

**LUIZ CARLOS VARGAS DA SILVA**  
engenheiro agrônomo e de segurança do trabalho-CREA 85544 RS/9600 MS

## **LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR**

### **Fazenda Marcante**

(ou Fazenda São Lourenço –

conforme Matrícula 65959 – CRI Dourados)

**DOURADOS-MS**

**FEVEREIRO DE 2018**

(67) 3032 5049

(67) 98413 5049

semponto@yahoo.com.br

Rua Pedro Celestino, 1025

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade juntar aos autos complementação do Laudo Pericial apresentado as folhas 95-113. Trabalho este realizado em fevereiro de 2014. Complementação que foi requerida pelos executados às folhas 162-168 e determinado a este Perito no Despacho de folhas 257-258.

O trabalho determinado à época era realizar avaliação do imóvel rural denominado Fazenda Marcante ou Fazenda São Lourenço (conforme Matrícula 65959 – CRI Dourados), com área de 244,9295 hectares para tanto *“descrever o imóvel, com seus característicos, de forma pormenorizada, inclusive quanto às edificações existentes, com a indicação do estado em que se encontra idade das construções, material utilizado, padrão de acabamento, área construída e outras informações que se fizerem necessárias, atribuindo, de forma separada, o preço do terreno e das edificações”*.

Esta complementação é determinada em função da alegação dos autores a Vossa Excelência que: *“a avaliação encontra-se equivocada no que refere à valoração de algumas benfeitorias existentes sobre a Fazenda, deixando-se de aferir o seu real valor, o que ocasionou a atribuição de um valor de mercado do imóvel inferior ao que lhe seria devido”*.

## DO REQUERIDO

Considerando *“omisso o laudo questionado, vez que não apontou nem mesmo avaliou toda a potencialidade econômica do imóvel rural”* e *“sendo necessários esclarecimentos e retificação da avaliação, no tocante aos itens questionados”* pede que *“o perito avaliador manifeste-se quanto aos questionamentos apontados”*:

## DOS QUESTIONAMENTOS

O Requerente formula os seguintes questionamentos a serem respondidos pelo perito nomeado por esta juíza:

- a) *Requer esclarecimentos no tocante à depreciação imobiliária que apontou o laudo atual, especialmente no que refere ao valor da terra nua, ante as considerações acima, em que laudo de avaliação do imóvel, de 2012, avaliou tanto a terra nua, quanto a totalidade do imóvel em quantia superior ao que restou realizado na presente;***

No Laudo apresentado as folhas 95-113, cita este Perito:

No item 4.2.5. Atividades econômicas:



“A propriedade encontra-se em uma região predominantemente agrícola, porém, **desenvolve como única atividade econômica**, a piscicultura intensiva em tanques escavados produzindo peixes, principalmente, das espécies tilápia, pintado e cat-fish”.

E, ainda, no item da avaliação apresentada: 5. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

“**Terra nua é o imóvel** por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural. A legislação do ITR adota o mesmo entendimento da legislação civil que considera terra nua o imóvel rural **despojado das benfeitorias** (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas”.

“Esta propriedade apresenta alta adequação e especialização para piscicultura intensiva. **Estando 100% (cem por cento) de sua área economicamente aproveitável sistematizada com canais adutores/condutores, taludes e caminhos que cercam tanques escavados para a atividade**, além da área onde se encontram construídas a sede e os imóveis de apoio à atividade. **Não sendo, literalmente, enquadradas na definição de terra nua**, estas seriam terras desprovidas de valor econômico sobre elas estabelecido, **ou seja, seria terras disponíveis a aproveitamentos diversificados o que não é possível nessa propriedade, onde a única atividade economicamente viável é a piscicultura já instalada**”.

“Esta “especialização” da propriedade influi, diretamente, na situação de liquidez da propriedade uma vez que reduz o universo de possíveis compradores (...)”.

E, ainda, no item 6. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

“A propriedade está completamente sistematizada para atividade de piscicultura. Constituída por tanques, barragens e canais de distribuição de água e drenagem”.

**OBSERVAÇÃO: (grifos atuais)**

**Esclarece este Perito:**

Na avaliação apresentada buscou insistentemente este Perito demonstrar que a área em questão não permitia literalmente ser enquadrado na definição de terra nua, que seriam terras disponíveis a aproveitamentos diversificados, o que não é possível nessa propriedade, onde a **única atividade economicamente viável** é a piscicultura já instalada e sem a viabilidade econômica de sua desativação.



Cita também este Perito: *“Esta “especialização” da propriedade influi, diretamente, na situação de liquidez da propriedade uma vez que **reduz o universo de possíveis compradores**”*. Esta redução do universo de possíveis compradores afronta diretamente a relação de “oferta e procura”. A menor procura (nº de prováveis interessados) impacta (negativamente) no valor de ofertas.

**b) Requer esclarecimentos quanto ao real estado de conservação do item “6.2.4”, vez que considerando o pequeno reparo necessitado na construção, há o perfeito estado de uso e funcionamento do item avaliado;**

No item 6.2.4 é citado: *“Considerou-se o estado de conservação **“na média”** em função da necessidade de manutenção em 75 (setenta e cinco) hectares de tanques que em função de sua não utilização apresentam **problemas nos taludes** e desenvolvimento de vegetação em seu interior. Os tanques com água (em operação) se apresentam em **bom estado**”*. (grifo atual)

No quadro citado no item 6.1 da avaliação apresentada temos:

C = coeficiente de depreciação atribuído ao estado de conservação da edificação:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO	
Bom	0,70
Péssimo	0,10

**Esclarece este Perito:**

Considerou-se o estado de conservação *“na média”* em função dos identificados *“problemas nos taludes”*. Em tanques de piscicultura problemas nos taludes podem inviabilizar seu uso para atividade. Para obras de reparação exigem análise especializadas e individualizadas sendo que, a prática ensina, na maioria dos casos sua reconstrução é economicamente a solução mais adequada. Já o problema de vegetação em seu interior não pode ser resolvido apenas com serviço de roçada. É necessária avaliação quanto aos danos causados à impermeabilização dos tanques pelo sistema radicular das plantas que ali se estabeleceram.

**c) seja procedida a descrição e avaliação em relação a capacidade de remoção de terras e cascalho no imóvel rural.**

Prejudicado. *“capacidade de remoção de terras e cascalho”* da onde e para onde?

**LUIZ CARLOS VARGAS DA SILVA**

engenheiro agrônomo e de segurança do trabalho-CREA 85544 RS/9600 MS

- d) **Requer esclarecimentos quanto à valoração da área destinada a piscicultura, vez que na perícia do IPC (em anexo) não foi aplicado fator redutor ao quantitativo necessário para edificar a obra, desse modo, deveria ser considerado pelo perito o valor de R\$ 13.125.000,00, que é o valor necessário para a edificação, sem a aplicação de fator redutor.**

No item da avaliação apresentada: 6.2.4. Construções hidráulicas: foi avaliado como o "Custo atual desta obra: R\$ 13.125.000,00" considerando a época que: "Para formação destes tanques houve uma movimentação de terra da ordem de 2.625.000 m<sup>3</sup> (dois milhões e seiscentos e vinte e cinco mil metros cúbicos) ao custo de R\$ 5,00 (cinco reais) o metro cúbico".

**Esclarece este Perito:**

O custo de instalação de qualquer obra não representa, obrigatoriamente, **igual valorização** no local de sua instalação.

Esta valorização poderá ser maior, igual ou até mesmo ter efeito de desvalorização quando não corretamente avaliada. No caso em questão a avaliação apresentada considerou que a citada instalação, até aquele momento (e, ao que parece até o atual) não agregou valor capaz de remunerar o investimento realizado, tendo inclusive limitado o universo de possíveis compradores, motivo pelo qual foi aplicado fator redutor ao quantitativo necessário para edificar a obra.

**OBSERVAÇÃO:** É obrigação de uma perícia buscar a valoração real, ou seja, a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data referência, dentro das condições de mercado vigentes".

Sendo o que tínhamos a esclarecer mantemos os itens da avaliação apresentada ressaltando eventuais correções financeiras devidas.

Dourados, 03 de fevereiro de 2018.

Este documento é composto por 05 (cinco) páginas numeradas.



Luiz Carlos Vargas da Silva  
Perito

5