



Avalia Consultoria Agronômica Ltda

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Nº do Processo: 5000456-66.2012.8.21.0038

Natureza: Precatória de Avaliação

Exequente:

Banco do Brasil S/A

Executado:

Sebastião Roberto de Oliveira Marques

Vacaria, 15 de Dezembro de 2022.

AValiaÇÃO REFERENTE AO PROCESSO: 038-1.12.0001533-0

1. Identificação da Empresa

Avalia Consultoria Agronômica Ltda, CNPJ 10.306.054/0001-33, com sede a Rua Dr. Atílio Giuriolo, 9, Centro -Vacaria-RS – CEP 95200-097, fone 054-99683-1729; correio eletrônico: avaliaagro@gmail.com; registrada no CREA-RS, sob número 158548.

2. Identificação do Responsável Técnico

Mário Antônio Borges Rodrigues, CPF 593.656.179-87, Engenheiro Agrônomo, Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais, CREA-RS 92.807, Registro Nacional CONFEA 2202004866, residente e domiciliado a Travessa Ana Eda Branco, 102, Centro - Vacaria-RS.

3. Identificação do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação compreende uma área de terras com área de **7.0000,00 m²** ou **0,7000 ha**, registrada sob **matrícula 202 – R 16, fls.4 e 4v**, do livro 2 Registro Geral do Ofício de Registros Públicos de Esmeralda, RS, da Comarca de Vacaria, RS, sito na localidade de Capela São Sebastião dos Gregórios, no município de Esmeralda, RS.

4. Caracterização do imóvel

Devido, principalmente a dimensão do imóvel, sua aptidão , é para pequenas hortas e criação de animais de pequeno porte. Outra dificuldade se dá em função do relevo , que dificulta a mecanização, sendo então praticamente para uma exploração por mão de obra braçal. Há presença de matas nativas bem preservadas no interior do imóvel.

5. Croquis de localização.

O referido imóvel está situado nas seguintes coordenadas geográficas: Latitude 27°54'29.69"S e Longitude 51°17'53.10"O, as margens da estrada municipal que dá acesso à localidade de São Sebastião dos Gregórios, a 250 metros do maciço urbano desta localidade, no Município de Esmeralda, RS.

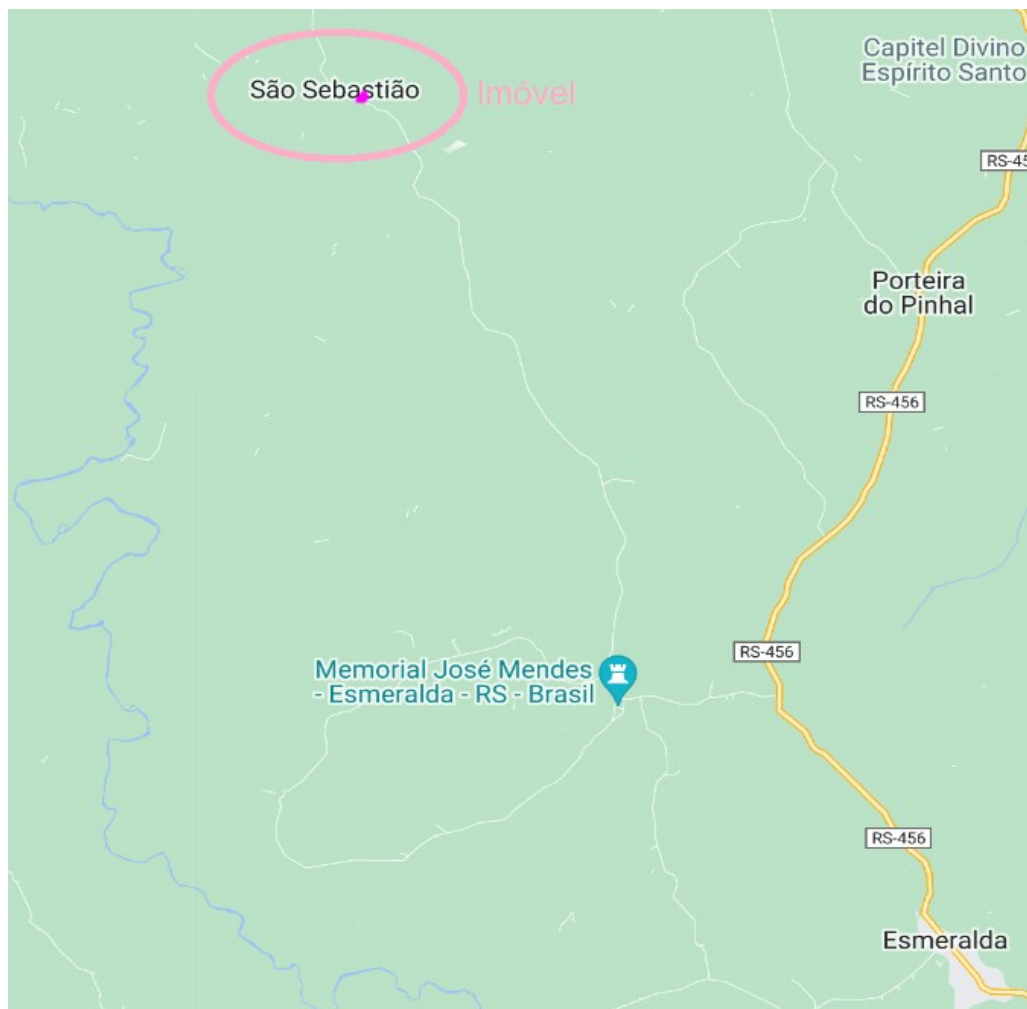


Figura 1- Croqui de situação do imóvel - Fonte: Google Maps



Figura 2- Planta de situação do imóvel sob imagem de Satélite- Fonte: Google Earth

6. Metodologia

Seguindo a metodologia recomendada para avaliação de imóveis rurais, tendo como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis rurais, foi utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado**. Por este método identifica-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra. Para a **avaliação do valor da Terra Nua (VTN)**, pesquisaram-se documentos oficiais em tabelionatos, consultaram-se opiniões de engenheiros agrônomos que realizam avaliações e também, buscando-se referências de negócios realizados e pretendidos, localizados próximos e com características semelhantes aos imóveis objetos desta avaliação. *É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.*

A homogeneização foi feita pela nota agronômica, que associa capacidade de uso das terras com sua localização e acesso (Figura 1 e Quadro 1), classes de capacidade de uso do solo e outras notas ou fatores fundamentados estatisticamente, considerados relevantes na determinação do valor, como por exemplo, elasticidade, dimensão, benfeitorias, recursos hídricos, entre outros. Para a avaliação de imóveis rurais, os critérios e ponderações basearam-se no que preconiza a **ABNT NBR 14653-3**.

Fator de fonte: *É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.*

Fator classe de capacidade de uso das terras: *O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.*

Fator de situação: *O fator de situação corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.*

Fator de Porte ou Grandeza: *os valores unitários de gleba rurais variam em função da dimensão, de tal forma que as áreas menores alcançam um valor unitário quase sempre maior, e vice-versa. Esta ocorrência é frequente no mercado imobiliário e relativamente compreensível, face à faixa de interessados em uma eventual transação e o montante envolvido.*

Imóvel Pequeno ou Familiar (até 50 hectares) – 100% (1,00),

Imóvel Médio (de 51 a 200 hectares) – 95% (0,95), e

Imóvel Grande (acima de 200 hectares) – 90% (0,90);

Desvio Padrão s: *O desvio padrão é uma medida de dispersão usada com a média. Mede a variabilidade dos valores à volta da média. O valor mínimo do desvio padrão é 0 indicando que não há variabilidade, ou seja, que todos os valores são iguais à média. O desvio padrão da amostra é calculado através da fórmula:*

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n - 1)}}$$

Coefficiente de variação: O coeficiente de variação (CV) indica o percentual do desvio padrão em relação à média; $CV = (s/x) \cdot 100$

Assim, para coeficientes de variação de até 10%, pode-se dizer que a amostra é ótima, com dispersão mínima; coeficientes de variação situados entre 10% e 15% indicam uma amostra ainda boa, com dispersão pequena; coeficientes de variação situados entre 15% e 20% significam uma dispersão mais acentuada, mas ainda dentro dos limites aceitáveis.

Os parâmetros utilizados para a obtenção de valores das terras de acordo com as classes e uso e localização foram baseados nos fatores de ponderação demonstradas na figura 1.

QUADRO II FATORES DE PONDERAÇÃO NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS CONSIDERANDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO

CAPACIDADE DE USO LOCALIZAÇÃO E ACESSO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
ÓTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESAVORÁVEL	75%	0,75	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
RUIM	70%	0,70	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROSSI, 2005

Figura 1 – Fatores de ponderação pela classe de uso e situação

CONDIÇÃO DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO				
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL		
		Navegabilidade		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 – 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE

REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	6 – 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS
---------	--	----------	---------------	--------------------------------

Quadro-1 – Condição de localização e acesso

Os dados foram tabulados e ponderados, para a obtenção do valor final.

O grau de fundamentação utilizado neste laudo de avaliação foi o Grau I, de acordo com a Tabela 1, baseado nas pontuações da Tabela 2.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

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

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
NOTA Observar subseção 9.1.							

7. Estradas de acesso

O Imóvel apresenta bom acesso por estradas cascalhadas, permitindo transito em condições adversas de clima.

8. Solo e Relevô

O solo apresenta profundidade mediana entre 0,10 metros a 1,5 metros, com relevo suave ondulado em 20 % (vinte por cento) do imóvel e ondulado em 80 % (oitenta por cento). Atualmente, o imóvel parece não estar em uso, entretanto encontra-se bem mantido com roçadas manuais.

9. Classe de capacidade de uso agrícola do solo.

a. Definição de cada Classe:

CLASSE I – Terras próprias para cultura anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.

CLASSE II- Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.

CLASSE III – Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.

CLASSE IV – Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.

CLASSE V – Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.

CLASSE VI – Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.

CLASSE VII – Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.

CLASSE VIII – Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramento rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

10. Distribuição das Classes de capacidade de uso do solo no imóvel avaliando

Classe de Solo	II	III	VIII
Área (ha)	0,6000	0,0700	0,0300
%	85,71%	10,00%	4,29%

Imóvel: Matrícula 202 – R 16, fls.4 e 4v, Registro de Imóveis de Esmeralda-RS.

Condição de localização e acesso: Boa por estrada cascalhada.

Nota Agrônômica: $(0,8571 \times 0,76) + (0,1 \times 0,124) + (0,0429 \times 0,18) = \text{NA} = 0,6715$

Recursos hídricos: No Imóvel, existem pequenas porções de banhados e nascentes.

Áreas de Preservação Permanente (APP): As áreas de APP neste imóvel são localizadas em banhados e nascentes.

11. Avaliação de valores

a. Terra nua

Quantidade	Unidade	Descrição	Valor	
			Unitário (R\$ / un)	Total (R\$)
0,6000	ha	CLASSE II	R\$ 150.000,00	R\$ 90.000,00
0,0700	ha	CLASSE III	R\$ 80.000,00	R\$ 5.600,00
0,0300	ha	CLASSE VII	R\$ 3.000,00	R\$ 90,00
0,7000	ha			R\$ 95.690,00

a) O valor da terra nua está estimado com base na finalidade agrícola adequando-se a característica de povoamento urbano distrital, localização, nos preços de negociações de terras praticados na região.

b) Não estão considerados usos alternativos, tais como uso industrial.

c) O valor considerado para as terras é o da época presente.

O Valor da terra nua do imóvel em 0,7000 ha é de **R\$ R\$ 95.690,00**
(noventa e cinco mil , seiscientos e noventa reais)

b. Benfeitorias

<u>Benfeitorias</u>				
Quantidade	Un	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	un	Uma casa em alvenaria, com aberturas tipo veneziana em madeira, cobertura com telhas de barro em bom estado de conservação com 70,00 m ²	55.000,00	55.000,00
1	un	Pavilhão em alvenaria e madeira, cobertura de fibrocimento, em razoável estado de conservação - medindo 110,00 m ²	18.000,00	18.000,00
Benfeitorias e Construções				R\$ 73.000,00

O Valor das benfeitorias é de **R\$ 73.000,00**
(setenta e tres mil reais)

c. Valor total da avaliação

O Valor da avaliação do imóvel é de **R\$ 168.690,00**
(cento e sessenta e oito mil , seiscientos e noventa reais)

12. Considerações e Conclusão

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 03 de setembro de 2020, com início às 10:00 hs.

Nenhum representante das partes acompanharam a vistoria.

O valor da terra nua apurado para o imóvel foi baseado em valores atuais de áreas de lavouras, mais a condição de localização do imóvel junto a localidade de Serra dos Gregórios.

O presente laudo é composto por 15 páginas todas assinadas e rubricadas,
Em anexo encontram-se: ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Vacaria-RS 15 de dezembro de 2022.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:


MARIO ANTONIO BORGES RODRIGUES
Engº Agrº CREA 92807
Visto em SC 39.185-5
Reg. Nacional 2202004866

Mario Antônio Borges Rodrigues
Engenheiro Agrônomo
CREA-RS 92807
ART nº 9175289

Avalia Consultoria Agrônômica Ltda
Rua Dr. Atilio Giuriolo, 9 – Centro – 95200-097 – Vacaria – RS – Brasil
Telefones: 54-99976-1729 E-mail: avaliaagro@gmail.com

MARIO ANTONIO
BORGES
RODRIGUES:59365617
987

Assinado de forma digital por
MARIO ANTONIO BORGES
RODRIGUES:59365617987
Dados: 2022.12.20 13:32:08
-03'00'

13-Acervo Fotográfico



Foto-1 – Vista do Imóvel a partir da porção Sul - Benfeitorias



Foto 2- Vista do imóvel ao lado da estrada municipal



Foto-3 – Vista parcial do relevo e cobertura vegetal



Foto-4 – Vista do acesso ao imóvel a partir da estrada municipal



Foto-5 – Vista parcial do relevo e cobertura vegetal



Foto-6 – Vista parcial do relevo e cobertura vegetal



Foto-7– Vista parcial do imóvel, uso do solo e vegetação



Foto-8– Benfeitorias – na data da perícia sem uso.

Anexo – ART –CREA-RS





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



CREA-RS
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia do Rio Grande do Sul

ART Número
9175289

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS092807	Profissional: MÁRIO ANTÔNIO BORGES RODRIGUES	E-mail: avaliaagro@gmail.com
RNP: 2202004866	Título: Engenheiro Agrônomo	
Empresa: AVALIA CONSULTORIA AGRONÔMICA LTDA	Nr.Reg.: 158548	

Contratante

Nome: PROCESSOS JUDICIAIS 1ª VARA CIVIL VACARIA	E-mail:
Endereço: RUA VILA LOBOS 31 FORUM COMARCA DE VACARIA	Telefone:
Cidade: VACARIA	Bairro: CARAZINHO
	CPF/CNPJ:
	CEP: 95200000
	UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PROCESSOS JUDICIAIS 1ª VARA CIVIL VACARIA	CPF/CNPJ:
Endereço da Obra/Serviço: RUA VILA LOBOS 31 FORUM-COMARCA DE VACARIA	CEP: 95200000
Cidade: VACARIA	Bairro: CARAZINHO
Finalidade: JUDICIAL	UF: RS
Data Início: 01/09/2016	Prev.Fim: 10/07/2025
	Vlr Contrato(R\$): 8.000,00
	Honorários(R\$): 8.000,00
	Ent.Classe: IBAPE/RS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Arbitramento	CALCULO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL AVALIANDO	5,00	PR
Pesquisa	PESQUISAS DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS	5,00	PR
Análise	ANÁLISE ESTATÍSTICA COMPARAÇÃO COM DADOS IMÓVEL AVALIANDO	5,00	PR
Elaboração	ELABORAÇÃO DE BANCO DE DADOS AVALIAÇÃO E PARECER CONCLUSIVO	5,00	PR
Avaliação	Imóveis Rurais	5,00	PR
Vistoria	Imóveis Rurais	5,00	PR
Estudo	Geoprocessamento	5,00	PR
Perícia	Cobertura Vegetal	5,00	PR
Vistoria	Imóveis Rurais	5,00	PR
Estudo	Geoprocessamento	5,00	PR
Perícia	Cobertura Vegetal	5,00	PR
Vistoria	Meio Ambiente - Áreas de Preservação Permanente	5,00	PR
Laudo Técnico	Meio Ambiente - Áreas de Preservação Permanente	5,00	PR
Laudo Técnico	Cultura de Milho	5,00	PR
Laudo Técnico	Cultura de Soja	5,00	PR
Laudo Técnico	Silvicultura	5,00	PR
Levantamento	Topografia - Levantamento Planialtimétrico	5,00	PR
Memorial	Topografia - Levantamento Planialtimétrico	5,00	PR

ART registrada (paga) no CREA-RS em 10/07/2017

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima MÁRIO ANTÔNIO BORGES RODRIGUES Engº Agrº CREA 92807 Visto em SC 39.185-5 Reg. Nacional 2202004866 MÁRIO ANTÔNIO BORGES RODRIGUES	De acordo MÁRIO ANTÔNIO BORGES RODRIGUES Engº Agrº CREA 92807 Visto em SC 39.185-5 Reg. Nacional 2202004866 PROCESSOS JUDICIAIS 1ª VARA CIVIL VACARIA
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA