



Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVAS – ESTADO DO PARANÁ**

Autos nº 0001362-93-2015-8-16-0065

Autor: Banco do Brasil S/A

Réu: Grão Fertil Comércio e Importação e Exportação LTDA; Marielva Lopes Madruga; Odir Ballem; Paulo Roberto Madruga; Sirlei Comelli Ballem;

Vanessa Taques Batista Josefi, brasileira, casada, Perita Engenheira Agrônoma, legalmente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná, CREA-PR, sob número 91880/D, portadora da cédula de identidade sob número 30.790.339-4, inscrita no CPF/MF sob número 333.219.538-70, com endereço profissional na Rua Paraná, 2361 Ed. Felipe Adura, Sala 306 3º andar, Centro – Cascavel – PR, honrosamente nomeado nos autos acima, vênia concedida, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado pelo seguinte:

LAUDO PERICIAL

INFORMES PRELIMINARES:

Através da Ação Judicial nos autos supra, o autor BANCO DO BRASIL requer a execução de título do imóvel dado em garantia na cédula de crédito comercial nº 21/33413-7.

Para realização do trabalho foi necessário:

- a) Vistoria da área;
- b) Levantamento de documentações e informações em torno da área;





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

- c) Levantamento e informações de mercado para resposta dos quesitos;
- d) Opinião técnica;

Por fim, pede-se a prova pericial para elucidação dos quesitos formulados pelas partes:

OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo da presente perícia é identificar o valor do imóvel de propriedade dos requeridos, assim como, a análise de documentos que fazem parte do processo, entre outros que venham auxiliar na resposta dos quesitos.

TRABALHOS PERICIAIS:

O trabalho foi iniciado em 26/06/2017 com a análise do contexto processual e das informações que constam no mesmo. Posteriormente foi solicitado algumas informações a parte requerida por meio de petição no projudi como auxílio para resposta dos quesitos. Posteriormente foi realizada a vistoria in loco da propriedade, e ainda, pesquisa de mercado para identificação dos valores e resposta dos quesitos.

RESPOSTAS DOS QUESITOS:

I. DO AUTOR:

1. Laudo técnico de avaliação feito a observância de normas definidas pela ABNT – Associação brasileira de normas técnicas;

Para melhor apresentação da resposta dos quesitos das partes segue abaixo o laudo simplificado:





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho se trata de laudo pericial de avaliação de imóvel rural, para fins de determinação de real valor do imóvel.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

É objeto da avaliação o imóvel rural denominado de Lote nº96 conforme registro de matrícula nº 2857. Localizado no município de Catanduvas PR. Área registrada de 225,70 hectares ou 93,26 alqueires.

São proprietários do imóvel:

Oladir Antônio Comelli e sua esposa Josiane Langaro – 47,82 há ou 21,18%

Celeni Comelli Berto – 93,18 há ou 41,29 %

Sirlei Comelli Ballem e seu esposo Odir Ballem – 84,70 há ou 37,53%

3. FINALIDADE:

O presente trabalho tem como objetivo determinar o real valor de mercado do imóvel conforme determinação judicial nos autos nº 0001362-93-2015-8-16-0065 na vara cível do município de Catanduvas PR.

4. VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada pela perita nomeada Vanessa Taques B. Josefi no dia 11 de julho de 2017 acompanhado dos assistentes técnicos das partes, Engenheiro Agrônomo Éder (assistente técnico dos réus) e Engenheiro Agrônomo Reges (assistente técnico dos autores).

5. DESCRIÇÃO:

O imóvel se trata de bem rural com finalidade econômica para exploração de gado de corte e/ou leite, localizado no município de Catanduvas PR sentido o distrito de Ibiracema e apresenta benfeitorias.





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

6. LOCALIZAÇÃO E ACESSO AO IMÓVEL:

O imóvel se encontra distante do município de Catanduvas 21 km. O acesso principal é pela estrada que liga o município ao distrito de Ibiracema. A estrada rural apresenta parte asfalto e parte calçamento. Sendo possível o tráfego durante todo o ano.

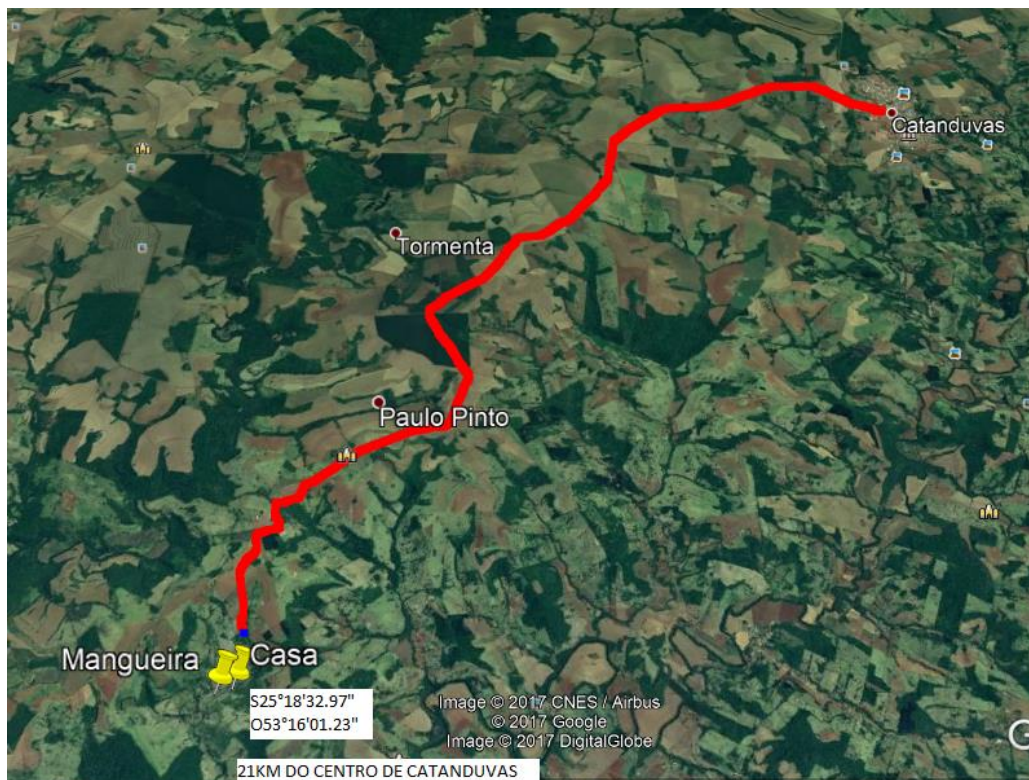


Figura 01: Croqui de acesso.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

A metodologia de avaliação escolhida é a Metodologia Comparativo de Dados de Mercado. Esse método apresenta a vantagem de utilizar como base do estudo/cálculo outras áreas semelhantes (amostras) com valores de mercado de oferta e/ou negociação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Se trata de imóvel localizado na zona rural, com área registrada de 225,70 há;



Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

A atividade principal é a pecuária de corte;

Parte do imóvel está com estado de conservação comprometido, tanto de suas benfeitorias fixas como subutilização das pastagens (porém observa-se nas áreas de pastagens apesar de sujas ainda tem *Brachiaria Brizantha*);

Espécie de pastagem implantada se trata de *Brachiaria Brizantha*.

Segue abaixo descrição e valor das benfeitorias:

BENFEITORIAS					
DESCRIÇÃO	MATERIAL	IDADE APARENTE	DIMENSÃO (m²)	OBSOLETO	VALOR DEPRECIADO
Casa para empregados	madeira	25 anos	50	sim	0
Estribaria	madeira	25 anos	100	sim	0
Galpão	madeira	25 anos	120	sim	0
Mangueira	madeira Itaúba	20 anos	870	não	R\$ 35.822,25
Tronco	madeira Itaúba	20 anos		não	R\$ 9.113,40

Quadro 01: Benfeitorias do imóvel avaliando.

9. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO:

O grau de fundamentação é obtido por meio da tabela abaixo:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD4K RYEW X49RY



**Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D**

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 em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
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 de 9.1 a 9.3 desta Norma.



Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

Figura 02: Fundamentação.

O Grau de Fundamentação é II.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para se determinar o valor do imóvel foram utilizadas as amostras abaixo (conforme anexo A)

AMOSTRA 1: Fazenda de 242 alqueires, estrutura para gado de corte, 3 casas para funcionários (60 m² cada aproximadamente), 2 sedes (100m² cada aproximadamente); Acesso pela rodovia 277, 22 km de estrada parte cascalhada e parte calçamento. Município de Guaraniaçu. Anunciante João Marciano Nogueira. Valor de oferta R\$ 9.000.000,00.

AMOSTRA 2: Fazenda de 160 alqueires com Brisantão, 3 casas de alvenaria, mangueira. Parte da área no Município de Catanduvas e parte no Município de Guaraniaçu, PR. Anunciante Riza Imóveis. Valor de Oferta R\$ 4.000.000,00.

AMOSTRA 3: Fazenda de 81,3 há de pastagem formada com Brisantão, com 2 casas, mangueira e embarcador. Sendo o acesso por estrada cascalhada por 11 km. Município de Guaraniaçu, PR. Anunciante Elso Thomann Imóveis. Valor de Oferta R\$ 1.700.000,00.

AMOSTRA 4: Fazenda de 60 alqueires formada em Brisantão, casa de empregado e balança. Município de Guaraniaçu PR. Anunciante OLX Valmir. Valor de oferta R\$ 2.100.000,00.

AMOSTRA 5: Fazenda com 256 alqueires toda formada, com 2 casas para empregados, mangueira completa. Dos 256 alq. 85% já está formada. À 15 km de Guaraniaçu sendo 05km de estrada cascalhada. Anunciante Web gados. Valor de Oferta R\$ 11.000.000,00.

Para encontrar os valores das benfeitorias foi utilizada a metodologia de Ross-Heideck (K).





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

VALORES DAS AMOSTRAS DESCONTADO O VALOR DAS BENFEITORIAS

AMOSTRAS	BENFEITORIAS				
	DESCRIÇÃO	m²	valor/m² novo	valor depreciado	valor da oferta - benfeitorias
1	casa funcionário	60	R\$ 1.299,93	R\$ 34.396,14	R\$ 8.701.422,62
	casa funcionário	60	R\$ 1.299,93	R\$ 34.396,14	
	casa funcionário	60	R\$ 1.299,93	R\$ 34.396,14	
	casa sede	100	R\$ 1.299,93	R\$ 79.165,73	
	mangueira	900	R\$ 75,00	R\$ 37.057,50	
	casa sede	100	R\$ 1.299,93	R\$ 79.165,73	
2	casa	60	R\$ 1.299,93	R\$ 45.549,60	R\$ 3.954.450,40
	casa	60	R\$ 1.299,93	R\$ 45.549,60	
	casa	80	R\$ 1.299,93	R\$ 60.732,72	
	mangueira	650	R\$ 75,00	R\$ 26.763,75	
3	casa	50	R\$ 1.299,93	R\$ 37.957,95	R\$ 1.662.042,05
	casa	50	R\$ 1.299,93	R\$ 37.957,95	
	mangueira	850	R\$ 75,00	R\$ 34.998,75	
4	casa funcionario	60	R\$ 1.299,93	R\$ 45.549,54	R\$ 2.054.450,46
	mangueira	700	R\$ 75,00	R\$ 28.822,50	
5	casa empregado	70	R\$ 1.299,93	R\$ 53.141,13	R\$ 14.946.858,87
	casa empregado	70	R\$ 1.299,93	R\$ 53.141,13	
	mangueira	800	R\$ 75,00	R\$ 32.940,00	

Quadro 03: Valor das amostras descontado as benfeitorias.

DETERMINAÇÃO DA CAPACIDADE E USO DO SOLO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

CAPACIDADE E USO DO SOLO									
DESCRIÇÃO (AREAS EM ALQ.)	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE III	CLASSE IV	CLASSE V	CLASSE VI	CLASSE VII	CLASSE VIII	ÍNDICE
AVALIANDO					48,26	20		25	0,398
AMOSTRA 1					217			25	0,469
AMOSTRA 2					136			24	0,455
AMOSTRA 3		6,2			24,14			4	0,523
AMOSTRA 4					50			14	0,463
AMOSTRA 5					217,6			38,4	0,455

Quadro 05: Quadro classificação Capacidade e uso do solo.

Para determinação da Capacidade de uso dos solos foi utilizada a Tabela já conhecida de Moreira (1997).



Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

FATORES UTILIZADOS NO CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para composição dos valores amostrais, foram utilizados os fatores já conhecidos de Oferta, Classe e Capacidade e Uso do Solo e de Acesso/Localização.

Fator de Oferta: Quando a origem das amostras são ofertas, se reduz 10% do valor anunciado devido a variações de preços durante a negociação.

Fator de Capacidade e uso do solo: Utilizada a tabela de Moreira (1997);

Tabela 1 – (MOREIRA, 1997)

Capacidade de uso do solo e seu valor relativo a cada classe, em função do percentual da renda líquida	
CLASSE DE SOLO	ESCALA DE VALOR (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

Figura 03: Tabela de Moreira quanto a classe do solo e percentual de renda líquida.

Fator de acesso: Utilizada a metodologia de Deslandes (2002);

Tabela 4 – (DESLANDES, 2002)

SITUAÇÃO	TIPO DE ACESSO	PRATICABILIDADE	ESCALA DE VALOR
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

Figura 04: Fator de acesso de Deslandes.

Abaixo segue tabela de homogeneização das amostras:



Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES							
AMOSTRAS	VALOR DA OFERTA	ÁREA (ALQ)	VALOR UNITÁRIO R\$/ALQ	FATOR DE OFERTA	FATOR CAPACIDADE E USO DO SOLO	FATOR ACESSO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	R\$ 8.701.422,62	R\$ 242,00	R\$ 35.956,29	0,9	0,849	1,1	R\$ 30.207,35
3	R\$ 1.662.042,05	R\$ 34,33	R\$ 48.413,69	0,9	0,761	1,089	R\$ 36.112,62
4	R\$ 2.054.450,46	R\$ 60,00	R\$ 34.240,84	0,9	0,859	1,1	R\$ 29.118,51
5	R\$ 14.946.858,87	R\$ 312,00	R\$ 47.906,60	0,9	0,875	1,1	R\$ 41.486,06

Quadro 06: Homogeneização das amostras.

A amostra 2 após ser submetida a análise estatística foi excluída da amostra pois após a homogeneização apresentou valor discrepante das demais ampliando o desvio padrão da amostra.

Os dados são submetidos a análise estatística conforme abaixo:

ANÁLISE DOS DADOS ESTATÍSTICOS		
ELEMENTO ESTATÍSTICO	VALOR	UNIDADE
MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS/ALQ	33.159,99	R\$
DESVIO PADRÃO	5.730,15	
NÚMERO DE AMOSTRAS	4	
GRAUS DE LIBERDADE	3	
COEFICIENTE DE STUDENT	2,353	
INTERVALO DE CONFIANÇA	{39.901,51 ;26.418,47}	R\$

Quadro 07: Quadro análise dos dados estatísticos.

Os dados ainda foram submetidos ao critério de Chauvenet para saneamento das amostras e assim potencial exclusão de amostras que estão fora de um intervalo aceito.





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

TABELA CRITÉRIO DE CHAUVENET			
ELEMENTOS EXTREMOS	DIFERENÇA	OBSERVADO (d/s obs)	TABELADO (Chauvenet)
Inferior	4.041,479	1,42	1,54
Superior	- 8.326,073	(0,69)	1,54

Quadro 08: Critério de Chauvenet.

Conforme submetido ao critério de Chauvenet, as amostras 1, 3, 4 e 5 que foram submetidas aos dados estatísticos estão dentro de um intervalo aceitável.

Desta forma, após a análise dos dados e resultados, e considerando que parte da área avaliada se encontra sem uso e/ou atividade econômica, defino o **valor do alqueire** para a propriedade avaliada em R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) mais o valor das benfeitorias de R\$ 44.935,65. Portanto o valor total da propriedade é de **R\$ 3.254.605,38 (Três milhões duzentos e cinquenta e quatro, seiscientos e cinco reais e trinta e oito centavos)**.





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

2. Laudo apresentado na modalidade simplificado;

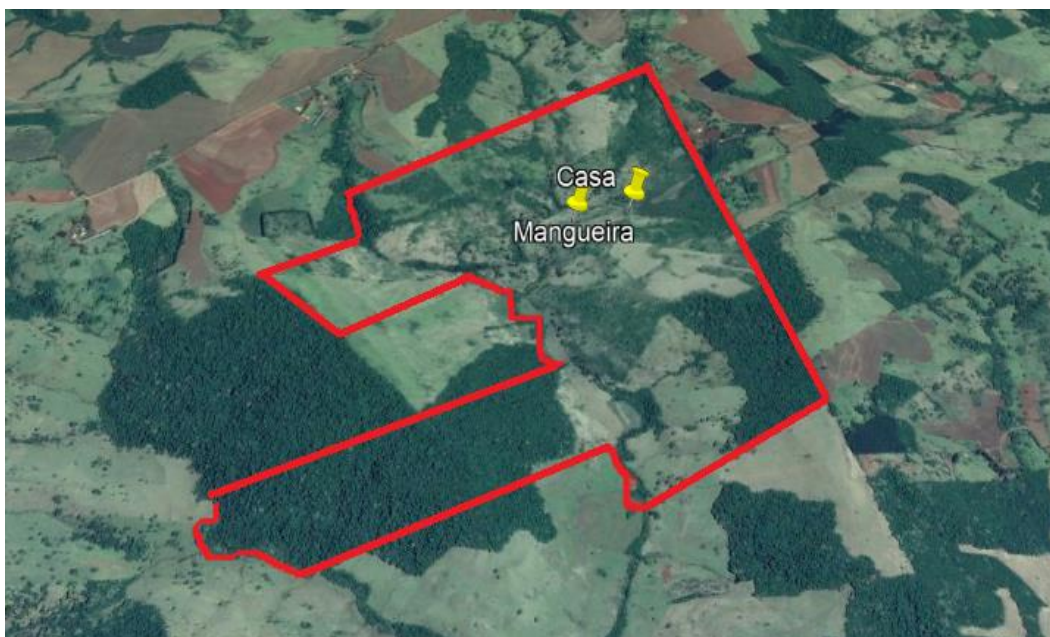
RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

3. Descrição completa do imóvel avaliando;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

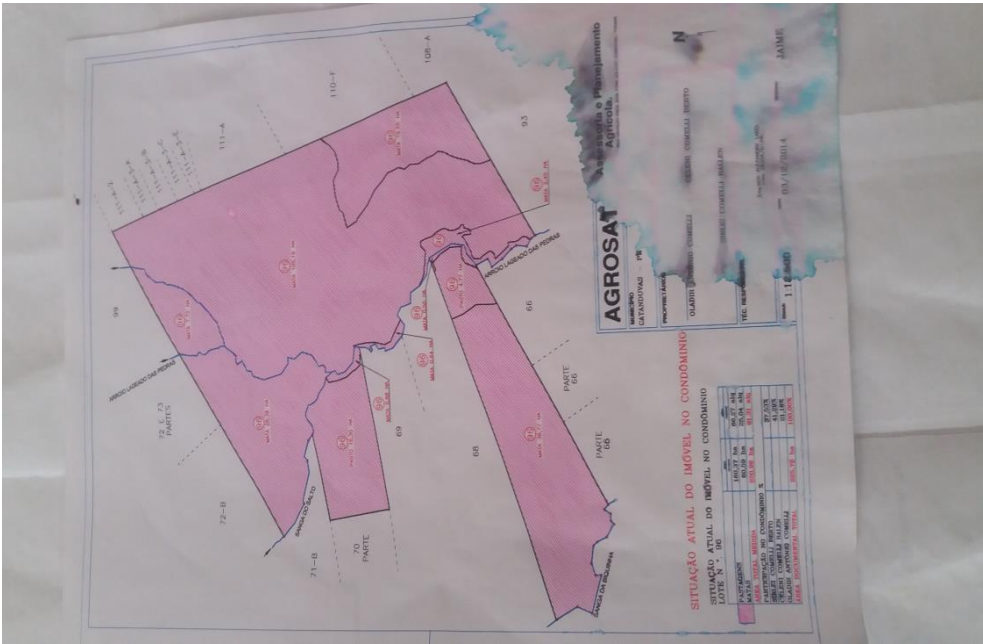
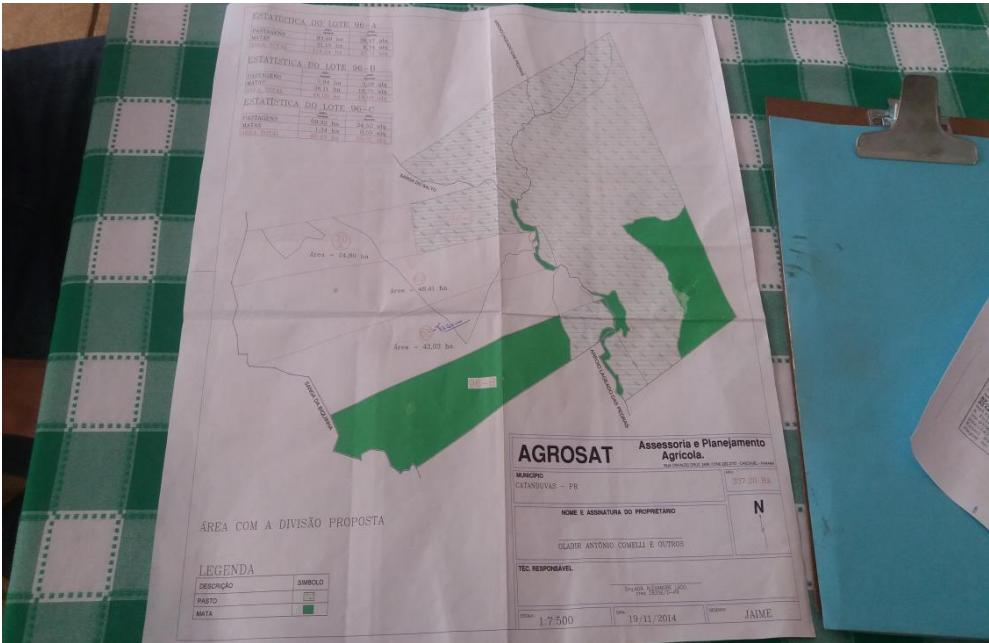
4. Croqui contendo perímetro do imóvel avaliando;

RESPOSTA: Segue imagens abaixo





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D





Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D

-
5. Roteiro de acesso e ao menos uma coordenada geográfica;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

6. Descrição da metodologia utilizada;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

7. Apresentação e descrição dos elementos de pesquisa utilizados;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

8. Identificação das fontes utilizadas na coleta dos elementos de pesquisa;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

9. Tratamento estatístico de dados;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

10. Memória de cálculos;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

11. Manifestação de cálculos;

RESPOSTA: Já respondido no quesito 1.

12. Manifestação em relação à liquidez;

RESPOSTA: Quanto a liquidez observa-se dificuldade de negociação de áreas no valor á vista. O momento da economia por se atravessar uma crise econômica e uma drástica redução no preço da @ do boi dificultam operações a vista.

13. Documentação fotográfica;





**Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D**

RESPOSTA: Segue memoria fotográfica no Anexo B.

II. DO RÉU

1) A área avaliada está dentro de um condomínio? Quantos condôminos?

RESPOSTA: Conforme matrícula atualizada apresentada no Anexo C registrada sob o número 2.857 do registro de imóveis do município de Catanduvas PR no livro 2 e ficha 1, afirma-se que há condomínio, sendo na seguinte proporção:

Oladir Antônio Comelli e sua esposa Josiane Langaro – 47,82 há ou 21,18%

Celeni Comelli Berto – 93,18 há ou 41,29 %

Sirlei Comelli Ballem e seu esposo Odir Ballem – 84,70 há ou 37,53%

Compondo desta forma 3 condôminos;

2) Qual a área avaliada?

RESPOSTA: A área avaliada é a totalidade do imóvel rural Lote nº96 conforme matrícula 2.857;

3) Qual a aptidão econômica da área?

RESPOSTA: Aptidão para atividade pecuária bovino corte e/ou leite. Conforme fotos do Anexo B.





**Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D**

4) Qual a área ocupada por pasto e cobertura vegetal?

RESPOSTA: Conforme mapa elaborado pela empresa Agrosat e entregue para a perita no dia da vistoria pela parte requerida, são 60,59ha de mato e 160,37ha ocupados por pastagem.

5) Qual o tipo de pasto? Qual o estado de conservação do pasto?

RESPOSTA: A maior parte da pastagem é composto por Braquiárias. Parte da área apresenta uma boa condição de pastagem. Porém a parte onde se encontram as benfeitorias se apresenta subutilizada, com mato e com nenhuma atividade econômica sendo explorada.

6) Qual a cobertura florestal? Tem valor comercial? Qual valor?

RESPOSTA: A cobertura florestal destinada á reserva legal e áreas de preservação permanente é composto por mata atlântica. Sim, tem valor comercial para composição de Reserva Legal conforme descrito no novo código florestal brasileiro Lei nº12651/2012. O valor já foi definido no quesito 1 da parte autora.

7) Quais as benfeitorias que guarnecem a propriedade?

RESPOSTA: Segue quadro abaixo com composição e valores das benfeitorias;

BENFEITORIAS					
DESCRIÇÃO	MATERIAL	IDADE APARENTE	DIMENSÃO (m²)	OBSOLETO	VALOR DEPRECIADO
Casa para empregados	madeira	25 anos	50	sim	0
Estribaria	madeira	25 anos	100	sim	0
Galpão	madeira	25 anos	120	sim	0
Mangueira	madeira Itaúba	20 anos	870	não	R\$ 35.822,25
Tronco	madeira Itaúba	20 anos		não	R\$ 9.113,40





**Vanessa Taques Batista Josefi – Perita Eng. Agrônoma
CREA PR 91880/D**

8) Qual o valor do hectare das as condições acima?.

RESPOSTA: Conforme apresentado no quesito 1 das partes, o valor do hectare com as benfeitorias é de R\$ 14.420,05 (Quatorze mil reais quatrocentos e vinte e cinco centavos).

CONCLUSÃO:

Esperando ter cumprido fielmente o solicitado por V. Exa, encerramos o presente LAUDO PERICIAL, composto de quinze páginas mais anexos compostos do **A ao C**.

Cascavel, 30 de agosto de 2017.

Vanessa Taques Batista Josefi
CREA PR 91880/D
Perita Eng. Agrônoma

