

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II – VISTORIA

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IV – PESQUISA DE MERCADO

V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

ANEXOS

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel

ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

ANEXO III – Valores de Edificações de Imóveis - IBAPE/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estabelecer o valor de mercado atualizado e à vista do imóvel rural denominado “Fazenda São José”, situado na Fazenda Anhuminhas, no distrito e município de Florínea/SP, que encontra-se penhorado na Ação de Execução de Título Extrajudicial que move o Banco do Brasil S. A. contra o Sr. Alessandro Mainardi e sua mulher, a Sra. Sueli Menegheti Mainardi.

Todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as Normas técnicas da ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e as diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Brasileira oficial de avaliação de bens imóveis rurais é a NBR 14653-3, sendo válida para todo o território nacional, entretanto como a própria norma recomenda, serão levadas em consideração as particularidades da região onde se encontra o imóvel.

II) VISTORIA:

A Vistoria a “Fazenda São José” foi realizada na data de 04 de Março de 2021, às 9:00 hrs, sendo que nesta oportunidade somente o encarregado da propriedade, o Sr. Sidnei Floriano Soares, encontrava-se no local e permitiu o acesso ao interior da propriedade para a realização dos trabalhos periciais, sendo importante registrar que o Banco do Brasil não enviou nenhum representante.

Com o início dos trabalhos periciais constatou-se que a “Fazenda São José” está dividida em duas Glebas, sendo que a primeira Gleba está localizada à direita da Rodovia Miguel Jubran (SP -333), no sentido capital-interior, ou seja, esta Gleba está localizada na parte inferior da Rodovia Miguel Jubran, confrontando-se com o Ribeirão Bugio; e a segunda Gleba está localizada à esquerda da Rodovia Miguel Jubran, ou seja, está localizada na parte superior da Rodovia.

A primeira Gleba, denominada Gleba “A”, possui uma área aproximada de 36.17 alqueires, na qual está edificada uma Casa de Caseiro e um Barracão para guarda de implementos agrícolas, e está sendo explorada pela cultura de Soja (aproximadamente 80 % da área cultivável) e pela cultura de Cana-de-Açúcar (aproximadamente 20 % da área cultivável).

No entanto, embora a segunda Gleba, denominada Gleba “B”, tenha uma área registrada na Matrícula do imóvel correspondente a 9.20 Alqueires, parte desta área foi desapropriada para a construção da “Penitenciária de Florínea”, ou seja, a maior parte da área desta Gleba não encontra-se mais sob a posse dos requerentes.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

Neste contexto, a área remanescente da Gleba “B”, que ainda está sob a posse dos requerentes, cuja área aproximada é de 4.40 alqueires, está sendo explorada na sua totalidade pela cultura de Soja e não foi constatado durante os trabalhos periciais nenhuma benfeitoria edificada nesta área da propriedade.

Ou seja, a área desapropriada da Gleba “B” para a construção da “Penitenciária de Florínea”, que não está mais sob a posse dos requerentes, foi estimada durante os trabalhos periciais como sendo de aproximadamente 4.80 alqueires.

Com o levantamento de todas as informações necessárias a avaliação e com a conclusão do registro fotográfico da propriedade, os trabalhos periciais foram encerrados por volta das 10:30 hrs.

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula Nº 30.994:

“Imóvel: Um imóvel rural constituído por duas glebas (Gleba A - 87,5357 hectares e Gleba B - 22,2592 hectares) perfazendo uma superfície de 109,6949 hectares, denominada “Fazenda São José” situada na Fazenda Anhuminhas, no distrito e município de Florínea, nesta comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Gleba A: inicia-se no marco M0 (zero), localizado no vértice formado entre a linha divisória da Rodovia Miguel Jubran (SP-333) com a linha divisória de Miguel Dib, seguindo por esta, pelos seguintes rumos e distâncias: 70°24’16” NW e 1.512,76 metros até o marco M1; 70°21’40” NW e 509,71 metros até o ponto P2, situado na margem do Ribeirão Bugio; deflete-se à esquerda e segue pela margem do Ribeirão Bugio, pelos seguintes rumos e distâncias: 17°48’39” SW e 395,45 metros até o ponto P3; 55°31’39” SW e 67,88 metros até o ponto P4; deflete-se à esquerda e segue inicialmente pela cerca e linha divisória de Vitório Bozza e outros, pelos seguintes rumos e distâncias: 67°16’36” SE e 461,96 metros até o marco M5; 67°08’07” SE e 981,54 metros até o marco M6, deflete-se à esquerda e segue pela linha divisória da Rodovia Miguel Jubran (SP-333) por rumo 68°29’51” NE e 807,83 metros até o marco M0 (zero), origem da descrição. Gleba B: inicia-se no marco denominado M7, localizado no vértice formado entre a linha divisória da Rodovia Miguel Jubran (SP-333) com a linha divisória de Ernesto Mainardi, seguindo por esta, por rumo magnético de 66°36’53” SE e 508,74 metros até o marco M8; deflete-se à esquerda e segue pela linha divisória de Aparecido Pinto por rumo 46°44’51” NE e 97,42 metros até o marco M9; deste a divisa segue pela linha divisória de Estéfano Marinoni, pelos seguintes rumos e distâncias: 46°44’51” NE 325,01 metros até o marco M10; 55°09’41” NE e 288,91 metros até o marco M11; 40°27’31” NE e 61,96 metros até o marco M12 onde termina a confrontação com Estéfano Marinoni; deflete-se à esquerda e segue pela linha divisória de Miguel Dib, por rumo 70°06’58” NW e 161,43 metros até o ponto P13; deflete-se à esquerda e segue pela linha divisória da Rodovia Miguel Jubran (SP-333), por rumo 68°29’51” SW e 967,49 metros até o marco M7, origem desta descrição.”

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel rural localizado no município de Florínea-SP, dividido pela Rodovia Miguel Jubran, sendo composto por duas Glebas, uma localizada na parte inferior da rodovia (Gleba “A”) e outra localizada na parte superior (Gleba “B”) da Rodovia Miguel Jubran.

- A Gleba “A” possui uma área aproximada de 36.17 alqueires, na qual estão edificadas uma Casa de Caseiro e um Barracão para guarda de implementos agrícolas, no entanto, a Gleba “B” teve uma boa parte da sua área original de 9.20 alqueires desapropriada para a construção da “Penitenciária de Florínea”, ou seja, atualmente a área remanescente que ainda se encontra na posse dos requerentes corresponde a aproximadamente 4.40 alqueires, conforme visualizado no Anexo I – Situação Geográfica do Imóvel.

- O acesso a propriedade é realizado diretamente pela Rodovia Miguel Jubran (SP-333), ao se trafegar pelo sentido capital-interior até atingir a “Penitenciária de Florínea”, a Gleba “A” inicia-se no marco M0 localizado exatamente em frente a Penitenciária, do outro lado da Rodovia Miguel Jubran; a Gleba “B” está localizada ao lado da Penitenciária, ou seja, é uma área contígua a área da Penitenciária, conforme identificada no Anexo I – Situação Geográfica do Imóvel.

- Nas duas Glebas a Topografia é levemente inclinada, no entanto, nada que impeça à mecanização agrícola, ou seja, a propriedade é composta na sua totalidade por terras cultiváveis.

- Portanto com boas condições para a mecanização agrícola, a propriedade atualmente está sendo explorada em sua totalidade pela atividade agrícola, sendo constatado predominantemente a cultura de Soja, que está sendo explorada em aproximadamente 80 % da Gleba “A” e na totalidade da área remanescente da Gleba “B”, entretanto, também foi constatado a presença da cultura de Cana-de-Açúcar em cerca de 20 % da Gleba “A”.

- Também é importante registrar que a propriedade está localizada em uma das regiões mais férteis e valorizadas da região, com elevado valor econômico e produtividade elevada.

- A Gleba “A”, por estar as margens da Água do Bugio, possui uma importante reserva hídrica, o que agrega valor à propriedade.

- Também foi constatado na propriedade um eficiente sistema de terraceamento, o que confere uma condição satisfatória para a retenção e absorção das águas pluviais, evitando qualquer tipo de padrão erosivo, mantendo a boa fertilidade do solo.

- Conforme já esclarecido, na Gleba “A” encontram-se edificadas uma Casa de Caseiro e um Barracão para guarda de implementos agrícolas, no entanto, por serem construções antigas não têm um valor comercial relevante.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

IV - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações junto a conceituadas Imobiliárias da região para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o Alqueire na região da propriedade avaliada, sendo levado em consideração aspectos relacionados a localização, acesso, característica do solo, infraestrutura e topografia, respeitando as recomendações normativas.

Também é importante registrar que durante a Pesquisa de Mercado foi encontrado dificuldades na obtenção de ofertas de propriedades rurais à venda na região, entretanto as informações levantadas junto as Imobiliárias fornecem uma referência sólida em relação ao valor do alqueire para a região, conferindo um parâmetro satisfatório e seguro à avaliação.

Diante do exposto, os valores levantados junto as Imobiliárias da região estão discriminados abaixo:

- 1 – Visa Imobiliária – Fone: (18) 3302-8888
Rua Ângelo Bertoncini, nº 161 – Assis / SP
Corretor: Sr. Edson Manprim
Atribuiu o valor do Alqueire ----- **R\$ 170.000,00**

- 2 – WM Imobiliária – Fone: (18) 3322-6144
Rua Smith de Vasconcelos, nº 251 – Assis / SP
Corretor: Sr. Vitor
Atribuiu o valor do Alqueire ----- **R\$ 170.000,00**

- 3 – Kasa Imobiliária – Fone: (18) 3302-8080
Rua Ângelo Bertoncini, nº 451 – Assis / SP
Corretor: Sr. Marcos
Atribuiu o valor do Alqueire ----- **R\$ 150.000,00**

- 4 - Silvana Lopes Imobiliária – Fone: (18) 3022-1123
Rua Ângelo Bertoncini, nº 50 – Assis / SP
Corretora: Sra. Silvana A. Lopes
Atribuiu o valor do Alqueire ----- **R\$ 150.000,00**

- 5 - Imobiliária Luzia Imóveis – Fone: (18) 3022-2872
Rua Padre David, nº 242 – Assis / SP
Corretor: Sr. Antônio Rebelatto
Atribuiu o valor do Alqueire ----- **R\$ 150.000,00**

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação da propriedade rural em questão será utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor da terra cultivável será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das Benfeitorias será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, como será melhor detalhado a seguir:

1 – Valor da Terra Cultivável (VTc):

Para a avaliação do valor da terra cultivável do imóvel rural em questão será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na prospecção de informações sobre valores referentes ao Alqueire em áreas rurais localizadas na mesma região geoeconômica e que possuam similaridade com as características da propriedade avaliada.

O valor da terra cultivável será determinado pela média dos valores de mercado prospectados junto as Imobiliárias da região, sendo importante registrar que foram considerados os fatores de homogeneização recomendados pelas Normas de Avaliação, tais como localização, tipo de solo, topografia, acesso e infraestrutura.

Nesta linha, o valor da terra cultivável será determinado pela média dos valores prospectados multiplicado pela área da propriedade, que será considerada como sendo a área da Gleba “A”, correspondente há aproximadamente 36.17 alqueires, mais a área remanescente da Gleba “B”, que ainda está sob a posse dos requerentes, que corresponde a aproximadamente 4.40 alqueires, totalizando, portanto, uma área total de **40.57 alqueires**.

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

As edificações construídas na propriedade são consideradas benfeitorias e terão seus valores reproduzidos utilizando o Método da Quantificação de Custos, tomando como referência os valores disponibilizados na Tabela de Edificações de Imóveis publicada pelo IBAPE/SP, que se encontra no Anexo III.

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção que será determinado utilizando-se o Método de Valor Decrescente, procurando assim atingir um valor adequado, atualizado e realista para as benfeitorias existentes na propriedade.

Nesta linha, para o cálculo do Valor das Benfeitorias será utilizada a fórmula:

$$VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$$

Onde: VB = Valor da Benfeitoria
Ab = Área da Benfeitoria
Ve = Valor da Edificação – IBAPE/SP
R = Razão de Depreciação
n = Idade Aparente

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

3 – Valor do Imóvel (VI):

Portanto o valor do imóvel rural em questão resultará da soma do valor da terra cultivável mais o valor das benfeitorias, ou seja:

$$VI = VTc + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel
VTc = Valor da Terra Cultivável
VB = Valor das Benfeitorias

VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

1 – Valor da Terra Cultivável (VTc):

Será determinado pela média dos valores de mercado prospectados:

- Visa Imobiliária -----	R\$ 170.000,00
- WM Imobiliária -----	R\$ 170.000,00
- Kasa Imobiliária -----	R\$ 150.000,00
- Silvana Lopes Imobiliária -----	R\$ 150.000,00
- Imobiliária Luzia Imóveis -----	R\$ 150.000,00

Portanto a média dos valores de mercado prospectados referente ao alqueire para a região é de R\$ 158.000,00.

Logo: 40.57 alqueires x R\$ 158.000,00/Alqueire = R\$ 6.410.060,00

Portanto o Valor da Terra Cultivável: **VTc = R\$ 6.410.000,00**

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

Foram constadas benfeitorias edificadas na propriedade somente na Gleba “A”, sendo elas, uma Casa de Caseiro e um Barracão para guarda de implementos agrícolas, no entanto, mesmo sendo construções antigas e tendo pouco valor comercial, as Normas Técnicas preconizam que devam ser avaliadas individualmente, conforme detalhado abaixo:

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

1 – Casa do Caseiro:

O padrão construtivo constatado na Casa do Caseiro que melhor se encaixa na Tabela do IBAPE/SP é o referente a construção de uma Casa no Padrão Proletário e com Intervalo de Preços Médio, cujo valor disponibilizado é de $Ve = R\$ 734,00/m^2$.

A área da Casa do Caseiro medida no local foi de $Ab = 98.50 m^2$.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação da edificação estima-se que ela esteja construída há aproximadamente 40 anos, ou seja, o fator $n = 40$.

Diante disto aplicando-se a fórmula: $VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$, teremos:

$$\begin{aligned} \text{Valor da Benfeitoria: } VB &= 98.50 m^2 \times R\$ 734,00/m^2 \times (1 - 0.015)^{40} \\ VB &= R\$ 72.299,00 \times 0.5463 \\ VB &= \underline{R\$ 39.496,95} \end{aligned}$$

Portanto o valor da Casa do Caseiro: **VB1 = R\$ 39.500,00**

2 – Barracão para guarda de implementos agrícolas:

O padrão construtivo constatado neste Barracões que melhor se encaixa na Tabela do IBAPE/SP é o referente a construção de um Galpão no Padrão Econômico e com Intervalo de Preços Médio, cujo valor disponibilizado é de $Ve = R\$ 609,00/m^2$.

A área deste Barracão medida no local foi de $Ab = 162.00 m^2$.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação deste Barracão estima-se que ele esteja construído há aproximadamente 40 anos, ou seja, o fator $n = 40$.

Diante disto aplicando-se a fórmula: $VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$, teremos:

$$\begin{aligned} \text{Valor da Benfeitoria: } VB &= 162.00 m^2 \times R\$ 609,00/m^2 \times (1 - 0.015)^{40} \\ VB &= R\$ 98.658,00 \times 0.5463 \\ VB &= \underline{R\$ 53.896,90} \end{aligned}$$

Portanto o valor deste Barracão: **VB2 = R\$ 53.900,00**

Ou seja, para a definição do Valor das Benfeitorias (VB) será necessário a somatória dos valores avaliados individualmente, portanto teremos:

$$\begin{aligned} VB &= VB1 + VB2 \\ VB &= R\$ 39.500,00 + R\$ 53.900,00 \\ VB &= \underline{R\$ 93.400,00} \end{aligned}$$

Portanto o Valor das Benfeitorias: **VB = R\$ 93.500,00**

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

3 – Valor do Imóvel (VI):

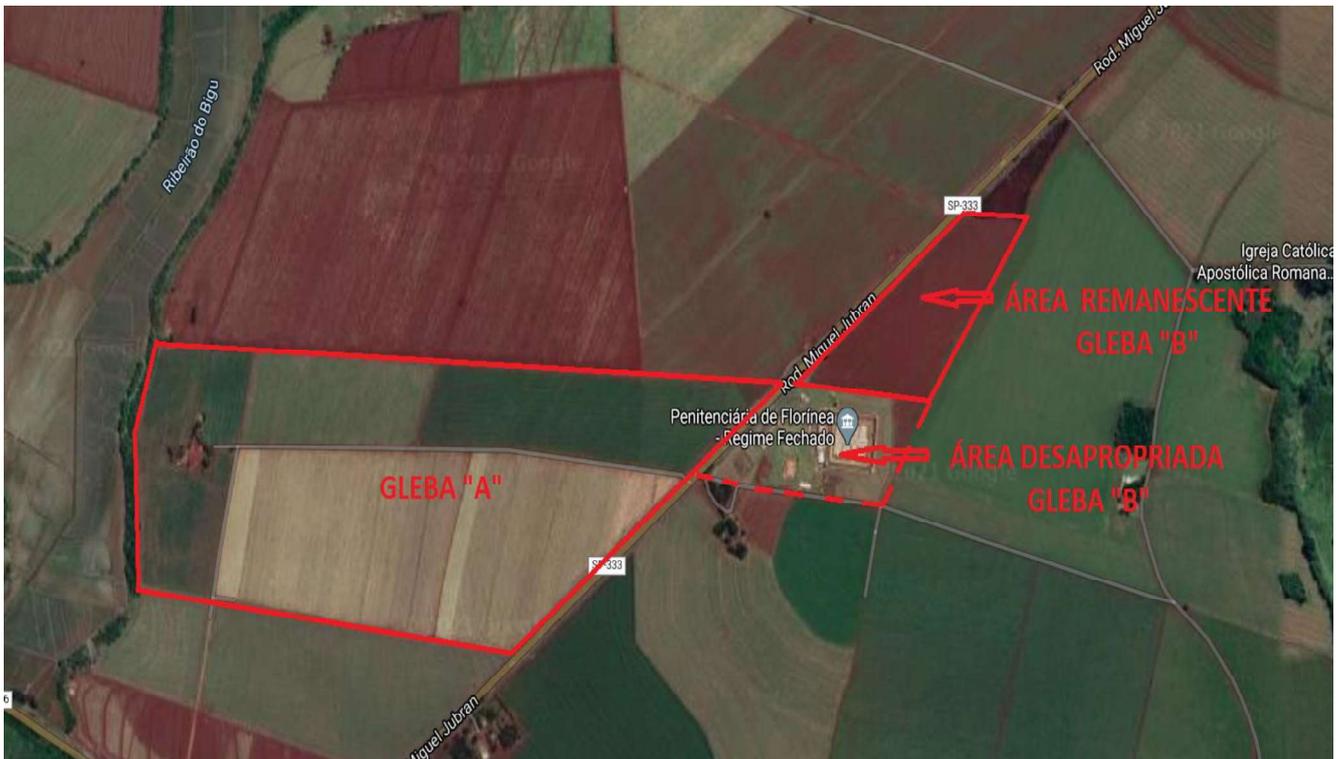
O Valor do Imóvel (VI) será determinado pela soma do Valor da Terra Cultivável (VTc) mais o Valor das Benfeitorias (VB), nesta linha, teremos:

$$\begin{aligned}VI &= VTc + VB \\VI &= R\$ 6.410.000,00 + R\$ 93.500,00 \\VI &= \underline{R\$ 6.503.500,00}\end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 6.500.000,00
(Seis milhões e quinhentos mil reais)

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel



ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Fazenda São José - Gleba “A”, área da propriedade explorada pela cultura de Soja, topografia plana, adequada a mecanização agrícola, e, ao fundo, o Ribeirão Bugio.



Imagem 02 – Fazenda São José - Gleba “A”, a maior parte das terras cultiváveis estão sendo exploradas pela cultura de Soja, topografia plana, adequada a mecanização agrícola.



Imagem 03 – Fazenda São José - Gleba “A”, embora a maior parte das terras cultiváveis estejam sendo exploradas pela cultura de Soja, também há a exploração de Cana-de-Açúcar.



Imagem 04 – Barracão para guarda de implementos agrícolas edificado na Gleba “A”, por estar construído há aproximadamente 40 anos, não possui um valor comercial relevante.



Imagem 05 – Barracão para guarda de implementos agrícolas edificado na Gleba “A”, por estar construído há aproximadamente 40 anos, não possui um valor comercial relevante.



Imagem 06 – Casa do Caseiro edificada na Gleba “A”, embora esteja de maneira geral em boas condições, trata-se de uma construção antiga, com pouco valor comercial.



Imagem 07 – Casa do Caseiro edificada na Gleba “A”, embora esteja de maneira geral em boas condições, trata-se de uma construção antiga, com pouco valor comercial.



Imagem 08 – Fazenda São José - área remanescente da Gleba “B”, área da propriedade explorada pela cultura de Soja, topografia plana, adequada a mecanização agrícola.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

ANEXO III - Valores de Edificações de Imóveis - IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	----	----
	APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----		
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
	2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----	
	GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
2.2.4 – Padrão Superior		1,872	----	----	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

- Os parâmetros adotados na avaliação das Benfeitorias edificadas na Gleba "A", foram: Casa no Padrão Proletário, com intervalo de preços médio, no valor de **R\$ 734,00/m²**, para a Casa do Caseiro; e o Galpão no Padrão Econômico, com intervalo de preços médio, no valor de **R\$ 609,00/m²**, para o Barracão para guarda de implementos agrícolas.