

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo n.º 0001245-44.2019.8.08.0014
Ação.....: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
Requerente: CEGIL EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
Requerido...: ERNESTO ZON

102
J

1.0 FINALIDADE DO LAUDO

Este documento foi elaborado para o Poder Judiciário, direcionado ao MM. Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível da Comarca de Colatina, ES, o qual, à f. 23, nomeou o signatário do presente estudo, como perito oficial para atuar nestes autos, avaliando o bem penhorado, cujo "Termo de Penhora e Depósito Particular" encontra-se inserto à f. 05 da presente Carta Precatória. Este documento vem auxiliar as conclusões do Poder Judiciário no processo em epígrafe.

2.0 OBJETIVO DA PERÍCIA.

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor do imóvel rural penhorado, constante do "Termo de Penhora e Depósito Particular" de f. 05, visando produzir um documento que venha a auxiliar a tomada de decisão judicial cabível, para o desfecho deste processo, levando à uma decisão mais precisa e, portanto, mais justa.


3.0 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) DENOMINAÇÃO: Fazenda Conquista
- b) PROPRIETÁRIOS: Herdeiros de Ernesto Zon
- c) ÁREA: 1.279.707,00 m²
- d) LOCALIZAÇÃO: Localidade de Córrego São Gonçalo, zona rural do Município de Governador Lindemberg, Esp. Santo
- e) COORDENADAS UTM: 24K 329104,29 E; 7871373,77 S

f) TÍTULO DO IMÓVEL:

O imóvel se encontra registrado junto ao Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Colatina, ES, pela Matricula n.º 12.325 de ordem do Livro – 02 (2BK), datado de 20/08/1986, com área remanescente de 1.279.707,00 m² (um milhão, duzentos e setenta e nove mil e setecentos e sete metros quadrados), como figura na averbação "Av. 8/12.325" constante da cópia da Certidão da Matricula de ff. 21/22 dos autos da presente Carta Precatória Cível.

OBSERVAÇÃO: Durante as diligências, o representante do Requerido, alegando não possuir a Planta Topográfica do imóvel, nos apresentou uma Fotografia Aérea, em papel fotográfico, do imóvel em estudo (área penhorada), cuja cópia compõe os anexos deste Laudo, a qual não continha o memorial descritivo, sendo os limites da área periciada indicados pelo Sr. Ely José Zon, gerente do imóvel, tendo tais limites, como informados de boa-fé, cujo acervo fotográfico e cópia da referida fotografia aérea compõe os anexos do presente laudo técnico.

 1





103

FOTOGRAFIA AÉREA APRESENTADA AO PERITO DURANTE AS DILIGÊNCIAS



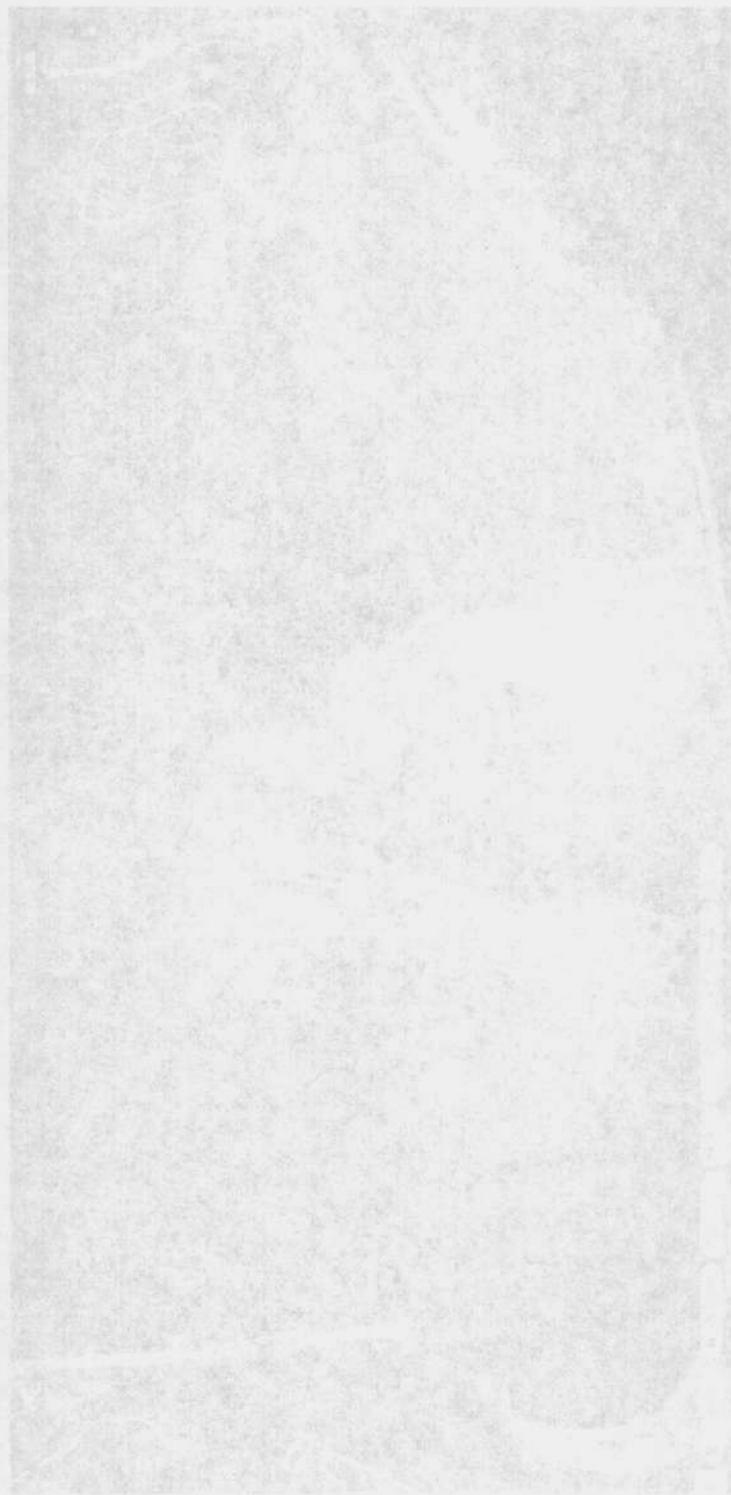
Fig. 1: Fotografia aérea apresentada, ao perito, durante as diligências destacando os limites do imóvel em estudo e a cobertura vegetal da mesma

2

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TIAGO GIORDANI MARQUES'.



FOTOCOPIA ARQUIVADA EM 10/11/2024 ÀS 13:58:01



Assinado eletronicamente por: TIAGO GIORDANI MARQUES - 07/11/2024 13:58:01



104
J

4.0 PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

- Este perito não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nestes autos, técnico e tampouco dela auferir qualquer vantagem; os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- No presente laudo assume-se como corretas as informações recebidas das partes, principalmente quanto à documentação por eles apresentadas, os limites do imóvel avaliando, apresentados *in loco*, ao perito, pelo Sr. Ely José Zon, herdeiro do Requerido e Gerente do imóvel em estudo, além das informações recebidas de terceiros, principalmente àquelas relativas aos imóveis que compõe o conjunto de dados de mercado tendo estas como idôneas e prestadas de boa-fé.
- Outro ponto a ser destacado é a situação da coleta dos dados de mercado, o mais próximo do imóvel em estudo e na mesma região geoeconômica do mesmo.
- Para a aferição das características do imóvel avaliando, suas dimensões, confrontações e, benfeitorias, empreendemos uma diligência ao mesmo, além de recorrer à diversas fontes disponíveis, tais como a documentação constante destes autos e as que nos foram apresentadas naquela oportunidade, com destaque para a fotografia aérea acima transcrita, fizemos ainda a tomada de coordenadas geográficas com GPS, fotografias em solo, fotografias aéreas, sobrevoo com drone, tomada de medidas físicas e nos entrevistamos com as partes presentes na diligência.

5.0 BREVE RELATO DAS DILIGÊNCIAS:

Comparecemos ao imóvel avaliando na data de 29/04/2022, iniciando as nossas diligências às 9:00 hs, conforme foi agendado à f. 94, e lá nos encontramos com o Sr. Ely José Zon, filho do Requerido e gerente do imóvel, o qual nos recebeu de forma gentil, colaborando com o desempenho da perícia, prestando informações e colaborando em tudo o que foi necessário.

Inicialmente nos reunimos na casa sede do imóvel penhorado e lá nos entrevistamos com o Sr. Ely, gerente do imóvel, analisando a documentação constante dos autos com foco na localização do imóvel avaliando, suas confrontações, suas benfeitorias, produtividade e demais características agropecuárias, imóvel que se encontra descrito no "Termo de Penhora e Depósito Particular" inserto à f. 05, desta Carta Precatória como sendo um imóvel denominado Fazenda Conquista, tendo área igual a 2.213.230,00 m² (dois milhões, duzentos e treze mil e duzentos e trinta metros quadrados), situado na localidade denominada Córrego São Gonçalo, no município de Governador Lindemberg, Estado do Espírito Santo.

Examinando a Certidão da Matrícula de ff. 21/22, verificamos que o Registro n.º 12.325 de ordem do Livro - 02 (2BK), datado de 20/08/1986, acusa a área remanescente de 1.279.707,00 m² (um milhão, duzentos e setenta e nove mil e setecentos e sete metros quadrados), conforme consta da averbação de número "Av. 8/12.325" firmada na referida Certidão.

3





Também a manifestação deste Juízo às ff. 76/77, nos dão conta de que o objeto da diligência deprecada é a Avaliação de um terreno rural medindo 1.279.707,00 m² (um milhão, duzentos e setenta e nove mil e setecentos e sete metros quadrados), que equivale a 127,97 ha, ou seja 26,44 Alqueires de nome Fazenda conquista contendo benfeitorias.

Após a entrevista com o gerente do Requerido, percorremos o imóvel penhorado, onde fizemos averiguações, fotografamos benfeitorias, caminhamos pelas lavouras e divisas do imóvel, tomamos medições e sobrevoamos a área em estudo com o uso de um drone.

As diligências se iniciaram às 9:00 hs do dia 29/04/2022, conforme foi previamente ajustado, encerrando-se às 15:00 horas daquele mesmo dia.

6.0. DO IMÓVEL AVALIANDO.

O imóvel em estudo, encontra-se assim discriminado:

Uma área de terras medindo 127,97 Hectares, consistente em um imóvel rural situado na localidade denominada "Córrego São Gonçalo", afluente do Rio Doce, zona rural do município de Governador Lindemberg, propriedade legítima, conforme Certidão da Matrícula n.º 12.325 do Livro 2-2BK datada do dia 20/08/1986, constante de ff. 21/22 emitida pelo Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Colatina, ES

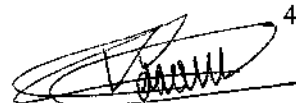
Seguem abaixo os fatores que caracterizam a região em que situa-se o imóvel.

6.1 Solos e Relevos.

A região onde está inserido o imóvel rural em estudo é caracterizada por apresentar predominância de terras quentes e acidentadas. O Município de Governador Lindemberg, está localizado à latitude Sul de 19° 25' 13" e longitude Oeste de 40° 46' 10" Greenwich, na região noroeste do estado do Espírito Santo, a 196,4 km de sua capital – Vitória. O município ocupa uma área de 360,016 km², limitando-se com os municípios de Colatina, Rio Bananal, São Domingos do Norte, Marilândia e Linhares. Está inserido na Bacia Hidrográfica do Rio Doce.
(https://incaper.es.gov.br/media/incaper/proater/municipios/Governador_Lindemberg.pdf)

Os solos predominantes são os classificados como latossolo vermelho-amarelo com boa e média fertilidade, com variações de média a baixa e pH em torno de 5,5. Tal composição é considerada apropriada para o plantio do café, cacau, coco, fruticultura, olerícolas e produtos de subsistência.

A topografia representa um relevo montanhoso, com algumas regiões de várzeas e pequenas chapadas, tendo o solo predominante Latossolo Vermelho Distrófico (LVS-5), apresentando com textura argilosa. O clima é quente, com temperatura média de 29°. Conforme a unidade de mapeamento do solos é predominante na região o Latossolo Vermelho Distrófico, com afloramentos rochosos.

 4





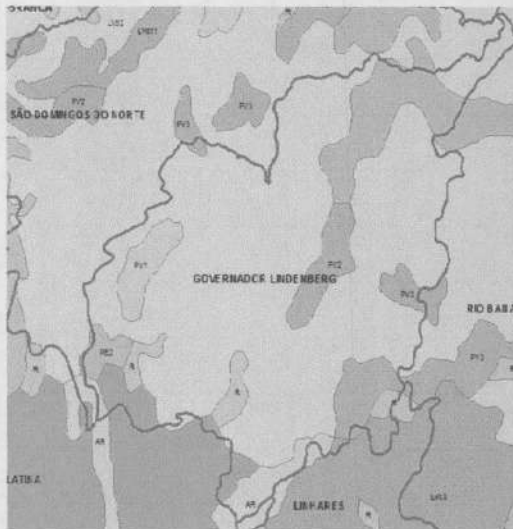
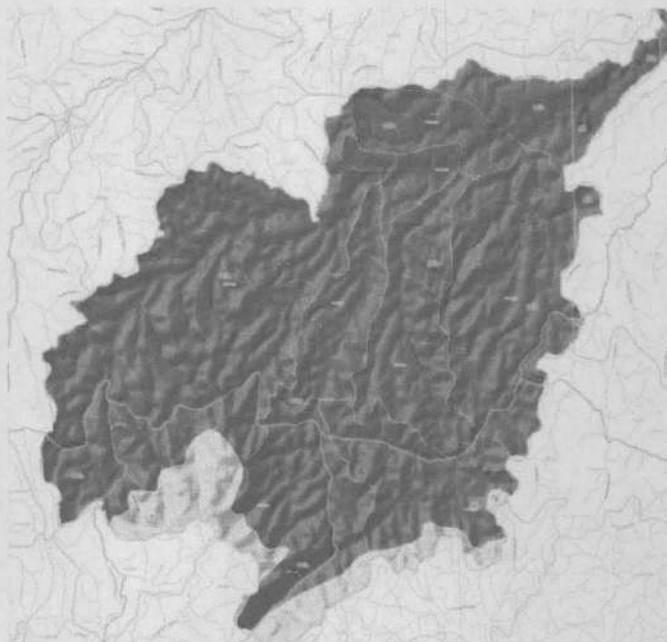


Fig. 2: Unidades de Solos no imóvel, classificado como Latossolo Vermelho Distrófico (LVD-5), Fonte: Carta do Espírito Santo / IBGE

6.2 Clima e Vegetação.

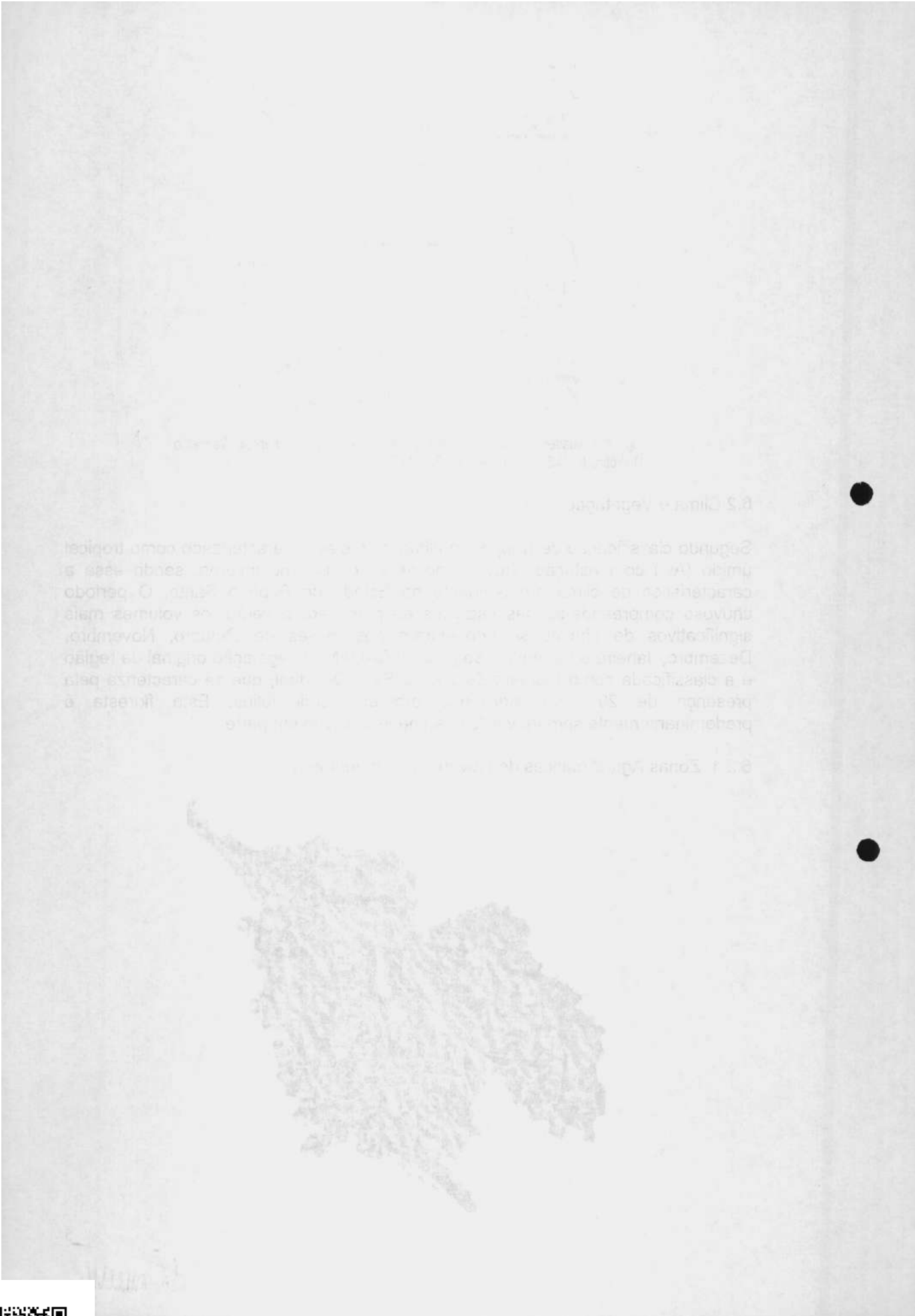
Segundo classificação de Koppen, o clima da região é caracterizado como tropical úmido (Aw) com estação chuvosa no verão e seca no inverno, sendo essa a característica de clima predominante no Estado do Espírito Santo. O período chuvoso compreende-se nas estações de primavera e verão, os volumes mais significativos de chuvas se concentram nos meses de Outubro, Novembro, Dezembro, Janeiro e Fevereiro. Segundo o RADAM, a vegetação original da região é a classificada como Floresta Estacional Semi-Decidual, que se caracteriza pela presença de 20% de indivíduos arbóreos caducifólios. Esta floresta é predominantemente sempre verde e, somente decidua em parte.

6.2.1 Zonas Agroclimáticas de Governador Lindemberg



5





Zonas Naturais	Temperatura		Relevo Declividade	n.º meses seco ¹	Água												Código no Mapa ¹
	Média min mês mais frio (°C)	Média máx mês mais quente (°C)			Meses secos, chuvosos/secos e chuvosos ²												
					Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	
Zona 3: Terras de temperaturas amenas, acidentadas e chuvosas/secas	9,4 – 11,8	27,8 – 30,7	>8%	4,5	U	U	U	U	P	S	S	S	S	U	U	U	7b
Zona 6: Terras quentes, acidentadas e secas	11,8 – 18,0	30,7 – 34,0	>8%	6	P	P	P	P	P	P	P	S	S	P	U	U	9b
				6,5	U	P	P	P	S	S	P	S	S	P	U	U	10b
Zona 9: Terras quentes, planas e secas	11,8 – 18,0	30,7 – 34,0	<8%	6	P	P	P	P	P	P	P	S	S	P	U	U	9b
				6,5	U	P	P	P	S	S	P	S	S	P	U	U	10b

¹ Fonte: Mapa de Unidades Naturais(EMCAPA/NEPUT, 1999);

107

6.3 Localização e Acesso ao imóvel em estudo

O acesso ao imóvel em estudo, feito à partir do Centro do município de Governador Lindenberg através de rodovia estadual asfaltada (ES-245), por 25,00 Km, atravessando as comunidades de “Moacir Avidos” e “Novo Brasil” até o imóvel avaliando. O referido imóvel também pode ser acessado, à partir do município de Colatina, ES, pela Rodovia Estadual, ES-080, a qual segue, à partir da Sede daquele município por aproximadamente 45,00 Km até o Trevo Rodoviário de São Domingos do Norte, local do entrocamento das Rodovias ES-080 e ES-245, à partir do qual segue-se pela Rodovia ES-245 por aproximadamente 300,00 m, dobrando-se então à primeira entrada à direita e prosseguindo-se por estrada de chão por aproximadamente 200,00 m até o imóvel em estudo.

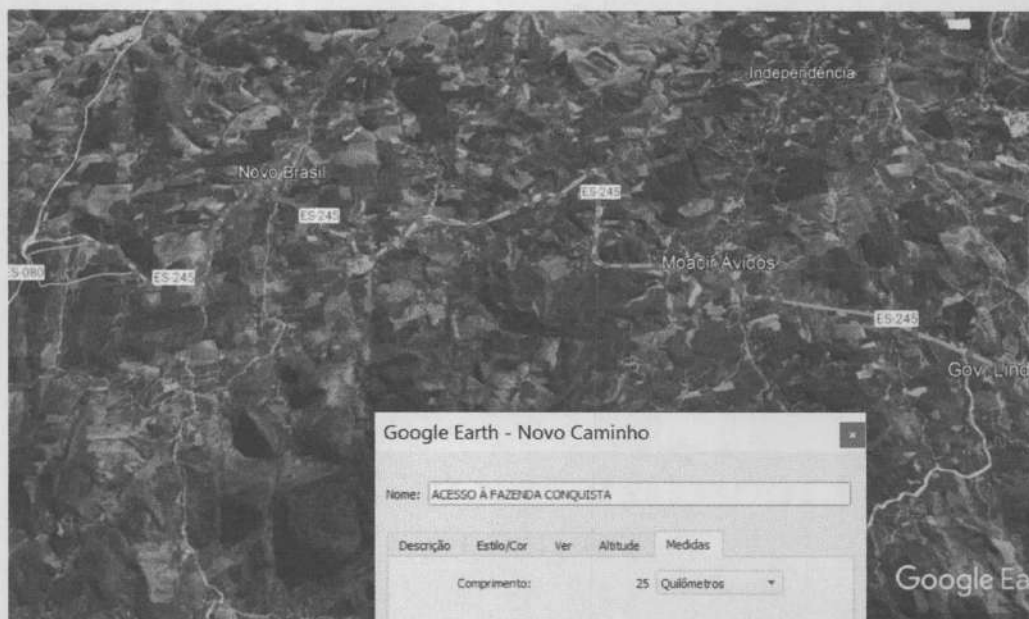


Fig. 3: Croquis de acesso ao imóvel em estudo pela Rodovia Vicinal ES-245, à partir do Centro de Governador Lindenberg seguir, por 25,00 Km, atravessando as comunidades de Moacir Avidos e Novo Brasil em direção ao Trevo de São Domingos do Norte onde situa-se o imóvel.

Conforme preconiza a Norma Avaliatória da ABNT (NBR-14.653.3), é importante comparar os acessos à propriedade, se temporário ou permanente, se ótimo, regular ou ruim, se natural ou artificial, e levar em conta além do tipo de via, as distâncias e os pontos de referência, como cidade ou vilarejos.

[Handwritten signature] 6



Para o imóvel em estudo a sua localização e acesso foi considerada a Situação denominada ASFALTO, pois na ocasião da vistoria seu acesso se fez, por rodovia asfaltada em dois (02) roteiros; isto é: tanto pela Rodovia ES-245, que liga a sede do Município de Governador Lindenberg ao "Trevo de São Domingos" como pela Rodovia ES-080, que liga o citado "Trevo" a sede do município de Colatina, ambas em excelentes condições de acesso, sendo a praticabilidade das mesmas permanente, durante o ano todo.

6.4 Classe de solo, Relevo e Declividade.

Fig. 4

Escala de valoração de terras segundo a situação e a viabilidade de circulação, adaptado de Kozma, 1985 (Curso de Avaliação e Perícia de Imóveis Rurais - Prof.: Marcelo Rossi de Camargo Lima, pag. 75)

SITUAÇÃO	CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância da distância ao centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
ASFALTO 100%	Asfaltada e com boa conservação	LIMITADA	Permanente	100,00
VICINAL I 95%	Estrada de chão com ótima conservação	RELATIVA	Permanente	95,00
VICINAL II 90%	Estrada de chão	SIGNIFICATIVA	Permanente	90,00
VICINAL III 80%	Estr. Chão c/ Servidão de passagem	SIGNIFICATIVA	Sem condições satisfatórias	80,00
VICINAL IV 75%	Estrada de chão com porteiros nas servidões de passagem	SIGNIFICATIVA	Problemas sérios na estação chuvosa	75,00
VICINAL V 70%	Estr. Chão c/ Porteiros nas Servidão e interceptadas p/ córregos s/ pontes	SIGNIFICATIVA	Problemas sérios mesmo na seca	70,00

As classes de solo que dominam a região, e por conseguinte o imóvel, é Latossolo Vermelho Distrófico (LVD-5), com textura que varia de média a média - argilosa, com fertilidade variando de média a baixa. O Relevo é definido como sendo as várias formas que podem ser observadas na superfície terrestre, e é de extrema importância para a caracterização de um imóvel rural, pois com o conhecimento do mesmo podem ser definidas as atividades agrícolas e práticas conservacionistas.

Para o município de Governador Lindenberg, onde está inserido o imóvel objeto desta avaliação, as formações predominantes de relevo estão em elevações entre 20% a 35% de declividade, compreende-se nesta faixa as classes onduladas, forte onduladas, montanhosas e escarpadas. A descrição mais precisa das classes de relevo encontradas na propriedade pode ser observada no quadro abaixo.

6.5 Descrição das Classes de Capacidade de Uso.

As terras são classificadas no Sistema de Capacidade de Uso através do confronto entre as classes de declive e as unidades pedológicas. Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação e subclasses, com base na natureza da limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração uma maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: práticas de controle de erosão e de melhoramento do solo (calagens, adubação, irrigação, drenagem etc.)



Para a classificação dos produtos, foram utilizados os dados fornecidos pelo fabricante, bem como as informações contidas nos rótulos e embalagens. A classificação foi realizada com base no Manual de Classificação de Produtos, elaborado pelo Ministério da Saúde, e no Manual de Classificação de Medicamentos, elaborado pelo Conselho Nacional de Saúde.

As classes de produtos foram as seguintes:

1. Medicamentos de uso humano; 2. Medicamentos de uso veterinário; 3. Produtos de higiene pessoal; 4. Produtos de limpeza; 5. Produtos de beleza; 6. Produtos de saúde; 7. Produtos de alimentação; 8. Produtos de consumo geral.

STUVAÇÃO	PRODUTO	CLASSIFICAÇÃO	VALOR
VICTOR V 200	20,00
VICTOR IV 150	15,00
VICTOR III 800	80,00
VICTOR II 300	30,00
VICTOR I 500	50,00
VICTOR 100	100,00
VICTOR 200	200,00
VICTOR 300	300,00
VICTOR 400	400,00
VICTOR 500	500,00
VICTOR 600	600,00
VICTOR 700	700,00
VICTOR 800	800,00
VICTOR 900	900,00
VICTOR 1000	1000,00

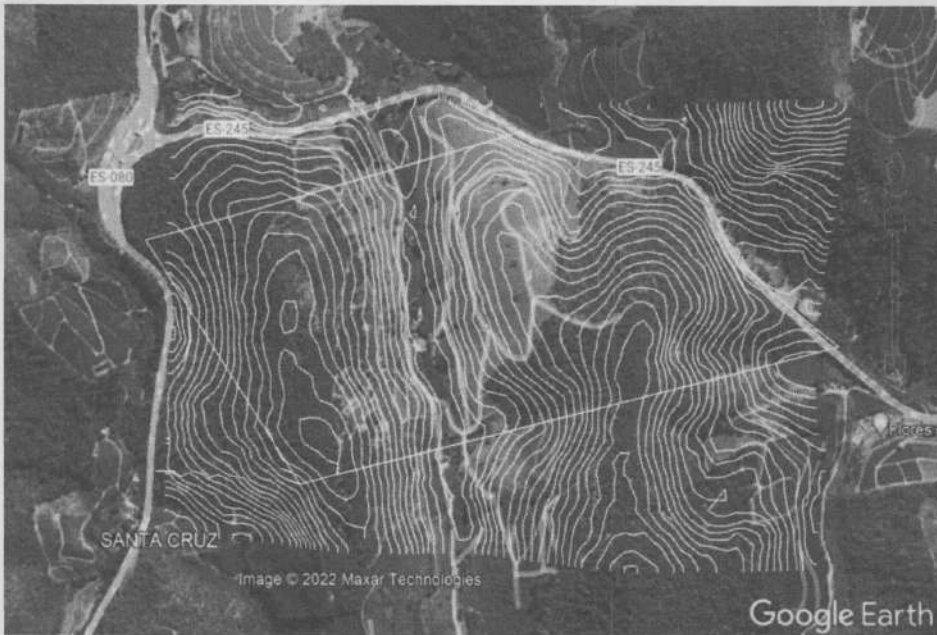
As classes de produtos foram as seguintes: 1. Medicamentos de uso humano; 2. Medicamentos de uso veterinário; 3. Produtos de higiene pessoal; 4. Produtos de limpeza; 5. Produtos de beleza; 6. Produtos de saúde; 7. Produtos de alimentação; 8. Produtos de consumo geral.

Para a classificação dos produtos, foram utilizados os dados fornecidos pelo fabricante, bem como as informações contidas nos rótulos e embalagens. A classificação foi realizada com base no Manual de Classificação de Produtos, elaborado pelo Ministério da Saúde, e no Manual de Classificação de Medicamentos, elaborado pelo Conselho Nacional de Saúde.

As classes de produtos foram as seguintes:

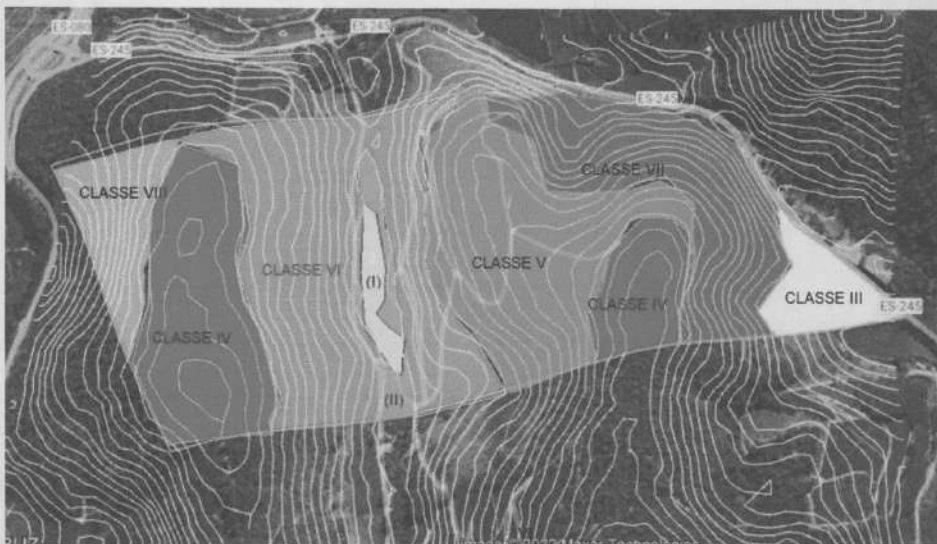
1. Medicamentos de uso humano; 2. Medicamentos de uso veterinário; 3. Produtos de higiene pessoal; 4. Produtos de limpeza; 5. Produtos de beleza; 6. Produtos de saúde; 7. Produtos de alimentação; 8. Produtos de consumo geral.





109
L

Fig. 5: Curvas de nível do imóvel avaliando interpoladas sobre imagem de satélite (*.KML), com dados da Agência norte-americana USGS (<https://earthexplorer.usgs.gov>) com auxílio do App Qgis



Classes de uso	Área ocupada (Ha)	Percentual de ocupação (%)
Classe I	2,00	1,57
Classe II	3,00	2,35
Classe III	6,47	5,06
Classe IV	23,59	18,44
Classe V	25,75	20,13
Classe VI	33,31	26,04
Classe VII	24,46	19,12
Classe VIII	9,39	7,34
Total	127,97	100

Fig. 6: Distribuição percentual das classes de uso do solo no imóvel.



6.6 Recursos Hídricos.

O imóvel objeto deste estudo, não apresenta limitações quanto a disponibilidade de recursos hídricos, eis é atravessado, ao meio pelo Córrego São Gonçalo, apresentando ainda nascentes sazonais no seu interior.

A disponibilidade hídrica é tão importante que para algumas regiões tornam-se fator importante na composição do valor de uma propriedade rural, classificando o imóvel em estudo como BOM em relação à oferta hídrica, eis que é atravessado pelo Córrego São Gonçalo, perene o ano todo, conforme classificação da "Tabela de Deslandes" disposta no quadro abaixo.

O município de Governador Lindemberg está compreendido na Bacia Hidrográfica do Rio Doce tendo como principal curso d'água o Córrego Moacir Avidos. Os Cursos d'água de maior importância são: Córrego Novo Brasil, Córrego São Rafael, Córrego Paraíso, Córrego Santa Rosa, Córrego 15 de Novembro, Córrego Peri, Córrego Bolívia, Córrego Rio Bonito, Córrego Dr. Benvindo e Córrego Guarani. sendo que o imóvel em estudo, é cortado pelo Córrego São Gonçalo.

ORDEM	TIPO	QUALIFICAÇÕES
01	Muito Bom	Recursos naturais: Rios secundários, ou grandes rios, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.
02	Bom	Recursos naturais: rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.
03	Normal	Recursos naturais: rio secundário, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.
04	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.
05	Ruim	Recursos naturais ou artificiais: que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional
06	Muito Ruim e Natural	Inexistência de recursos naturais ou artificiais: o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.

Fig. 7 Disponibilidade Hídrica do imóvel em estudo, Tabela de Deslandes

7. VEGETAÇÃO.

A vegetação predominante no imóvel rural em estudo é composta de Remanescentes florestais, de lavouras de café velhas, parcialmente abandonadas, abandonadas possuindo ainda uma gleba em capoeira, com a presença de fragmentos de vegetação nativa com influências fluviais, nas áreas de preservação permanente e um plantio de cacau na parte baixa do imóvel.

7.1 Uso da terra

O quadro adiante apresenta a quantidade de áreas que são destinadas a cada tipo de exploração, com o respectivo indicador de porcentagem de uso do solo como segue na fotografia editada abaixo, demarcando a ocupação pelas diversas explorações agropecuárias.



O inventário das áreas de risco ambiental, realizado em 2011, teve como objetivo identificar as áreas de risco ambiental e classificar as áreas de risco ambiental em função da vulnerabilidade ambiental e da importância ambiental.

A partir das informações coletadas durante o inventário, foram elaboradas as áreas de risco ambiental e classificados em função da vulnerabilidade ambiental e da importância ambiental. As áreas de risco ambiental são aquelas que apresentam uma ou mais das seguintes características:

O município de Guarani possui uma área de risco ambiental de 1.200 hectares, localizada no bairro Aviação. O risco ambiental é considerado alto devido à presença de áreas de risco ambiental e à importância ambiental. O risco ambiental é considerado alto devido à presença de áreas de risco ambiental e à importância ambiental.

Área	Descrição	Classificação
1	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
2	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
3	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
4	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
5	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
6	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
7	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
8	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
9	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto
10	Área de risco ambiental localizada no bairro Aviação, com uma área de 1.200 hectares.	Alto

2.7. CONCLUSÃO

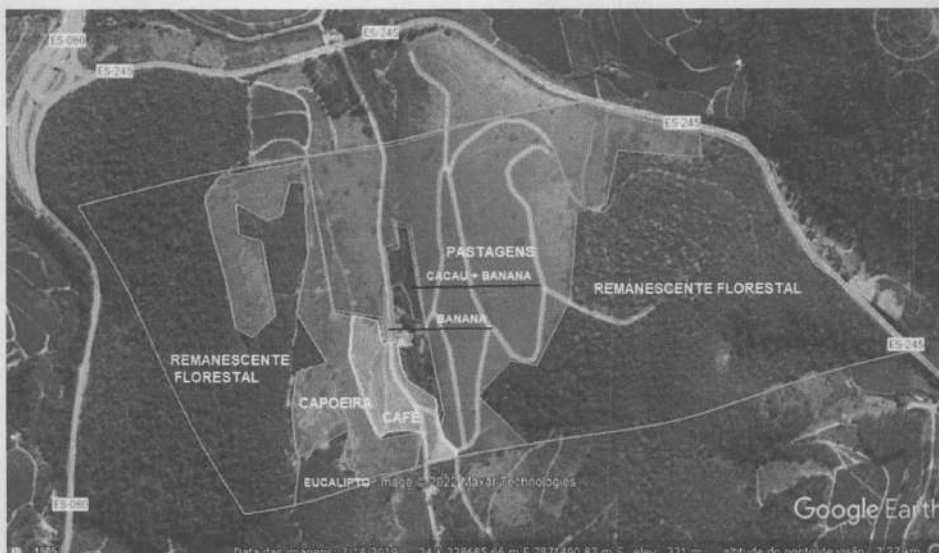
A partir das informações coletadas durante o inventário, foram elaboradas as áreas de risco ambiental e classificados em função da vulnerabilidade ambiental e da importância ambiental. O risco ambiental é considerado alto devido à presença de áreas de risco ambiental e à importância ambiental.

2.8. REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Política Nacional de Meio Ambiente. Brasília, 1986.

[Handwritten signature]





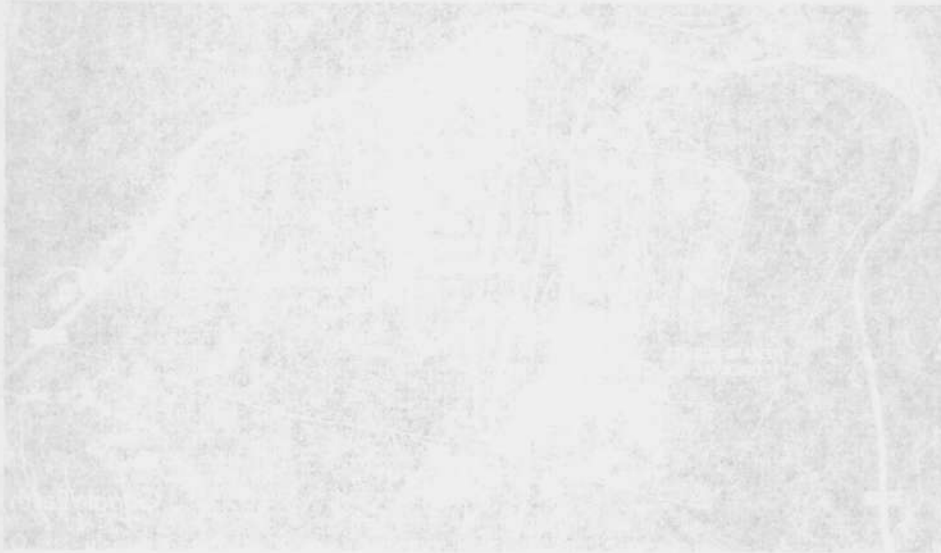
USO ATUAL DA TERRA	ÁREA (Ha)	DISTRIBUIÇÃO (%)
REMANESCENTES FLORESTAIS	72,93	56,99
PASTAGENS	35,60	27,82
CAFÉ COM 15 ANOS DE IDADE	4,00	2,91
CAPOEIRA	11,00	8,60
CACAU + BANANA	1,00	1,38
EUCALIPTO	1,00	1,06
BANANA	0,50	0,19
ESTRADAS E CARREADORES	2,57	1,05
TOTAL	127,97	100%



Fig.8: Foto aérea da sede do imóvel, obtida com o uso de drone demonstrando as lavouras cafeeiras e parte das pastagens existentes no imóvel destacando as estradas e carreadores e o córrego São Gonçalo, margeando a estrada ao centro do imóvel, no sentido oblíquo da fotografia

[Handwritten Signature] 10





Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10



Assinado eletronicamente por: TIAGO GIORDANI MARQUES - 07/11/2024 13:58:01
https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110713580094000000051397156
Número do documento: 24110713580094000000051397156



8.0 DA AVALIAÇÃO DA TERA NUA

112
F

8.1. METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, COM TRATAMENTO DOS DADOS POR FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em estudo, empregamos metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis, recomendada pela Norma Brasileira Regulamentadora NBR-14.653-3: 2019 da ABNT na identificação do valor de mercado. Neste estudo, optamos pelo método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento dos dados por fatores de homogeneização, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis da amostra.

Para a apuração do citado valor, utilizamos, como recomenda a norma, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM), por ser este o mais eficiente para determinar o valor de mercado de um bem imóvel, aplicando-se à citada amostra o tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis.

8.2 DA PESQUISA DE VALORES DE MERCADO.

Os elementos que formam a amostra, conjunto de dados de mercado relativo a uma população, foram coletados junto a corretores de imóveis da cidade de Colatina e região, comerciantes, sites de corretores imóveis, empresários e proprietários rurais, conforme encontram-se descritos no quadro abaixo.

DADOS DA AMOSTRA UTILIZADA

Eletº	Localização	Município	Informante	Contato	Área	VTI (R\$)¹
1	Córrego Alto Pancas	Pancas	Elton Barbosa	(27) 99967-1697	26,62	600.000,00
2	Córr. S. Gonçalo	G. Lindemb	Sgtº Magalhães	(27) 99939-1327	19,00	800.000,00
3	Córrego Cascatinha	Colatina	Aloisio Campostrini	(27) 99957-1040	24,20	600.000,00
4	Córrego Brejal	Marilândia	Aloisio Campostrini	(27) 99957-1040	3,00	500.000,00
5	Córrego da Prata	Colatina	Aloisio Campostrini	(27) 99957-1040	9,68	750.000,00
6	Rancho Fundo	S. Domingos do Norte	Aloisio Campostrini	(27) 99957-1040	33,88	735.000,00
7	Córrego Panquinhas	Pancas	Elton Barbosa	(27) 99967-1697	1282,60	13.500.000,00
8	Córr. S. João Pequeno	Colatina	Aloisio Campostrini	(27) 99957-1040	33,88	900.000,00
9	Córrego Alto Mutum	B. Guandú	Gustavo Manso	(27) 997389665	15,00	600.000,00
10	Córrego Panquinhas	Pancas	Elton Barbosa	(27) 99967-1697	48,40	3.000.000,00

O valor unitário da **terra nua**, obtido pelo citado método, é de R\$ 19.073,68/ hectare conforme os cálculos e tratamentos estatísticos abaixo demonstrados e detalhados em anexos. A área total do imóvel avaliando é de 127,97 hectares e o valor atual da terra nua é de R\$ R\$ 2.440.858,83 (dois milhões quatrocentos e quarenta mil reais e oitenta e três centavos).

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 2.440.858,83



8.0 DA ATUALIZAÇÃO TERCEIRA

8.1 METODOLOGIA EMPREGADA PARA ATUALIZAÇÃO DA ZONA RURAL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE DISTRIBUIÇÃO DE TERRENO E MERCADO, COM TRATAMENTO DOS DADOS POR MÉTODO DE REGRAS DE DISTRIBUIÇÃO

Para a avaliação da metodologia empregada, foram utilizados dados de distribuição de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e dados de mercado de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020. Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e os dados de mercado de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020. Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e os dados de mercado de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020.

Para a atualização dos dados de distribuição de terrenos em áreas rurais, foram utilizados os dados de mercado de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020. Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e os dados de mercado de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020.

8.2 DA REGRAS DE DISTRIBUIÇÃO DE TERRENO

Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, foram utilizados para a atualização dos dados de distribuição de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020. Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e os dados de mercado de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020.

TABELA 1 - DADOS DE DISTRIBUIÇÃO DE TERRENO

Área (m²)	Quantidade	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)
800.000,00	28,12	22.496.000,00	22.496.000,00	22.496.000,00	22.496.000,00
800.000,00	10,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00
800.000,00	28,20	22.560.000,00	22.560.000,00	22.560.000,00	22.560.000,00
800.000,00	1,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00
180.000,00	5,88	105.240.000,00	105.240.000,00	105.240.000,00	105.240.000,00
130.000,00	33,88	170.240.000,00	170.240.000,00	170.240.000,00	170.240.000,00
130.000,00	12,82	166.660.000,00	166.660.000,00	166.660.000,00	166.660.000,00
80.000,00	13,88	65.520.000,00	65.520.000,00	65.520.000,00	65.520.000,00
80.000,00	13,00	64.000.000,00	64.000.000,00	64.000.000,00	64.000.000,00
800.000,00	18,42	147.360.000,00	147.360.000,00	147.360.000,00	147.360.000,00

O valor unitário de cada terreno, obtido a partir de levantamentos realizados em 2019, foi utilizado para a atualização dos dados de distribuição de terrenos em áreas rurais, obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020. Os dados de distribuição de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2019, e os dados de mercado de terrenos em áreas rurais foram obtidos a partir de levantamentos realizados em 2020.

Assinado eletronicamente por: TIAGO GIORDANI MARQUES - 07/11/2024 13:58:01



QUADRO RESUMO				
OBSERVAÇÃO	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	ÍNDICE AGRONÔMICO	TIPO DE INFORMAÇÃO
7	R\$ 8.440,74	1.282,60	0,466	VENDA REALIZADA
9	R\$ 29.825,90	15,00	0,486	VENDA REALIZADA
2	R\$ 25.074,94	19,00	0,512	IMÓVEL EM OFERTA
8	R\$ 16.110,25	33,88	0,529	IMÓVEL EM OFERTA
3	R\$ 19.666,05	24,20	0,571	IMÓVEL EM OFERTA
6	R\$ 14.407,48	33,88	0,578	VENDA REALIZADA
5	R\$ 20.109,69	9,68	0,588	IMÓVEL EM OFERTA
10	R\$ 30.327,51	48,40	0,602	VENDA REALIZADA
1	R\$ 12.949,36	26,62	0,698	VENDA REALIZADA
4	R\$ 34.142,66	3,00	0,780	IMÓVEL EM OFERTA
MÉDIA DOS VALORES SEMELHANTES		INFERIOR		SUPERIOR
MÉDIA SIMPLES	R\$ 20.495,32	R\$ 14.346,72		R\$ 26.643,92
Índice agronômico do imóvel avaliando				= 0,454
Verificação dos semelhantes		Limite Inferior	0,70	0,318
NBR.14653-3: 2019 (Item-5, Tabela 4)		Limite Superior	1,40	0,636
SOMATÓRIO		R\$ 163.962,56		
MÉDIA DOS SEMELHANTES		R\$ 20.495,32		
ELIMINAÇÃO DOS VALORES DISCREPANTES				
Limite Inferior		R\$14.346,72 (30% abaixo)		
Limite Superior		R\$26.643,92 (30% acima)		
AMOSTRA - SANEAMENTO				
OBSERVAÇÃO	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	ÍNDICE AGRONÔMICO	TIPO DE INFORMAÇÃO
7	R\$ 8.440,74	1.282,60	0,466	VENDA REALIZADA
6	R\$ 14.407,48	33,88	0,578	VENDA REALIZADA
8	R\$ 16.110,25	33,88	0,529	VENDA REALIZADA
3	R\$ 19.666,05	24,20	0,571	VENDA REALIZADA
5	R\$ 20.109,69	9,68	0,588	VENDA REALIZADA
2	R\$ 25.074,94	19,00	0,512	VENDA REALIZADA
9	R\$ 29.825,90	15,00	0,486	VENDA REALIZADA
10	R\$ 30.327,51	48,40	0,602	VENDA REALIZADA
MÉDIA DA AMOSTRA SANEADA			R\$ 19.073,68	
DESVIO PADRÃO		R\$ 4.122,94		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		21,62%		
INTERVALO DE CONFIANÇA (1,53* $C_{36}/RAIZ(5-1)$) :		R\$ 3.154,05		
LÍMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA:		R\$ 15.919,63		
LÍMITE SUPERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA :		R\$ 22.227,73		
INTERVALO DE CONFIANÇA (%)		16,54 %		
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA		33,08 %		
GRAUS DE LIBERDADE (n - 1)		4,00 (1,53)		
R\$ 15.919,63	INTERV. DE CONFIANÇA	R\$ 19.073,68	INTERV. DE CONFIANÇA	R\$ 22.227,73
LIM. INFERIOR	←	MÉDIA	→	LIM. SUPERIOR
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO =				GRAU - II
GRAU DE PRECISÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR PARA A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM), CONFORME O APLICADO NA PRESENTE AVALIAÇÃO				
DESCRIÇÃO	GRAU			
	III	II	I	
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤ 30 %	≤ 40 %	> 50%	
AMPLITUDE TOTAL	29,58%			
1,53 = Retirado da "Tabela de Student" para n-1 elementos da amostra saneada (Idem- fl.114)				
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO (Ha) =		127,97	Hectares	
VALOR DA GLEBA SERVIENTE (R\$) =		R\$ 2.440.858,83	(Terra Nua)	

113
Z



9. DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

114
J

9.1 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para a avaliação das benfeitorias produtivas foi adotado o “Método de Capitalização da Renda” para a avaliação de todas as produções vegetais, como determina a Norma Técnica NBR 14.653-3 (ABNT, 2019) Item-10.3.1 e Item-8.2.2; assim, as culturas foram avaliadas pela seguinte fórmula:

$$VE = RL \times Fa \times r$$

onde:

VE = Valor Econômico da Cultura

Fa = Fator de Antecipação de Receitas Futuras

RL = Renda Líquida obtida em uma safra média

r = Coeficiente de risco, para cobrir sinistro, pragas, moléstias além da perturbação na comercialização

$Fa = [(1+i)^N - 1] / [(1+i)^N \times i] =$	p/ série uniforme de receitas líquidas
$* Fa = 1 / (1+i)^N =$	p/ série não uniforme de receitas líqui.

i = Taxa de capitalização anual

N = Número de Receitas Líquidas Vincendas

Fa = Fator de Antecipação de Receitas Futuras

9.1.a - AVALIAÇÃO DA LAVOURA CAFEIEIRA:

Cafezal com área efetivamente aproveitável de 4,00 ha de Café Conilon, com idade aparente de 10 anos, plantado no espaçamento médio de 2,80 m x 1,80 m sem irrigação, sem adubação, de frágil aspecto nutricional, com densidade de plantio em torno de 2.000 plantas/ Ha, vida útil estimada de 18 anos.

Custeio (médio) das safras vincendas	R\$ 3013,50/ ha
Valor da produção presente	R\$ 16740,00/ ha
Renda líquida nas safras vincendas	R\$ 13726,50/ ha
Valor Econômico (VE) da lavoura	R\$ 21.346,01/ ha
Área da lavoura de café	4,00 Ha

VALOR DA LAVOURA CAFEIEIRA: R\$ 85.384,040

9.1.b - AVALIAÇÃO DE LAVOURA DE CACAU:

Lavoura cacaueteira com área aproximada de 1,00 Ha de cacau de variedades diversas, com idade variando entre 4 a 5 anos, plantados nos espaçamento médio de 3,00 x 3,00 m sem irrigação, sem adubação com densidade de plantio em torno de 1.100 plantas/ Ha, cuja vida útil se estima em 18 anos.

Custeio e colheita das safras vincendas	R\$ 9.758,00/ Ha
Valor da produção presente	R\$ 11.170,00/ Ha
Renda líquida	R\$ 1.412,00/ Ha
Área explorada	R\$ 1,00 Ha
Valor apurado para a lavoura, conforme planilha de cálculos em anexos:	

VALOR DA LAVOURA DE CACAU: R\$ 47.173.89

13



9.1.C - AVALIAÇÃO DAS PASTAGENS:

MS
J

Pastagem de capim braquiarião (*Brachiária brizantha*) em área de 35,60 Ha onde foi cortado um bosque de eucalipto cuja valoração utilizou a Estimativa de Custo de Formação de Pastagens, obtidos em "Coeficientes Técnicos e Custos de Produção na Agricultura do Estado do Espírito Santo", que figura no site do Centro de Desenvolvimento do Agronegócio – CEDAGRO (www.cedagro.org.br)

Os valores médios obtidos, são válidos para as seguintes pastagens: Colômbio, IAC centenário, *Brachiária decumbens*, *humidicola*, *ruzizensis* e *brizanta*, setárias *nandi* e *kazungula*, jaraguá, gordura, napier, pangola, andropógon e capim estrela, deste modo, o valor obtido até a completa formação da pastagem no segundo ano é de R\$ 4.963,90 / Ha. Este valor corresponde à uma pastagem nova, recém-plantada, para o caso em estudo, com pastagem já em uso, acompanhamos o trabalho de Savietto (1997), como recomendado, aplicando-se o índice de depreciação, considerando a ocorrência dos itens abaixo:

- Incidência de ervas daninhas invasoras
- Falhas de formação ou claros na pastagem
- Processos erosivos
- Presença de cupinzeiros ou saueiros
- Baixo nível de manejo, como excesso de pastoreio
- Ausência de divisão de pastagem, implicando em baixo nível de manejo
- Aspecto vegetativo ruim, plantas não atingindo a altura média da espécie

A avaliação final foi feita considerando uma depreciação de 20% em quatro (04) etapas, à saber:

ÓTIMO : nenhuma ocorrência de nenhum dos itens acima - 100%
BOM : a presença/ ocorrência de um dos itens acima - 80%
REGULAR: a presença/ ocorrência de dois dos itens acima - 60%
MAU : a presença/ ocorrência de três dos itens acima - 40%
PÉSSIMO: a presença/ ocorrência de quatro dos itens acima - 20%

Consideramos o estado de conservação da pastagem como sendo BOM em razão dos indícios verificados *in loco*, assim:

CONSERVAÇÃO	ÓTIMO	BOM	REGULAR	MAU	PÉSSIMO
VALOR (R\$)	4.963,90	3.971,12	2.978,34	1.985,56	992,78

Vide planilha em anexo

VALOR DAS PASTAGENS = R\$ 3.971,13 x 35,60 Ha = R\$ 141.372,23

OBSERVAÇÃO: Importante destacar que as referidas pastagens se encontram arrendadas para terceiros em área equivalente à 8,00 Alqueires, atualmente com lotação de 40 cabeças de bovinos incumbindo ao arrendador a manutenção dos pastos e cercas, havendo o mesmo edificado uma pequena sala de ordenha, já adquirida pelos arrendatários, segundo informação do Sr. Ely Zon, a qual se encontra descrita adiante

14



8.1.C - AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

Passada a etapa de elaboração do Relatório de Impactos Ambientais (RIA) em 2010, foi realizada a etapa de licenciamento ambiental, sendo que o licenciamento foi realizado em 2011, sendo que o licenciamento foi realizado em 2011, sendo que o licenciamento foi realizado em 2011.

Os valores máximos de emissão de gases de efeito estufa (CO2) foram determinados com base nos dados de consumo de energia elétrica e combustíveis fósseis, considerando a eficiência energética das instalações e a utilização de equipamentos modernos.

Para a avaliação dos impactos ambientais, foram considerados os aspectos físicos, químicos e biológicos, bem como os aspectos sociais e econômicos. Os impactos foram avaliados com base nos critérios estabelecidos no RIA e no Plano de Controle Ambiental (PCA).

A seguir, são apresentados os resultados das análises realizadas para a avaliação dos impactos ambientais, considerando os aspectos físicos, químicos e biológicos, bem como os aspectos sociais e econômicos.

Aspecto	Impacto	Gravidade	Medidas Mitigadoras
Físico	Alteração da paisagem	Alta	Manutenção da vegetação nativa e replantio de árvores.
	Alteração do relevo	Média	Execução de obras de recuperação de áreas degradadas.
Químico	Emissão de gases de efeito estufa	Média	Utilização de equipamentos modernos e fontes renováveis de energia.
	Emissão de resíduos sólidos	Baixa	Implementação de programas de reciclagem e destinação adequada dos resíduos.
Biológico	Alteração da biodiversidade	Alta	Execução de programas de conservação e recuperação de áreas protegidas.
	Alteração do regime hídrico	Média	Implementação de medidas de controle de erosão e conservação dos recursos hídricos.
Social e Econômico	Alteração da qualidade de vida	Média	Implementação de programas de assistência social e geração de empregos.
	Alteração da paisagem urbana	Baixa	Manutenção da paisagem urbana e planejamento urbano.

Considerando os resultados das análises realizadas, conclui-se que os impactos ambientais são considerados aceitáveis, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras propostas no PCA.

Assinado eletronicamente por: TIAGO GIORDANI MARQUES - 07/11/2024 13:58:01

VALOR DAS TAXAS DE LICENCIAMENTO: R\$ 41.873,20

OBSERVAÇÃO: Este documento é uma cópia eletrônica do original assinado eletronicamente. Para mais informações, consulte o site do órgão licenciador.



9.1.D - AVALIAÇÃO DE BOSQUE DE EUCALIPTO:

Bosque de Eucalipto Citriodora com área de 1,00 Ha com aproximadamente 10% de falhas, com idade média de 7 anos, plantados nos espaçamento médio de 3,00 x 3,00 m em terreno declivoso com densidade de 1.100 árvores./ Ha, desuniformes. MG
7

Custeio e colheita das safras vindendas	R\$ 21.088,20 / Ha
Valor da produção presente	R\$ 11.841,75 / Ha
Renda líquida	R\$ 9.071,80 / Ha
Área explorada	R\$ 1,00 Ha

Valor apurado para a lavoura, conforme planilha de cálculos em anexos:
(Vide demonstrativo de cálculos em anexo.)

VALOR DO BOSQUE DE EUCALIPTO: R\$ 11.249,66

9.1.E - AVALIAÇÃO DE LAVOURA DE BANANA:

Lavoura com 500 pés de banana prata, com área aproximada de 0,50 Ha de variedade prata, com idade variando entre 4 a 5 anos, plantados nos espaçamento médio de 3,00 x 3,00 m sem irrigação, sem adubação com densidade de plantio em torno de 1.100 plantas./ Ha, cuja vida útil se estima ser de 18 anos.

Custeio e colheita das safras vindendas	R\$ 7.462,16/ Ha
Valor econômico da cultura	R\$ 7.089,05/ Ha
Renda líquida (projeção p/ 3 anos)	R\$ 7.462,16/ Ha
Área explorada	R\$ 1,00 Ha

Valor apurado para a lavoura, conforme planilha de cálculos em anexos:
(Ver demonstrativo de cálculos em anexo.)

VALOR DA LAVOURA DE BANANA : R\$ 30.629,05

9.1.F - AVALIAÇÃO DA FLORESTA NATIVA :

A área ocupada por florestas nativas no imóvel em estudo é de 72,93 Ha, considerando que a área do referido imóvel é de 127,97 Ha e que a legislação vigente, (Art.12, inc.I, al. "a" da Lei nº 12.651/2012) exige um mínimo de 20% de área do imóvel em Floresta Nativa à título de reserva legal à ser averbada na Matrícula do referido imóvel, descontamos 25,60 Ha da referida floresta à título de Reserva Legal do presente imóvel, disponibilizando a área remanescente de 47,33 Ha para a compensação ambiental; ou seja, para que a mesma seja averbada, mediante paga, como garantidora da Reserva Legal de outros imóveis da região, através de Contrato de Cessão, registrado junto ao IDAF e posteriormente averbado na Matrícula do imóvel cedente

Insta frisar que a prática da compensação ambiental, nesta região, embora rara, remunera em média o imóvel cedente na importância de R\$ 20.000,00/ Alqueire de floresta; prática esta, adotada na presente avaliação da floresta supra:

Área Total de Floresta	72,93 Ha
Reserva Legal pertencente ao imóvel cedente	25,60 Ha
Floresta disponível para compensação ambiental	47,33 Ha (9,77 Alqueire)
Preços praticados na região para compensação ambiental	R\$ 20.000,00/ Alq.

VALOR DA FLORESTA NATIVA: R\$ 195.400,00

15



RESUMO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

117
J

BENFEITORIAS PRODUTIVAS		
DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE	AVALIAÇÃO
Lavoura de Café	4,00 Ha	R\$ 85.384,00
Lavoura de Cacau	1,00 Ha	R\$ 47.173,84
Pastagens	35,60 Ha	R\$ 141.372,23
Bosque de Eucalipto	1,00 Ha	R\$ 11.249,66
Lavoura de Banana	1,00 Ha	R\$ 30.629,05
Floresta Nativa	47,33 Ha	R\$ 195.400,00
TOTAL		R\$ 511.208,78

9.2 - BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS: CONSTRUÇÕES


As normas da ABNT, determinam que as construções devem ser avaliadas quanto ao seu **custo de construção**, baseado em orçamento qualitativo e quantitativo ou com o emprego de custos unitários oriundos de tabelas provenientes de fontes fidedignas e mencionadas, após o que devem ser depreciadas levando-se em contas os aspectos físicos, funcionais, vida útil aparente, e estado de conservação. Segundo Magossi, a depreciação, para construções rústicas deve se basear unicamente no estado de conservação do bem avaliando, recomendando os seguintes valores:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE DEPRECIÇÃO
ÓTIMO	1,00 (100 %)
BOM	0,80 (80 %)
REGULAR	0,60 (60%)
PRECÁRIO	0,40 (40%)
MAU	0,20 (20%)
PÉSSIMO	0,00 (0%)

Assim, o valor das construções exprime-se pela seguinte fórmula:

$$\text{CUSTO DA CONSTRUÇÃO} = \text{CUSTO UNITÁRIO} / \text{M}^2 \times \text{ÁREA TOTAL} \times \text{DEPRECIÇÃO}$$

Acompanhando o caderno de preços, recentemente publicado pelo IBAPE-GO², para avaliação de edificações residenciais, utilizamos como parâmetro o Custo Unitário Básico Rural (CUB - RURAL) adaptado ao Estado do Espírito Santo. Esse valor será reduzido, em maior ou menor grau, em virtude das características da construção, observando que tal adaptação se deve também à inexistência de tributos e encargos comuns em áreas urbanas, onde 30% referem-se a material, 15% para mão de obra e 55% para encargos sociais, projetos, responsável técnico tributos e outros. Segundo Lima, (Avaliação de Propriedades Rurais, 2011), estes 55% equivalem a $\geq 120\%$ sobre o valor de material + mão-de-obra. Assim, Materiais + mão-de-obra (MO) = 45% do Custo Unitário Básico Rural (CUB-Rural).

 16



RESUMO DA ANÁLISE DE PREÇOS E DA REPRODUZIBILIDADE

Item	Valor (R\$)
Material	1.231.100,76
Mão de obra	5.250.000,00
Equipamentos	5.250.000,00
Transporte	5.250.000,00
Outros	5.250.000,00
TOTAL	22.531.100,76

9.2 - BENEFÍCIOS E DEDUÇÕES

As normas da ABNT, de modo geral, estabelecem que o custo de aquisição de materiais deve ser considerado em seu valor líquido de impostos, com o devido abatimento de impostos e encargos. No entanto, para a elaboração de preços, deve-se considerar o valor bruto de aquisição, acrescido dos impostos e encargos, e deduzido dos benefícios e deduções. Assim, o custo líquido de aquisição é o valor bruto de aquisição, acrescido dos impostos e encargos, e deduzido dos benefícios e deduções.

Item	Valor (R\$)
Material	1.231.100,76
Mão de obra	5.250.000,00
Equipamentos	5.250.000,00
Transporte	5.250.000,00
Outros	5.250.000,00
TOTAL	22.531.100,76

CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Constitui o custo da construção o valor líquido de aquisição dos materiais, acrescido dos impostos e encargos, e deduzido dos benefícios e deduções. Assim, o custo líquido de aquisição é o valor bruto de aquisição, acrescido dos impostos e encargos, e deduzido dos benefícios e deduções.



- 1) CASA SEDE: Uma casa sede, com laje, medindo 13,50 m X 711,60 m, ¹⁴⁸ perfazendo uma área de 156,60 m², c/ telhado em telha de cerâmica, tipo , com laje, piso carâmico, paredes externas e internas com revestimento tipo "reboco" pintadas com tinta tipo PVA, esquadrias em madeira pintada, c/ calçamento de 0,50 m ao redor da construção, no PADRÃO CONSTRUTIVO que se qualifica como NORMAL em estado de conservação BOM, aplicando-se o valor recomendado pelo referido caderno de preços do IBAPE-GO n.º 06/2022, temos:
Residência Popular padrão R -1 (vide anexos).
Estado de conservação: BOM (80,00%)
Temos, assim avaliada a casa sede, como segue:
Casa Sede : R\$ 872,50 X 156,60 m² X 80%

CASA SEDE = R\$ 109.306,80



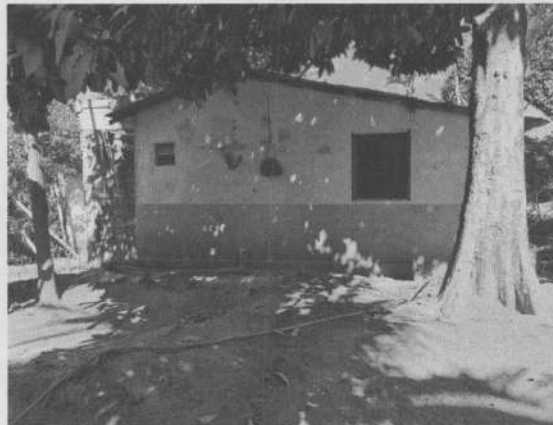
[Handwritten signature]

17



- 2) CASA DE COLÔNO-I: Casa tipo "popular", medindo 13,00 m X 11,00 m, perfazendo área de 143,00 m², c/ telhado em telha de fibrocimento tipo "Eternit", s/ lage piso cimento grosso, paredes externas e internas com revestimento tipo "reboco" pintadas com tinta à base d'água, esquadrias em madeira pintada, sem calçamento ao redor da construção, em estado de conservação REGULAR, e de PADRÃO CONSTRUTIVO BAIXO-PIS aplicando-se o valor recomendado (Caderno IBAPE-GO n.º 06/2022), temos: Residência Popular padrão R -1 (vide anexos). Estado de conservação: REGULAR (60,00%) Temos, assim avaliada a casa de colôno, como segue:
Casa de Colôno : R\$ 511,45 X 143,00 m² X 60%

CASA DE COLÔNO-I = R\$ 43.882,41



- 3) CASA DE COLÔNO-II: Casa, tipo "popular", medindo 5,00 m X 7,50 m, perfazendo uma área de 37,50 m², c/ telhado em telha tipo "Eternit", s/ lage ou forro, piso cimento grosso, paredes externas e internas com revestimento tipo "reboco" pintadas com tinta à base d'água, esquadrias em madeira pintada, sem calçamento ao redor da construção, em estado de conservação REGULAR, aplicando-se o valor recomendado, temos: Residência Popular padrão R -1 (vide anexos). Estado de conservação: REGULAR (60,00%) Temos, assim avaliada a casa de colôno, como segue:
Casa de Colôno : R\$ 511,45 X 37,50 m² X 60%

CASA DE COLÔNO = R\$ 11.507,62



32) CASA DE COLOMBO, localizada no bairro de São João, com área total de 11,00 m², apresentando 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar, 01 cozinha e 01 área de serviço. O imóvel encontra-se em estado de conservação regular, com piso de cerâmica e paredes pintadas. Possui 02 portas e 02 janelas com grades. O imóvel está situado na Rua Colombo, nº 11, bairro São João, cidade de São Paulo, SP.

CASA DE COLOMBO - RUA COLONIA



33) CASA DE COLOMBO, localizada no bairro de São João, com área total de 11,00 m², apresentando 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar, 01 cozinha e 01 área de serviço. O imóvel encontra-se em estado de conservação regular, com piso de cerâmica e paredes pintadas. Possui 02 portas e 02 janelas com grades. O imóvel está situado na Rua Colombo, nº 11, bairro São João, cidade de São Paulo, SP.

CASA DE COLOMBO - RUA COLONIA





- 4) CASA DE COLÔNO-III: Casa, tipo "popular", medindo 5,00 m X 7,50 m, perfazendo uma área de 37,50 m², c/ telhado em telha tipo "Eternit", s/ lage ou forro, piso cimento grosso, paredes externas e internas com revestimento tipo "reboco" pintadas com tinta à base d'água, esquadrias em madeira pintada, sem calçamento ao redor da construção, em estado de conservação REGULAR, aplicando-se o valor recomendado, temos:
Residência Popular padrão R -1
Estado de conservação: REGULAR (60,00%)
Temos, assim avaliada a casa de colôno, como segue:
Casa de Colôno : R\$ 511,45 X 37,50 m² X 60%

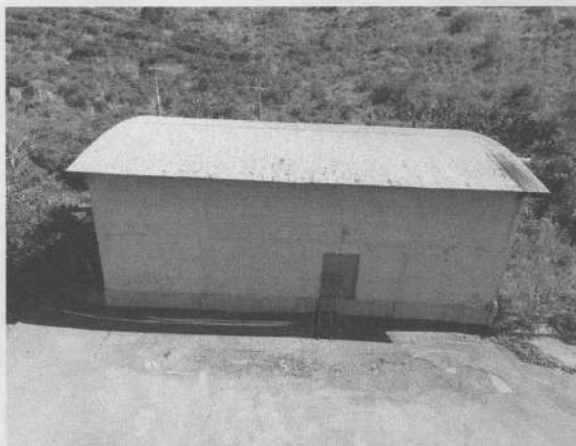
CASA DE COLÔNO = R\$ 11.507,62



- 5) GALPÃO / ARMAZÉM: Um galpão em alvenaria e estrutura metálica, medindo 20,00 m X 15,00 m, perfazendo uma área de 300,00 m², coberto com telha metálica, piso cimento grosso, revestidas externas e internamente com revestimento tipo "reboco" esquadrias em madeira , c/ calçamento de 0,50 m ao redor da construção, em estado de conservação REGULAR, segundo o caderno de preços do IBAPE-GO n.º 06/2022, temos:
Valor do CUB RURAL para padrão GIR(Galpão Industrial Rural), restou apurado em R\$ 417,93/m² para Galpão Industrial Rural padrão G.I.R.
Estado de conservação: REGULAR (60,00%)
Galpão : CUB X 300,00 m² X 60%
Galpão : 300,00 m² X 417,93 X60 % = R\$ 75.227,40
Temos, assim avaliado o referido galpão, como segue:

GALPÃO/ ARMAZÉM = R\$ 75.227,40





121
J

- 6) SALA DE ORDENHA: Sala de ordenha e manejo de bovinos cercada com cerca de régua de madeira serrada, ao redor perfazendo 18,00 m lineares, coberta com telhas de fibrocimento, piso de cimento grosso e engradamento do telhado sustentado por seis (06) esteios de madeira, medindo 4,00 m X 6,00 m, perfazendo uma área de 24,00 m², em estado de conservação REGULAR, com duas (02) porteiras, à qual aplicando-se o valor recomendado pelo caderno de preços do IBAPE-GO n.º 06/2022, temos:

3.25) Orçamento p/ construir 01 lance de cercado de tábuas da sede (entrada) em 04 tábuas/lance em manceos de 1,5m serrados de madeira c/ entalhe na ponta. Impede entrada de animais médios (suínos e ovinos).

DISCRIMINAÇÃO	UNID	QUANT	V. UNIT.	TOTAL R\$
Manco madeira serrada e entalhe na ponta de 2m. enterrado 0,8m	Unid	1	178,58	178,58
Régua de tábuas em ipê (dimensões 15 x 3cm): 04 de 2m	m	8	21,29	170,32
Contra-régua no manco para prender tábuas (15x3cm): 01 de 1,2m	m	1,2	21,29	25,55
Parafuso francês 3/8"x8" de rosca soberba: 04 tábuas/manco	Unid	4	2,68	10,72
Transporte (2% sobre custo materiais)	-	-	2%	3,57
Mão de Obra (cavar+socar+aprumar postes+esticar)	-	-	15%	26,79
Total				415,53

Informativo Técnico IBAPE/GO n.º 06-2022: Caderno de Preços Beneficentias Rurais 3ª aproximação Página 28 de 106

3.3) Orçamento para construir uma **porteira internas do curral** - de 04 tábuas - **01** par(es) de suspensório duplo - medindo 2,0 x 1,50 m = 3,0 m².

DISCRIMINAÇÃO	UNID	QUANT	V. UNIT.	TOTAL R\$
Tábua (15x3cm) ⇒ (2,0 x 4) + (1,50 x 00)	m	9,5	20,18	191,71
Vigotas (12 x 6 cm) ⇒ (1,50 x 2)	m	3,0	30,08	90,24
Suspensório duplo (= 02) ⇒ [(2,0 ² + 1,50 ²) x 2] ^{1/2}	m	3,2	13,38	42,82
Batente ⇒ (1,50 + 1,1m)	m	2,6	93,36	242,74
Couceiro ⇒ (1,50 + 1,1m)	m	2,6	93,36	242,74
Tramela "ferrolho" Ø 3/4 x 58 cm p/ embutir no batente	unid.	1	64,53	64,53
Dobradiça "borboleta" chapa 3/8, 25x15cm Ø 5/8"	unid.	2	22,30	44,60
Parafuso "francês" Ø 5/16" ⇒ (4 tábuas x 2) + (2 suspens. x 1)	unid.	10	1,23	12,30
Transporte (2% sobre custo materiais)	-	-	2%	18,63
Mão de Obra (15% sobre custo de Materiais)	vb	-	15%	139,75
Total				1.090,05

[Handwritten signature]

20





...com o valor de R\$ 100,00 (cem reais) ...
...a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais ...
...de R\$ 8,33 (oito reais e trinta e três centavos) ...
...a partir de 10/11/2024 ...

Parcela	Data	Valor
1	10/11/2024	R\$ 8,33
2	10/12/2024	R\$ 8,33
3	10/01/2025	R\$ 8,33
4	10/02/2025	R\$ 8,33
5	10/03/2025	R\$ 8,33
6	10/04/2025	R\$ 8,33
7	10/05/2025	R\$ 8,33
8	10/06/2025	R\$ 8,33
9	10/07/2025	R\$ 8,33
10	10/08/2025	R\$ 8,33
11	10/09/2025	R\$ 8,33
12	10/10/2025	R\$ 8,33

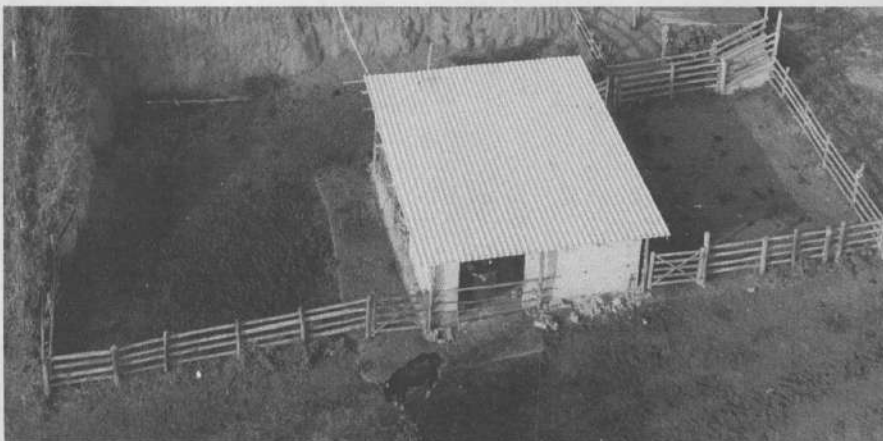
Parcela	Data	Valor
1	10/11/2024	R\$ 8,33
2	10/12/2024	R\$ 8,33
3	10/01/2025	R\$ 8,33
4	10/02/2025	R\$ 8,33
5	10/03/2025	R\$ 8,33
6	10/04/2025	R\$ 8,33
7	10/05/2025	R\$ 8,33
8	10/06/2025	R\$ 8,33
9	10/07/2025	R\$ 8,33
10	10/08/2025	R\$ 8,33
11	10/09/2025	R\$ 8,33
12	10/10/2025	R\$ 8,33



DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	V. UNIT.	TOTAL
Esteio de madeira de lei serrada de 3,0m: para carpintaria	unid	6	224,26	1.345,56
Tábuas [(4,0m x 2paredes) + (2,0 x 2paredes)] ÷ 0,25m x 2,2m	m	245	4,38	1.073,10
Pregos 18x30 + Parafusos c/ arruelas + ferragens (0,26 Kg / m ²)	Kg	245	14,18	3.474,10
Cobertura de telha amianto 2,44 x 1,1m (0,417 telha/m ²)	ud	15	63,23	948,45
Cimento traço 1:3:5 (12 Kg/m ² de concreto, h = 5,0 cm)	sc	8	31,22	249,76
Areia lavada, traço 1:3:5 (0,03 m ³ /m ² de concreto, h=5,0 cm) 1.500Kg/m ³ areia	m ³	0,6	127,27	76,36
Brita nº 01, traço 1:3:5 (0,043 m ³ /m ² de concreto, h=5,0 cm) 1.480Kg/m ³ brita	m ³	1	120,36	120,36
Transporte (2% sobre custo materiais)			2%	137,55
Mão de Obra (15% sobre custo de Materiais)	d/h	10	170,00	1.700,00
Total	x	x	x	9.125,24

RESUMO DA AVALIAÇÃO	UNID.	QUANT.	V. UNIT.	TOTAL
SALA DE ORDENHA COBERTA EM TELHA DE FIBROCIMENTO	m ²	24	380,2184	9.125,24
CERCAS DE RÉGUA DE MADEIRA SERRADA	m	18	207,5	3.735,00
PORTEIRA DE MADEIRA	Kg	2	1090,05	2.180,10
SUB-TOTAL				15.040,34
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)	BOM	0,2	xxxx	3.008,07
Total	x	x	x	12.032,27

SALA DE ORDENHA E MANEJO = R\$ 12.032,27



7) TERREIRO DE CIMENTO: Um terreiro de cimento nas dimensões de 24,00 m X 25,00 m, perfazendo uma área de 600,00 m², com remendos, rachaduras e infiltrações cujo estado de conservação classificamos como sendo PRECÁRIO, cujos cálculos do custo de reprodução, que compõe os anexos do presente laudo técnico indicam:

Valor de reprodução para terreiro de cimento: R\$ 86,24/ m²

Tamanho do terreiro avaliando: 600 m²

Estado de conservação: PRECÁRIO (40%)

Terreiro: CUB X 600,00 m² X 40%

Terreiro: 600,00 m² X R\$ 86,24 X 40 % = R\$ 20.697,60

GALPÃO/ ARMAZÉM = R\$ 20.697,60

21



Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

VALOR TOTAL: R\$ 12.000,00



TERMO DE RECEBIMENTO...
 O presente termo tem por objeto a entrega e a aceitação dos materiais e serviços descritos no Edital nº 001/2024, de 15 de maio de 2024, e no Edital nº 002/2024, de 15 de maio de 2024, ambos publicados no Diário Oficial do Município de São Paulo, em 15 de maio de 2024.
 O presente termo é firmado em duas vias, de igual teor e conteúdo, uma para cada parte, com validade jurídica, assinadas por ambas as partes.
 O presente termo é firmado em duas vias, de igual teor e conteúdo, uma para cada parte, com validade jurídica, assinadas por ambas as partes.
 O presente termo é firmado em duas vias, de igual teor e conteúdo, uma para cada parte, com validade jurídica, assinadas por ambas as partes.





RESUMO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS		
DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE	AVALIAÇÃO
Casa Sede	156,60 m ²	R\$ 109.306,80
Casa de Colono - I	143,00 m ²	R\$ 43.882,41
Casa de Colono - II	37,50 m ²	R\$ 11.507,62
Casa de Colono - III	37,50 m ²	R\$ 11.507,62
Sala de Ordenha e Manejo	24,00 m ²	R\$ 12.032,27
Galpão/ Armazém Metálico	300,00 m ²	R\$ 75.227,40
Cercas de Arame Farpado	1,40 km	R\$ 5.973,50
Terreiro de cimento	25 x24 m	R\$ 20.697,60
Total	x x x x x x x x x	R\$ 290.135,22

9. DA AVALIAÇÃO DO MAQUINÁRIO E EQUIPAMENTOS

Na avaliação de máquinas e implementos agrícolas utilizamos o Método do Valor Decrescente (Diminishing Balance Method), onde:

$$Kd = (1-R)^N$$

Kd = Coeficiente de depreciação

R = Razão de depreciação

N = Idade do equipamento em anos

Assim, o referido Método consiste resumidamente em:

- Fixar o preço do equipamento novo por meio de pesquisa de mercado
- Determinar a vida útil provável do bem (vide tabela em anexos)
- Calcular a razão da depreciação anual (R) do equipamento pela fórmula:

$$D = 100 / A$$

R = Percentual de depreciação anual (em % ou 0,00)

A = Número de anos previsíveis de vida útil





RESUMO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Item	Valor (R\$)
Investimento Inicial	RS 200.000,00
Capital de Giro	RS 50.000,00
Despesas com Pessoal	RS 10.000,00
Despesas com Materiais	RS 15.000,00
Despesas com Energia	RS 12.000,00
Despesas com Aluguel	RS 18.000,00
Despesas com Transporte	RS 10.000,00
Despesas com Manutenção	RS 12.000,00
Despesas com Depreciação	RS 11.000,00
Despesas com Impostos	RS 12.882,41
Total	RS 350.882,41

2. DA AVALIAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Na avaliação de viabilidade econômica e financeira, foram utilizados os seguintes critérios:

- (1) - Coeficiente de Rentabilidade (CR):
- (2) - Razão de Giro (RG):
- (3) - Índice de Lucratividade (IL):
- (4) - Índice de Liquidez (ILQ):
- (5) - Índice de Solvência (IS):
- (6) - Índice de Endividamento (IE):
- (7) - Índice de Capitalização (IC):
- (8) - Índice de Eficiência (IEF):
- (9) - Índice de Produtividade (IP):
- (10) - Índice de Qualidade (IQ):
- (11) - Índice de Sustentabilidade (ISU):
- (12) - Índice de Inovação (IIN):
- (13) - Índice de Responsabilidade Social (IRS):
- (14) - Índice de Governança (IG):
- (15) - Índice de Transparência (IT):
- (16) - Índice de Ética (IEE):
- (17) - Índice de Conformidade (ICF):
- (18) - Índice de Resiliência (IR):
- (19) - Índice de Adaptabilidade (IA):
- (20) - Índice de Resiliência Organizacional (IRO):



9.3 **MÁQUINA DE PILAR CAFÉ:** Máquina de Pilar Café da marca PINHALENSE, com capacidade para beneficiamento de 10 sc/h de café em coco, com peneira, data de fabricação de 1987, conforme etiqueta de REGULAR estado de conservação:

BENEFICIADOR CONJUGADO PARA CAFÉ	
MARCA	PINHALENSE
MODÉLO	632
RPM	700
POTÊNCIA (HP)	15/05 HP
CAPACIDADE @	600
DATA DE FABRICAÇÃO	1987
IDADE ATUAL DO BEM (N)	35
VIDA ÚTIL (A)	20 ANOS
VALOR DE REPOSIÇÃO (Vr)	R\$ 95.000,00
DEPRECIÇÃO ANUAL (%)	(100/20 = 5%)
DEPRECIÇÃO ATUAL DO PILADOR	35 ANOS X 5% = 175%
RAZÃO DE DEPRECIÇÃO (R)	0,05
COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO (Kd)	0,54
VALOR ATUAL (Va)	SEM VALOR TÉCNICO ³

124
J

*Fonte: Gatto, 2007, in IBAPE/SP, engenharia de avaliações (2007)

OBSERVAÇÃO-1: O valor de reposição do equipamento acima relacionado foi obtido junto ao Representante da Indústria Pinhalense Máquinas Agrícolas S/A para a região, Sr. Ronaldo Rodrigues dos Santos, Cel. (27) 99939-9254.

OBSERVAÇÃO-2: Por não apresentar valor técnico, ante a sua idade, conforme acima demonstrado adotamos o valor residual do equipamento supra, arrimado na opinião de valor do Representante Regional da Pinhalense S/A, Máquinas Agrícolas⁴, como segue:

MÁQUINA DE PILAR CAFÉ = R\$ 30.000,00

10.0 RESUMO FINAL DA AVALIAÇÃO:

Calculada, consoante Norma Técnica NBR 14.653-3:2019 da ABNT, a avaliação do imóvel acima localizado no município de Governador Lindemberg, ES, apresentava, à data das diligências empreendidas, os seguintes valores:

RESUMO DA AVALIAÇÃO		
DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE	AVALIAÇÃO
TERRA NUA	127,97 Ha	R\$ 2.440.858,83
BENEFETORIAS REPRODUTIVAS	x x x x x x x x x	R\$ 511.208,78
BENEFETORIAS NÃO RE PRODUTIVAS	x x x x x x x x x	R\$ 290.135,22
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	x x x x x x x x x	R\$ 30.000,00
Total	x x x x x x x x x	R\$ 3.272.202,83



3.3. MAQUINA DE P...
 com a finalidade de...
 de fabricar os...

QUANTIDADE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	30.000,00	30.000,00
1	275.202,93	275.202,93
1	208,78	208,78
1	230,95	230,95
1	30.000,00	30.000,00
1	275.202,93	275.202,93

OBSERVAÇÃO: ...
 para a ...

OBSERVAÇÃO: ...
 para a ...

VALOR TOTAL: R\$ 10.500,00

TODOS OS PREÇOS DA LICITAÇÃO

Calculado com base no ...
 de acordo com o ...

DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRA...	1	248.888,83	248.888,83
BENEFICOR...	1	208,78	208,78
BENEFICOR...	1	230,95	230,95
MAQUINA...	1	30.000,00	30.000,00
Total			R\$ 3.275.202,93



A avaliação do imóvel acima descrito, restou apurada, em junho de 2022 na importância de R\$ 3.272.202,83 (três milhões, duzentos e setenta e dois mil, duzentos e dois reais e oitenta e três centavos).

129
A

11.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

Este Laudo é de uso restrito e exclusivo para as funções do processo número 0001245-44.2019.8.08.0014, Carta Precatória Cível, em trâmite perante a 2.ª Vara Cível da Comarca de Colatina, ES, tendo como Requerente Cegil Exportação e Importação Ltda e como Requerido Ernesto Zon. A Anotação da Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo (CREA-ES), somente é válida para o presente laudo técnico, como prevê o item 10.3 da Norma Regulamentadora NBR 14.653-1:2019 da ABNT, o presente Laudo apresenta o Grau-II de Fundamentação e Grau-III de precisão.

12.0 ENCERRAMENTO.

Nada mais havendo a avaliar, encerramos o presente Laudo de Avaliação que consta de 25 (vinte e cinco) folhas impressas eletronicamente de um só lado, numeradas, timbradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

13.0 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Engenheiro Agr. Lélío do Carmo Hatum. CREA-ES 1.650-D
Engenheiro Avaliador e Perito de Engenharia IBAPE-ES 0088

Colatina, Espírito Santo 07 de junho de 2022.


Lélío do Carmo Hatum
CREA-ES 1650-D





Anexos:

- Anexo-1:Listas de Presenças
Anexo-2: Acervo Fotográfico das Diligências.
Anexo-3:Planilhas e cálculos da Avaliação da Terra Nua
Anexo-4: Cálculos da avaliação das Benfeitorias Reprodutivas
Anexo-5: Cálculos da avaliação - Benfeitorias não Reprodutivas
Anexo-6:Cópia da Fotografia Georreferenciada do imóvel
Anexo-7: Croquis sobre imagem de satélite
Anexo-8: Cópia -ART/CREA-ES n.º 0820220110735
Anexo-9: Comprovante do Pagamento da ART

126
J

BIBLIOGRAFIA:

VALORES DE TERRA NUA NAS DIFERENTES REGIÕES DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, Documento Síntese, Vitória – ES 2017, Helder Paulo Camielli, Juliano Gonçalves dos Santos e Frederico Lopes Raposo Filho, http://www.cedagro.org.br/arquivos/Valor_Terra_Nua_Resumo_2017.pdf

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS – NORMA NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA, ARANTES CARLOS AUGUSTO, EDITORA LEUD, 2009.

CADERNO DE PREÇOS DAS BENFEITORIAS RURAIS - INFORMATIVO TÉCNICO IBAPE/GO Nº 06, HENRIQUE SELEME LAUAR <hlauar2005@yahoo.com.br>

AVALIAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGENS EM GLEBAS RURAIS.AUTOR: ARANTES, CARLOS AUGUSTO, ARAÇATUBA – SP (Trabalho apresentado no IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE/MG)

COEFICIENTES TÉCNICOS E CUSTOS DE PRODUÇÃO NA AGRICULTURA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - CEDAGRO, CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO CAPIXABA

AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS – MARCELO ROSSI DE CAMARGO E LIMA (IBAPE/ SP), EDITORA LEUD, 1.ª EDIÇÃO, SP, JAN. 2021.

PERÍCIAS JUDICIAIS DE ENGENHARIA – Eng. FRANCISCO MAIA NETO (IBAPE/ SP)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO/ 2018 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Superintendência Regional do Espírito Santo, Inbra – SR20/ES - Divisão de Obtenção de Terras, novembro de 2018.

Sites Pesquisados no Presente Trabalho

<http://200.140.47.75/geobasesonline/mapa.html>

<http://wikimapia.org/2850882/pt/S%C3%A3o-Governador-Lindemberg>

[WWW.cedagro.org.br](http://www.cedagro.org.br)

[WWW.IBGE.GOV.BR \(http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=9416\)](http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=9416)





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Linhares - 1ª Vara Cível e Comercial

Rua Alair Garcia Duarte, S/N, Fórum Desembargador Mendes Wanderley, Três Barras, LINHARES - ES - CEP: 29907-110
Telefone:(27) 33716178

PROCESSO Nº **0900401-22.1999.8.08.0030**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: CEGIL EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA

Advogados do(a) EXEQUENTE: PAULO LIRIO - ES2161, RAMIRO CEOLIN LIRIO - ES29712

EXECUTADO: ERNESTO ZON

Advogados do(a) EXECUTADO: GERALDO TADEU SCARAMUSSA DA SILVA - ES7000, JAYME
HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - ES2056

DECISÃO

Vistos, etc.

1.Considerando que o recurso de agravo de instrumento foi extinto, bem como que as partes convencionaram a avaliação do imóvel em R\$ 368.000,00 por alqueires, defiro o pedido retro e determino o regular prosseguimento do feito.

2.Intime-se a leiloeira nomeada nos autos para que, no prazo de quinze dias, providencie o agendamento da data, horário e local de realização do leilão.

Estabeleço os seguintes critérios para a aquisição do bem levado a leilão:

a) O valor para a arrematação, no primeiro leilão, não poderá ser inferior àquele atribuído ao imóvel penhorado a título de avaliação (R\$ 368.000,00 por alqueires);

b) No segundo leilão, o valor mínimo de arremate não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação do bem;

c) Caberá ao Leiloeiro a título de comissão, a cargo do arrematante, o importe de 5% sobre o valor da arrematação (art. 884, parágrafo único, CPC).

Os editais serão confeccionados pela leiloeira nomeada. Para tanto, deverá essa serventia encaminhar cópia integral dos autos à dita pessoa, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do primeiro leilão, devendo a publicação do edital observar o disposto no art. 887, § 1º do CPC.

Na hipótese de ser a parte beneficiária da gratuidade da judiciária, a publicação dos editais no Diário da Justiça restará a cargo da Secretaria deste Juízo.

INTIME-SE as partes, dando-lhes ciência do ato.

AUTORIZO desde já que o(a) Sr.(a) Leiloeiro(a) nomeado(a) requirite aos cartórios do registro de imóveis e outros órgãos congêneres as informações e

certidões que se façam necessárias ao cumprimento de seu mister, as quais lhe deverão ser prestadas de imediato, sem ônus.

3. Ante o contido no art. 880 do CPC, em caso de restar infrutífera a alienação do bem penhorado nos autos por meio de leilão, desde já defiro a realização de venda direta, ressaltando-se que esta deve ocorrer no prazo de até sessenta dias e nas mesmas condições estabelecidas para o segundo leilão, destacando-se que o bem não poderá ser vendido por montante inferior a 70% do valor da sua avaliação.

4. Intimem-se. Cumpra-se.

Linhares/ES, data registrada no sistema.

Samuel Miranda Gonçalves Soares

Juiz de Direito



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Linhares - 1ª Vara Cível e Comercial

Rua Alair Garcia Duarte, S/N, Fórum Desembargador Mendes Wanderley, Três Barras, LINHARES - ES - CEP: 29907-110
Telefone:(27) 33716178

PROCESSO Nº **0900401-22.1999.8.08.0030**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: CEGIL EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA

Advogados do(a) EXEQUENTE: PAULO LIRIO - ES2161, RAMIRO CEOLIN LIRIO - ES29712

EXECUTADO: ERNESTO ZON

Advogados do(a) EXECUTADO: GERALDO TADEU SCARAMUSSA DA SILVA - ES7000, JAYME
HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS - ES2056

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por **CEGIL EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA** em face de **ESPÓLIO DE ERNESTO ZON**.

Através da decisão de ID 53432858, este juízo designou a realização de leilão judicial do imóvel de matrícula nº 12.325, estabelecendo no item 5, alínea "b", que em segunda praça o lance mínimo seria de 70% do valor da avaliação, bem como autorizou a venda direta nas mesmas condições (item 6).

Inconformada com tais parâmetros, a parte executada interpôs o recurso de Agravo de Instrumento (ID 95629435), sustentando a impossibilidade de alienação do bem por valor inferior ao acordado pelas partes, sob pena de prejuízo à satisfação integral do crédito e violação ao que fora anteriormente acordado ou esperado pelas partes quanto à higidez do patrimônio penhorado.

A parte exequente peticionou no ID 96106832, informando que anui com a impugnação da parte executada, bem como impugnou a determinação de intimação de Fernando Nicola Judice Lopes Barbosa em razão de inexistir direito real deste quanto ao bem penhorado, conforme sentença proferida nos Embargos de Terceiro nº 5001447-14.2021.8.08.0030, que confirmou definitivamente a fraude à execução na transferência do referido imóvel.

É o relatório do necessário. Decido.

1.O Código de Processo Civil, em seu art. 1.018, § 1º, permite ao



magistrado reconsiderar a sua decisão após a interposição de agravo de instrumento.

No caso em apreço, assiste razão a parte executada em sua irresignação.

Considerando que a execução se processa no interesse do credor (art. 797 do CPC) e diante da expressa oposição da Exequente quanto à aplicação de qualquer deságio sobre o valor da avaliação do imóvel — especialmente em um processo que tramita há mais de duas décadas e no qual a fraude à execução foi agora reconhecida por decisão transitada em julgado (conforme ID 96106832) — entendo por bem reformar os critérios de alienação para garantir a preservação do valor do ativo.

A manutenção do valor integral do acordado (100%) em todas as etapas da expropriação (primeiro leilão, segundo leilão e venda direta) mostra-se adequada no caso concreto, visando a satisfação do crédito de forma mais célere e menos gravosa às partes.

Ante o exposto, **EXERÇO JUÍZO DE RETRATAÇÃO POSITIVO**, na forma do art. 1.018, § 1º, do CPC, para **REFORMAR PARCIALMENTE** a decisão de ID 53432858, especificamente nos itens 5 e 6, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Item 5, alínea "b"”: No segundo leilão, o valor mínimo de arremate não poderá ser inferior a **100% (cem por cento)** do valor da avaliação do bem, em consonância com a pretensão da Exequente.

Item 6: Em caso de restar infrutífera a alienação via leilão, a venda direta deverá observar as mesmas condições, não podendo o bem ser vendido por montante inferior a **100% (cem por cento)** do valor da sua avaliação.”

2. Oficie-se ao Relator do Agravo de Instrumento nº 5007476-97.2026.8.08.0000 acerca desta retratação positiva.

3. Quanto à manifestação de ID 96106832, verifico que a ineficácia da transferência do imóvel de matrícula nº 12.325 para Fernando Nicola Judice Lopes Barbosa já foi declarada por este juízo ante o reconhecimento da fraude à execução, não operando esta, efeitos perante esta execução.

Todavia, indubitável que o registro na matrícula do bem da hipoteca em face de Fernando Nicola Judice Lopes Barbosa permanece, tendo sido afastado apenas o seu efeito frente a presente demanda, razão pela qual devida a informação constante no Edital de citação quanto a sua existência, do mesmo modo, devida a prévia intimação daquele, nos termos da lei.

Desta forma, indefiro o pedido retro da parte exequente.



4. Intime-se com urgência a Leiloeira para que retifique o edital e proceda ao agendamento das datas do leilão com os novos parâmetros aqui fixados.

5. No mais, proceda-se nos termos das disposições precedentes.

6. Intimem-se. Cumpra-se.

Linhares/ES, data registrada no sistema.

Samuel Miranda Gonçalves Soares

Juiz de Direito

