

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araraquara – S.P.

PROCESSO Nº 1005585-36.2022.8.26.0037

ASSUNTO – Carta Precatória Cível

REQUERENTE: Banco Santander (Brasil) S/A

REQUERIDO: Brascopper Cbc Brasileira Condutores Ltda

LAUDO TÉCNICO

1) OBJETIVO DO LAUDO

Avaliar os imóveis da presente ação:

- 1- Imóvel 1 – Matrícula 12.578 – Fazenda Santa Emília
- 2- Imóvel 2 – Matrícula 20.504 – Fazenda São Sebastião

2) MÉTODO UTILIZADO

Para fazer a Avaliação, foi seguido a ABNT NBR 14653-3 Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais. Será feito pelo método de pesquisa de mercado.

3) AVALIAÇÃO

a. Imóvel 1 – Fazenda Santa Emília

Fazenda constituída de 271,3295 hectares de área. Ela possui tanto benfeitorias vegetais com uma área quase totalmente com plantação de cana e contrato com empresas para entrega da mesma quanto benfeitoria de construção com sede administrativa, tratores, 3 barracões. A fazenda é de fácil acesso, perto a Motuca.

Pela classificação da NBR quanto ao tamanho, conforme abaixo:

Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

- a) pequeno até 4 módulos fiscais;
- b) médio de 4 a 15 módulos fiscais;
- c) grande acima de 15 módulos fiscais.

Pela tabela do Incra, 1 modulo fiscal equivale a 12hec na região, então temos uma fazenda com 22,6 módulos fiscais, se enquadrando assim na dimensão grande. Além disso é uma terra quase totalmente voltada a plantação de cana-de-açúcar, tendo uma pequena parte destinada a construção (sede administrativa, barracões, etc).

A fazenda possui contrato direto com as empresas, assim que é feito a colheita da cana já são entregues para as parceiras. Fato que enriquece mais o imóvel pela facilidade de comercialização do produto.

Todos os fatos acima citados valorizam esse imóvel, fato que irá refletir abaixo na avaliação. A mesma será feita através de pesquisa de mercado, conforme consta na NBR, de imóveis na região com o mesmo valor.

i. Valor Metro quadrado apurado

O Valor da média encontrado de fazenda na região foi de R\$ 80.078,33/ hectar, conforme abaixo:

Elem	Descrição	Valor anunciado	Área (Hectar)	VO
1	Fazenda dupla aptidão - Araraquara	R\$ 70.000.000,00	742	R\$ 94.339,62
	LARRAZ IMÓVEIS LTDA			
2	Fazenda - Ibaté	R\$ 14.000.000,00	179,6366	R\$ 77.935,12
	DAGA Corretor			
3	Fazenda - Araraquara	R\$ 68.000.000,00	740,52	R\$ 91.827,36
	Roque Moraes			
4	Fazenda - São Carlos	R\$ 14.300.000,00	179,63	R\$ 79.608,08
	LARRAZ IMÓVEIS LTDA			
5	Fazenda - São Carlos/ Água vermelha	R\$ 10.000.000,00	136,972	R\$ 73.007,62
	LARRAZ IMÓVEIS LTDA			
6	Fazenda - Araraquara	R\$ 70.000.000,00	975,26	R\$ 71.775,73
	Imobiliária Alfa Imóveis			
7	Fazenda - Descalvado	R\$ 12.640.000,00	191,18	R\$ 66.115,70
	LARRAZ IMÓVEIS LTDA			
8	Fazenda - Ribeirão Bonito	R\$ 30.000.000,00	456,17	R\$ 65.764,96
	Imobiliária Peniel			
9	Fazenda - Ribeirão Bonito	R\$ 27.000.000,00	281,3976	R\$ 95.949,65
	Parnaíba Imóveis			
10	Fazenda Araraquara	R\$ 50.000.000,00	592	R\$ 84.459,46
	OAK Imóveis			
Média		-	-	R\$ 80.078,33

-
- Imóvel 1

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-araraquara-area-rural-de-araraquara-307m2-RS70000000/id-8237546/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 2

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-ibate-zona-rural-74m2-RS14000000/id-7500479/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 3

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-araraquara-sp-para-cana-de-acucar-2970228088.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp

- Imóvel 4

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-sao-carlos-area-rural-de-sao-carlos-74m2-RS14300000/id-8238780/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 5

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-sao-carlos-area-rural-de-sao-carlos-63m2-RS10000000/id-8238603/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 6

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-8-distrito-industrial-araraquara-sp/2969595017?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.d.acq.hybrid.sp.improve_trovit

- Imóvel 7

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-descalvado-zona-rural-79m2-RS12640000/id-8238602/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 8

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-centro-ribeirao-bonito-sp/2970761497?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.premium_trovit

- Imóvel 9

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-ribeirao-bonito-centro-RS27000000/id-5490477/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-%7C-venda

- Imóvel 10

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-regiao-de-araraquara-2970889953.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp

Podemos observar que os valores encontrados estão dentro do limite Superior (+ 30%) e inferior (- 30%)

Limite Superior (+30%)	R\$ 104.101,83
Limite Inferior (-30%)	R\$ 56.054,83

ii. Valor da fazenda

$$V = A \times Vu \times Cd$$

Onde:

V = Valor do imóvel

A = Área do terreno

Vu = Valor unitário da área

Cd = Coeficiente de desvalorização

Segundo a NBR – 14.653-3 o bem desapropriado se enquadra como produção vegetal e/ou benfeitorias reprodutivas. (Aqueles que geram receita diretamente pelo seu uso ou disposição).

Para avaliar a capacidade de uso das terras devemos observar:

ÓTIMO	BOM	REGULAR	MAU	PRECÁRIO	PÉSSIMO
1,0	0,8	0,6	0,4	0,2	0,0

TABELA 1 – COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Para a Fazenda Santa Emília usaremos os valores abaixo:

A = 271,3295 hectares (metragem utilizada do registro do imóvel anexado no processo)

Vn = R\$ 80.078,33 / hectar

Cd= 1,0 – A fazenda possui boa plantação e contrato, além de ter grandes benfeitorias construtivas.

V = R\$ 80.078,33 x 271,3295 x 1,0

Vd = R\$ 21.727.613,45

a. Imóvel 2 – Fazenda São Sebastião

Fazenda constituída de 19,3599 hectares de área, essa fazenda não possui benfeitorias construtivas, apenas de vegetação tendo também plantação de cana-de-açúcar.

Pela classificação da NBR quanto ao tamanho, conforme abaixo:

Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

- a) pequeno até 4 módulos fiscais;
- b) médio de 4 a 15 módulos fiscais;
- c) grande acima de 15 módulos fiscais.

Pela tabela do Incra, 1 modulo fiscal equivale a 12hec na região, então temos uma fazenda com 1,6 módulos fiscais, se enquadrando assim na dimensão pequena. Conforme informado acima, ela é apenas de plantação de cana-de-açúcar, tendo assim suas terras já cultivadas.

1) Valor Metro quadrado apurado

O Valor da média encontrado será o mesmo utilizada na Fazenda Santa Emília, por se tratar de fazendas na mesma região e do mesmo estilo, de R\$ 80.078,33/ hectar.

2) Valor da fazenda

$$V = A \times Vu \times Cd$$

Onde:

V = Valor do imóvel

A = Área do terreno

Vu = Valor unitário da área

Cd = Coeficiente de desvalorização

Para a Fazenda São Sebastião usaremos os valores abaixo:

A = 19,3599 hectares (metragem utilizada do registro do imóvel anexado no processo)

Vn = R\$ 80.078,33 / hectar

Cd= 0,8 – A fazenda possui boa benfeitoria vegetal com a plantação de cana, porém não possui nenhuma benfeitoria construtiva, não podendo assim ser colocada no mesmo patamar da Santa Emília.

$$V = R\$ 80.078,33 \times 19,3599 \times 0,8$$

$$\underline{Vd = R\$ 1.240.246,78}$$

4) FOTOS DA FAZENDA



Foto 01: Fazenda Santa Emília



Foto 02: Lado esquerda Fazenda Santa Emília



Foto 03: Plantação Fazenda Santa Emília



Foto 04: Galpão Fazenda Santa Emília



Foto 05: Galpão Fazenda Santa Emília



Foto 06: Sede Administrativa Fazenda Santa Emília



Foto 07: Local para abastecimento da Fazenda Santa Emília

5) CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, benfeitorias encontradas e pesquisa de mercado, concluo os valores das fazendas conforme abaixo:

1) Imóvel 1 – Matrícula 12.578 – Fazenda Santa Emília:

R\$ 21.727.613,45

2) Imóvel 2 – Matrícula 20.504 – Fazenda São Sebastião

R\$ 1.240.246,78

6) RESPOSTA DOS QUESITOS APRESENTADOS

a. Perguntas do Requerido

1- Indique o Sr. Perito Judicial a metodologia utilizada para a avaliação dos imóveis, no que ela consiste e a norma técnica onde seus critérios se encontram consubstanciados?

R: Conforme informado no laudo, foi utilizado o método de pesquisa de mercado seguindo a NBR – 14.653-3.

2- A metodologia escolhida reflete a capacidade de gerar renda das terras? Se sim, qual o período ao qual se deve reportar para o estudo da produtividade do imóvel?

R: A metodologia leva em conta as benfeitorias da terra. Como temos uma fazenda com contrato e com cana, além da Fazenda Santa Emília ter benfeitorias construtivas também, temos uma valorização maior nessa fazenda do que na Fazenda São Sebastião, onde só temos benfeitorias vegetal.

3- Na hipótese de não ser adotada metodologia que reflete o potencial de geração de riqueza das terras, queira o Sr. Perito Judicial avaliar o valor dos imóveis com base em critérios que assim os façam?

R: Foi feito.

4- Informar a área utilizada com culturas anuais e culturas permanentes, no período em questão, especificando a produção da respectiva cultura?

R: Para a avaliação do imóvel não foi levado em conta isso. Por esse motivo não será feito essa análise.

5- Queira o Sr. Perito Judicial avaliar individualmente as benfeitorias, bem como o valor dos imóveis sem cana-de-açúcar?

R: Não é necessário avaliar uma hipótese, para verificarmos o valor do imóvel precisamos refletir como está hoje. Por esse motivo não vejo razão para ser feito uma análise dessa.

6- Solicita-se ao sr. Perito que proceda ao levantamento do maior número possível de negócios realizados e ofertas de imóveis na região, semelhantes aos avaliados, bem como de opiniões de pessoas idôneas e bem informadas sobre preços de terras na região, visando encontrar o justo valor de mercado dos bens;?

R: A avaliação seguiu esse critério e valores foram informados no laudo.

7- Determinar o valor da quota parte do EXECUTADO CARLOS EDUARDO consoante metodologia utilizada.?

R:

Fazenda	Matrícula	Valor (R\$)	%	Valor da % (R\$)
Santa Emília	12.578	R\$ 21.727.613,45	14,38%	R\$ 3.124.430,81
São Sebastião	20.504	R\$ 1.240.246,78	24,96%	R\$ 309.565,60

Araraquara, 24 de setembro de 2022

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA
CREA Nº 5069699499