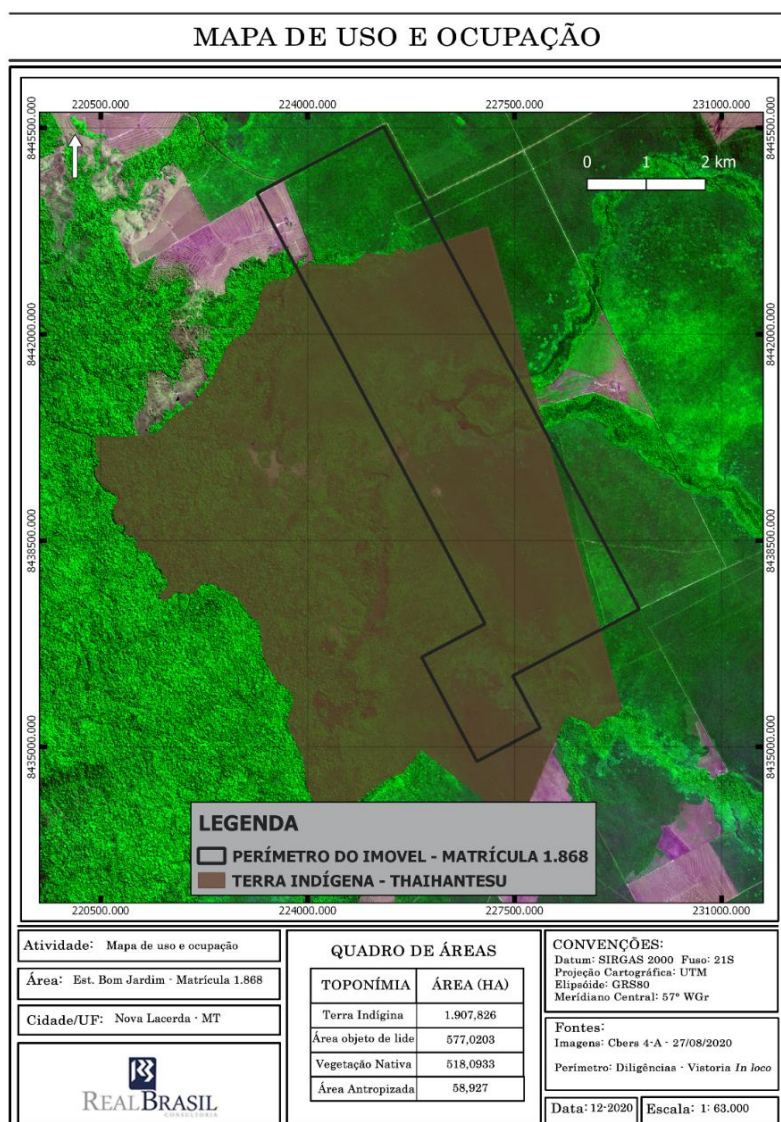


Conforme demonstrado acima, o imóvel contempla a dimensão de 384,0 hectares, sendo 1,15 hectares de estrada e o restante, vegetação nativa. Foi verificado que o imóvel não está incidindo em reserva indígena ou áreas de assentamento.

6.4.3. MATRÍCULA DE Nº 1.868

Sobre a matrícula nº 1.868, ao realizar as devidas análises da área em relevância, baseado no perímetro disponibilizado do imóvel e através de técnicas de sensoriamento remoto, foi possível verificar que a área possui **a dimensão de 2.484,84 hectares**. Desses, aproximadamente 1.907,826 hectares estão incidindo em terras indígenas, conforme demonstrado a seguir.

Figura 7 - Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 1.868

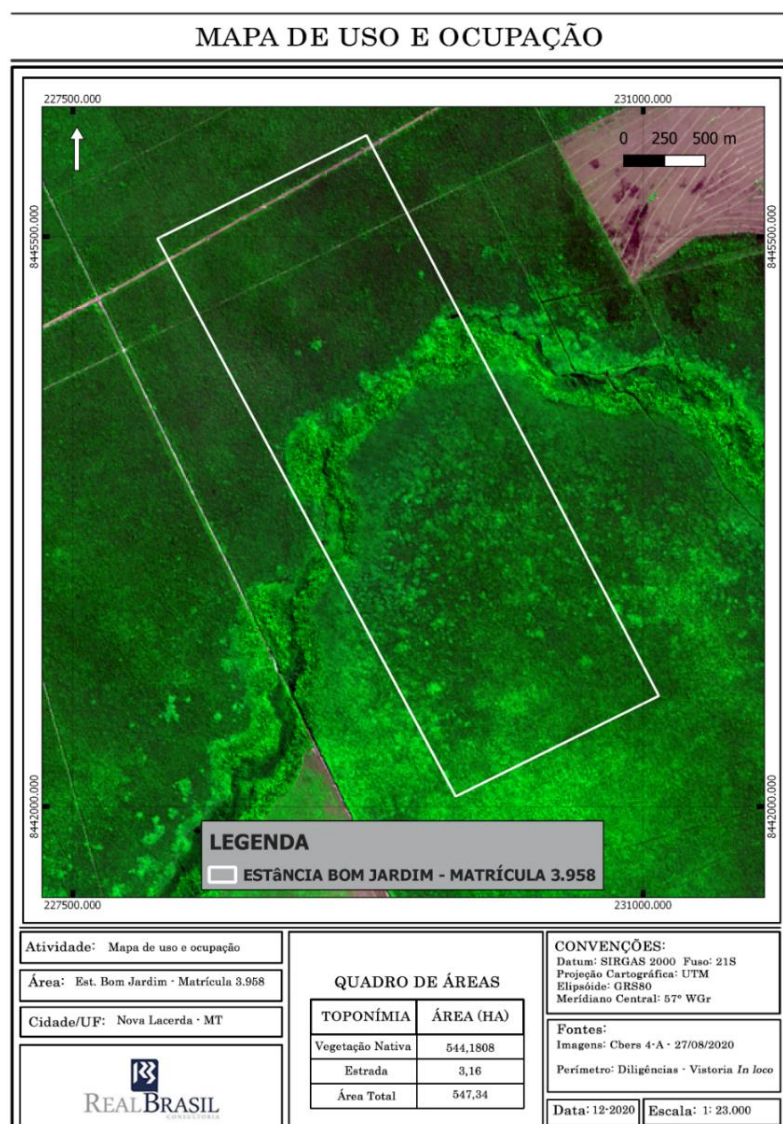


Desse modo, uma vez que parte do imóvel está incidindo na Terra Indígena Taihantesu (1.907,826 hectares), **cabe avaliar somente a área remanescente de 577,0203 hectares.**

6.4.4. MATRÍCULA DE Nº 3.958

Ao realizar as devidas constatações da área em relevância, baseado no perímetro disponibilizado do imóvel e através de técnicas de sensoriamento remoto, verificou-se que a área possui a dimensão de **547,34 hectares** e está registrada no SIGEF sob parcela de código be76be08-fe43-4ec4-b16c-b08bf5b6c012. O mapa de uso e ocupação do solo segue demonstrado abaixo.

Figura 8 – Mapa de uso e ocupação da matrícula de nº 3.958

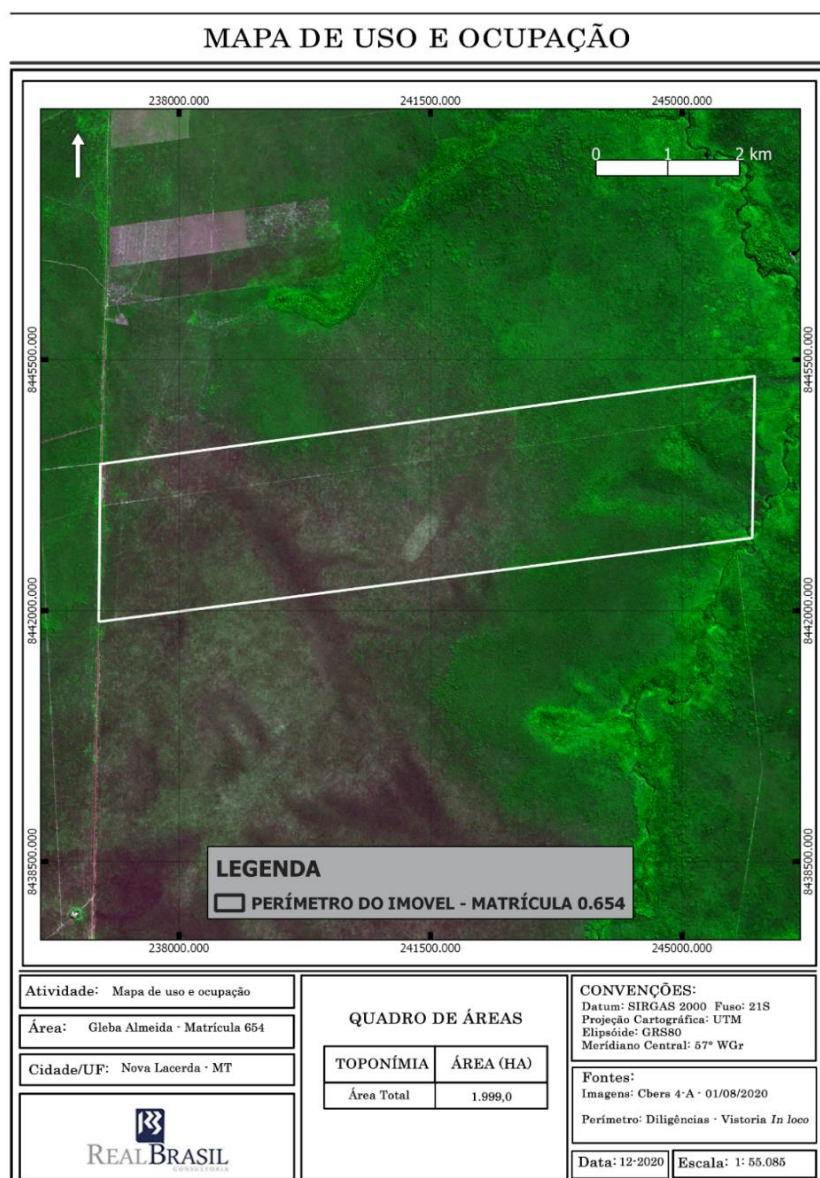


Conforme acima exposto, a área possui a dimensão de 547,34 hectares. Desses, 3,16 hectares correspondem a estradas e o restante, vegetação nativa. Foi verificado que a área não incide em reserva indígena ou áreas de assentamentos.

6.4.5. MATRÍCULA DE Nº 654

Ao realizar as devidas constatações da área em relevância, baseado nos documentos disponibilizado e através das coordenadas geográficas obtidas *in loco*, tornou-se possível verificar que o imóvel possui a dimensão de 1.999,0 hectares, conforme demonstrado a seguir.

Figura 9 – Mapa de uso e ocupação – Matrícula nº 654

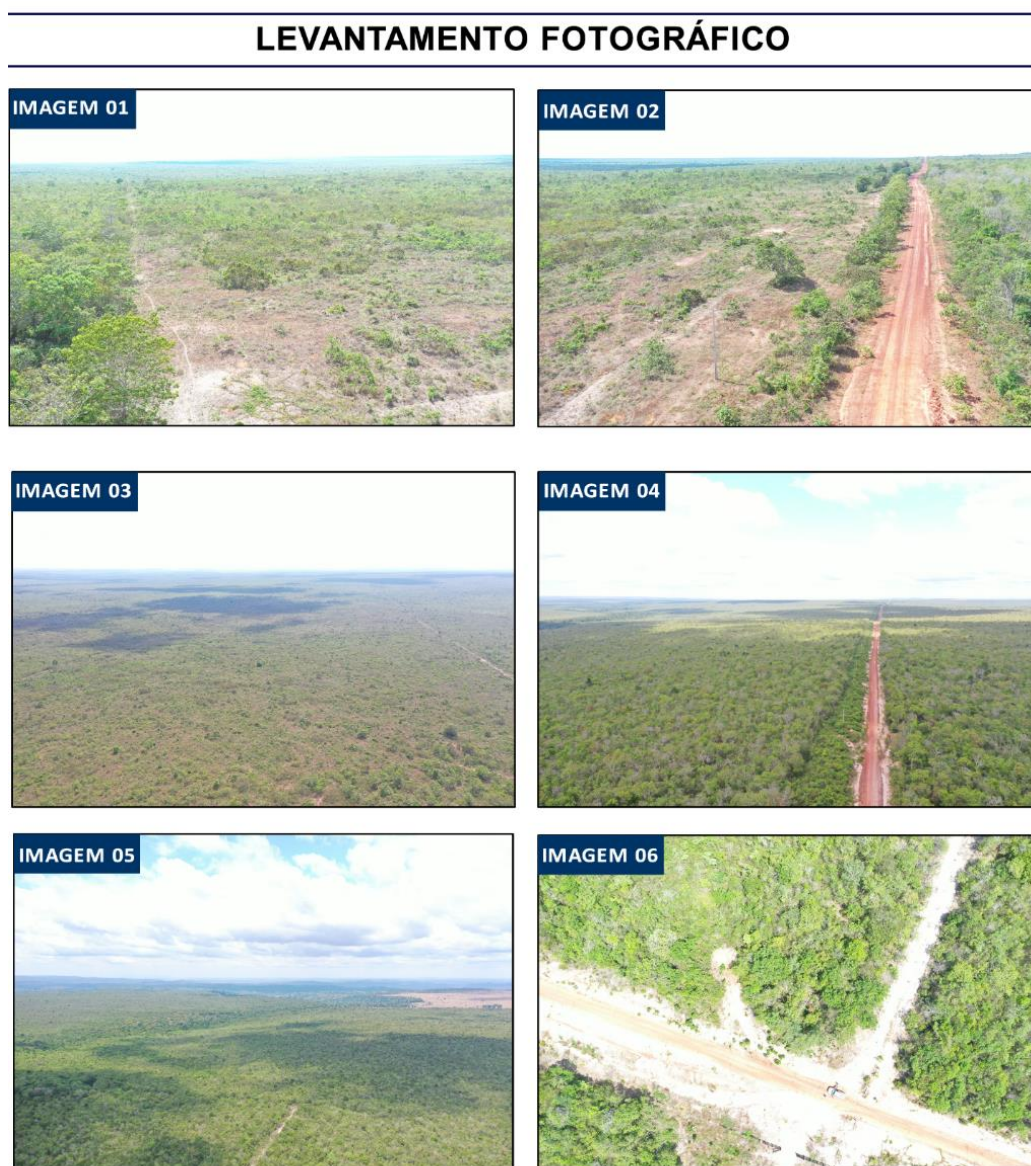


Na figura acima, está demonstrada a cobertura vegetal do imóvel, sendo o mesmo formado por vegetação nativa e áreas regeneradas. Foi verificado que a área não incide em reserva indígena ou áreas de assentamentos.

6.5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Os registros fotográficos realizados durante a vistoria *in loco*, demonstram as condições das áreas mencionadas no decorrer do Laudo Pericial, conforme demonstrado nas imagens a seguir:

Figura 10 – Levantamento fotográfico das áreas objeto de avaliação



Fonte: Real Brasil Consultoria - Registro fotográfico realizado no ato da vistoria *in loco*.

Figura 11 – Levantamento Fotográfico das áreas objeto de avaliação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Fonte: Real Brasil Consultoria - Registro fotográfico realizado no ato da vistoria *in loco*.

7. LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS

De posse das informações obtidas na ocasião da vistoria técnica, foi realizado o levantamento das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas instituídas, a fim de que fossem avaliadas com base nos valores atuais de mercado, mediante pesquisas de preços de referência, sujeitos a modificação quando depreciados. Posto isso, na ocasião da vistoria *in loco*, foi constatada a existência de benfeitorias reprodutivas apenas na **matrícula nº 1.868, na dimensão de 58,927 hectares de pastagens**, de modo que não foram constatadas benfeitorias não reprodutivas nos imóveis.

No que se refere à avaliação das pastagens, a ABNT NBR 14653-3:2019 recomenda a utilização do custo de formação da cultura associado ao fator de depreciação, decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem. Visando a determinação da capacidade de suporte das pastagens, Savietto (1997) indicou alguns itens a serem considerados para a determinação do estado de conservação das pastagens, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Tabela 2 - Aspecto de conservação de pastagem

ASPECTO DA PASTAGEM
INCIDÊNCIA DE ERVAS DANINHAS INVASORAS
FALHAS NA FORMAÇÃO OU CLAROS NA PASTAGEM
PROCESSOS EROSIVOS
PRESENÇA DE CUPINZEIROS OU SAUVEIROS
BAIXO NÍVEL DE MANEJO, COMO EXCESSO DE PASTOREIRO
AUSÊNCIA DE DIVISÃO DE PASTAGEM, O QUE IMPLICA EM BAIXO NÍVEL DE MANEJO
ASPECTO VEGETATIVO RUIM, COM AS PLANTAS NÃO ATINGINDO A ALTURA MÉDIA DA ESPÉCIE

FONTE: Savietto, 1997

Diante das características apresentadas acima, o fator de depreciação foi classificado da seguinte maneira:

- BOM: a presença ou ocorrência de um dos itens acima;
- REGULAR: a presença ou ocorrência de dois dos itens acima;
- MAU: a presença ou ocorrência de três dos itens acima;
- PÉSSIMO: a presença ou ocorrência de quatro dos itens acima.

Visando quantificar a depreciação da pastagem, foram atribuídas diferentes percentagens em função do aspecto das forrageiras, conforme demonstrado abaixo:

Tabela 3 - Fator de depreciação das pastagens

FATOR DE DEPRECIAÇÃO				
ÓTIMO	BOM	REGULAR	MAU	PÉSSIMO
100%	80%	60%	40%	20%

FONTE: Savietto, 1997

Os dados utilizados para a aferição do custo de formação de pastagens foram retirados do Anuário da Pecuária Brasileira (ANUALPEC), amplamente consultado por avaliadores credenciados, a fim de apurar o custo de formação e manutenção de produções vegetais. Assim, de posse das informações disponíveis no anuário e realizadas pesquisas de mercado referente a terceirização de implementos, venda de insumos e sementes, foi feita a estimativa do custo de formação de pastagem por hectare, discriminada na tabela a seguir:

Tabela 4 - Custo de formação da pastagem por hectare (ANUALPEC)

CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM POR HECTARE (B. brizanta) ANUALPEC 2019				
OPERAÇÃO				
DESMATAMENTO MECÂNICO	N° DE MÁQUINAS	RENDIMENTO (HORA/HECTARE)	PREÇO UNITÁRIO/HORA (R\$)	TOTAL (R\$)
DERRUBADA COM CORRENTÃO (CBT)	2,00	1,00	200	400,00
ENLEIRAMENTO (LÂMINA)	1,00	1,70	220,00	374,00
LIMPEZA TERRENO	1,00	8,00	70,00	560,00
PREPARO DO SOLO	QT. OPERAÇÕES	RENDIMENTO (HORA/HECTARE)	CUSTO HORA/MÁQUINA (R\$)	TOTAL (R\$)
GRADAGEM ARADORA	1,00	1,31	129,57	169,74
GRADE INTERMEDIÁRIA	1,00	0,88	146,44	128,87
GRADAGEM NIVELADORA	2,00	0,54	135,25	146,07
CORREÇÃO E PLANTIO	QT. OPERAÇÕES	RENDIMENTO (HORA/HECTARE)	CUSTO HORA/MÁQUINA (R\$)	TOTAL (R\$)
CALAGEM CARREGAMENTO	1,00	0,07	122,08	8,55
CALAGEM FORMAÇÃO	1,00	0,33	88,88	29,33
FOSFATAGEM CARREGAMENTO	1,00	0,02	122,08	2,44
FOSFATAGEM FORMAÇÃO	1,00	0,16	88,88	14,22
SEMEADURA LANÇO	1,00	0,13	88,88	11,55
COMPACTAÇÃO SEMENTE	1,00	0,31	80,08	24,82
ADUBAÇÃO DE COBERTURA	1,00	0,16	82,41	13,19
ADUBAÇÃO DE COBERTURA CARREGAMENTO	1,00	0,02	122,08	2,44
TRANSPORTES INTERNOS	1,00	0,14	81,00	11,34
SUBT TOTAL 1				R\$ 1.896,56
INSUMOS				
DESCRIÇÃO DE INSUMOS	QUANTIDADE (TON)	R\$/ton.		TOTAL (R\$)
CALCÁRIO	2,00	150,00		300,00
SUPERFOSFATO SIMPLES	0,30	1065,00		319,50
FERTILIZANTE NPK (20-00-20)	0,25	1485,00		371,25
SEMENTES	0,0100	9350,00		93,50
SUB TOTAL 2				R\$ 1.084,25
TOTAL				R\$ 2.980,81

Ao realizar o levantamento dos valores apresentados na tabela acima, foram considerados os gastos necessários para preparo do solo, correção e plantio, bem como os preços dos fertilizantes e sementes para introdução da cultura no campo. Realizada a somatória dos referidos gastos, apurou-se o valor de **R\$ 2.980,81 (dois mil e novecentos e oitenta reais e oitenta e um centavos)** como sendo o custo total por hectare para introdução de pastagem no campo.

No entanto, a importância acima trata-se do valor atual de mercado para a formação da pastagem e não contempla sua depreciação. Considerando que as áreas produtivas estão suscetíveis a erros de manejo, ocorrência de superlotação, erosão, baixo perfilhamento, bem como estão sob a influência da presença de plantas invasoras, insetos e doenças, tais fatores acarretam a diminuição da qualidade das forrageiras, bem como a disponibilidade de alimento para os animais.

Nesse sentido, torna-se imperioso proceder a depreciação das áreas destinadas a pecuária em função dos aspectos eventualmente identificados, conforme demonstrado na Tabela 02. Assim, ao realizar as devidas constatações em campo, bem como o levantamento de informações concernentes a produção e o manejo empregado nos pastos, observou-se que as forrageiras instituídas na área estão sob a condição **REGULAR**.

Dado o exposto acima, o valor das benfeitorias reprodutivas instituídas sob a área, cuja dimensão de pastagens é de aproximadamente 58,927 hectares, perfaz a importância de **R\$ 105.390,11 (cento e cinco mil e trezentos e noventa reais e onze centavos)**.

8. METODOLOGIA APLICADA

Considerando a magnitude do Laudo de Avaliação, além da situação atual da região, o corpo técnico responsável pela elaboração deste trabalho técnico optou por proceder à avaliação valendo-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. A escolha do método comparativo direto de dados de mercado mostra-se a mais adequada pois, ao realizar consulta prévia acerca do mercado imobiliário local, observou-se a disponibilidade de dados amostrais completos, seguros e confiáveis, fatores que garantem a fidedignidade da base amostral, passível de aditamento.

Dessa feita, procederam-se os trabalhos técnicos de avaliação nos termos recomendados pelas normas e definições estabelecidas pelo IBAPE e da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653-3:2019, destinada a avaliação de imóveis rurais.

8.1. REGRESSÃO LINEAR

No método comparativo de dados de mercado, para a identificação do valor do imóvel, utilizou-se um modelo de regressão linear, cujos cálculos são efetuados por inferência estatística. As variáveis utilizadas no modelo foram:

- **VARIÁVEL ÁREA TOTAL**: Variável quantitativa independente numérica, que representa a área total das amostras utilizadas, indicada em hectares.
- **VARIÁVEL ÁREA ABERTA**: Variável quantitativa independente numérica, que demonstra o percentual de área aberta destinada a pecuária ou agricultura.

Foi aplicado, ainda, índice de 0,9 sobre o valor do hectare dos elementos amostrais, devido à condição de imóveis ofertados. Tal aplicação tem por finalidade corrigir a elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior àquele efetivamente transacionado.

A utilização dessas variáveis mostrou-se suficiente para explicar a variabilidade dos preços encontrados para os imóveis disponíveis no mercado e fazer o comparativo com as características dos imóveis objeto de avaliação, a partir do qual foi possível calcular o valor do hectare que será apresentado ao final deste trabalho.

8.2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO – NBR 14653-3:2019

Nesta sessão, serão abordadas as questões referentes ao grau de fundamentação e precisão dos resultados apurados pelo trabalho técnico de avaliação, bem como a pontuação para fins de classificação, conforme as normas correspondentes.

8.2.1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

A norma NBR-14.653-3 (2019) “Avaliação de Bens” da ABNT, Parte III - “Imóveis Rurais” confere 3 (três) Graus de Fundamentação aos Trabalhos Técnicos de Avaliação, demonstrados na tabela a seguir:

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	2%	5%

A metodologia alcançou 16 pontos no que diz respeito ao grau de fundamentação, sendo classificada conforme demonstrado na tabela a seguir:

Tabela 6 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens Obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

No entanto, ao analisar as obrigatoriedades para atingir o Grau III de fundamentação demonstradas no Item 9.3.2 da NBR 14653-3:2019, que determina a vistoria dos elementos amostrais e apresentação de coordenada geodésica dos mesmos, o presente trabalho enquadra-se no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

8.2.2. GRAU DE PRECISÃO

Quando o método comparativo de dados de mercado é utilizado de forma exclusiva, as avaliações de imóveis rurais são especificadas quanto a estimativa do valor de mercado encontrado, conforme destacado na tabela a seguir:

Tabela 7 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Conforme exposto na tabela 5, os modelos estatísticos objeto do presente estudo enquadraram-se no **GRAU III DE PRECISÃO**, tendo em vista ter atingido uma amplitude entre 26,25% a 29,88% para as áreas. Os relatórios estatísticos estão apresentados no Anexo II do presente trabalho.

8.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

A coleta de elementos amostrais pode ser realizada através da pesquisa de imóveis rurais na condição de oferta ou imóveis transacionados que, comumente, figuram no mercado imobiliário regional. Para tanto, as consultas se deram via contato direto com corretores, através de classificados e portais eletrônicos de imobiliárias que atuam na região pertinente.

Ao proceder a coleta das amostras, foram identificados 28 (vinte e oito) elementos amostrais, localizados na região de Comodoro e Nova Lacerda e nos arredores. Na tabela abaixo, estão dispostos os imóveis comparativos (elementos amostrais) obtidos através de pesquisas de mercado realizada.

Tabela 8 - Resumo dos elementos amostrais

MUNICÍPIO	AREA (ha)	VALOR TOTAL	VALOR/ HECTARE	AREA ABERTA	ATIVIDADE ATUAL	CONTATO	TELEFONE	DATA DA COLETA
COMODORO	3.836,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 11.730,97	0,9	PECUARIA	Gold Bras Empreendimentos / CRECI 6635-J	(44)99166-5368	dez-20
COMODORO	1.189,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 12.615,64	0,8	PECUARIA	STYLE BROKERS	(65) 3023-8060	dez-20
VALE GUAPORÉ	10.000,00	R\$ 60.000.000,00	R\$ 6.000,00	0,5	PECUARIA	CENIT G1	(65) 99958-4811	dez-20
COMODORO	1.400,00	R\$ 21.900.000,00	R\$ 15.642,86	0,7	PECUARIA	CENIT G1	(65) 99958-4811	dez-20
COMODORO	1.380,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 15.942,03	0,7	PECUARIA	CENIT G1	(65) 99958-4811	dez-20
COMODORO	17.662,00	R\$ 21.146.000,00	R\$ 1.197,26	0,1	PECUARIA	LUÍZ PEREIRA	(11) 99310-8995	dez-20
NOVA LACERDA	12.132,13	R\$ 56.685.000,00	R\$ 4.672,30	0,4	AGRICULTURA E PECUARIA	CRED RURAL IMOVEIS	(62)3922-3417	dez-20
NOVA LACERDA	1.560,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 3.525,64	0,3	PECUARIA	SELO CORRETORA	(65)3627-6724	dez-20
COMODORO	6.840,00	R\$ 50.000.000,00	R\$ 7.309,94	0,5	PECUARIA	FERNANDES IMÓVEIS	(13)3481-3087	jan-21
COMODORO	261,36	R\$ 2.525.000,00	R\$ 9.661,00	0,8	PECUARIA	ALTOSERRANA IMOBILIARIA	(65)3283-2094	jan-21
COMODORO	493,00	R\$ 6.409.000,00	R\$ 13.000,00	0,7	PECUARIA	ALTOSERRANA IMOBILIARIA	(65)3283-2094	jan-21
COMODORO	437,33	R\$ 7.228.545,45	R\$ 16.528,93	0,8	PECUARIA	ALTOSERRANA IMOBILIARIA	(65)3283-2094	jan-21
COMODORO	1.000,00	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.500,00	0,5	PECUARIA	CENIT G1	(65)99958-4811	jan-21
COMODORO	5.000,00	R\$ 50.000.000,00	R\$ 10.000,00	0,0	PECUARIA	CENIT G1	(65)99958-4811	jan-21
COMODORO	920,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 7.608,70	0,3	PECUARIA	IMOBILIARIA FORTALEZA	(69)3322-2606	jan-21
COMODORO	2.006,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.991,03	0,0	VEGETACAO NATIVA	MÍDIAS SOCIAIS - MARKETPLACE	VIA SITE	jan-21
COMODORO	2.750,00	R\$ 22.400.000,00	R\$ 8.145,45	0,5	PECUARIA	CENIT G1	(65)99958-4811	jan-21
COMODORO	104,40	R\$ 1.670.400,00	R\$ 16.000,00	0,8	PECUARIA	GUARES	(11) 974619050	jan-21
NOVA LACERDA	12.305,00	R\$ 61.525.000,00	R\$ 5.000,00	0,4	PECUARIA	ARV INTERMEDIACOES DE NEGOCIOS - Cód: CH00048 Cód. Imovelweb: 2952165440	(11) 3208-1565	jan-21
NOVA LACERDA	10.000,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,0	VEGETACAO NATIVA	PANDHA-NEGOCIOS	(15)97403-1060	jan-21
VALE DE SÃO DOMINGOS	7.751,20	R\$ 35.344.860,00	R\$ 4.559,92	0,3	PECUARIA	IMOBILIARIA SELETA	(45)3039-0030	jan-20
VILA BELA DA SANTÍSSIMA TRINDADE	11.374,00	R\$ 120.000.000,00	R\$ 10.550,38	0,4	PECUARIA	IMOBILIARIA FACILITY - Cód: FA0068 Cód. Imovelweb: 2945193442 CRECI-119817	(19)2514-1288	jan-21
PONTES E LACERDA	10.593,00	R\$ 110.000.000,00	R\$ 10.384,22	0,7	PECUARIA	L A P SOBRAL IMOBILIARIA	(21) 99778-3715	jan-21
CAMPOS DE JULIO	9.155,70	R\$ 118.108.000,00	R\$ 12.899,94	0,4	AGRICULTURA E PECUARIA	IMOVEIS HM	(34)99166-3763	jan-21
COMODORO	10.500,00	R\$ 135.000.000,00	R\$ 12.857,14	0,7	AGRICULTURA E PECUARIA	JOAO RODRIGUES	(66)99691-3096	jan-21
VALE DO GUAPORÉ	10.000,00	R\$ 100.000.000,00	R\$ 10.000,00	0,7	PECUARIA	SHEILA WEISEMANN - IMOBIL	(65) 98151-7835	jan-21
PONTES E LACERDA	6.598,00	R\$ 38.200.000,00	R\$ 5.789,63	0,6	PECUARIA	IMOBILUE - Código de anunciante: 355 Cód. Imovelweb: 2945753734	46071290	jan-21
VILA BELA DA SANTÍSSIMA TRINDADE	720,00	R\$ 6.300.000,00	R\$ 8.750,00	0,74	PECUARIA	L A P SOBRAL IMOBILIARIA	(22) 2651-5233	jan-21

* Os elementos tachados foram descartados no tratamento estatístico

O elemento amostral tachado foi excluído da avaliação pelo próprio *software* estatístico, sendo utilizados 20 elementos amostrais na avaliação.

Os elementos amostrais utilizados foram coletados na mesma região geoeconômica do bem avaliando, conforme determina a ABNT NBR 14653-3:2019. As descrições, fontes e demais observações relacionadas às amostras coletadas, fornecidas pelos corretores responsáveis pelos anúncios, estão incluídas nos Anexos apresentados no final deste Laudo de Avaliação.

8.4. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Para a determinação do valor total do imóvel, o presente trabalho valeu-se da aplicação do método comparativo de dados de mercado, sendo realizada inferência estatística – Regressão Linear - pelo *software* de estatística INFER 32 da Aria Sistemas.

Tal procedimento é recomendado e usualmente utilizado quando se deseja estudar o comportamento do preço do hectare (R\$/ha) de uma região em relação às variáveis utilizadas, conforme estabelece os parâmetros delineados no “Anexo A” da norma ABNT NBR 14653-3:2019.

Considerando que a maioria das amostras obtidas possuem benfeitorias e passaram por tratamento estatístico, sendo homogeneizadas com base nas variáveis atribuídas pelo perito, a presente avaliação confere valor único às áreas antropizadas, admitindo os acréscimos realizados ao longo de sua exploração econômica.

9. RESULTADO DO TRATAMENTO DOS DADOS

As propriedades estão situadas a aproximadamente 69,0 quilômetros do Fórum de Comodoro, de modo que a avaliação do hectare foi atribuída em função do valor gerado pelo tratamento estatístico, conforme demonstrado abaixo.

Tabela 9 – Demonstrativo de valores

MATRÍCULA	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL/HA	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
654	1999,00	R\$ 2.561,38	R\$ 5.120.198,62
1.868	577,02	R\$ 3.466,82	R\$ 2.000.425,52
1.869	384,00	R\$ 2.999,87	R\$ 1.151.950,08
1.870	1989,25	R\$ 2.993,47	R\$ 5.954.760,20
3.958	547,34	R\$ 2.999,87	R\$ 1.641.948,85

A tabela 9 resume os valores totais de cada imóvel (VTI) sendo que para as matrículas de nº 1.869, 1.870 e 3.958 foi considerado o valor máximo gerado no tratamento estatístico, devido esses imóveis estarem cadastrados junto ao SIGEF e com perímetro georreferenciado. Para as demais áreas, foi considerado o valor médio gerado no tratamento estatístico.

10. CONCLUSÃO

Conforme exposto ao longo do trabalho, a perícia técnica tem como finalidade proceder a elaboração da avaliação técnica dos imóveis. Desse modo, vale ressaltar que os perímetros utilizados para a elaboração das plantas e memoriais foram obtidos por meio de diligências entre as partes envolvidas e através da coleta de pontos durante a vistoria *in loco*. Logo, **não foram realizados procedimentos de cunho topográfico, notadamente análise e verificação da exata localidade dos títulos.**

Realizados todos os procedimentos de cunho avaliatório, conforme percorridos no escopo deste Laudo Técnico Pericial, apresenta-se a conclusão que segue:

- I. O imóvel objeto da matrícula nº 654, cuja dimensão é de 1.999,0 hectares, possui o valor de mercado na importância de R\$ 5.120.198,62 (cinco milhões cento e vinte mil e cento e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos);
- II. O imóvel objeto da matrícula nº 1.868, cuja dimensão que não se sobrepõe à Terra Indígena Taihantesu é de 577,014 hectares, possui o valor de mercado na importância de R\$ 2.000.425,52 (dois milhões e quatrocentos e vinte cinco reais e cinquenta e dois centavos);
- III. O imóvel objeto da matrícula nº 1.869, cuja dimensão é de 384,01 hectares, possui o valor de mercado na importância de R\$ 1.151.950,08 (um milhão cento e cinquenta e um mil novecentos e cinquenta reais e oito centavos);
- IV. O imóvel objeto da matrícula nº 1.870, cuja dimensão é de 1.989,25 hectares, possui o valor de mercado na importância de R\$ 5.954.760,20 (cinco milhões novecentos e cinquenta e quatro mil setecentos e sessenta reais e vinte centavos);
- V. O imóvel objeto da matrícula nº 3.958, cuja dimensão é de 547,34 hectares, possui o valor de mercado na importância de R\$ 1.641.948,85 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e cinco centavos);

11. QUESITOS E RESPOSTAS

Os quesitos apresentados pelas partes foram transcritos e respondidos a seguir:

11.1. PELA PARTE REQUERENTE

1) Solicita-se ao Sr. Perito percorrer, descrever e fotografar os imóveis rurais objetos da presente lide, especificando suas áreas em hectares, localizações exatas em coordenadas geodésicas, e apontando o nº de cada matrícula que lhes são correspondentes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

Resposta: Conforme o item 6.5 do presente laudo técnico, o relatório fotográfico do imóvel está demonstrado na Figura 10 e 11, no mapa de uso e ocupação é demonstrado a ocupação do solo, evidenciando as áreas com vegetação nativa.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar as exatas localizações, obtendo, se possível, o mapa dos imóveis objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices de cada imóvel;

Resposta: O mapa de uso e ocupação da área está demonstrado no item 6.4, os dados perimetrais dos imóveis foram baseados nos documentos disponibilizado pelas partes, juntamente com os dados levantados do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária).

3) Informar o trajeto percorrido para a localização dos imóveis, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso a eles, e se há estradas externas que os cortam;

Resposta: O croqui de acesso ao imóvel está demonstrado no Item 6.2 do presente trabalho, os imóveis tem acesso através da MT-364 e MT-358, sendo percorrido 69,0 quilômetros até as áreas avaliandas.

4) Informar se os imóveis estão registrados no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação dos registros (ativo, pendente ou cancelado) e o número dos registros no CAR (ou número de protocolo) de cada imóvel;

Resposta: Os imóveis não possuem certificação no CAR, a matrícula de nº 1.870, nº 1.869 e nº 3.958 possuem registro no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), estando na situação ativa com pendência no cartório.

5) Estando os imóveis registrados no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR dos imóveis ao laudo pericial;

Resposta: Conforme observado nos dados do Cadastro Ambiental Rural, as poligonais existentes são divergentes, não é existente no CAR perímetros que se assemelham com os dados obtidos *in loco* e via diligência.

6) Informar quais são os imóveis limítrofes em relação aos imóveis objeto da perícia, indicando a localização e identificação de cada um;

Resposta: Por tratar-se de uma perícia avaliatória, não se faz a necessidade de solicitação de cartas de anuência das áreas lindeiras ou de demonstrar quais são as áreas vizinhas, tais questionamentos são quesitos topográficos, que fogem do objeto da lide.

7) Informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando sua área em metros quadrados, características e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas.

Resposta: Conforme verificado durante a vistoria *in loco* não é existente benfeitorias não reprodutivas nas áreas, o levantamento fotográfico está demonstrado no Item 6.5 do presente trabalho.

8) Esclarecer se há, nos imóveis em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o (s) tipo (s) de cultura (s) presente (s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas.

Resposta: Na matrícula de nº1.868 foi constatado a área de 58,927 hectares com abertura para fins agrícolas, sendo verificado a implantação de pastagens, correspondendo a 0,03% da área total do imóvel.

9) Esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento, informar o período de vigência de tais contratos e a dimensão de cada área em hectares;

Resposta: Conforme verificado nos Autos do processo não foi identificado documentações que comprovam que os imóveis estão arrendados.

10) Descrever a topografia do imóvel, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;

Resposta: Os imóveis estão situados no bioma do Cerrado e segundo o Shape de solos da Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) o solo predominante na região é o Neossolo Quartzarênico.

11) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que os imóveis estão localizados;

Resposta: De acordo com o quesito anterior, o solo predominante na região é o Neossolo Quartzarênico, sendo esta classe caracterizada por ocorrer em relevo plano ou suave ondulado e apresenta textura arenosa ao longo do seu perfil. Durante a vistoria técnica foi verificado a textura arenosa predominante no solo da região.

12) Informar se há áreas irrigadas nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

Resposta: Não foi constatado áreas irrigadas nos imóveis e não consta a documentação de outorga para captação de água nos Autos do processo.

13) Esclarecer quantos hectares dos imóveis correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam.

Resposta: Conforme explanado no quesito 5, os imóveis não possuem parcelas cadastradas no CAR (Cadastro Ambiental Rural), assim não é existente a delimitação das áreas de preservação permanente e reserva legal dos imóveis.

14) Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;

Resposta: Conforme exposto no quesito anterior não é existente a delimitação dos imóveis no CAR, não tendo assim a delimitação das áreas de preservação permanente ou de reserva legal.

15) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e, nesse último caso, a que título;

Resposta: Apenas na matrícula de nº 1.868 foi verificado a dimensão de 58,9 hectares antropizados.

16) Em caso de haver plantações ou pastagens, descrever as condições em que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fitotécnicos;

Resposta: Na dimensão antropizada da matrícula de nº 1.868 foi verificado a introdução de pastagens, com baixa capacidade de suporte.

17) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados;

Resposta: No entorno dos imóveis avaliados foi constatado a presença de áreas com vegetação nativa e alguns imóveis com a introdução de pastagens.

18) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros;

Resposta: Foi emitido junto a receita federal a certidão de débitos relativos a tributos federais e dívidas ativas da união, sendo verificado que “constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos”.

19) Informar se nos imóveis da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM);

Resposta: Os imóveis avaliados não estão incidindo sobre áreas do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM).

20) Informar a distância entre os imóveis avaliandos e as terras indígenas, se são limítrofes ou se há sobreposição, consultando para este fim o site da FUNAI.

Resposta: Através da base de dados da FUNAI (Fundação Nacional do Índio) foi identificado a sobreposição de 1.907,826 hectares da matrícula de nº 1.868 no território denominado Taihantese, restando a área remanescente de 577,02 hectares não sobrepondo ao território indígena.

3. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos propostos e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e dos critérios utilizados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico de Avaliação, colocamo-nos ao vosso inteiro dispor para suprir dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar encerramos o presente Laudo Técnico Avaliatório em uma única via, lavrada no anverso de 53 (cinquenta e três) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 51 (cinquenta e uma) outras numeradas de 03 (três) a 53 (cinquenta e três) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0021.5379.100619-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá, 29 de janeiro de 2021.

Fabio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS 1.033 – 20ª Região

Bárbara Brito de Almeida
Engenheira Agrônoma
CREAMS nº 62399