

fls. 103



VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERICIA

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

COMARCA: CAMPO GRANDE / MS
CARTÓRIO: VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES, INSOLV. E CARTA PRECATÓRIA CÍVEIS
AUTOS: 0038814-44.2018.8.12.0001
EXEQTE: TRANSAMERICA PARTICIPAÇÕES SS LTDA
EXECTDO: BUMERANG COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA E OUTROS

L17403_2924

www.vcpericia.com.br

2

Rua 13 de Maio, 2500 - sala 1307 - 13º andar - CEP 79002-923 - Campo Grande - MS - Fone: (67) 3389-3000 - Fax: (67) 3389-3030

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



O1 - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **CARTA PRECATORIA**, ajuizada por **TRANSAMERICA PARTICIPAÇÕES SS LTDA**, em desfavor de **BUMERANG COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA E OUTROS**, processo nº **0038814-44.2018.8.12.0001**.

Os trabalhos tiveram início no mês de junho de 2019, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES, INSOLV. E CARTA PRECATÓRIA CÍVEIS** da Comarca de **CAMPO GRANDE / MS**.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinação de f. 35 dos autos, a presente perícia tem como objetivo localizar e avaliar o imóvel rural de 2,0935 hectares, descrito na matrícula nº 143.917 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS.

O2 - 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**, brasileiro, casado, sócio proprietário da empresa nomeada, Engenheiro Civil, Agrimensor e Contador, com Curso de Georreferenciamento de Imóveis Rurais, pela Universidade Federal do Paraná - UFPR, 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**, brasileira, solteira, sócia proprietária da empresa nomeada, Engenheira Civil e Contadora, Pós-graduada em Auditoria e Perícia Contábil, 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; e
- ✓ **ROBERT WILLER WOBETO**, brasileiro, casado, funcionário da empresa nomeada, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA/MS sob nº 16.631/D.



03 - ASSISTENTES TÉCNICOS:

Pelo que consta nos autos, as partes não indicaram assistente técnico.

04 - 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, objeto da servidão, 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, TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO

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.

O processo de inferência estatística consiste na construção de um modelo de regressão a partir dos dados e elementos coletados, investigando a relação entre as variáveis, explicadas e explicativas, de forma menos subjetiva que a homogeneização.

Para a avaliação da área no caso em tela, utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, e para a avaliação das benfeitorias e/ou construções, o método da quantificação de custo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esej>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esej>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



05 - RELATÓRIO TÉCNICO:

05.01 - ANÁLISE DOS AUTOS

Trata-se de uma Carta Precatória Cível, ajuizada por Transamérica Participações S.S. Ltda., em desfavor do Bumerang Comércio de Vestuário Ltda, com o objetivo de localizar e avaliar o imóvel rural de 2,0935 hectares, descrito na matrícula de nº 143.917, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS, conforme termo de penhora de f. 20 dos autos, tendo sido nomeada esta empresa para a avaliação, em f.35.

05.02 - VISTORIA

A área localiza-se no município de Campo Grande/MS e o acesso se dá da seguinte forma: partindo de Campo Grande/MS, segue-se na BR 262, sentido Três Lagoas, percorre-se por 6,5 quilômetros, vira-se à direita, sentido Balneário Atlântico por 3 quilômetros, vira-se a direita e percorre-se por mais 500 metros chegando na área em questão, conforme ilustrado na imagem 01 (distâncias aproximadas).

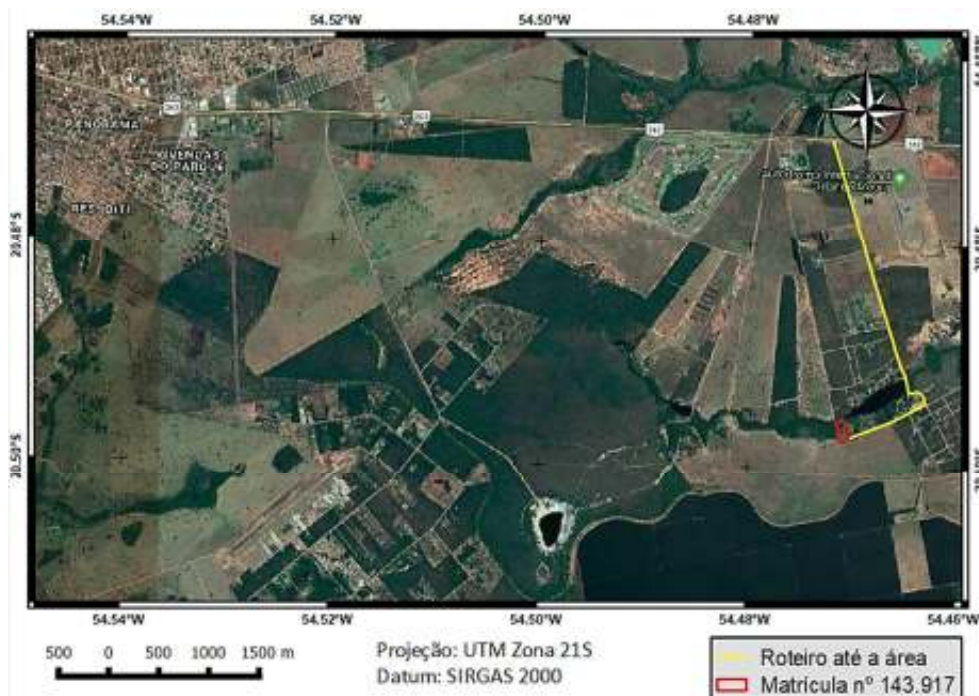


Imagem 01: Localização do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



A vistoria foi realizada no dia 12 de junho de 2019, na área do imóvel de matrícula nº 143.917 do 1º CRI da Comarca de Campo Grande/MS. Momento em que, através de fotos e levantamento de coordenadas geográficas, buscou-se identificar as características do imóvel, bem como as suas delimitações.

O município de Campo Grande situa-se sobre o divisor de águas das bacias dos rios Paraná e Paraguai. Não possui grandes rios, sendo cortado apenas por córregos, ribeirões e rios de pequeno porte. Inclusive, a matrícula nº 143.917 confronta-se a Norte com o Córrego Pontal.

A Matrícula nº 143.917 localiza-se na zona subtropical e pertence aos domínios da região fitogeográfica da savana e árvores caducifólias. Os tipos de vegetação originais do município são o cerrado, florestas ou matas e campos.

A área é constituída por topografia plana e suave ondulada, composta por latossolo vermelho distrófico, de textura média, formada com pastagens do gênero Brachiaria.

Ressalta-se que, os limites e divisas plotados sobre a imagem de satélite foram obtidos com base no memorial descritivo que consta na matrícula nº 143.917 (f. 21 a 23 dos autos).



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jtms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



Para melhor visualização da situação do imóvel, seguem algumas fotos capturadas durante vistoria:



Imagem 03: Área da matrícula nº 143.917



Imagem 04: Pastagem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.

fls. 110



Imagem 05: Pastagem e açude ao fundo.



Imagem 06: Depósito.



Imagem 07: Edificação antiga, usada como aprisco dos carneiros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



06 - AVALIAÇÃO DA ÁREA:

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, para a determinação do valor da área, para tanto, 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.

Para a determinação do valor do imóvel, utiliza-se a metodologia da estatística inferencial, na qual se estabelece um modelo com base nos elementos constantes na amostra, buscando pelo **valor por hectare** dos referidos imóveis.

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;
- “**Distância do Asfalto**”: variável quantitativa, expressa em Km de acesso não pavimentado aos imóveis referentes;
- “**Fator de Transposição**”: variável quantitativa obtida junto ao Instituto FNP – AGRIANUAL, 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, o relatório realizado para a obtenção do modelo inferencial, com os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde se conclui que, o valor unitário médio do hectare, para a área com 2,09 ha, equivale à R\$ 155.101,15 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e um reais e quinze centavos).

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\$ 139.076,67 (cento e trinta e nove mil, setenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, como mostra a seguir:

Valor à Vista			
Taxa anual:	12,00%		
Parcelas	Entrada	Prestação	Valor Presente
1	R\$ 51.700,38	-	R\$ 51.700,38
2	-	R\$ 51.700,38	R\$ 87.376,29
3	Totais	155.101,15	R\$ 139.076,67
venda a vista:			10,33%
venda a vista:			R\$ 139.076,67

Logo, multiplicando o valor apurado para o hectare (R\$ 139.076,67) pela extensão de área (2,0935 ha), tem-se como valor total do imóvel a importância de **R\$ 291.157,01 (duzentos e noventa e um mil, cento e cinquenta e sete reais e um centavo)**, para agosto de 2019.

Valor do imóvel		
Valor de Mercado/ ha	Área (ha)	Valor Total
R\$ 139.076,67	2,0935	R\$ 291.157,01

07 – NÍVEL DE PRECISÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Fundamentação do laudo de avaliação

1. Número de dados de mercado, efetivamente utilizados: 18 pts;
2. Qualidade dos dados colhidos no mercado da mesma exploração: 7 pts;
3. Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações: 0 pts;
4. Critério adotado para avaliar construções e instalações: 5 pts;
5. Critério adotado para avaliar produção vegetal: 5 pts;
6. Apresentação do laudo conforme seção 11: 16 pts;
7. Utilização do Método Comparativo direto de dados do Mercado: 15 pts;
8. Identificação dados amostrais: 0 pts;
9. Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização: 08 pts;
10. Documento do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a: 04 pts.



De acordo com a tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação, constante no item 9.2.2.2 da NBR 14653-3:2004, obtêm-se para a avaliação do imóvel em questão o total de 78 pontos.

Conforme a tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação, constante no item 9.2.1 da NBR 14653-3:2004, admitindo-se a pontuação da tabela 2 e outras exigências previstas na norma, a avaliação em tela apresenta grau de fundamentação classificado como **Grau II**.

- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

- Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa: **Grau I**.

De acordo com a tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, constante no item 9.3 da NBR 14653-3:2004, tem-se que o grau de precisão para o cálculo do valor do imóvel é classificado como **Grau I**.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 31DBC75.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO. Protocolado em 04/09/2019 às 17:43:23, sob o número WCGR19083798453, e liberado nos autos digitais por SAJAT, em 04/09/2019 às 17:53:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0038814-44.2018.8.12.0001 e o código 38E7A07.



08 - CONCLUSÃO:

01- Diante de todo o exposto neste laudo técnico, o valor obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado, para o imóvel com 2,0935 hectares, descrito na matrícula nº 143.917 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS, equivale a, aproximadamente, **R\$291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais)**, para agosto de 2019;

02- Segue no **Anexo I**, o Relatório Inferencial.

09 - ENCERRAMENTO:

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 13 (treze) laudas e 01 (um) anexo.

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

Respeitosamente,

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