



Excelentíssimo Senhor Juíz do Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Vacaria

Número do processo: 5000075-97.2008.8.21.0038

Autor(es): OUROFERTIL FERTILIZANTES LTDA

Réu(s): ARI ZORASKI; MARGARETE BOFF ZORASKI

HECTOR AUGUSTUS SANTIAGO EDER, engenheiro agrônomo, inscrito no CREA-RS sob o nº 200.629, tendo sido designado por V. Exª. para atuar como perito técnico judicial nos autos do processo supramencionado, vem respeitosamente apresentar o laudo pericial anexo, para que seja juntado aos autos do processo em questão.

Este expert solicita, respeitosamente, a liberação do restante do montante referente a 50% dos honorários periciais, que foram previamente depositados em juízo, a partir da entrega deste laudo pericial.

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que porventura tornarem-se necessários.

N. Termos

P. Deferimento

Ivoti, 02 de dezembro de 2023.

Hector Augustus Santiago Eder
Engº Agr. – CREA-RS 200.629



LAUDO PERICIAL

Juíz do Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Vacaria
Processo nº: 5000075-97.2008.8.21.0038

1. Introdução

Conforme indicado nos autos, a empresa OUROFERTIL FERTILIZANTES LTDA, ingressou com uma ação cujo objetivo é proceder com a PENHORA E AVALIAÇÃO do IMÓVEL: situado no Distrito de Coxilha Grande, no lugar denominado Fazenda São João, município de Vacaria-RS, registrado sob a matrícula nº 29.994, no Livro nº 2, do Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Vacaria, RS.

2. Objetivos

A perícia técnica tem por objeto avaliar e encontrar o valor da avaliação ao imóvel rural de propriedade do réu.

As metodologias do processo de avaliação e do cálculo da indenização seguiram rigorosamente às orientações e definições da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

1. Identificação do Imóvel Rural

- **Matrícula nº 29.994** – área total: 20,7738 hectares dentro de um todo maior de 24,9286 hectares, conforme matrícula nº 29.994, do Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Vacaria, RS.



2. Caracterização do Município

Vacaria localiza-se no Nordeste do Rio Grande do Sul, na região conhecida como Campos de Cima da Serra, à latitude de 28° 30' 44" sul e à longitude de 50° 56' 02" oeste, estando a uma altitude de 971 metros. A área total do município é de 2105,6 km² e uma população de 66 218 habitantes (estimativa IBGE para 2019).



Mapa 01: Mapa de RS com destaque do município de Vacaria-RS na cor vermelha - Fonte: Wikipedia

3. Caracterização dos Imóveis



O imóvel avaliando está localizado no município de Vacaria – RS, situado no Distrito de Coxilha Grande e na localidade chamada Fazenda São João. A localização do imóvel é regular com relação à sede do município de Vacaria – RS.

4. Indicação do Método e Procedimentos Utilizados

Foi adotado o método de Direto Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se tratamento por fatores. A adoção deste método é a mais indicada quando se deseja obter avaliação de um imóvel a partir da comparação do imóvel avaliando com outros imóveis rurais transacionados e em oferta na região, e que possuem características intrínsecas e extrínsecas similares. Esta metodologia de avaliação viabiliza a identificação das características dos imóveis pesquisados que interferem diretamente na composição dos preços de mercado. A partir da composição de uma amostragem representativa, formada por imóveis rurais, é aplicada à análise de fatores de homogeneização.

5. Pesquisa de Mercado e Composição da Amostra

Foi feita uma ampla pesquisa de dados de mercado, a partir da localização e caracterização de imóveis comercializados e que estão em oferta na região. A seleção destes imóveis utilizou como critérios principais a busca por imóveis com características relativamente semelhantes as do imóvel avaliando. As pesquisas foram feitas em imobiliárias locais e da região.

6. Especificação da Avaliação

1. Grau de Fundamentação

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será



especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais), a seguir reproduzidos:

- **Método Comparativo**

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.”

Tabela 01 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:



Tabela 2 — Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

7. Amostragem

Buscou-se realizar a composição de uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis rurais com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, utilizando-se toda evidência disponível.

A tabela abaixo contém a listagem dos imóveis rurais utilizados na composição da amostra, bem como o detalhamento das suas características.



Tabela 3 — Imóveis pesquisados para a composição da amostra

EVENTOS PESQUISADOS								
Nº	Cidade	Ano da venda	Código do imóvel		Endereço	Área (ha)	Valor total	Valor unitário (R\$/ha)
1	Vacaria	à venda	Mat	416	Refugiado	7,20	R\$ 689.900,00	95.819,44
2	Monte Alegre dos Campos	à venda	Mat	1.627	Estrada Enxovia	36,70	R\$ 4.300.000,00	117.166,21
3	Monte Alegre dos Campos	à venda	Mat	1.094	Fazenda Boa Vista	73,00	R\$ 2.555.000,00	35.000,00
4	Vacaria	à venda	Mat	673	Pedras Brancas	7,00	R\$ 700.000,00	100.000,00
5	Campestre da Serra	à venda	Mat	1.670	BR 116 - Guacho	23,00	R\$ 1.200.000,00	52.173,91
6	Muitos Capões	à venda	Mat	1.943	Capão Grande	7,00	R\$ 1.100.000,00	157.142,86
7	Monte Alegre dos Campos	à venda	Mat	1.906	Capela São José	24,40	R\$ 780.000,00	31.967,21
8	Vacaria	à venda	Mat	1.885	Estrada da Ramada	7,00	R\$ 780.000,00	111.428,57
9	Lagoa Vermelha	à venda	Mat	1.480	Barretos	14,00	R\$ 520.000,00	37.142,86
10	Vacaria	à venda	Mat	1.277	Estrada Enxovia	16,00	R\$ 500.000,00	31.250,00
11	Esmeralda	à venda	Mat	1.375	Rincão da Cruz	3,70	R\$ 370.000,00	100.000,00
12	Vacaria	à venda	Mat	2.772	1º distrito	11,00	R\$ 620.000,00	56.363,64

Observações

Cód: Código do imóvel definido pela imobiliária em que o mesmo está anunciado.

Mat: nº da matrícula do imóvel

A composição da amostragem se deu através da busca de imóveis em oferta na região, e visando as características que atendem as informações das variáveis consideradas na análise estatística.

Os dados dos imóveis em oferta foram obtidos a partir de consulta às seguintes imobiliárias:

- Frederico Reche - Rua João Borges Pinto, 53 - Sala 01 – Vacaria/RS - 54 3232 1228 - <https://fredericorechimoveis.com.br/>
- Patrimônio Imobiliária – Rua Marechal Floriano, 970 – Vacaria/RS - 543252 0299 - <https://patrimonioimobiliaria.imb.br/>
- Edriva Imobiliária - Rua Borges de Medeiros, 1066 – Vacaria/RS – 54 3231 1933



8. Processamento e análise dos dados

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

- **V/M2:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- **FATOR DE OFERTA**
- **FATOR DE VOCAÇÃO**
- **FATOR LOCALIZAÇÃO**
- **FATOR TOPOGRAFIA**

Estes FATORES foram então tabulados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 12 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

9. Planilha de Homogeneização por Fatores

Segue abaixo, na **Tabela 4**, a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação:



Tratamento por fatores

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes						Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ / ha	F of	F voc	F lo	F top	F área	F hom	R / ha
1	R\$ 689.900,00	7,20	R\$ 95.819,44	0,90	0,90	1,10	0,90	0,95	0,85	R\$ 81.256,78
2	R\$ 4.300.000,00	36,70	R\$ 117.166,21	0,90	1,00	1,10	1,00	1,04	1,15	R\$ 134.219,90
3	R\$ 2.555.000,00	73,00	R\$ 35.000,00	0,90	1,00	1,10	1,20	1,11	1,46	R\$ 51.149,53
4	R\$ 700.000,00	7,00	R\$ 100.000,00	0,90	0,80	1,10	1,00	0,95	0,84	R\$ 83.679,94
5	R\$ 1.200.000,00	23,00	R\$ 52.173,91	0,90	0,90	1,00	1,00	1,01	0,91	R\$ 47.574,41
6	R\$ 1.100.000,00	7,00	R\$ 157.142,86	0,90	0,90	1,10	1,00	0,95	0,94	R\$ 147.934,17
7	R\$ 780.000,00	24,40	R\$ 31.967,21	0,90	1,00	1,20	1,20	1,02	1,47	R\$ 47.007,07
8	R\$ 780.000,00	7,00	R\$ 111.428,57	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	R\$ 105.958,36
9	R\$ 520.000,00	14,00	R\$ 37.142,86	0,90	1,10	1,00	1,20	0,98	1,29	R\$ 47.950,32
10	R\$ 500.000,00	16,00	R\$ 31.250,00	0,90	1,10	1,20	1,10	0,97	1,41	R\$ 44.012,23
11	R\$ 370.000,00	3,70	R\$ 100.000,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,94	0,84	R\$ 84.239,05
12	R\$ 620.000,00	11,00	R\$ 56.363,64	0,90	0,90	1,00	0,90	0,97	0,78	R\$ 44.149,71
ITENS 12				ITENS 12						
MÉDIA R\$ 77.121,23				MÉDIA R\$ 76.594,29						
Área do imóvel:		20,77 ha								
Valor do imóvel										
R\$ 1.590.863,40		Média saneada R\$ 76.594,29								

10. Cálculo do valor de mercado

O valor unitário, conforme indicado na Tabela 4, é de R\$ 76.594,29 por hectare. Considerando que a área total do imóvel avaliando é de 20,77 hectares, o valor total do imóvel obtém-se a partir do cálculo abaixo:

Valor total do imóvel = valor unitário (R\$/ha) x área do imóvel (ha)

Valor total do imóvel = R\$ 76.594,29/ha x 20,77 ha

Valor total do imóvel = R\$ 1.590.863,40



11. Classificação da Avaliação

Grau de Fundamentação

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir:

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	2
Pontuação atingida			9

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Classificação quanto à fundamentação: **Grau II**



Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

13. Conclusão

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel rural à data da avaliação seja:

- **R\$ 1.590.863,40** (um milhão quinhentos e noventa mil oitocentos e sessenta e três reais e quarenta centavos).



14. Referências Bibliográficas

Dos Anjos, Walter Zer. Critérios e Métodos para a Determinação do Coeficiente de Servidão em Faixas de Domínio. X – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – 1999.

Juliano, Rui. Manual de Perícias, 4ª ed, Rio Grande, 2006.

Meirelles, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, 9ª edição – Editora Revista dos Tribunais São Paulo – 1983.

NBR 14.653-3 - Avaliação de Bens Parte 3: Imóveis rurais - ABNT, 2019. ISBN 978-85-07-08095-4.

Streck, Elomar Valdir et al. Solos do Rio Grande do Sul. 2 ed. Porto Alegre: Emater/RS, 2008. 222p.

Cunha, Noel Gomes; Silveira, Ruy José da Costa; Severo, Carlos Roberto Soares. Estudo de Solos do Município de Cristal-RS. Embrapa – Circular Técnica 53 – Pelotas, 2006.



15. Encerramento

Este perito encerra o presente laudo pericial que é composto de 14 (quatorze) páginas.

Engº Agr. Hector Augustus Santiago Eder

CREA-RS 200.629

Ivoti, 02 de dezembro de 2023.