

AO JUÍZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITAPORÃ/MS.

AUTOS: 0000900-86.2005.8.12.0037
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A
REQDO: JOSÉ VIEIRA RAMOS

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA, primeira empresa com certificação ISO 9001/2015, especializada em perícia, avaliação e administração judicial, sito a Rua Treze de maio, 2500, sala 1307, 13º andar, Centro, Campo Grande/MS, fone (67) 3389-3000, com endereço eletrônico específico para intimações "intimacao@vcpericia.com.br", devidamente inscrita no **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL, CREA/MS nº 3078, CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE MATO GROSSO DO SUL, CRC/MS nº 000292/O**, vem apresentar seu laudo judicial sob a forma do presente:

Nestes Termos,
Requer Juntada.

Campo Grande/MS, 15 de maio de 2024.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/O



COMARCA: ITAPORÃ/MS
CARTÓRIO: VARA ÚNICA
AUTOS: 0000900-86.2005.8.12.0037
REQTE: BUNGE FERTILIZANTES S/A
REQDO: JOSÉ VIEIRA RAMOS



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO RURAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINÍCIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S.S.LTDA e tims.jus.br, protocolado em 17/05/2024 às 09:40, sob o número WITA24070044019. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tims.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000900-86.2005.8.12.0037 e código INEUJ.r0.



SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	4
1.1.	CERTIFICAÇÃO ISO 9001	4
1.2.	INÍCIO DOS TRABALHOS.....	4
1.3.	OBJETIVO DA PERÍCIA	4
2.	PERITOS JUDICIAIS	5
3.	ASSISTENTES TÉCNICOS	5
4.	CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO	5
5.	RELATÓRIO TÉCNICO	7
5.1.	ANÁLISE DOS AUTOS.....	7
5.2.	VISTORIA E CONSTATAÇÕES	8
5.3.	ANÁLISE PERICIAL.....	12
5.3.1.	AVALIAÇÃO DA ÁREA.....	12
5.3.2.	NÍVEL DE PRECISÃO.....	14
6.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	14
7.	CONCLUSÃO.....	18
8.	ENCERRAMENTO	18

1. APRESENTAÇÃO

Com **mais de 35 anos** de experiência, a VCP se destaca pelo compromisso em fornecer soluções empresariais de excelência. Sua equipe multidisciplinar, composta por profissionais altamente qualificados, como advogados, arquitetos, administradores, contadores, engenheiros, economistas e geógrafos, aliada à utilização das mais avançadas ferramentas de software e equipamentos disponíveis, assegura a entrega de serviços de alta qualidade.



1.1. CERTIFICAÇÃO ISO 9001

Garantindo a Qualidade e Excelência em seus Serviços

A VCP Consultoria e Perícia têm como pilar fundamental a busca constante pela excelência.

Por isso, tem o orgulho de compartilhar que é a única empresa do ramo certificada conforme a norma internacional ISO 9001/2015, uma certificação que reconhece o compromisso com a qualidade, a eficiência e a melhoria contínua em todos os aspectos de seus negócios.



1.2. INÍCIO DOS TRABALHOS

Os trabalhos tiveram início no mês de **fevereiro de 2024**, acatando honrável designação do Douto Juízo.



1.3. OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinação de f. 698/699 dos autos, a presente perícia tem como objetivo avaliar o imóvel descrito como “Lote de terras determinado pelo nº 04, da quadra nº 18”, do Núcleo Colonial de Dourados/MS, Distrito de Panambi, com área de 28,65 hectares, dentro dos limites e confrontações que consta da matrícula nº 16.353 do CRI de Dourados/MS.

2. PERITOS JUDICIAIS

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA**, nomeada para a realização da perícia judicial designada pelo douto juízo, vem informar os respectivos responsáveis legais e/ou técnicos, atuantes no referido trabalho:



VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO, sócio da empresa nomeada, Engenheiro Civil, Agrimensor e Contador, com Curso de Georreferenciamento de Imóveis Rurais, inscrito no CREA/MG sob nº 42.822/D, visto/MS 5.027-MS e, no CRC/MS sob nº 10.529/O, registrado no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4312;



ÉRIKA PINTO NOGUEIRA, sócia da empresa nomeada, Engenheira Civil e Contadora, Pós-graduada em Auditoria e Perícia Contábil, com curso em Documentoscopia, inscrita no CREA/SP 5060295963/D, visto/MS 9.118 e no CRC/MS sob nº 9888/O-7, registrada no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4637;



ROBERT WILLER WOBETO, Coordenador do Setor de Engenharia Rural, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA/MS sob o nº 16.631/D.

3. ASSISTENTES TÉCNICOS

Pelo que consta nos autos, nenhuma das partes indicou assistente técnico.

4. CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Em processos desta natureza, o primeiro procedimento adotado é a análise prévia de toda documentação constante nos autos, e análise de imagens de satélites, que também disponibilizam informações da área, objeto de litígio.

Em seguida, procede-se a uma vistoria na referida área, onde são apuradas e fotografadas as características pertinentes à mesma, tais como as benfeitorias existentes no local, aptidão agrícola da propriedade, dentre outras. Nessa vistoria, faz-se o uso do equipamento de leitura geográfica

por satélites, denominado GPS (Global Positioning System), marca Garmin, modelo Monterra, que permite identificar o posicionamento da área pela intercalação de dados de satélites, remetendo-os à computação eletrônica.

Após realizada a vistoria e as análises de toda documentação constante nos autos, efetua-se uma pesquisa dos valores de imóveis existentes junto a ofertas constantes na região e, por fim, elabora-se o laudo pericial conclusivo.

MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DA ÁREA

De acordo com a NBR-14653-1, a metodologia básica aplicável classifica-se em:

A – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

A.1 – Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

A.2 – Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

A.3 – Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

A.4 – Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

B – Métodos para identificar o custo de um bem.

B.1 – Método comparativo direto de custo: identifica o custo do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

B.2 – Método da quantificação de custo: identifica o custo do bem ou de suas partes, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Para a formação do valor da área, os elementos são pesquisados mediante consulta a anúncios populares de jornais e pesquisa junto a diversas imobiliárias, de onde se obtém ofertas de imóveis, então colocados à venda.

HOMOGENEIZAÇÃO

O processo de homogeneização consiste em corrigir os valores obtidos na pesquisa, de forma tal que se possa compará-los com a área avaliada.

Adota-se, portanto, outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências preestabelecidas que são determinadas pelas condições de localização de cada área e pelas características de cada região.

Para a avaliação da área no caso em tela, utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, por meio do tratamento por fatores.

5. RELATÓRIO TÉCNICO

5.1. ANÁLISE DOS AUTOS

Conforme consta na inicial, a requerente alega que teria se tornado credora do requerido após realizar uma venda de fertilizantes. Face o não pagamento por parte do requerido, requereu a execução do valor de R\$ 185.175,41 (cento e oitenta e cinco mil, cento e setenta e cinco reais e quarenta e um centavos) atualizado para 14/09/2005.

De modo a promover a satisfação de seu crédito, em f. 267/269 a autora pleiteou pela penhora do imóvel matriculado sob o nº 16.353 do CRI de Dourados/MS, o que foi deferido pelo juízo em f. 273.

O requerido, inconformado com o valor atribuído ao imóvel pelo Oficial de Justiça, requereu em f. 657/658 a nomeação de perito judicial para nova avaliação do imóvel.

Por fim, diante da controvérsia entre as partes, em f. 698/699 esta empresa foi nomeada para realização da presente perícia com o objetivo de avaliar o imóvel descrito como “Lote de terras determinado pelo nº 04, da quadra nº 18”, do Núcleo Colonial de Dourados/MS, Distrito de Panambi, com área de 28,65 hectares, dentro dos limites e confrontações que consta da matrícula nº 16.353 do CRI de Dourados/MS.

5.2. VISTORIA E CONSTATAÇÕES

No dia 13 de março de 2024, procedeu-se vistoria no imóvel objeto, matriculada sob o nº 16.353 do CRI de Dourados/MS, momento em que através de fotos e levantamento de coordenadas geográficas, buscou-se identificar suas delimitações e demais características relevantes para a presente perícia.

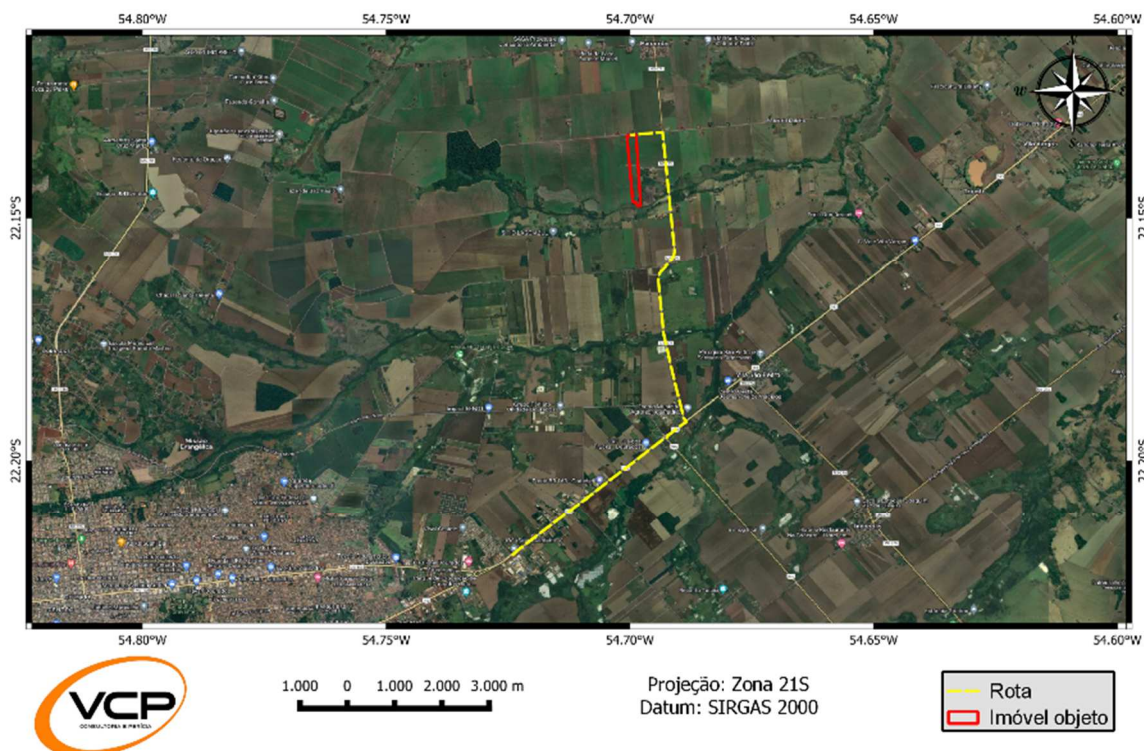


Imagem 1 – Localização do imóvel objeto.

O imóvel objeto está localizado dentro dos limites do município de Dourados/MS, cujo acesso se dá pelo seguinte roteiro: Partindo do perímetro urbano de Dourados/MS pela BR-163 sentido Campo Grande, percorre-se a referida via por aproximadamente 5 km, vira-se à esquerda,

percorrendo pela MS-379 por 6,5 km, vira-se à esquerda, percorrendo por estrada não pavimentada por 0,5 km até a entrada do imóvel (distâncias aproximadas).

De acordo com o mapa de solos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a área total é composta por Latossolo vermelho Distrófico, de textura argilosa ou muito argilosa com predominância de vegetação natural representada pelo Cerrado, apresentando topografia plana a suave ondulada, o que condiz com o que foi constatado in loco.

Durante vistoria, percorreu-se a extensão da área, levantando as informações necessárias para elaboração deste laudo pericial, constatou-se ainda, que a propriedade desenvolve a atividade agrícola como principal meio de produção, comprovada pelo cultivo de milho implantado na área no momento da vistoria.

Para melhor visualização do imóvel, segue algumas imagens capturadas durante a vistoria.



Imagem 2 – Vistoria *in loco*.



Imagem 3 – Vistoria *in loco*.



Imagem 4 - Vistoria *in loco*.



Imagem 5 – Vistoria *in loco*.



Imagem 6 – Vistoria *in loco*.

5.3. ANÁLISE PERICIAL

5.3.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA

Para a determinação do valor da área, através do método comparativo direto de dados de mercado, procede-se a uma pesquisa dos valores de ofertas de áreas, inicialmente com características similares à avaliada, ofertadas em anúncios de jornais de grande circulação, sites de empresas especializadas e corretoras.

Posteriormente, estabelece-se um modelo com base nos elementos constantes na amostra, buscando pelo valor por hectare do referido imóvel.

Face à condição dos elementos comparativos, define-se como “variável dependente” o valor por hectare, que está condicionado as “variáveis independentes”, ou explicativas, que são características de cada imóvel.

De acordo com a análise da amostra obtida após a pesquisa de mercado, considera-se inicialmente as seguintes variáveis:

- “**Área**”: variável quantitativa, expressa em ha, característica de cada elemento;
- “**Área Produtiva**”: variável quantitativa, expressa em ha, característica de área utilizada com atividades agrícolas ou pecuárias de cada elemento;
- “**Distância do Asfalto**”: variável quantitativa, expressa em Km de acesso não pavimentado aos imóveis referentes;
- “**Fator de Transposição**”: variável quantitativa obtida junto a SCOT CONSULTORIA, apenas para efeito comparativo e de transposição de valores, tendo em vista a produtividade, época e localidade dos elementos utilizados na amostra;
- “**Valor por hectare**”: variável dependente, expressa o valor do hectare do imóvel.

Segue, no Anexo I, a planilha de homogeneização realizada para a obtenção do valor do hectare, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde se conclui que o valor unitário médio do hectare, para a área com 28,65 ha, equivale à, **R\$141.097,47** (cento e quarenta e um mil, noventa e sete reais e quarenta e sete centavos) para maio de 2024.

Ressalta-se ainda que, a pesquisa realizada mostrou que o mercado de imóveis rurais tem trabalhado com valores a prazo, em média, dois anos com entrada, ou seja, entrada, mais duas parcelas, logo, o valor levantado baseia-se no preço a prazo.

Trazendo este valor para condição à vista, com uma taxa anual de 12%, chega-se a um desconto de 10,33%, resultando em um valor por hectare de **R\$ 126.522,10** (cento e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e dois reais e dez centavos), como mostra a tabela a seguir:

VALOR À VISTA			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 47.032,49		R\$ 47.032,49
2		R\$ 47.032,49	R\$ 79.487,31
3	Totais	R\$ 141.097,47	R\$ 126.519,80
Desconto p/ venda a vista:			10,33%
Valor p/ venda a vista:			R\$ 126.522,10

Logo, multiplicando o valor apurado para o hectare (R\$ 126.522,10) pela extensão de área (28,65 ha), tem-se o total arredondado para melhor expressar o valor de mercado do imóvel, a importância de **R\$ 3.625.000,00** (três milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), para maio de 2024.

VALOR À VISTA		
Valor (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total
R\$ 126.522,10	28,65	R\$ 3.624.858,17

5.3.2. NÍVEL DE PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme item 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00	1
ENQUADRAMENTO				SE ENQUADRA	9

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
SE ENQUADRA			

6. RESPOSTAS AOS QUESITOS

QUESITOS FORMULADOS PELO JUÍZO

Pelo que consta nos autos, não foram indicados quesitos pelo juízo.

QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERENTE

(f. 721)

Quesito 1

Os bens imóveis a serem avaliados comportam divisão ou fracionamento cômoda?

Resposta 1

O presente trabalho tem por objetivo proceder a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 16.353 do CRI de Dourados/MS, logo, a verificação da possibilidade de eventual divisão foge ao objetivo técnico pericial.

Quesito 2

Os bens imóveis a serem avaliados, estão sujeitos a qualquer tipo de desapropriação, por indígenas ou quilombolas? Estão situados em área de risco?

Resposta 2

Não fora constatado qualquer óbice a respeito da posse do imóvel, bem como não foi observado nenhum tipo de área de risco durante vistoria *in loco*.

Quesito 3

Prestar outras informações que julgar importante e pertinente ao caso concreto.

Resposta 3

Vide relatório técnico.

QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERIDA

(f. 714/715)

Quesito 1

A via de acesso, até o imóvel é totalmente asfaltada?

Resposta 1

Verificou-se que o imóvel está localizado a aproximadamente 500 metros da via asfaltada.

Quesito 2

Qual a distância da área até a Vila Panambi e até Dourados?

Resposta 2

O imóvel objeto dista aproximadamente 12 km do perímetro urbano de Dourados/MS, e 2 km do distrito de Panambi.

Quesito 3

Qual a topografia predominante onde se encontra a área a ser avaliada?

Resposta 3

Conforme exposto neste relatório técnico, de acordo com o mapa de solos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a área total é composta por Latossolo vermelho Distróférrico, de textura argilosa ou muito argilosa com predominância de vegetação natural representada pelo Cerrado, apresentando topografia plana a suave ondulada, o que condiz com o que foi constatado in loco.

Quesito 4

Que tipo de solo compõe a área?

Resposta 4

Vide resposta ao quesito anterior.

Quesito 5

As potencialidades da área são próprias para quais cultivos?

Resposta 5

A área do imóvel objeto é apta ao cultivo agrícola mecanizado irrestrito, observadas as características edafoclimáticas exigidas pelas culturas.

Quesito 6

Possui a área benfeitorias? Quais?

Resposta 6

O imóvel objeto não possuía benfeitorias não reprodutivas no momento da vistoria.

Quesito 7

Qual o preço do mercado por alqueire, com relação à saca de soja?

Resposta 7

A metodologia utilizada neste trabalho atende os requisitos da NBR-14653-3 – Avaliação de imóveis rurais, a qual não atribui valor ao imóvel em relação ao preço da saca de soja.

7. CONCLUSÃO

- 01- Diante de todo o exposto no presente laudo técnico, o valor do imóvel denominado "Lote de terras determinado pelo nº 04, da quadra nº 18", devidamente registrado sob a matrícula nº 16.353 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS, compreendendo uma área total de 28,65 hectares, é estimado em aproximadamente **R\$ 3.625.000,00** (três milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais) para o mês de **maio de 2024**;
- 02- Segue no Anexo I – Planilha de Homogeneização.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 18 (Dezoito) laudas e 01 (um) anexo.

Esperando corresponder à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente,

Campo Grande/MS, 15 de maio de 2024.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0



ANEXO I

Planilha de Homogeneização

Nº	Atividade	Município	Estado	Data da coleta	Natureza	Corretor	Telefone/e-mail
1	AGRICULTURA	CAARAPÓ	MS	01/dez/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA MJ BARROS	67-99918-3033
2	AGRICULTURA	DOURADINA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	TERRA SANTA IMOBILIARIA	67-3422-4222
3	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	12/jan/24	[x]Oferta	LUIZ ANTONIO BARROS LEITE	67-99270-4000
4	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	12/jan/24	[x]Oferta	EMÍLIO DOS REIS ROCHA	67-99860-7598
5	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA 1000 IMOVEIS	67-3422-1000
6	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA MJ BARROS	67-99918-3034
7	AGRICULTURA	DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA 1000 IMOVEIS	67-3422-1000
8	AGRICULTURA/PECUARIA	GLORIA DE DOURADOS	MS	09/nov/23	[x]Oferta	IMOBILIARIA CENTRAL	67-3422-5060
9	AGRICULTURA	ITAPORA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	VIRGINIA BARROS	67-99911-6060
10	AGRICULTURA	VICENTINA	MS	12/jan/24	[x]Oferta	TERRA SANTA IMOBILIARIA	67-3422-4222

Nº	Valor	Valor/ha	Area/ha	Área produtiva/ha	Distancia do asfalto	Distancia do polo	Fator transp.	Classificação	Fator área	Fator Área prod	Situação	Fator Fonte	Valor Final (R\$/ha)
1	R\$ 12.344.178,00	R\$ 160.314,00	77,00	77,00	0,10	20,00	150.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	173.139,12
2	R\$ 3.600.000,00	R\$ 120.000,00	30,00	30,00	0,10	2,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	97.200,00
3	R\$ 4.000.000,00	R\$ 166.666,67	24,00	24,00	0,10	13,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	135.000,00
4	R\$ 3.000.000,00	R\$ 120.000,00	25,00	25,00	0,10	20,00	200.000,00	1,00	1,50	1,00	1,00	0,90	97.200,00
5	R\$ 4.020.000,00	R\$ 150.000,00	26,80	21,44	0,10	0,10	150.000,00	1,00	1,50	0,80	1,00	0,90	202.500,00
6	R\$ 6.600.000,00	R\$ 148.314,61	44,50	44,00	1,30	9,00	150.000,00	1,00	1,50	0,99	1,00	0,90	161.797,76
7	R\$ 12.600.000,00	R\$ 150.000,00	84,00	67,20	0,10	0,10	150.000,00	1,00	1,50	0,80	1,00	0,90	202.500,00
8	R\$ 3.000.000,00	R\$ 111.111,11	27,00	21,60	3,80	3,80	150.000,00	0,95	1,50	0,80	1,00	0,90	157.894,74
9	R\$ 9.500.000,00	R\$ 104.395,60	91,00	72,00	3,00	16,00	200.000,00	1,00	1,50	0,79	1,00	0,90	107.038,53
10	R\$ 5.500.000,00	R\$ 90.909,09	60,50	58,00	0,10	7,00	200.000,00	1,00	1,50	0,96	1,00	0,90	76.704,54
												Média	141.097,47
												Limite +50%	211.646,21
												Limite -50%	70.548,74