LAUDO DE PERÍCIA JUDICIAL

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Perito responsável pela elaboração: Raul Vargas Torrico**,** Engenheiro Agrônomo, MSc, em 15 de outubro de 2024.

1 – Sumario Executivo

Iniciado em 2014, pelo credor Banco do Brasil, o processo busca reaver a quantia de R$7.455.080,82 (Sete milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil e oitenta reais e oitenta e dois centavos), disponibilizada para o devedor, Indústria Laminados Triunfo Ltda., em 23 de agosto de 2013.

Atualizados pelo Banco Central por meio do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (cálculo em anexo), publicado pelo conceituado IBGE e considerado um dos indicadores mais precisos nesse tipo de análise, o valor do empréstimo em agosto de 2024 equivale a **R$13.972.393,69** (Treze milhões, novecentos e setenta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e sessenta e nove centavos).

Após tentativas infrutíferas o credor apelou para a execução judicial conseguindo a penhora de um conjunto de bens móveis e em Decisão Judicial (fls. 61), publicada em 2015, do seguinte imóvel:

> **Seringal Recife**
> **Área:** 12.427,00 hectares.
> **Registro:** Matrícula 2344 da Serventia de Registro de Imóveis de Sena Madureira - AC.
> **Localização:** Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte como Rio Iaco, ao Leste com o Seringo São Pedro do Icó, ao Sul com Terras de pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
> **Município:** Sena Madureira – Acre.
> **Forma do Título e sua procedência:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

O referido imóvel, de acordo com o registrado na Matrícula 2344 por meio de escritura pública de compra e venda reconhecida pela Serventia de Registro de Imóveis do Cartório Sena, da cidade de Sena Madureira, foi adquirido pela Indústria Laminados Triunfo, em 19 de dezembro de 2003, por R$683.485,00 (Seiscentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais).

O valor de compra, a despeito das reduções de praxe em relação ao realmente praticado de modo a reduzir o montante a ser recolhido a título de impostos e taxas, sobretudo com relação ao mais oneroso dos tributos o ITBI,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

ao ser igualmente atualizado, pelo mesmo IPCA publicado pelo IBGE para permitir análise comparativa, equivale a **R$2.146.830,28** (Dois milhões, cento e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta reais e vinte e oito centavos).

Consta, por fim, registrado no Cartório Sena na Matrícula 2344 que, em agosto de 2013, o Seringal Recife foi hipotecado em favor do Banco do Brasil, para saldar uma dívida da Indústria Laminados Triunfo no montante de R$6.767.472,05 (Seis milhões, setecentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinco centavos).

Atualizados, novamente e sempre pelo IPCA do IBGE, a hipoteca do Seringal Recife seria, em agosto de 2024, equivalente a **R$12.683.671,24** (Doze milhões, seiscentos e oitenta e três mil, seiscentos e setenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Por meio de Carta Precatória (fls. 89) ao Juízo de Direito Cível da Comarca de Sena Madureira, foi realizada avaliação e penhora do imóvel, em Auto de Penhora (fls.99) elaborado pelo analista judiciário e Oficial de Justiça Sr. Antônio Lúcio Frazão Filho.

Em julho de 2016 o referido oficial de justiça da comarca de Sena Madureira considerou, devido em especial às condições de logística para escoar a produção e para acesso dos produtores, que os 12.427 hectares possuíam valor de mercado equivalente a R$ 45,00 (Quarenta e cinco reais) por hectare e um preço total de R$559.215,00 (Quinhentos e cinquenta e nove mil e duzentos e quinze reais).

Empregando o mesmo índice para atualização de valores e contratos, o IPCA, (todos os cálculos em anexo), a avaliação de mercado realizada em 2016 equivaleria em agosto de 2024 a **R$830.366,16** (Oitocentos e trinta mil, trezentos e sessenta e seis reais e dezesseis centavos).

Forçoso reconhecer que o valor penhorado segundo avalição realizada em 2016 não chega a 15% do total da dívida assumida em 2013, objeto da presente execução judicial.

Inconformado com o preço de mercado determinado pelo Oficial de Justiça da comarca de Sena Madureira o devedor contratou, em 2018, avaliação por empresa profissional do setor imobiliário (ARRAS IMÓVEIS), que possui reconhecida experiência no mercado urbano e rural de imóveis em Rio Branco.

Após considerar, de maneira genérica, a ocorrência de uma lista de 18 espécies de árvores demandadas pela indústria da madeira no Acre, elaborou o documento intitulado “Parecer de Valor de Mercado” concluindo que os 12.427 hectares do Seringal Recife valiam R$13.694.553,00 (Treze milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e cinquenta e três reais).

Novamente, de modo a continuar a análise comparativa de valores, empregando o IPCA para atualizar o valor calculado em 2018 o Seringal Recife, segundo a empresa ARRAS, possui preço de mercado equivalente a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

R$19.348.608,03 (Dezenove milhões, trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oito reais e três centavos), em agosto de 2024.

Para ajudar a compreender qual a referência do valor de mercado do imóvel, no quadro abaixo é apresentado o histórico do preço do Seringal Recife.

Note-se que até esse ponto a perícia não fez qualquer prognóstico ou estimativa, são valores reais, que aconteceram e que estão registrados no processo e na matrícula do Seringal Recife, oriundos de declarações do credor e do devedor a partir de um conjunto de avaliações, ocorridas desde a aquisição, em 2003, pela Indústria Laminados Triunfo.

Quadro1: Atualização do histórico de valores de mercado realmente praticados em relação aos 12.427 hectares do Seringal Recife.

Item	Valor praticado (Reais)	**Valor em agosto de 2024 - IPCA/IBGE**
Aquisição do Seringal Recife pelo DEVEDOR, em dezembro de 2003.	683.485,00	**2.146.830,28**
Valor do empréstimo realizado em 2013, que o CREDOR busca recuperar.	7.455.080,82	**13.972.393,69**
Valor hipotecado pelo CREDOR na Matrícula do Seringal Recife, no Cartório Sena, em 2013.	6.767.472,05	**12.683.671,24**
Valor de mercado na primeira avaliação pelo Oficial de Justiça da Comarca de Sena Madureira, em 2016.	559.215,00	**830.366,16**
Valor de mercado na segunda avaliação pela empresa ARRAS, em 2018.	13.694.553,00	**19.348.608,03**

Nota: Todos os cálculos para atualização estão anexados no final desse documento. Todos os valores estão em Reais. O IPCA mais atualizado foi publicado pelo IBGE para o mês de agosto de 2024.

Note-se que ao estimar um valor de mercado para o imóvel a perícia judicial, como se verá mais adiante, analisou o contexto regional e as profundas transformações ocorridas na área de influencia direta do Seringal Recife, em especial no entorno da rodovia estadual AC90, conhecida por Transacreana, principal via para a atual logística de acesso e escoamento da produção no imóvel.

Não por acaso, foi o tema da logística que mais impactou, segundo as várias entrevistas realizadas durante o extenso trabalho de campo demandado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

pela perícia, no preço de mercado do Seringal Recife e que causou tamanha distorção no seu histórico de valor de mercado.

Foi, por sinal, as distorções nas avaliações que fizeram com que o valor aferido por hectare saltasse de 67 para mil e seiscentos Reais ou, em números atualizados, de 830 mil para 19 milhões de Reais, respectivamente, para o total dos 12.427 hectares de área do Seringal Recife, que trouxe a demanda pela realização de perícia judicial (fls. 233-234).

Além da logística, percebe-se de pronto, que o valor, potencial ou real, de mercado estipulado para as espécies florestais que podem abastecer a demanda da indústria de madeira representa peça chave na definição sobre quanto valem hoje os 12.427 hectares que foram periciados.

Isto é, foi a partir desse ponto, que a discussão processual se ateve à definição de qual metodologia (ABNT ou Tabela do Incra) seria mais apropriada para precificar o imóvel a ser periciado.

É nesse contexto que se insere o presente LAUDO DE PERICIA JUDICIAL, elaborado com objetivo de calcular um valor de mercado para o Seringal Recife, que seja coerente com as transações comerciais praticadas na realidade do mercado imobiliário da região e, igualmente importante, aceitável pelas partes.

2 – Logística, potencial florestal e a definição do preço do Seringal Recife

Enquanto a primeira avaliação realizada por oficial de justiça considerou a logística, ou melhor, o difícil acesso como fator preponderante para definir o preço de mercado do Seringal Recife, a segunda colocou peso no estoque de toras passíveis de comercialização com a indústria da madeira.

Se de um lado as condições de logística entre o Seringal Recife e o mercado madeireiro de Sena Madureira, que pautou a avaliação do oficial de justiça realizada há oito anos, ainda em 2016, não tenha sofrido alterações expressivas e ainda dependem de certa maneira e para produtos florestais específicos da navegabilidade pelo Rio Iaco, o mesmo não se pode afirmar em relação à rodovia AC90.

A primeira avaliação se prendeu à máxima prescrita na teoria econômica sobre oferta e demanda, de que não importa o produto que exista e possa ser explorado no Seringal Recife se o acesso vai impedir sua oferta e, portanto, restringir a demanda.

Apesar de parecer acertada naquele momento, diante da realidade observada na economia de Sena Madureira e as dificuldades inerentes à via fluvial de escoamento, a dinâmica da ocupação produtiva da AC90 contrariou de maneira contundente a afirmação sobre a logística deficitária.

Ao se voltar a análise para o mercado consumidor de Rio Branco, o mais robusto do Acre para quase todos os seguimentos comerciais, e focar a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

logística de escoamento da produção pela rodovia AC90, foram derrubados os pressupostos centrais da primeira avaliação.

Há ainda uma novidade relacionada ao possível acesso dos produtos que saem do Seringal Recife ao mercado de Xapuri.

Com importância atualmente deveras inferior aos mercados de Rio Branco e Sena Madureira, a ligação da AC90 com a Estrada de Petrópolis em Xapuri, representará no curto prazo um caminho mais curto para os mercados da tríplice fronteira com Bolívia e Peru.

Voltando às transformações observadas na AC90, ocorre que nos últimos 20 anos e com bem mais força a partir de 2007, quando os incentivos do governo estadual mais que duplicou o abate de bovinos, a criação extensiva de gado se ampliou e se consolidou em mais de 90% das propriedades, transformando a AC90 em uma das regiões mais valorizadas no meio rural de Rio Branco.

Com uma produção expressiva e por isso recebendo atenção constante da política pública estadual e municipal, a AC90 após a conclusão do asfaltamento dos primeiros 70 quilômetros em 2004, tem sido mantida trafegável por todo ano, com a pavimentação chegando ao Km 94 e a parte de barro até o Rio Iaco.

Não somente a via principal, mas uma malha de ramais de acesso, com mais de 500 quilômetros de extensão, também recebem anualmente serviços de manutenção executados pelo governo estadual por meio do Deracre e pela Secretaria de Produção do município de Rio Branco.

Nesse contexto, o acesso à região urbana de Sena Madureira deixou de representar um determinante, ou peça chave, para definir o preço de mercado do Seringal Recife.

Em todas as entrevistas com produtores que atuam na região, foi possível observar que o Seringal Recife, nos últimos dez anos, mantem forte relação comercial com Rio Branco, por meio do escoamento possibilitado durante todo ano pela rodovia AC90.

Como se observa no mapa de logística mostrado na Figura 1 abaixo, o acesso prioritário ao Seringal Recife acontece pela AC90 ficando o Rio Iaco limitado ao transporte de pessoas, do excedente da colheita dos roçados e de algum produto florestal.

Destaque importante para o escoamento da elevada produção de castanha-da-Amazônia (antes comercializada por castanha-do-Pará ou castanha-do-Brasil), com a coleta de ouriço e a quebra coincidindo com o período das cheias do Rio Iaco, de janeiro a abril.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

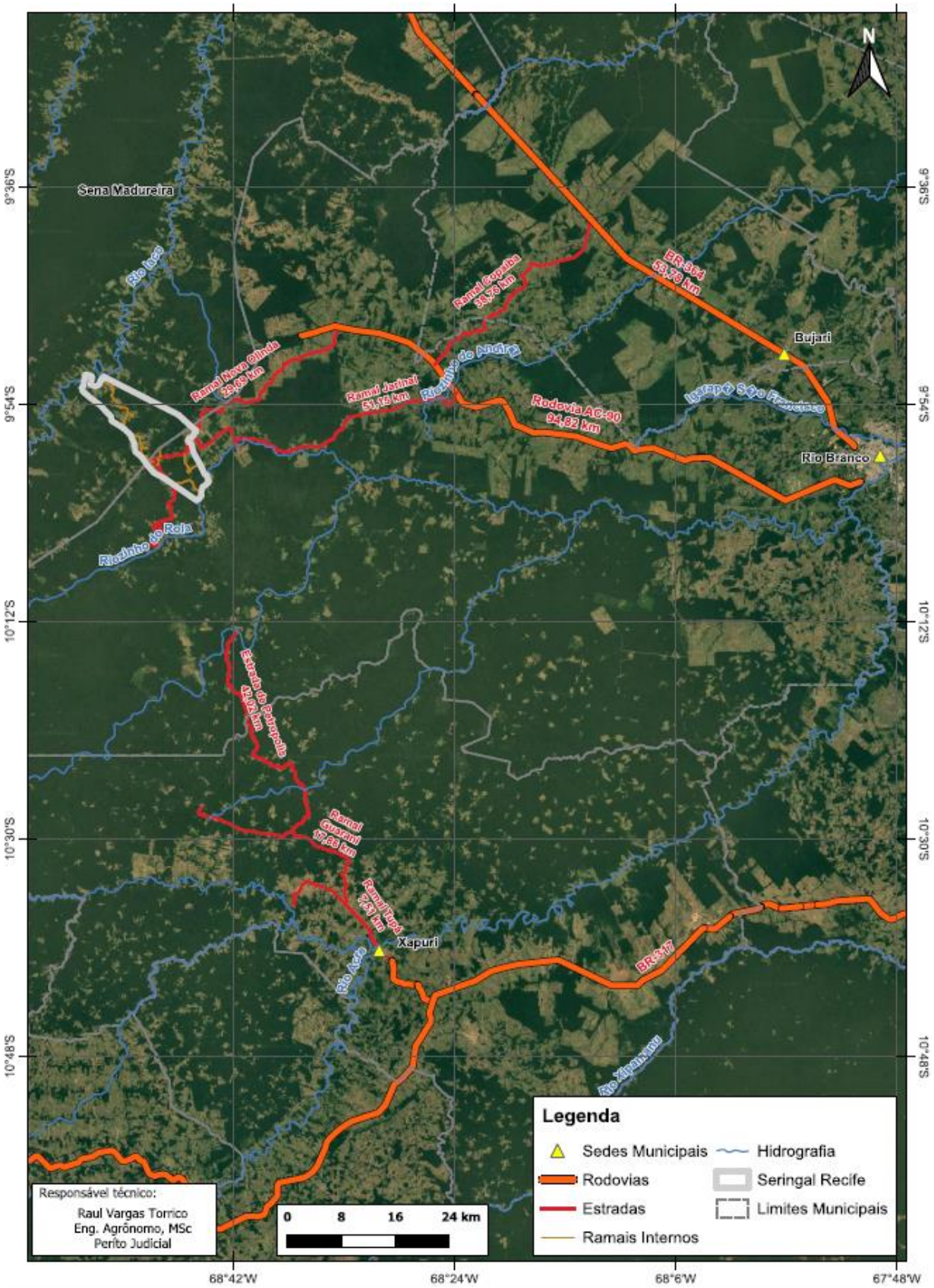


Figura 01 – Acesso ao Seringal Recife, após percorrer 94,82 Km na rodovia pavimentada AC90, continua por mais 29,69 Km pela estrada secundária particular com porteira Ramal Nova Olinda, até a divisa onde se encontram as primeiras residências e galpões. Destaque para o Ramal Copaíba com 38,76 Km fazendo ligação com a AC90 pela rodovia BR364 a 53,78 Km do centro urbano da cidade Bujari. Pela estrada de Petrópolis e Ramal do Guarani é possível chegar a Xapuri em veículos de porte reduzido com pouca carga. Malha viária traçada sobre imagem de satélite, em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

As distancias a serem percorridas, quer seja através da rodovia BR364 ou desde o início da AC90, são longas, mas têm sido encurtadas devido às condições razoáveis de manutenção de ambas as vias.

Talvez o principal empecilho seja a presença de porteiras em trechos da malha de ramais em especial no Ramal Nova Olinda, o que pode representar contratempo no escoamento da produção, posto que não exista maior infortúnio para o produtor que seu caminhão parado.

Durante o levantamento de campo o perito se deparou com avisos de fechamento da porteira com cadeado após as 18 horas, o que demonstra certa insatisfação dos produtores detentores dos trechos particulares.

Resumindo, a despeito de existir determinação judicial obrigando a liberação do tráfego e a construção de corredores cercados para evitar a invasão do gado, o conflito de cercas e porteiras ainda levará tempo para ser resolvido de maneira definitiva.

Embora a via fluvial pelo Rio Iaco não tenha importância significativa em termos estatísticos para a logística do Seringal Recife em relação ao transporte de toras e à produção de madeira em geral, ainda se configura em via com uso intenso pelos ribeirinhos, mesmo que em menor grau na época de seca.

Uma vez minimizado o efeito da dificuldade de acesso na definição do preço de mercado para o Seringal Recife, a produção florestal, com destaque para a atividade produtiva de manejo florestal com prioridade para produção de toras e abastecimento da indústria da madeira, poderia representar expressivo diferencial de mercado e de valor do imóvel.

Sem querer desmerecer o maciço de árvores majestosas de castanheiras (*Bertholletia excelsa*), que ocorre no Seringal Recife e chega a representar em alguns casos até 20% da receita anual dos produtores posseiros todos os anos, com a maior parte sendo escoado por via fluvial, o potencial florestal para madeira colocaria o preço de mercado do imóvel em um patamar bem mais elevado.

Contudo, a inclusão do manejo florestal para produção de madeira no preço de mercado do Seringal Recife exigiu adequar a metodologia de avaliação uma vez que levantou duas sérias dúvidas.

Primeiro, se existe árvore de valor comercial e em condição de ser explorada no Seringal Recife como afirmou a devedora em sua avalição, ou, segundo, se há, de concreto, expectativa de viabilidade econômica em relação a exploração de fato do potencial de ocorrência das árvores.

O protocolo de um Plano de Manejo, licenciado ou em processo de análise junto aos órgãos oficiais poderia dirimir ambas as dúvidas, porém e infelizmente, não há qualquer registro oficial nesse sentido.

Uma primeira reunião realizada pelo perito junto a seis órgãos oficiais (Imac, Ibama, Sema, Seaprof, Idaf e Incra, ofícios em anexo), constatou que, a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

anotação na Matrícula do imóvel no cartório de um suposto Plano de Manejo protocolado junto ao Ibama em 2011, não condiz com a realidade dos arquivos e registros acessados pelo perito junto ao órgão licenciador.

Inclusive, a própria Indústria Laminados Triunfo foi categórica ao afirmar (fls. 270) que até 2024 "na propriedade em questão nunca foi realizado plano de manejo florestal sustentável, o que não impede que seja realizado futuramente".

Resumindo, atualmente não há, segundo todos os órgãos consultados, atividade econômica florestal legalizada por Plano de Manejo no Seringal Recife para extração de madeira.

Sendo assim, a conclusão é que mais de 90% da produção florestal se limita à coleta de ouriços e quebra de castanha-da-Amazônia, uma atividade que fornece segurança na obtenção de renda para os produtores, com safras anuais regulares, no período de dezembro a março.

Essa informação é importante para explicar certa tendência no processo de ocupação produtiva do imóvel periciado, que priorizou a instalação da pecuária extensiva, conduzida em todas as unidades produtivas por produtores posseiros que há muito tempo ocupam o imóvel e sem qualquer tipo de investimento da Indústria Laminados Triunfo.

Por outro lado, o fato de não existir Plano de Manejo em avaliação nos órgãos de licenciamento, de início, reforça a ideia de que o Seringal Recife, nos últimos dez anos, não manejou ou comercializou toras no mercado.

A ausência de exploração de madeira na história econômica do Seringal Recife, em contrapartida, pode representar valorização do imóvel devido a conservação de um estoque significativo de floresta e ainda nativa.

Estoque que segundo os dados do Inventário Florestal realizado pela Fundação de Tecnologia, Funtac, para o Zoneamento Ecológico-Econômico, ZEE, representa importante reserva, uma vez que a área de influencia do Seringal Recife possui reconhecida vocação para produção de madeira.

Há, todavia, um razoável empecilho para aproveitamento econômico do potencial madeireiro no Seringal Recife.

Continuando, o mesmo ZEE, que foi instituído pela Lei nº 1.904 de 2007, não deixa dúvida sobre as condições impróprias à mecanização do relevo que vai se tornando acidentado, com inclinações fortes até aplainar de forma leve nas mediações do Rio Iaco.

Vale destacar, que no período de permanência no imóvel o perito confirmou a dificuldade trazida pelo relevo acidentado para circulação do maquinário necessário à exploração de árvores.

Dificuldade que deve ter, inclusive, influenciado de forma conclusiva na tomada de decisão em conservar o estoque de árvores do Seringal Recife para possível exploração no futuro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Finalmente, incluir ou não o valor da madeira, ou melhor, se existe ou não árvores de interesse para indústria da madeira e, em caso afirmativo, em que condições para exploração, foram as perguntas que o perito se propôs a responder na permanência de seis dias no imóvel periciado, de maneira a fornecer embasamento técnico ao valor de mercado do Seringal Recife, conforme detalhado mais adiante.

Sem o Plano de Manejo que confirmasse o potencial de árvores para produção de madeira, conforme sugerido pelo ZEE, o perito procedeu a um levantamento expedito, com apoio de um mateiro e dos próprios produtores posseiros, com resultados animadores.

Concluindo, enquanto a dinâmica na AC90 tornou sem efeito e comprometeu a primeira avaliação que considerou o acesso quase impossível, a não existência de Plano de Manejo em execução comprometeria, em igual medida, a inclusão da madeira no valor de mercado do Seringal Recife.

Além disso, nos últimos dez anos, a Indústria Laminados Triunfo, empresa devedora, entregou o imóvel em garantia ao credor, o que em tese impossibilitaria a aplicação do manejo florestal, atividade que exige registro da segregação da área em exploração com a tecnologia de manejo florestal, na mesma matrícula de cartório em que consta a hipoteca.

Significa que após a efetivação do empréstimo e a consequente hipoteca o dono do Seringal Recife passou a ser o Banco do Brasil e não a Indústria Laminados Triunfo.

Entretanto, o extenso período de imersão do perito no Seringal Recife foi mais que esclarecedor.

Permitiu constatar que existe, com comprovação visual e medição relativamente simples, um potencial elevado para garantir, com emprego de princípios técnicos rigorosos preconizados pelo Plano de Manejo Florestal, oferta permanente e duradoura de toras para indústria da madeira no Seringal Recife.

3 – O desafio para quantificar a participação da madeira no preço do Seringal Recife

Antes mesmo de contrair o empréstimo e ceder a propriedade do Seringal Recife em hipoteca ao credor, a Laminados Triunfo demonstrou por meio de registro na matricula em cartório, intenção de produzir madeira de valor comercial com emprego de tecnologia atualizada em manejo florestal e com resultados comprovados para conservação da floresta.

Em uma proposta, um tanto ousada diga-se, a Laminados Triunfo se propôs a entregar em três anos, de 2015 a 2017, o total de 568.416 metros cúbicos de madeira para saldar o recebimento de Cédula Rural Financeira com valor estipulado de R$1.510.804.083,60 (Um bilhão, quinhentos e dez milhões,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

oitocentos e quatro mil e oitenta e três reais e sessenta centavos) em contrato firmado com a empresa Green CO2 Projetos Ambientais LTDA.

Note-se que, a despeito do contrato ter sido cancelado três meses após o registro na matrícula, o quantitativo de madeira a ser explorada no Seringal Recife foi expresso com relativa precisão em um documento oficial.

Esse nível de exatidão no volume de madeira sugeria a existência de um estoque de árvores calculado segundo procedimento técnico atualizado de Inventário Florestal, aplicado por profissional qualificado em engenharia florestal ou agronomia.

Repetindo, infelizmente, embora conste na Matrícula 2344 do imóvel em cartório o registro do suposto estoque de madeira, em reuniões realizadas no Ibama, órgão federal responsável pelo licenciamento ambiental de plano de manejo até 2006, e no Imac, órgão estadual que recebeu as atribuições do Ibama a partir de 2007, ficou claro a inexistência de processo de licenciamento para exploração de madeira no Seringal Recife.

Como afirmado antes, no longo período de permanência na área, que totalizou mais de 140 horas no período entre 01 e 11 de outubro, a equipe de perícia comprovou a ocorrência de árvores de espécies de valor comercial em localização favorável para o manejo florestal.

Em uma análise de investimento elementar, utilizando o indicador de custo e benefício, foi possível depreender que existe viabilidade econômica para uma oferta regular e segura de madeira pelo Seringal Recife no período estipulado para regeneração florestal de 30 anos.

Permanecendo ocioso na oferta de madeira para a indústria até 2024, existe no Seringal Recife um visível e considerável estoque remanescente de árvores, em condições de atender à demanda da indústria da madeira, acessado em maior grau pelo mercado de Rio Branco, em menor pelo de Sena Madureira e um tanto limitado pelo de Xapuri.

Não havendo qualquer justificativa para desconsiderar o potencial madeireiro na avaliação econômica do imóvel e considerando ainda que 73% dos 12.427 hectares estão tomados por floresta nativa, a prioridade foi encontrar uma metodologia adequada à avaliação considerando os dois cenários da ocupação produtiva do Seringal Recife.

Ou seja, tendo em vista que a inclusão do estoque de árvores na precificação de mercado do Seringal Recife se mostrou ponto central e indiscutível, restariam ainda duas questões a exigir resposta e estudos minuciosos por parte do perito.

Em primeiro lugar vale destacar que no desenrolar do processo, após a forte recusa da parte devedora e, em menor grau, da parte credora em relação aos considerados elevados custos da primeira proposta de perícia (fls. 246-253) se descartou a realização do Inventário Florestal para subsidiar a pericia judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Desse modo, não haveria como aferir com precisão absoluta a quantidade de metros cúbicos existentes no estoque do Seringal Recife para cada espécie de árvore ou tipo de madeira transacionada na indústria, fator imprescindível na análise segundo o método comparativo de valor de mercado.

Não à toa, em extensa explicação (fls.395-410) o perito esclareceu que a realização de Inventário Florestal escaparia ao escopo da pericia judicial uma vez que a precificação dependesse de outros elementos que vão bem além da quantificação precisa em metros cúbicos do estoque de toras passíveis de exploração no seringal Recife.

Com imprescindível apoio de um profissional mateiro com experiência na floresta da região o perito realizou levantamento circunstanciado, percorrendo, sem exceção, todas as formações florestais distribuídas em várias populações no interior do perímetro do Seringal Recife, constatando a existência de um estoque de árvores com impacto no preço do imóvel possível de ser dimensionado, atendendo o propósito da perícia judicial.

Estoque que, conforme afirmado antes, permitiu realizar análise comparativa com os dados obtidos pela Funtac quando da realização do excelente inventário das florestas que subsidiou as decisões de indicação das zonas de produção rural do ZEE.

A segunda questão, um pouco mais complexa diga-se, levou o perito a uma análise longa que foi concluída com entrevista direta apoiada em formulário específico para o modelo face a face, com profissionais experientes na dinâmica do meio rural do Acre, na tentativa de esmiuçar as razões para a elevada amplitude da diferença entre o valor por hectare da terra desmatada da terra com floresta.

Nesse ponto os profissionais foram unanimes em orientar a consulta aos estudos sobre mercado regional de terras (no processo descrito de forma simples como “Tabela do Incra”). Intitulados de maneira oficial de Relatório de Análise do Mercado Regional de Terras (RAMT), os levantamentos começaram a ser realizados no Acre em 2016, pelos auditores federais do Ministério do Desenvolvimento Agrário.

Orientação que, como se verá adiante, foi mais que acertada.

4 – Fatores que desvalorizam o preço do Seringal Recife

Um conjunto de fatores impacta a determinação do preço de mercado de um imóvel rural e no caso específico do Seringal Recife pode ser agrupado em quatro itens principais: acesso, presença de posseiros, uso produtivo da porção desmatada e estoque de floresta nativa.

Nesse ponto torna-se importante fazer uma ressalva com relação à regularização fundiária do imóvel.

Embora muitos profissionais e até peritos possam considerar que a ausência do título de propriedade ou de algum documento comprobatório do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

domínio da propriedade apenas reduz seu valor de mercado, na verdade se consolida na literatura a tese de que a falta do título se reveste em empecilho instransponível para sua comercialização.

Com regularização fundiária definida e situação de domínio consolidado desde 2003, o Seringal Recife possui registro imobiliário em cartório em nome da Indústria Laminados Triunfo e, desde 2013, está hipotecado em favor do Banco do Brasil, o que demonstra regularidade fundiária privilegiada diante da realidade rural no Acre.

Livre de embaraços de documentação fundiária um dos principais impactos no preço de mercado do Seringal Recife diz respeito às condições para o acesso e escoamento da produção.

Acesso ao Seringal Recife em outubro de 2024

No período de seca, que vai de maio a setembro, a produção de madeira, quando houver, e a atual de pecuária extensiva, pode ser escoada para o mercado de Sena Madureira, somente por via terrestre.

Em contrapartida, quando as chuvas e as cheias chegam, a via fluvial pelo Rio Iaco se mostra em condições propicias de navegação.

No mosaico de fotos da Figura 2 abaixo, pode-se observar as condições do Ramal Copaíba, que possibilita contato com a AC90 e o acesso ao mercado de Sena Madureira e da vazão atual do Rio Iaco.



Figura 02 – Mosaico mostrando, acima a esquerda, as boas condições de tráfego do Ramal Copaíba, ao lado o ponto de contato com a rodovia BR 364 na cidade de Bujari, abaixo a esquerda o contato na saída da rodovia AC90 e ao lado a seca do Rio Iaco. Em outubro de 2024.

No caso do principal mercado de recepção da produção do Seringal Recife, em Rio Branco, o escoamento percorre quase 30 quilômetros em via

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

particular, Ramal Nova Olinda, chegando ao final da rodovia AC90 com percurso de quase 90 quilômetros até o antigo distrito industrial da Capital.

As condições de tráfego em ramais e na AC90 podem ser observadas com clareza no mosaico da Figura 03 logo a seguir.



Figura 03 – Mosaico mostrando, acima a esquerda, o contato do Ramal Jarinal na saída da AC90 usado como atalho para o Ramal Nova Olinda, ao lado uma porteira com aviso de fechamento, abaixo a esquerda porteira fechada sem cadeado no Ramal Nova Olinda e ao lado o ponto de chegada na Via Verde na área urbana de Rio Branco. Em outubro de 2024.

Vale destacar que, afora o infortúnio do tráfego na época das chuvas em ramais, o que é abrandado pelo fato de que a produção de madeira e também da pecuária extensiva, não carece de escoamento nesse período, o cadeado na porteira representa obstáculo a ser resolvido com prioridade.

Há inclusive, segundo os vários produtores entrevistados, rumores sobre decisão judicial favorável à obrigação do proprietário de liberar a passagem e construir cercas com corredores para o gado não invadir o ramal.

Em pesquisa no TJ o perito não encontrou qualquer determinação judicial nesse sentido, muito embora existam processos em tramitação inclusive aguardando decisão sobre o trânsito de caminhões no mesmo Ramal Nova Olinda (Processo n.º 0710285-43.2019.8.01.0001).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Dado que as condições são favoráveis, diante da realidade rural no Acre e as expectativas em relação a melhorias são igualmente positivas, a logística atual foi considerada de BAIXO impacto para desvalorização ou valorização do imóvel periciado.

Seguindo as normas da ABNT, em especial a NBR 14653 Parte 3, sobre avaliação de imóveis rurais, a logística no Seringal Recife não contribui para elevar, contudo, com baixo impacto na desvalorização, também não reduz o preço de mercado calculado segundo o método de analise comparativa direta do valor de mercado para precificação do imóvel.

Ocupação por posseiros no Seringal Recife em 2024

Um expressivo número de posseiros ocupa a porção desmatada do Seringal Recife fazendo, desde o século passado e alguns ainda no período dos antigos Patrões de Seringais, investimento com prioridade inquestionável na pecuária extensiva.

Todas as famílias de produtores entrevistadas em um levantamento socioeconômico amostral, que consumiu parte considerável do prazo disponível para permanência no campo da equipe de perícia judicial, se reconhecem na condição de pecuaristas.

Cabe registro inclusive, o caso de um dos posseiros que ajuizou ação com base no estatuto de usucapião assegurando que com a sentença favorável passou de posseiro a proprietário dos 187 hectares de sua colocação a serem desmembrados da área do Seringal Recife.

Distribuídas na parte sul, referente ao contato do perímetro do Seringal Recife com o Riozinho do Rola, na parte central, com foco no traçado lateral do perímetro na continuidade do Ramal Nova Olinda e, finalizando, na parte norte, no contato com a margem direita do Rio Iaco, uma amostra de 30 famílias, responderam questões em entrevista direta com o perito.

Para esclarecer, ocupa o Seringal Recife, um total aproximado de 200 unidades produtivas, sendo que devido a dinâmica de desmembramento e replicação familiar, aferir o número preciso de posseiros, além de desnecessário para perícia, exigiria tempo e recursos indisponíveis.

Entretanto, de modo a possibilitar melhor visualização foram elaborados 3 mapas, sendo um para cada localização geográfica, conforme é possível observar com clareza nas Figuras 05, 06 e 07, nas páginas seguintes.

Enquanto que na Figura 04 abaixo é possível entender o processo de elaboração dos mapas de benfeitorias visualizando a área de sobreposição das três regiões (norte, centro e sul) devido ao formato de publicação da carta imagem de satélite que serviu de base cartográfica para confecção dos três mapas de benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

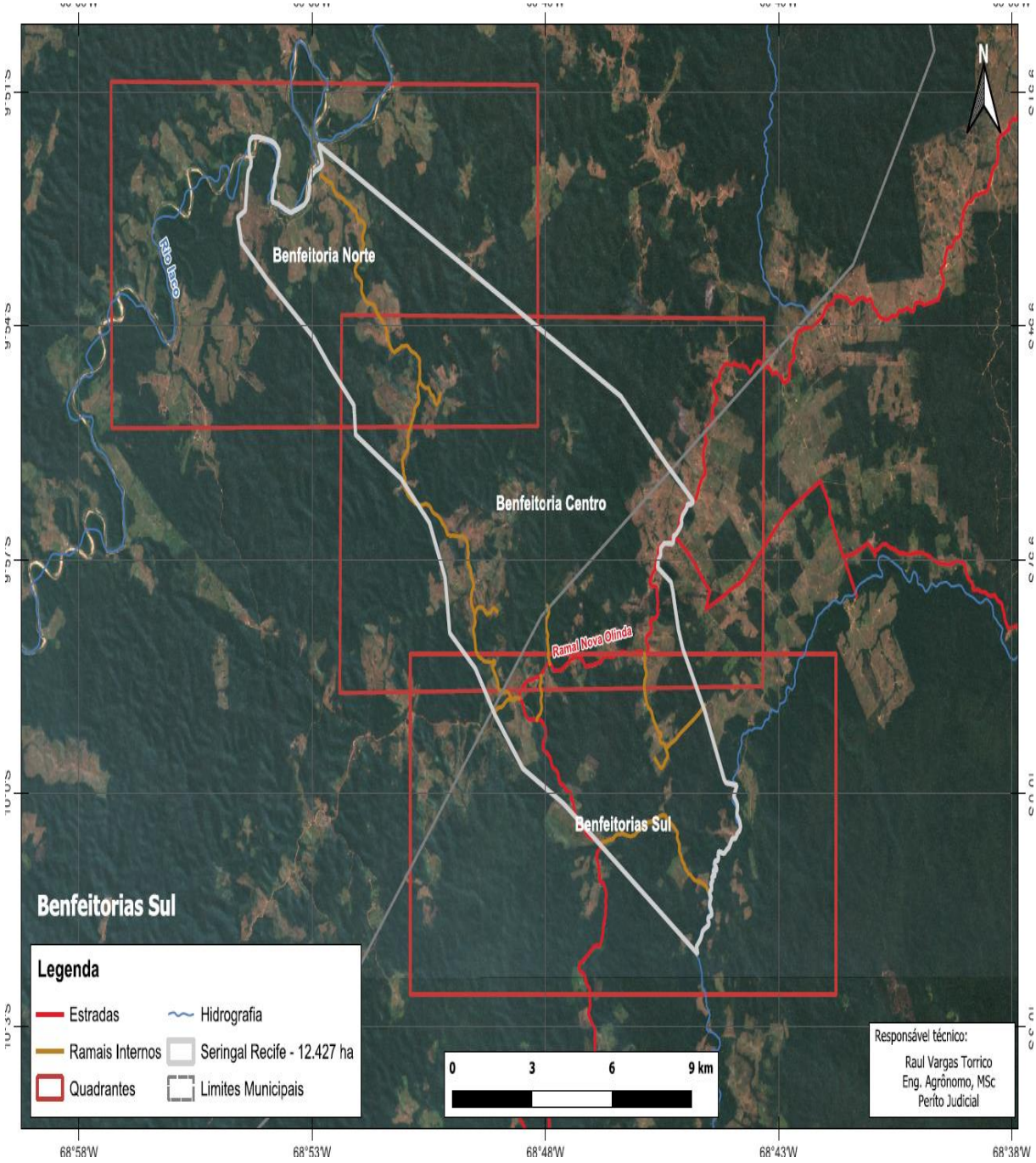


Figura 04 – Composição das três áreas mapeadas para identificar as benfeitorias construídas por aproximadamente 200 famílias de produtores dispersos na região norte (Rio Iaco), centro (Ramal Nova Olinda) e sul (Riozinho do Rola) no Seringal Recife, em outubro e 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

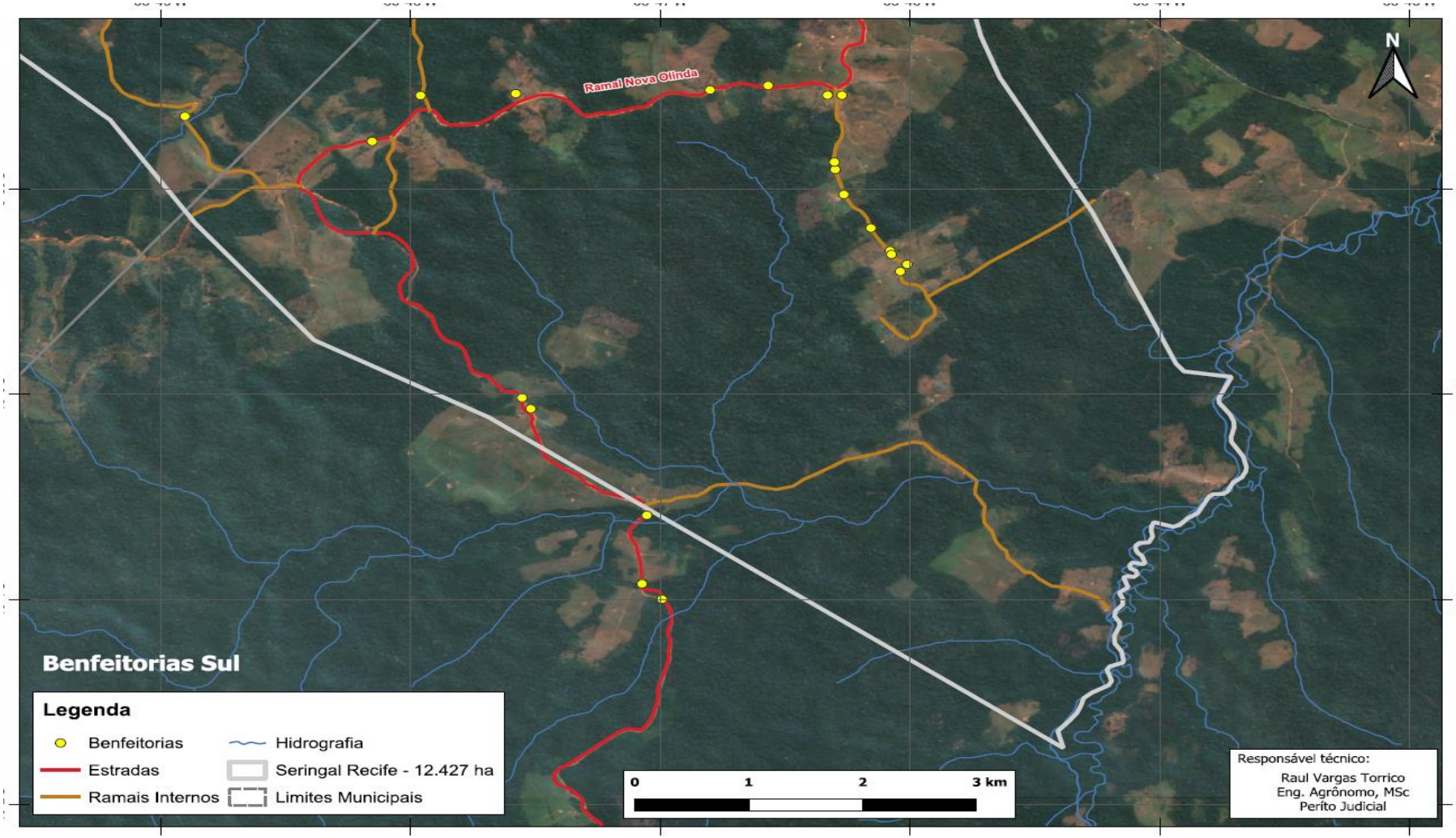


Figura 05 – Distribuição de benfeitorias (casa, ramal, curral e galpão), no SUL do Seringal Recife que faz divisa com Riozinho do Rola. Destaque para ALTA densidade de ocupação devido a proximidade do Ramal Nova Olinda, bem como sua continuidade até o Seringal São Sebastião, que permite acesso para AC90 e ao mercado de Rio Branco. Em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

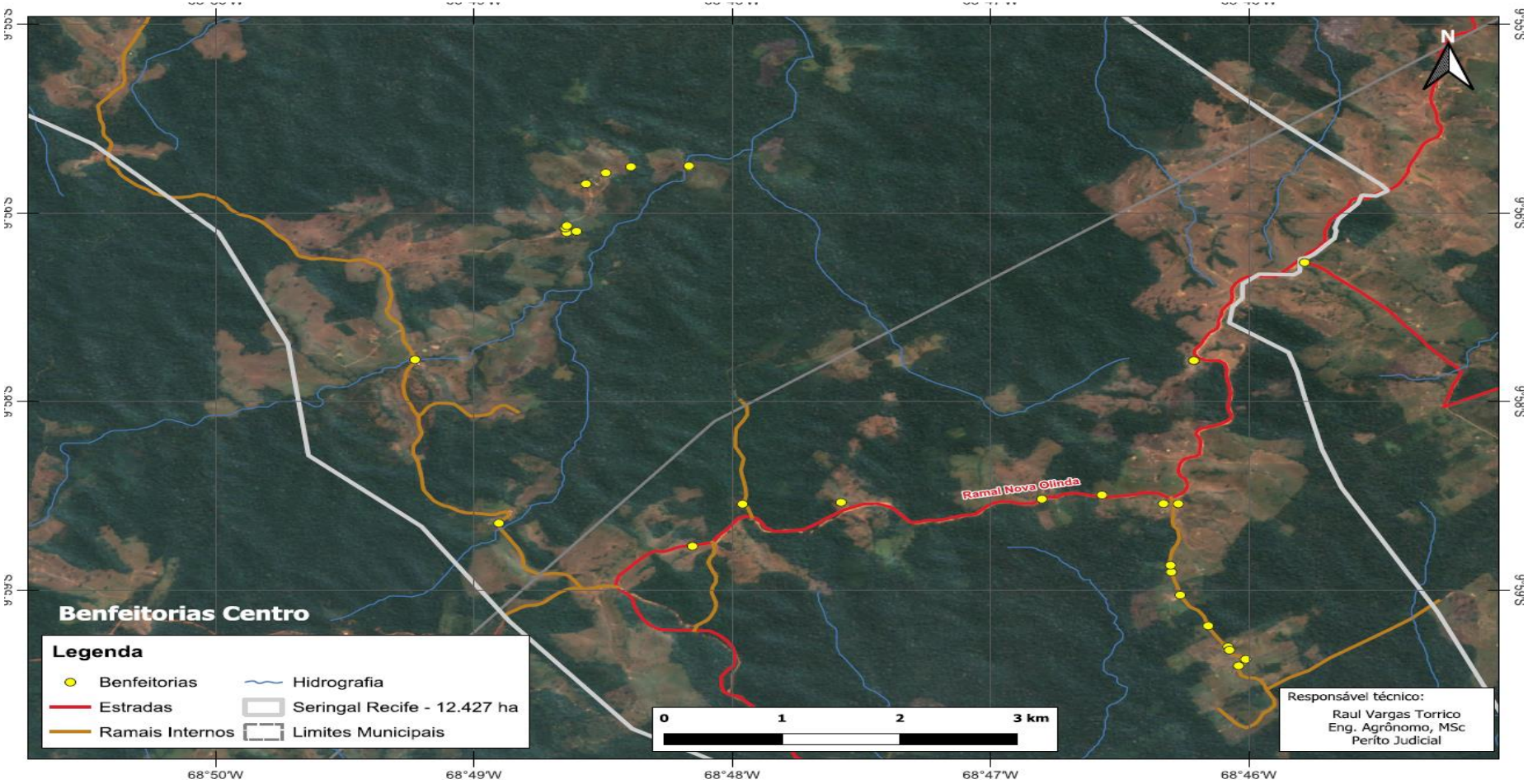


Figura 06 – Distribuição de benfeitorias (casa, ramal, curral e galpão), no CENTRO do Seringal Recife. Destaque para MÉDIA densidade da ocupação na continuidade do Ramal Nova Olinda em direção ao Rio Iaco. Em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

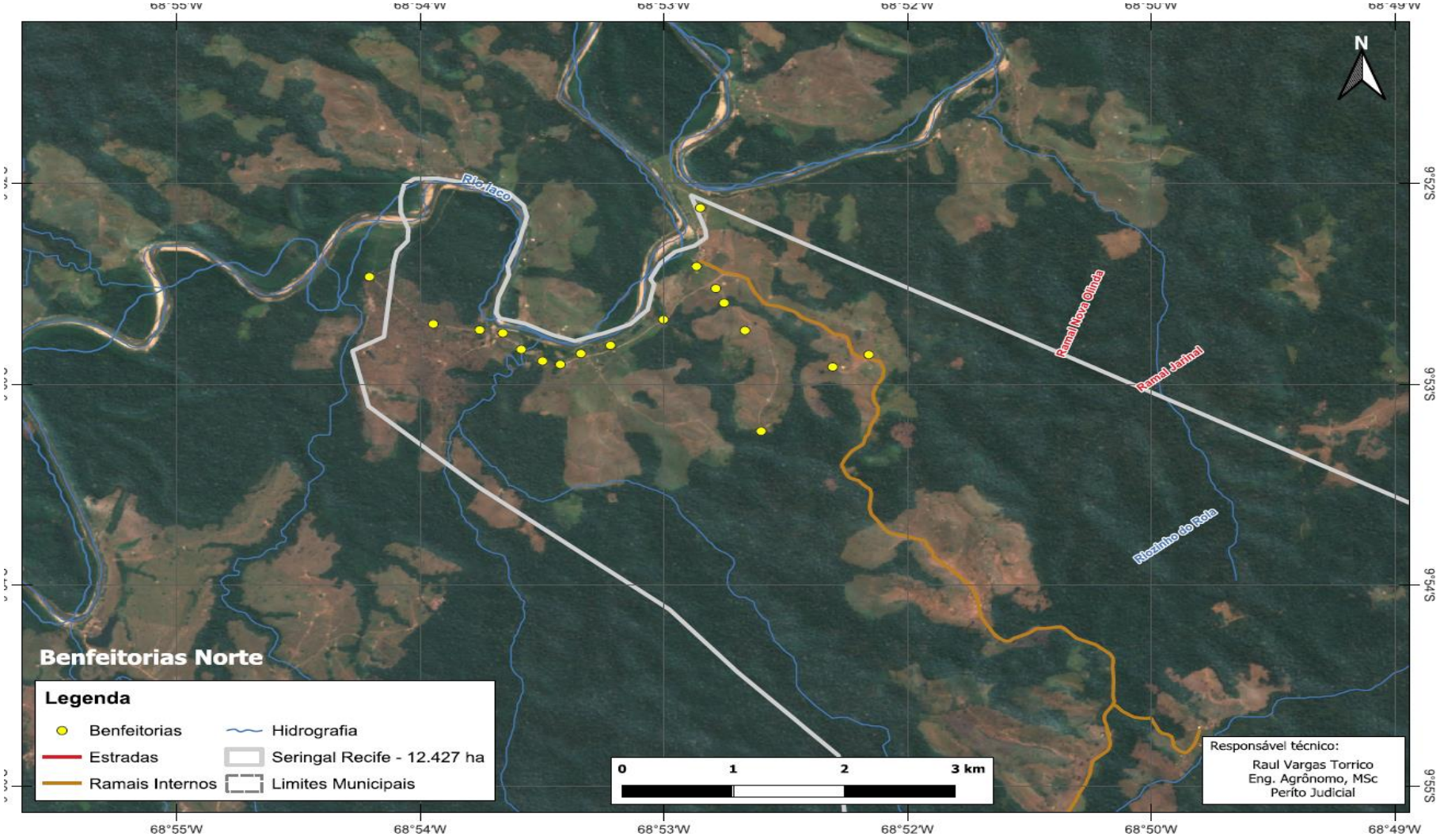


Figura 07 – Distribuição de benfeitorias (casa, ramal, curral e galpão), no NORTE do Seringal Recife. Destaque para BAIXA densidade da ocupação nas mediações e margem do Rio Iaco. Em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Mais da metade, em torno de 55% dos produtores posseiros preferiram no passado e ainda preferem hoje, residir e investir em benfeitorias na parte Sul do Seringal Recife, o que denota uma diferença importante no processo de transição demográfica e de valorização do espaço de ocupação.

A rigor os produtores pertencem a dois ou três troncos familiares sendo, com raríssimas exceções, parentes, que se distanciaram dos pioneiros que preferiram residir nas margens do Iaco.

As duas razões principais para alteração da densidade demográfica, com o deslocamento da maioria para a porção Sul citadas nas entrevistas são em primeiro lugar o casamento ou ajuntamento que desmembrava a unidade produtiva que requeria a ocupação de novas áreas e, em segundo lugar, as vantagens de contato com a rodovia pavimentada AC90 trazidas pelo Ramal Nova Olinda.

Enquanto até o final do século passado o Rio Iaco ou a via fluvial atraia os produtores pelo contato com o meio urbano de Sena Madureira, a partir daí os ramais e a via pavimentada se mostraram mais atrativas para todos.

Outro ponto importante captado nas entrevistas é que os produtores se negaram a transacionar suas posses, até mesmo entre os parentes. “Ninguém aqui vendeu ou comprou a colocação”, afirmam eles com certo orgulho. Há certa ancianidade e hereditariedade na ocupação das propriedades.

Finalmente, cabe registrar ainda que os produtores se reconhecem enquanto posseiros, sabem que existe um dono de todo o seringal e que seu direito corresponde ao investimento que realizou, durante toda sua vida, em benfeitorias, nas casas, nos currais e assim por diante.

De maneira unânime os produtores também se identificam como pecuaristas e tem na criação extensiva de gado, com uma média de 110 cabeças por unidade produtiva, sua mais importante fonte de renda.

Sempre que são provocados a deixar de brocar pedaços de capoeira e às vezes de mata bruta, mesmo com incentivos, alegam que a ampliação do pasto é uma condição, inerente à pecuária extensiva, para manutenção da taxa de crescimento do rebanho.

Mesmo que, algumas vezes, o aumento da área cultivada não signifique, em igual proporção, mais animais no plantel a brocagem é seu ofício faz parte do cotidiano dos produtores sendo de difícil modificação.

Concluindo, todos os 3.355,32 hectares que foram desmatados no Seringal Recife, com maior intensidade nos últimos 35 anos, estão cultivados com capim para criação extensiva de gado, com investimentos realizados, em sua totalidade, pelos produtores posseiros.

Nunca houve qualquer tipo de investimento da Indústria Laminados Triunfo na área desmatada o que fez com que as benfeitorias (casas, ramal,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

curral e galpão), incluindo o pasto e o plantel de gado NÃO fossem consideradas na avaliação de mercado do Seringal Recife.

Tudo o que se refere a área destinada à pecuária extensiva terá que ser discutida e negociada caso a caso, com cada posseiro. A boa notícia é que existe sensatez e disposição para evitar litígio e contornar alguma objeção que por ventura apareça.

Seguindo as normas da ABNT o impacto da presença dos posseiros, com domínio legalmente reconhecido inclusive pelo estatuto jurídico do usucapião, representa ALTO impacto na desvalorização do Seringal Recife.

Diante das características e extensão da ocupação por posseiros em 27% do imóvel, a perícia judicial priorizou a avaliação de mercado do Seringal Recife sobre a porção de floresta nativa remanescente.

Nesse sentido, o cálculo, com emprego de tecnologia de intepretação de imagem de satélite com a maior precisão possível, da área em hectares coberta por floresta nativa, se mostrou determinante para a precificação de mercado do Seringal Recife.

Uso produtivo na área desmatada e domínio de posseiros no Seringal Recife

As aproximadamente 200 famílias ou colocações, pela denominação usada em antigos seringais, ou posses, como são chamadas hoje, periciadas por mapas, entrevista direta e medições de campo, possuem características semelhantes seguindo o padrão da pecuária no vale do Rio Acre e Purus.

Há que se considerar, todavia, que as unidades localizadas nas imediações da margem do Rio Iaco, devido ao tempo de ocupação, se encontram em nível superior de intensidade de uso e tradição produtiva.

Ao todo, os 3.355,32 hectares estão cobertos pelo cultivo de capim de boa qualidade e com capacidade suficiente para manter um plantel que ultrapassa 3.000 cabeças.

Nas respostas ao perito, em entrevista direta, os produtores são unanimes em planejar investimentos para aperfeiçoar a pecuária, com brocagem de novas áreas para ampliação além de manter o pasto atual em perfeitas condições de modo a garantir o pastoreio de um plantel compatível.

Como não poderia ser diferente a produção agrícola, em especial de milho, nesse tipo de unidade produtiva, visa atender a demanda por ração para o gado e, em escala inferior, para suínos e outros animais de pequeno porte.

Em alguns poucos momentos, em especial nos plantios e colheitas, da safra da agricultura e da criação de gado, os posseiros podem contratar trabalhadores diaristas para atender a demanda eventual por serviços temporários e de curta duração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Sem exceção, as colocações apresentam estabilidade dominial excepcional diante da realidade rural do Acre em que as constantes migrações, internas e externas, são uma regra. Com as posses reconhecidas, entre eles e perante os vizinhos de outros seringais, bem como divisões de cercas que remontam a década de 1990 do século passado, não há conflitos de posse.

Nunca é demais repetir que o dono, como afirmam os posseiros, do Seringal Recife, no caso a Indústria Laminados Triunfo, não investiu na produção pecuária ou florestal desde sua aquisição em 2003.

Embora os produtores posseiros reconheçam o direito de propriedade do dono do seringal, também são ciosos na compreensão de seu direito pela benfeitoria erguida com investimento de recursos financeiros próprios.

Algumas colocações possuem açudes para criação de peixes, o que auxilia na complementação da renda principal vinda da pecuária e sugere uma busca por alternativa produtiva que não dependa do desmatamento.

Em três colocações ha evidente destreza para o funcionamento de estabelecimentos comerciais, com a venda de sucos e salgados de relativo sucesso na comunidade local.

Finalmente, valeria ainda repetir e destacar que em 100% das posses a coleta de ouriço e quebra de castanha-da-Amazônia, representa importante complementação de receita se configurando no produto florestal de maior importância econômica no Seringal Recife.

Fácil observar, na Figura 07 a seguir, que a distribuição das unidades produtivas em relação a área desmatada para pasto (circundada em amarelo no mapa) que a dinâmica de ocupação segue o trajeto do ramal e vice-versa.

Se distanciando ao longo do tempo do Rio Iaco, nota-se que o recurso ao escoamento da produção pela via terrestre se mostra bem mais atrativo que a fluvial, devido ao tempo de navegação e às condições ruins do calado do Iaco em quase oito meses do ano.

Tal qual a análise realizada para a presença de posseiros, muito embora a tecnologia e intensidade do uso ou até mesmo o rendimento observado na pecuária extensiva executada na área desmatada signifique ALTO impacto na valorização do imóvel, para o Seringal Recife se mostra IRRELEVANTE.

Acontece que toda área desmatada e as consequentes benfeitorias para manter a produção na pecuária extensiva são de domínio dos posseiros o que, portanto, impossibilita sua consideração na avaliação do preço de mercado do Seringal Recife a ser revertido para a Indústria Laminados Triunfo.

Como se verá adiante, a extensa porção da área total ainda coberta por floresta nativa serviu de referencia para o valor de mercado do Seringal Recife, para o propósito de compensar de maneira adequada o investimento realizado pela Indústria Laminados Triunfo na aquisição dos 12.427 da área total do Seringal Recife.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

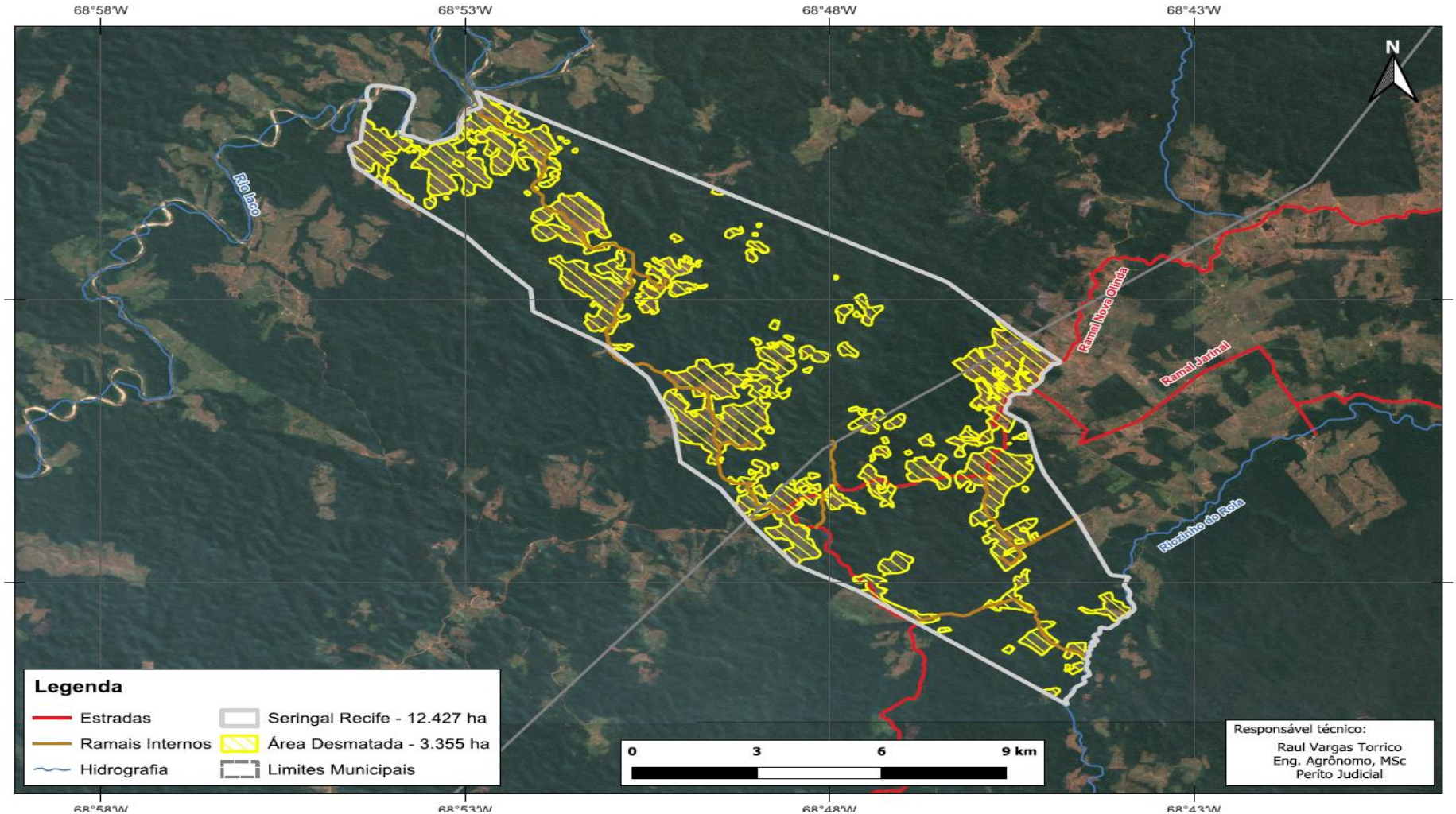


Figura 08 – Extensão e dispersão da área desmatada ocupada com benfeitorias (casa, ramal, curral e galpão) e criação extensiva de gado pelas quase 200 famílias de posseiros no Seringal Recife em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB1247000974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Estoque de floresta nativa no Seringal Recife

Restaria ainda, analisar o impacto, positivo diga-se, da área de floresta nativa na composição do preço de mercado do Seringal Recife.

Após avaliação de operações realizadas nos mercados de Sena Madureira, Xapuri e Rio Branco, além de contatos com profissionais que atuam no mercado imobiliário em área rural, o perito conseguiu determinar o peso da porção com floresta nativa e da área desmatada na composição do valor de mercado do imóvel.

Há uma distancia considerável entre o preço a ser pago pela terra com capim e pela terra com árvores.

Contrariando prognósticos para o mercado futuro, atualmente existe inexplicável contrassenso que faz com que o desmatamento seja valorizado em até dez vezes mais que a floresta.

É bem provável que os filhos dos produtores ao herdarem a propriedade nos próximos 10 ou 15 anos, se perguntem que fratura ou distorção de mercado fez com que uma área desmatada para criar gado, um produto que existe em todo mundo, tivesse um preço maior que uma floresta que ocorre somente nessa região.

Discussões sobre o futuro à parte, o fato é que o cálculo, como afirmado antes, da área de floresta nativa, com a maior precisão possível posto que o preço de mercado é calculado por hectare, precisou excluir os locais com relevo acidentado em demasia e, o mais importante, a mata ciliar e a rede fluvial de igarapés e rios.

Consideradas como Área de Preservação Permanente, ou simplesmente APP, pelo Código Florestal Brasileiro instituído pela Lei 12.651 em 2012, diferencia os locais da propriedade em que pelas características ecológicas exigem ser mantidas intocadas, sem que ocorra qualquer tipo de atividade produtiva e até mesmo de recreação.

No mapa da Figura 09, logo a seguir, estão delimitadas cada fragmento de floresta nativa existente no Seringal Recife em 2024, que pode ser destinada ao manejo florestal, quer seja para extração de toras, coleta de castanha ou até mesmo, no futuro, para oferta de créditos de carbono.

Por sinal, durante o processo de entrevista direta, vários produtores descreveram sua participação em reuniões realizadas recentemente no imóvel para esclarecer e sensibilizar os posseiros com relação às vantagens do reflorestamento e do manejo florestal para ofertar créditos de carbono.

A despeito de todos se sentirem constrangidos com a obrigação inegociável de, a partir de 2025, zerar o desmatamento no Seringal Recife, a maioria dos posseiros demonstram consciência de que um futuro sem desmatamento e em particular sem as queimadas está mais perto do que se imagina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

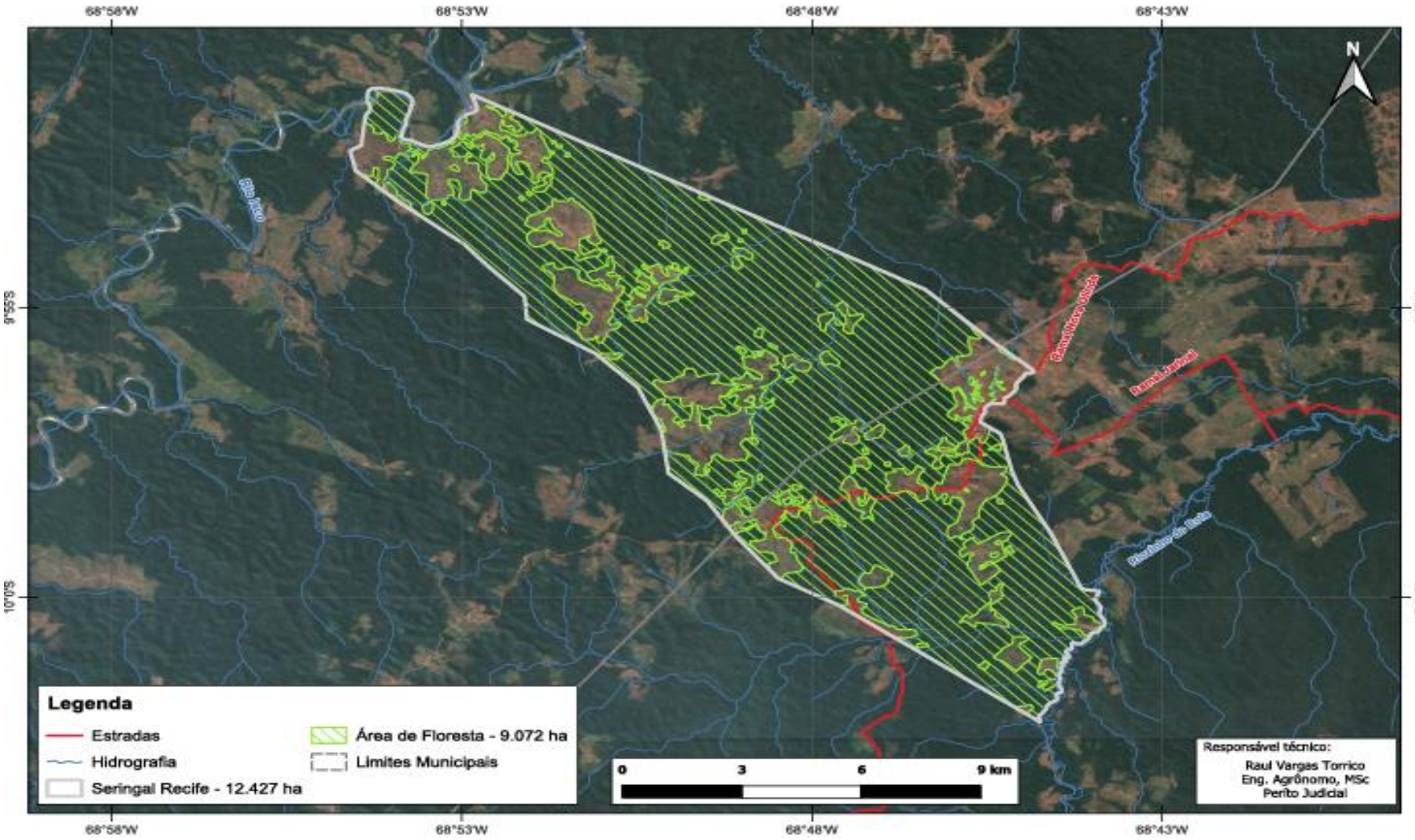


Figura 09 – Extensão e dispersão da área coberta por floresta nativa equivalente a 73% da área total, que foi determinante na definição do valor de mercado do Seringal Recife, em outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Como se observa um total de 9.072,00 hectares está coberto por floresta nativa no Seringal Recife e, por conseguinte, servem de ponto inicial para determinação do preço de mercado, segundo o método involutivo descrito pela ABNT e de acordo com um hipotético projeto de manejo florestal, considerando a oferta permanente de alguns produtos florestais, porém com foco na madeira.

Por sinal, a inexistência de plano de manejo licenciado ou em processo de análise nos órgãos de controle ambiental, possui ALTO impacto e reduziu o valor de mercado do imóvel.

Da mesma forma que a extensão da área de floresta nativa, ocorrendo de maneira continua com poucos fragmentos, representa impacto MÉDIO na precificação.

Finalmente, o grau de fragmentação das formações florestais, com manchas distribuídas aqui e acolá na área total do imóvel também possui ALTO impacto para reduzir o preço de mercado na atividade florestal.

Quadro 2 - Resumo fatores que impactam no preço de mercado do Seringal Recife em outubro de 2024.

Item	**Impacto preço de mercado**	**Justificativa**
Logística de escoamento e acesso	NEUTRO	Embora o percurso do transporte de carga ultrapasse o limite de viabilidade econômica da indústria, estipulado na literatura em 100Km, há condições de tráfego no período de chuva e tendência de melhoria em ramais e na AC90.
Presença de posseiros em 27% da área	NEGATIVO-IRRELEVANTE	Posses são reconhecidas em arredondados 3.355 hectares, com pecuária extensiva de baixa tecnologia, porém consolidada em mais de 30 anos de ocupação. As benfeitorias pertencem aos posseiros e devem ser negociadas caso a caso por isso consideradas IRRELEVANTE na determinação do preço de mercado do Seringal Recife.
Tecnologia no uso da área desmatada	IRRELEVANTE	Adotando classificação de normas técnicas a tecnologia empregada na pecuária extensiva predominante em 100% das unidades produtivas pode ser classificada de baixa produtividade com no máximo 0,8 animal por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

		hectare. Item considerado IRRELEVANTE devido exclusão das posses na avaliação de mercado do Seringal Recife.
Estoque de florestas	POSITIVO-MUITO RELEVANTE	Ponto central na precificação do Seringal Recife o cálculo preciso da área coberta por floresta nativa foi o mais RELEVANTE na determinação do preço de mercado dos 12.427 hectares do Seringal Recife.

5 – Composição do valor de mercado do Seringal Recife segundo a definição do Mercado Regional de Terras pelo Incra e Ministério do Desenvolvimento Agrário

De posse da avaliação sobre as características observadas no Seringal Recife e todos os seus impactos na precificação do móvel se mostrou possível adequar às conclusões obtidas pela perícia ao que preconiza os estudos sobre o Mercado Regional de Terras para aquela região.

Com privilégio e graças ao reconhecido trabalho dos profissionais lotados na SR14, acrônimo para a superintendência do Incra no Acre, a região em que se insere o imóvel periciado possui estudos de mercado de terras publicados pelo Incra desde 2016.

Para se ter uma ideia, somente no Acre o mercado de terras foi analisado com tamanha robustez.

Enquanto em Rondônia, Roraima e Amazonas os mercados de terras foram estudados em duas ocasiões e no Mato Grosso em três, as transações de imóveis rurais no Acre foram analisadas por quatro detalhados estudos.

Uma análise comparativa de cada período analisado pelos auditores federais do Incra permite visualizar, com clareza, que o mercado de terras no Acre em geral e na região do Seringal Recife em particular, se encontra em um processo dinâmico de ocupação e profunda transformação no meio rural.

Para o Acre os auditores conseguiram caracterizar com rigor estatístico a existência de três regiões ou mercados considerados homogêneos, devido sua performance em transações comerciais de imóveis rurais, sendo que Mercado Regional de Terras 3, ou apenas MRT 03, inclui o Seringal Recife tanto na porção referente a Sena Madureira quanto na de Rio Branco.

Uma vez que a pericia priorizou, segundo o método involutivo de avaliação preconizado pela ABNT, na formação de preço do imóvel periciado a porção de terras com floresta nativa, passíveis de serem submetidos a um

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

hipotético projeto de manejo florestal, no quadro abaixo são mostrados os valores de referencia para o mercado de terras na região do imóvel.

Note-se que somados, os fragmentos de floresta nativa ocupam uma extensão equivale a 73% da área total do imóvel periciado o que corrobora a premissa de que a atividade econômica primordial, ou a vocação produtiva atual, deve enfatizar um hipotético projeto de manejo florestal.

A hipótese da vocação do imóvel para produção florestal ganha mais força quando se constata que as benfeitorias existentes na porção desmatada, equivalente a 27% da área total, pertence ao expressivo número de posseiros e precisou ser, portanto, descartada da análise.

Quadro 3 – Composição do valor no Mercado Regional de Terras 03 do Acre, em quatro períodos diferenciados (RAMT 2016, 2019, 2021 e 2023).

ANO DA AVALIAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS	**MRT 03 – Acre/Purus-(**Sena Madureira, Bujari, Porto Acre, Rio Branco, Acrelândia, Plácido de Castro, Senador Guiomard, Capixaba, Epitaciolândia, Brasiléia, Xapuri e Assis Brasil)		
	Com atividade Florestal predominante, em Reais por hectare		
	Valor Mínimo	Valor médio	Valor Máximo
2016	434,07	636,51	838,95
2019	590,54	694,75	798,96
2021	728,62	857,20	985,77
2023	**3.452,17**	4.061,38	4.670,58

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Agrário, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, SR14 no Acre (RAMT 2016, 2019, 2021 e 2023).

Após elevações no valor por hectare dos imóveis com produção florestal predominante, de certa maneira, compatíveis com a realidade de outros setores da economia no Acre, o que aconteceu no mercado de terras no Acre e no MRT 03 em 2023 carece de maiores esclarecimentos.

Colocando em termos relativos no quadro abaixo estão calculados os percentuais de aumento, usando por referencia o ano de publicação do relatório de mercado de terras pelo Incra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Quadro 4 – Crescimento relativo no valor de referencia estipulado no Mercado Regional de Terras 03 do Acre.

Ano de publicação do Relatório de Análise do Mercado de Terras no Acre	**Aumento do valor médio de terra com floresta sobre a análise de mercado anterior**
Primeira avaliação publicada em 2016	--
Variação esperada em 2019	9% de aumento ante 2016
Variação otimista em 2021	23% de aumento ante 2019
Variação excepcional em 2023	**374% de aumento ante 2021**

Em um período de três anos, entre a publicação do estudo de mercado realizado em 2016 e o relatório de 2019 houve um crescimento de apenas 9% no valor médio por hectare da terra coberta por floresta nativa, na região de Rio Branco e Sena Madureira, onde se insere o Seringal Recife.

Comportamento semelhante do mercado de terras, embora adiantando e demonstrando certa tendência de crescimento, ocorreu quando o estudo publicado em 2021 ampliou, em 23%, o valor médio por hectare da terra coberta por floresta na área de influencia do Seringal Recife.

Nada comparado à elevação surpreendente ocorrida em 2023, quando o preço médio por hectare da terra com atividade econômica florestal predominante no MRT 03 do Acre saltou 374%, colocando o valor patrimonial da terra na região em um novo patamar, jamais visto anteriormente em toda história econômica do Acre.

Surpresa, recebida em igual proporção, pelos experientes auditores federais do Incra que, na condição de autores dos estudos, se esforçaram ao elaborar o relatório final para encontrar explicações plausíveis para o novo momento do mercado de terras no MRT 03.

Dentre várias, uma das justificativas compreensíveis seriam os elevados preços da terra praticados no vizinho Estado de Rondônia.

Desde muito tempo, mas especialmente com a pavimentação definitiva da rodovia BR 364 entre Porto Velho e Rio Branco, ocorrida no início da década de 1990, que as duas capitais e algumas cidades localizadas na fronteira estadual, recebem constante impacto direto em vários setores comerciais e da economia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Não seria diferente com o mercado de terras.

Por sinal com um considerável atraso quando se analisa outros setores comerciais e industriais, o mercado de terras passou a refletir as decisões de investimentos dos produtores rondonienses.

Investimentos dos produtores vizinhos que estão direcionados para superar a pouco rentável e a estagnada economia representada pela pecuária extensiva por um modelo de agronegócio moderno, tecnificado e com maior expectativa de lucro.

Com foco no cultivo de soja, em especial nos únicos municípios acreanos em que há indicação explícita da conceituada Embrapa para esse modelo de produção (Acrelândia, Plácido de Castro, Capixaba e Senador Guiomard) todos incluídos no mesmo mercado de terras do Seringal Recife, o MRT 03, a soja passou a ser opção mais que atrativa.

Arriscando um prognóstico, não seria impossível que as características de homogeneidade captada pelo sistema de estatísticas empregadas com rigor e precisão pelos auditores do Incra, desmembrem nos próximos anos o MRT 03 segregando a região com vocação para cultivo da soja, no vale do Rio Acre, das demais que compõem o MRT 03, estabelecendo o mercado de terras mais valorizado do Acre.

Da mesma maneira que uma elevação desse porte, em mais de 300%, pode funcionar como desmotivador e desestimular o investimento dos produtores vizinhos, o que reduziria a demanda por terras e, em consequência, o preço por hectare da terra em toda região do MRT 03.

Toda análise realizada acima se refere ao valor médio por hectare da terra em propriedade com uso econômico prioritário na atividade florestal, na Figura 10 constam os valores praticados para terra destinada ao cultivo de grãos (leia-se soja).

Introduzida pela primeira vez na planilha do Relatório de Análise do Mercado Regional de Terras, a terra da soja apesenta valores bastante superiores daquelas atualmente ocupadas pela pecuária extensiva e que se pretende, no curto prazo, substituir.

Prognósticos que somente a continuidade dos levantamentos e os próximos imprescindíveis estudos do Incra poderão comprovar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Tipologias	MRT-01 (JURUÁ) Valores (R$/ha)			MRT-02 (TARAUACÁ-ENVIRA) Valores (R$/ha)			MRT-03 (RIO ACRE) Valores (R$/ha)		
	mínimo	médio	máximo	mínimo	médio	máximo	mínimo	médio	máximo
Geral	5.351,78	**6.296,21**	7.240,64	1.450,76	**1.706,78**	1.962,80	14..585,11	**17.158,95**	19.732,79
1º nível categórico									
Agricultura – grãos diversos	-	-	-	-	-	-	27.710,00	**32.600,00**	37.490,00
Pecuária	6.189,93	**7.282,27**	8.374,61	2.993,04	**3.521,22**	[illegible]49,40	14.229,40	**16.740,47**	19.251,54
Vegetação nativa – floresta amazônica	957,67	**1.126,67**	1.295,67	715,03	**841,21**	960,4[illegible]	3.452,17	**4.061,38**	4.670,58
2º nível categórico									
Pecuária – bovino- pastagem – Alto nível tecnológico	15.212,36	**17.896,89**	20.581,43	-	-	-	21.781,25	**25.625,00**	29.468,75
Pecuária – bovino- pastagem – Médio nível tecnológico	6.880,34	**8.094,52**	9.308,70	5.544,95	**6.523,46**	7.501,98	13.406,12	**15.771,90**	18.137,69
Pecuária – bovino- pastagem – Baixo nível tecnológico	3.585,13	**4.217,80**	4.850,47	2.532,38	**2.979,27**	3.426,15	10.100,23	**11.882,62**	13.665,02

Figura 10 – Resumo do RAMT 2023, contendo os três mercados de terras do Acre e a distribuição segundo uso econômico prioritário com destaque para primeira inclusão do valor da terra com soja.

Alerta importante do Incra: A Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras da Diretoria de Gestão Estratégica do Incra ressalta que as Planilhas de Preços Referenciais são instrumento de consulta e para análises de caráter genérico. Não devem ser adotadas, portanto, como índice absoluto para valoração de imóveis rurais específicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB1247000974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Quadro 5 – Síntese das definições adotadas na perícia e a determinação do preço total e por hectare da terra no Seringal Recife

Métodos de avaliação empregados:	Dado a dupla realidade observada no Seringal Recife, em que 27% da área tem uso prioritário e consolidado na pecuária extensiva e o restante 73% da área possui cobertura com floresta nativa, o que correspondendo à parte ociosa para produtividade do imóvel, foi necessário empregar uma associação de três métodos de avaliação de mercado, distintos, porém complementares, a saber: Pelo método comparativo de preço real de mercado foi possível avaliar o impacto dos dois principais fatores de depreciação (contingente excessivo de posseiros e desmatamento) do valor total de mercado do Seringal Recife. Por conta da depreciação elevada e considerando o estoque de 9.072,00 hectares de floresta nativa, foi importante empregar o método involutivo, considerando um hipotético projeto de manejo florestal para atender a demanda da indústria da madeira e priorizando o mercado de Rio Branco, o que permitiu diferenciar o preço da terra com e sem floresta. Nesse ponto o emprego do Relatório de Análise do Mercado de Terras, em especial os dados sobre o Mercado Regional de Terras 03 no Acre, permitiu enquadrar a dupla realidade observada no Seringal Recife nos preceitos estabelecidos pelos auditores federais do Ministério do Desenvolvimento Agrário e do Incra.
Atividade econômica prioritária considerada na avaliação de mercado:	Produção Florestal com foco no atendimento da demanda da indústria da madeira complementada pela coleta de castanha-da-Amazônia.
Área total ocupada pela atividade florestal:	Um total de 9.072,00 hectares, representando 73% do total de 12.427 hectares do Seringal Recife, pode ser de imediato inserido no processo produtivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Destinação área desmatada:	O restante 3.355,32 hectares, equivalentes a 27% do total, poderão ser reflorestadas de acordo com subsidio no âmbito da Política Nacional de Vegetação Nativa, a depender de decisão de investimentos dos posseiros.
Valor por hectare da terra com atividade florestal prioritária:	Segundo o recente Relatório de Análise do Mercado Regional de Terras, no MRT 03, o valor mínimo por hectare equivale a R$3.452,17 (três mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos).
Razão principal para usar como referencia no valor mínimo:	De concreto hoje no Seringal Recife a produção florestal se limita a coleta de castanha-da-Amazônia, o que levou ao emprego do método involutivo considerando-se a execução de um hipotético Plano de Manejo Florestal para exploração de toras de madeira. Poderia ser adotado o valor máximo caso houvesse um Plano de Manejo em execução nos últimos cinco anos. Poderia ser adotado o valor médio por hectare na atividade florestal caso o estoque de árvores apresentasse sinais de exaustão.
Valor total inicial apurado para o Seringal Recife:	Área total: 12.427 hectares Valor por hectare: R$3.452,17 Valor total inicial: 42.900.116,59
Fatores de desvalorização do valor total inicial apurado:	Prevalência da ocupação por posseiros em número (200 famílias de produtores), em área desmatada (27% da área total sem uso florestal imediato) e tempo (em média 35 anos) expressivos, impactaram em uma desvalorização do valor incialmente apurado de 35%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Valor total final:	Valor total inicial: 42.900.116,59 Índice desvalorização devido a desmatamento e posseiros: 35% **42.900.116,59 - 35% = 27.885.075,78**

VALOR DO SERINGAL RECIFE

27.885.075,78

(Vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, setenta e cinco reais e setenta e oito centavos)

Voltando à comparação realizada desde o início desse documento, o valor apurado para o Seringal Recife nesse LAUDO DE PERÍCIA JUDICIAL corrobora e reforça os resultados contratados e acordados pela Indústria Laminados Triunfo quando da avaliação realizada pela empresa ARRAS Imóveis (fls. 204-218).

Da mesma forma que o emprego, como referencia primordial para precificação de mercado, dos estudos sobre avaliação do mercado regional de terras, realizados sob a responsabilidade dos auditores federais do Ministério do Desenvolvimento Agrário e publicados periodicamente pelo Incra, foi defendido com veemência pelo Banco do Brasil (fls. 310-371), no que denominou de “Tabela do Incra”.

Finalizando, uma análise criteriosa do conteúdo discutido no Quadro 01, em que o histórico de valores atribuídos ao Seringal Recife sofrem, ao longo dos últimos anos e desde 2003 flutuações expressivas, demonstra que o valor apurado condiz com a tendência de valorização da terra naquela região e em particular no Seringal Recife.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

6 – Respostas aos quesitos apresentados para elucidação do processo

Sem poder contar, infelizmente, com a manifestação da parte credora, os 31 quesitos (incluindo dois quesitos repetidos no processo) elaborados pela parte devedora, a Indústria Laminados Triunfo, são respondidos a seguir.

Espera-se que todas as respostas aos quesitos estejam referenciadas nos cinco itens anteriores detalhados com sensível esforço pelo serviço de perícia judicial.

Entretanto, com desculpas antecipadas, quando as dúvidas descritas pelos elaboradores dos quesitos se afastaram demais do propósito da perícia, a discussão travada para elucidar o quesito pode ter ficado circunscrita somente à sua resposta, que de toda forma sempre foram elaboradas com o máximo possível de clareza.

QUESITOS ELABORADOS PELA INDÚSTRIA LAMINADOS TRIUNFO (fls. 258-260)

a) Quais as dimensões e localização do imóvel? Foram conferidas no local?

Resposta do perito:

SIM, todas as medições foram conferidas mais de uma vez durante o longo período de seis dias de permanência no Seringal Recife, que possui área registrada de 12.427 hectares contornada por um perímetro de 63.676,73 metros. Na parte norte o Seringal Recife faz fronteira com o Rio Iaco e está circunscrito à cidade de Sena Madureira. A porção Sul tem limite no Riozinho do Rola e pertence ao município de Rio Branco. O Ramal Nova Olinda, Ramal Jarinal e a rodovia AC90 são as principais vias de acesso e para logística de escoamento da produção do Seringal Recife, o que pode ser visualizado na Figura 01.

b) Quais os tipos de madeiras nobres existentes no imóvel?

Resposta do perito:

VÁRIAS espécies de árvores fornecem madeira de interesse para indústria da madeira, em especial no mercado de Rio Branco. A classificação de madeira em mais ou menos nobre, ou madeira de lei, não é reconhecida pela nomenclatura e não vem ao caso. Em entrevista direta os produtores posseiros reconheceram a ocorrência de Cedro, Cumaru, Cerejeira (ou cumaru de cheiro), Garapeira, Jatobá, Castanharana, Guariúba, Tauari, Roxinho, Massaranduba, Mirandiba, Bandossa Catuaba, Samaúma, Caucho, Bálsamo Pinho e Copaíba, o que foi confirmado pelo perito e pelo profissional mateiro em um recorrido de mais de oito quilômetros pelos fragmentos de floresta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

nativa do Seringal Recife. Essas espécies foram citadas corretamente na avaliação realizada pela ARRAS Imóveis (fls. 204-218) por força de contrato com a parte devedora.

c) Quais os tipos de madeiras menos nobres existentes no imóvel?

Resposta do perito:

VÁRIAS espécies de árvores estão listadas na resposta ao quesito anterior, reunindo o conjunto de tipo de madeira, todas de interesse da indústria da madeira, com demanda e preços estáveis.

d) Quais os tipos de madeiras de baixa densidade existentes no imóvel?

Resposta do perito:

DENTRE as espécies de interesse para indústria da madeira listadas no primeiro quesito, algumas, com destaque para a Samaúma, são de baixa densidade e, portanto podem ter emprego diferenciado na construção civil, para mobiliário e peças de decoração. A ideia comum de que a densidade influencia no preço final da madeira não encontra consenso entre os especialistas da engenharia florestal, que preferem a classificação de valor segundo o uso final.

e) Qual o tipo de topografia que o imóvel apresenta?

Resposta do perito:

RELEVO ACIDENTADO na porção sul, com alguns locais em que o maquinário e tratores vão encontrar sérias dificuldades para operar na área de influencia do Riozinho do Rola. O relevo vai aplainando de maneira leve nas mediações do Rio Iaco embora ainda encontre limitações para mecanização agropecuária.

f) Quais os valores por metros cúbicos de mercado de cada um dos tipos de madeira existente no local?

Resposta do perito:

NÃO foram realizados levantamentos do valor atualizado por metro cúbico das espécies de árvores de interesse para indústria da madeira, pois o método de avaliação do preço de mercado do Seringal Recife empregado pela perícia analisou a existência e ocorrência das árvores que indicam a viabilidade de um hipotético projeto de manejo florestal que até 2024 não aconteceu de fato.

g) A área é consolidada do ponto de vista de exploração de extrativismo e manejo da madeira florestal?

Resposta do perito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

NÃO, no Seringal Recife, existe um estoque de floresta nativa que possui valor de mercado embora não tenha sido explorada segundo a técnica de manejo florestal. Exceção importante para a coleta e quebra de castanha-da-Amazônia, único produto florestal com alguma relevância econômica atualmente no Seringal Recife.

h) **A localização favorece logisticamente as grandes madeireiras de Rio Branco e Xapuri?**

Resposta do perito:

NÃO, embora o acesso e a logística sejam bem melhores que aquelas observadas na primeira avaliação realizada pelo oficial de justiça de Sena Madureira. Ocorreram alterações significativas nas condições de tráfego pela rodovia AC90 e pelo Ramal Nova Olinda, mas o Seringal Recife se encontra além do raio máximo de viabilidade relatado em literatura para indústria da madeira equivalente a 100 quilômetros o que deixa de favorecer as indústrias em Rio Branco e bem menos ainda em Xapuri.

i) Quantos igarapés a área possui?

Resposta do perito:

12 IGARAPÉS foram encontrados formando uma rede a partir de quatro principais com fluxo em direção ao Rio Iaco e ao Riozinho do Rola. Um conjunto aproximado de 70% dos igarapés é temporário e se encontrava seco, sem qualquer vazão em outubro de 2024, quando da realização da perícia.

j) A área possui georreferenciamento realizado?

Resposta do perito:

SIM, toda área do Seringal Recife possui georeferenciamento sendo que algumas das posses em área desmatada possuem CAR atualizado e sobreposto ao CAR do Seringal Recife como um todo.

k) Qual(is) foi(ram) a(s) metodologia(s) de avaliação e pesquisa utilizada(s)?

Resposta do perito:

TRÊS métodos de avaliação foram associados para se precificar o Seringal Recife. Conforme mostrado no Quadro 05, o método comparativo do valor de mercado não foi suficiente e teve que ser aprimorado com o método involutivo considerando uma suposta execução de um Plano de Manejo Florestal de modo a considerar a atividade florestal como prioritária e empregar como referencia o valor mínimo do mercado regional de terras de acordo com o estudo publicado pelos auditores federais do Incra e do Ministério do Desenvolvimento Agrário.

l) Foram utilizadas as metrodologias involutiva?

Resposta do perito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

SIM, o método involutivo de avaliação de mercado foi empregado tendo em vista que nunca houve execução de Plano de Manejo Florestal no Seringal Recife o que prejudicou o emprego isolado do método comparativo de valor real de mercado.

m) Foram utilizadas as metrodologias de comparação de dados de mercado?

Resposta do perito:

SIM, em um primeiro momento depois se adicionou o método involutivo e o Relatório de Avaliação do Mercado de Terras (RAMT que no processo ficou conhecido por “Tabela do Incra”) no qual está inserido o Seringal Recife.

n) Foram utilizadas as metrodologias involutiva?

Resposta do perito:

SIM, este quesito está repetido.

o) Foi utilizada a metodologia avaliatória, com comparação de dados de mercado assemelhados? Quais foram as referências?

Resposta do perito:

SIM, conforme descrito no Quadro 05 e nas respostas aos quesitos K, L e M, anteriores.

p) Foi realizado estudo de viabilidade técnica-econômica?

Resposta do perito:

NÃO, o estudo de viabilidade econômica no caso do Seringal Recife seria relativo ao suposto Plano de Manejo o que iria requerer tempo e investimento desnecessários para o propósito da perícia judicial, conforme explicado na proposta de honorários homologada e acordada entre as partes (fls. 395-410).

q) Foi realizada análise mercadológica?

Resposta do perito:

SIM, junto aos mercados de Sena Madureira, Rio Branco e Xapuri, por meio entrevista direta a agentes de mercado e nos registros de transações de compra e venda concluídas desde 2018 nos cartórios das três comarcas.

r) Quais os melhoramentos existentes (estradas e pontes)?

Resposta do perito:

NÃO há investimento realizado no Seringal Recife pela da Indústria Laminados Triunfo. Entretanto, EXISTEM, conforme constatado pela perícia judicial, um conjunto expressivo de benfeitorias (casa, ramal, curral e galpão) construídas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

pelas aproximadas 200 famílias de produtores posseiros que se encontram em condições de uso e com manutenção adequada. O conjunto de benfeitoria foi distribuído por área geográfica (Iaco-norte, Ramal-centro e Riozinho-sul) de acordo com os mapas mostrados nas Figuras 05, 06 e 07.

s) Quais os tipos de acesso ao imóvel disponível?

Resposta do perito:

ACESSO principal ocorre pela rodovia AC90 e extensão do Ramal Nova Olinda, conforme mostrado em detalhes na Figura 01, no mapa de logística e acesso ao Seringal Recife.

t) Quais as benfeitorias existentes?

Resposta do perito:

MUITAS, conforme mostrados nos mapas de benfeitorias das Figuras 05, 06 e 07.

u) Qual o potencial de utilização do imóvel?

Resposta do perito:

DUAS realidades produtivas convivem no Seringal Recife, sendo a área desmatada equivalente a 27% usada de forma intensa pela pecuária extensiva e totalmente dominada por posseiros. Outros 73% possuem considerável estoque de floresta nativa com reduzida participação na formação de renda no Seringal Recife.

v) Qual a tipologia atribuída ao imóvel avaliando?

Resposta do perito:

DUAS realidades compõem a tipologia produtiva conforme descrito nas respostas aos quesitos K, L e M, anteriores.

w) Qual o método utilizado, conforme NBR 14653 da ABNT, para realizar a avaliação do imóvel em questão e porque se justifica a escolha do mesmo?

Resposta do perito:

A parte 3 da NBR 14653 se refere à avaliação de imóvel rural e os métodos estão sintetizados no Quadro 05 e nas respostas aos quesitos K, L e M, anteriores.

x) Quais os graus de fundamentação e precisão atingidos na avaliação do imóvel em questão?

Resposta do perito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

A perícia judicial lançou mão de dois métodos de avaliação de mercado complementares e da referencia nos estudos de mercado regional de terras publicados pelos auditores federais do Incra para precificar os 12.427 hectares do Seringal Recife alcançando a máxima precisão possível.

y) Foi utilizada inferência estatística na avaliação do imóvel, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT?

Resposta do perito:

SIM, conforme discutido no Quadro 05 e na resposta aos quesitos K, L e M, anteriores.

z) A variável localização foi utilizada no modelo matemático da avaliação?

Resposta do perito:

SIM, com peso significativo tendo em vista que as variáveis independentes referentes ao acesso e logística de escoamento associado às condições físicas de relevo e a presença excessiva de posseiros se mostraram de elevada significância na análise do desvio padrão e da variância estatística.

aa) Quais as variáveis utilizadas no modelo matemático e qual a justificativa para a escolha das mesmas?

Resposta do perito:

LOGÍSTICA, presença excessiva de posseiros na área desmatada com extenso período de ocupação e relevo, as três variáveis descritas na resposta ao quesito anterior.

bb) Foi atribuído algum fator de comercialização para a avaliação do imóvel como um todo?

Resposta do perito:

NÃO, foi empregado um fator de desvalorização, equivalente a 35%, que reduziu o valor teórico inicial de mercado do imóvel devido às variáveis discutidas antes.

cc) O fator de comercialização foi calculado, arbitrado ou justificado?

Resposta do perito:

NÃO foi empregado fator de comercialização conforme resposta ao quesito anterior.

dd) Como foi realizado cálculo dos valores das edificações e benfeitorias existentes?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Resposta do perito:

NÃO houve investimento da Indústria Laminados Triunfo em benfeitorias. Sendo assim, além de um esforço excessivo e prazos inexistentes se mostrou desnecessário calcular o valor de mercado para cada benfeitoria no total das centenas existentes, uma vez que 100% dos investimentos foram realizados pelas aproximadas 200 famílias de produtores posseiros de longa data no Seringal Recife.

ee)Qual é o valor do imóvel?

Resposta do perito:

ATENDENDO a demanda da parte credora, Banco do Brasil, que defendeu o emprego dos estudos sobre Mercado Regional de Terras, publicados pelos auditores federais do Ministério do Desenvolvimento Agrário, o que denominou no processo de “Tabela do Incra” (fls. 310-371).

ATENDENDO a demanda da parte devedora, Indústria Laminados Triunfo, que defendeu a inclusão do valor das árvores para a indústria da madeira conforme parecer da ARRAS Imóveis (fls. 204-218) que avaliou o Seringal Recife em valores atualizados para 2024, equivalentes a R$19.348.608,03 (Dezenove milhões, trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oito reais e três centavos).

O valor de mercado do Seringal Recife calculado pela perícia judicial é:

VALOR DO SERINGAL RECIFE

27.885.075,78

(Vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, setenta e cinco reais e setenta e oito centavos)

7 - Considerações finais

Algumas dificuldades foram encontradas pelo perito na obtenção de informações junto aos cartórios de registro imobiliário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Destaque negativo fica por conta do Cartório Sena que dificultou de maneira abusiva o contato do perito judicial com as informações registradas repetindo de forma cansativa a alegação, um tanto esdrúxula, de que a informação era pública, porém inacessível sem que fosse requisitada de modo oficial por uma autoridade.

Por sua vez, exceção muito positiva para o Cartório de Registro de Xapuri que demonstrou atitude ativa para contribuir com o serviço de perícia judicial com prontidão e competência.

Dentre os órgãos governamentais destaque para a contribuição efetiva do Incra, onde foi possível encontrar no contato com os experiente técnicos alguns caminhos que ajudaram a resolver senão todos a imensa maioria dos impasses, situação bem diferente de alguns órgãos estaduais.

Enquanto que de um lado o Iteracre e, principalmente, o Idaf demostraram indisposição insuperável para contribuir e competência, no mínimo, questionáveis, de outro o Imac mercê todos os agradecimentos do serviço de perícia judicial.

Finalmente, com toda humildade, seria mais que oportuno iniciar um processo de discussão sobre a segurança nos ramais, em especial na região de influencia da AC90 para a realização do serviço de perícia judicial.

Com todo respeito, deveria ser considerada de maneira urgente as reiteradas condições de insegurança reinante na área rural, dado que a perícia judicial ao contribuir para resolver litígios pode beneficiar ou prejudicar litigantes diretos e indiretos.

No caso do Seringal Recife, está em curso um litígio judicial originado no conflito sobre a circulação de veículos pelo Ramal Nova Olinda e o fechamento de porteiras nas partes em que a via atravessa fazendas particulares.

Para realizar a pericia judicial com segurança relativa o perito termina por contratar apoio de pessoal com custos até então impossíveis de serem introduzidos nas propostas de honorários.

Custos que, em determinados locais, considerados mais perigosos, como no caso do Ramal Antimary, por exemplo, ultrapassaram 15% do valor total da pericia judicial.

Concluindo, na maioria das vezes o ambiente inseguro trará rebatimentos nos custos da perícia judicial e para segurança pessoal do perito, em menor ou maior valor, sempre que o ramal estiver com situação de normalidade ou apresentar riscos de violência, respectivamente.

Em um meio rural impactado por conflitos, de cercas e de porteira na circulação por ramais, e com denúncias de ameaças, violência e represálias os custos da perícia judicial são em igual medida majorados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Honrado pela confiança depositada fico à inteira disposição deste juízo para todo esclarecimento adicional a esse LAUDO DE PERÍCIA JUDICIAL que possa contribuir para tramitação satisfatória do processo.

Atenciosamente.

Rio Branco, Acre, 15 de outubro de 2024.



Raul Vargas Torrico

Engenheiro Agrônomo, MSc

Anexados 16 documentos formatados em quatro páginas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 23 de setembro de 2024

À Secretaria de Agricultura do Estado do Acre - Seagri

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial.**

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer informações sobre projetos de extensão rural e outros realizados no seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 – Permitir contato com profissionais da Seaprof que conhecem a realidade na área de influência direta do Seringal Recife.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência da SR14, colocamos abaixo, o nosso contato, desde já agradeço.

Celular: 68-99211-7795 E-mail: ravato@hotmail.com

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial nomeado no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.000**

Recebido
Data: 24/09/2024
Hora: 08:30
Assinatura

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 23 de setembro de 2024

Ao Superintendente Regional do Incra – SR14

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial.**

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer informações atualizadas sobre o registro e cadastro fundiário do seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 – Permitir contato com profissionais do Incra que conhecem a realidade na área de influência direta do Seringal Recife.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência da SR14, colocamos abaixo, o nosso contato, desde já agradeço.

Celular: 68-99211-7795 E-mail: ravato@hotmail.com

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial nomeado no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

RECEBIDO NO INCRA/SR 14/AC
Em 23/09/2024
CLAUDEMIR

Protocolo
3214-3053

3221 7773

Instituto de Defesa Agropecuária
e Florestal – IDAF/AC
Em: 23 / 09 / 24
Horas: 13:00
Por: Antonia Maria

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo, MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 23 de setembro de 2024

Ao Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal- IDAF

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial.**

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer informações sobre controle sanitário de bovinos e instalação de projeto de criação extensiva de gado no seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 – Permitir contato com profissionais do IDAF que conhecem a realidade na área de influência direta do Seringal Recife.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência da SR14, colocamos abaixo, o nosso contato, desde já agradeço.

Celular: 68-99211-7795 E-mail: ravato@hotmail.com

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial nomeado no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 23 de setembro de 2024

À Secretaria de Meio Ambiente - Cadastro Ambiental Rural

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial.**

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer cópia atualizada, em meio digital ou físico, do Cadastro Ambiental Rural do seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 – Permitir contato com profissionais da Sema-CAR para elaboração de mapa de alta resolução de acesso e que conhecem a realidade na área de influência direta do Seringal Recife.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência da SEMA, desde já agradeço.

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

RECEBIDO
hora 23/09/24 às 10:35 horas
EM 23/09/24
Protocolo/SEMA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Cartório Xapuri
Recebido
Data 02/10/2024

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 02 de outubro de 2024

Ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Xapuri

Ilmo. Sr. Tabelião e Registrador

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial**.

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como que o serviço de pericial judicial tem por proposito avaliar e precificar o seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste Seringal São Sebastião.

E, finalmente, o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais com objetivo de dirimir dúvida e produzir prova para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito o obséquio desse reconhecido Cartório de Registro no sentido de informar as transações de compra e venda de imóvel rural, localizado na região de influencia do Seringal Recife, nos últimos anos, de acordo com o seguinte modelo de planilha:

Ano transação	Matrícula	Área em hectares	Valor do imóvel

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência desse Cartório de Registro Imobiliário, desde já agradeço.

Celular: 68-99211-7795 E-mail: ravato@hotmail.com

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 23 de setembro de 2024

Ao Instituto de Meio Ambiente do Acre – IMAC

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial**.

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer cópia em meio digital de processos de licenciamento de Plano de Manejo Florestal e Plano de Exploração no seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 - Fornecer cópia digital de licenças de exploração emitidas a partir de 2018 para a empresa Laminados Triunfo LTDA.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência do IMAC, desde já agradeço.

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial nomeado no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

Recebido, hoje às 10:59 do dia 23/09/2024 (Assinatura) IMAC

RECEBIDO hoje às ... horas EM .../.../... Presidente/SEMA

IBAMA SUPES AC RECEBIDO EM 26/09/24 HORA 14:30 ASS

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

Rio Branco, Acre em 26 de setembro de 2024

Ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis IBAMA Superintendência Estadual do Acre

Considerando que fui nomeado por Decisão Judicial, no processo abaixo referenciado, para atuar na função de **Perito Judicial**.

Autos n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**
Classe Execução de Título Extrajudicial
Credor: **Banco do Brasil S/A.**
Devedor e Avalista: **Laminados Triunfo Ltda. e outros**

Bem como o que estabelece as disposições do Código de Processo Civil que fornece ao **Perito Judicial** prerrogativa para requerer informações de órgãos oficiais estatais com objetivo de dirimir dúvida e produzir provas para auxiliar na convicção do julgador no Tribunal de Justiça.

Solicito os préstimos dessa relevante instituição no sentido de:

1 – Fornecer cópia em meio digital de processos de licenciamento de Plano de Manejo Florestal e Plano de Exploração no seguinte imóvel:

Seringal Recife
Área: 12.427,00 hectares.
Registro: Matrícula 2344, Cartório de Registro Imobiliário de Sena Madureira.
Localização: Margem direita do Rio Iaco, confrontando ao Norte com Rio Iaco, ao Leste com o Seringal São Pedro do Icó, ao Sul com pretensa propriedade de Nacamex (Bom Retiro/Humaitá) e Oeste com Seringal São Sebastião.
Município: Sena Madureira – Acre.
Forma do Título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro nº. 001 à fls. 130, no tabelionato de notas desta Comarca, em 19/12/2003.

2 - Fornecer cópia digital de licenças de exploração emitidas a partir de 2018 para a empresa Laminados Triunfo LTDA.

Sendo o que tinha para o momento e certo de contar com a reconhecida eficiência do IBAMA, desde já agradeço.

Contatos: Celular: 68-99211-7795 E-mail: ravato@hotmail.com

Raul Vargas Torrico
Perito Judicial nomeado no Processo n.º **0709959-59.2014.8.01.0001**

ESTADO DO ACRE
INSTITUTO DE MEIO AMBIENTE DO ACRE

Rua Rui Barbosa, nº 135, - Bairro Centro, Rio Branco/AC, CEP 69900-084 - http://imac.acre.gov.br/

OFÍCIO Nº 2438/2024/IMAC

À Sua Senhoria,
RAUL VARGAS TORRICO
Perito Judicial - Processo nº 0709959-59.2014.8.01.0001
Tel: (68) 99211-7795

Assunto: **Resposta ao Resquerimento datado em 23/09/2024 - Solicitação de cópiasde processos de licenciamento de PMFS e PEF - Seringal Recife**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 4022.005099.00697/2024-14.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente e em resposta ao requerimento datado em 23/09/2024 informamos que em consulta aos sistemas usados para o licenciamento ambiental (SEIAM e SINAFLOR), **não existem processos de licenciamento de Plano de Manejo Florestal ou Plano de Exploração referente a propriedade "Seringal Recife"**. Da mesma forma, no período entre 2018 a 2024 não foram emitidas licenças de exploração para a empresa Laminados Triunfo LTDA.

Atenciosamente,

André Luiz Pereira Hassem
Presidente do IMAC
Decreto Nº924-P de 13/01/2023
DOE Nº 13.454-A
IMAC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

Raul Vargas Torrico
Engenheiro Agrônomo MSc
Perito Judicial

1 - Identificação:

NOME:_____ Idade:_____Data:_____

Nnome da POSSE: _____

Desde quando e a quanto tempo mora no SERINGAL RECIFE: _____

Alguma vez manteve contato com o DONO ☐ do RECIFE OU com REPRESENTANTE ☐

Quem aqui costuma saber alguma coisa sobre o DONO DO RECIFE? _____

Sabe de alguma benfeitoria feita pelo DONO aqui? _____ QUANDO? _____

Quanto GADO o DONO cria aqui? _____ Onde? _____

2 - Sobre sua produção e posse:

QUANTOS HECTARES TEM SUA POSSE?

O que produz no roçado:

Arroz: Sim: ☐ Quanto? _____ Não: ☐
Feijão: Sim: ☐ Quanto? _____ Não: ☐
Milho: Sim: ☐ Quanto? _____ Não: ☐
Macaxeira: Sim: ☐ Quanto? _____ Não: ☐

E na pecuária:

PASTO: SIM ☐ QUANTOS HECTARES? _____ Não: ☐
GADO: SIM ☐ QUANTAS CABEÇAS? _____ Não: ☐

E na floresta:

COLHEU CASTANHA ANO PASSADO: Sim: ☐ Quantas latas? _____ Não: ☐
VENDEU MADEIRA: SIM ☐ NÃO ☐ Quantas toras ou m3? _____

QUAL MADEIRA ACHA OU OUVIU QUE TEM NO SERINGAL RECIFE?

Cedro - Cumaru - Cerejeira - Garapeira - Jatobá - Castanharana - Guariúba - Tauari - Roxinho

Massaranduba - Miranduba - Bandossa Catuaba - Samaúma - Caucho - Bálsamo Pinho - Copaíba

SABE DO PROCESSO COM O BANCO DO BRASIL QUE O RECIFE ESTÁ HIPOTECADO?

Sim: ☐ Não:

O SERINGAL RECIFE NO TODO TEM 12.427 hectares, quanto acha que vale?

De 5 a 8 milhoes de Reais — De 8 a 12 milhões de Reais

De 12 a 15 milhões de Reais — De 15 a 20 milhões de Reais

De 20 a 25 milhões de Reais — MAIS de 25 milhões de Reais

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DA COMARCA DE XAPURI · ESTADO DO ACRE
TABELIONATO DE NOTAS. DE PROTESTO DE TÍTULOS. DO REGISTRO DE IMÓVEIS. REGISTRO CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. DE PESSOAS JURÍDICAS
Ormilene Soares de Oliveira - Tabelã e Registradora Interina
Rua Cel. Brandão, 336, Centro, Xapuri/AC. CEP 69.930-000 (68)3542-2002 - CNPJ 11.900.536/0001-8 - cartorio.xapuri@hotmail.com

Ofício nº 467/2024/CRI/SECX

Xapuri/AC, 04 de outubro de 2024

Ref.: Requerimento de 02 de outubro de 2024,
Processo autos nº 0709959-59.2014.8.01.0001

Assunto: Informações quanto as transações imobiliárias.

A Sua Senhoria o Senhor
RAUL VARGAS TORRICO
Perito Judicial

Senhor Perito Judicial,

Em cumprimento ao ofício em referência, venho por meio deste informar que realizada as buscas âmbito desta Serventia de Registro de Imóveis, não foi localizada quaisquer informações relacionadas no Seringal Recife, ou seus confrontantes.

Conforme requerido informo ainda os valores das últimas 5 (cinco) transações imobiliárias rurais realizadas no âmbito desta Serventia de Registro de Imóveis:

Ano de Transação	Matrícula	Área em Hectares	Valor do Imóvel	Forma de Transferência
2024	779	3.069,0171	R$ 1.249.151,06	Incorporação de Capital Social
2024	2140	50,4979	R$ 98.000,00	Compra e Venda
2024	2196	50,0539	R$ 198.000,00	Compra e Venda
2024	731	168,8191	R$ 441.000,00	Compra e Venda
2023	306	53,4835	R$ 133.708,75	Compra e Venda

Atenciosamente,

Marcos Adriano Pires Verçosa
Registrador Substituto

BANCO CENTRAL DO BRASIL — Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial	12/2003
Data final	08/2024
Valor nominal	R$ 683.485,00 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	3,14100570
Valor percentual correspondente	214,100570 %
Valor corrigido na data final	R$ 2.146.830,28 (REAL)

BANCO CENTRAL DO BRASIL — Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial	08/2013
Data final	08/2024
Valor nominal	R$ 7.455.080,00 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,87421110
Valor percentual correspondente	87,421110 %
Valor corrigido na data final	R$ 13.972.393,69 (REAL)

BANCO CENTRAL DO BRASIL — Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial	08/2013
Data final	08/2024
Valor nominal	R$ 6.767.472,05 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,87421110
Valor percentual correspondente	87,421110 %
Valor corrigido na data final	R$ 12.683.671,24 (REAL)

BANCO CENTRAL DO BRASIL — Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial	07/2016
Data final	08/2024
Valor nominal	R$ 559.215,00 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,48487820
Valor percentual correspondente	48,487820 %
Valor corrigido na data final	R$ 830.366,16 (REAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial		02/2018
Data final		08/2024
Valor nominal	R$ 13.694.553,00	(REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período		1,41286890
Valor percentual correspondente		41,286890 %
Valor corrigido na data final	R$ 19.348.608,03	(REAL)

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Calculadora do cidadão

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial		12/2021
Data final		08/2024
Valor nominal	R$ 22.370.278,39	(REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período		1,14661510
Valor percentual correspondente		14,661510 %
Valor corrigido na data final	R$ 25.650.098,99	(REAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL VARGAS TORRICO e Tribunal de Justica do Estado do Acre, protocolado em 15/10/2024 às 18:44 , sob o número WEB124700974524
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0709959-59.2014.8.01.0001 e código 1FLqYO1B.