



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

LAUDO DE VISTORIA E REAVALIAÇÃO

CARTA PRECATÓRIA nº: **0001767-04.2022.827.2709**

AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL nº: **1208387-83.1997.4.03.6112**

ORIGEM: **2ª VARA FEDERAL DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP**

EXEQUENTE: **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL**

EXECUTADO: **VICENTE FURLANETTO CIA LTDA E OUTROS**

1 - DA INTRODUÇÃO

Markus Dannylo Cordeiro Rodrigues, Oficial de Justiça Perito Avaliador Substituto de 1ª Instância, Matrícula sob o nº. 274735/TJTO em cumprimento à expressa determinação do MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, e em obediência às normas inseridas na legislação processual civil vigente, bem como aos procedimentos específicos para a realização dos serviços de avaliações/reavaliações de bens imóveis previstas nas normas e padrões da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), vem apresentar o respectivo trabalho, consubstanciado no **Laudo de Vistoria e Reavaliação** do imóvel rural denominado **"Fazenda Beira Rio"**, com área total de **1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires** de terra, situados no município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, depois de realizada a vistoria, os levantamentos, as pesquisas, os estudos necessários e análises pertinentes.

2 - DO OBJETIVO DA REAVALIAÇÃO

O presente Laudo de Vistoria e Reavaliação tem por finalidade estimar o valor atual de mercado da área total do imóvel rural denominado fazenda "Beira Rio", com área total equivalente a 1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires de terra, situado no município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias - TO, imóvel este matriculado sob o número de ordem M-482, Livro 2-C, de Registro Geral, R-01 a 28, ficha nº 01 a 04, do Cartório de Registro de Imóveis daquele município, datado de 18/09/1995.



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

3 - DOS DADOS E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL, OBJETO DA REAVALIAÇÃO

Trata-se de imóvel rural denominado fazenda “Beira Rio”, com área total equivalente a 1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires.

Pois bem, o imóvel “Beira Rio” está situado no município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias-TO, cujo imóvel encontra-se registrado no “Livro 2-C de Registro Geral, R-01 a 28, ficha nº. 01 a 04, **M-482**, do Cartório de Registro de Imóveis daquele município, datado de 18 de Setembro de 1995.

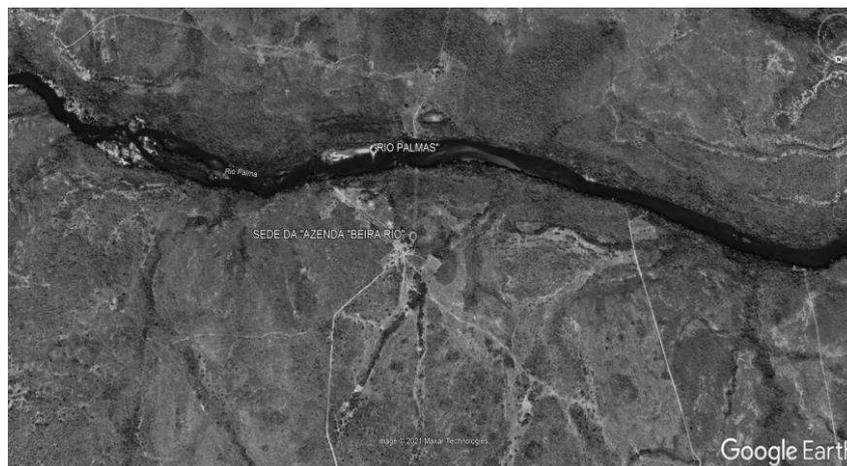
4 - DA VISTORIA IN LOCO

4.2. Da localização e acesso ao imóvel

O imóvel “Beira Rio” está encravado no município de Conceição do Tocantins/TO, distrito judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, consoante informa a Certidão de Inteiro Teor e Forma, precisamente no teor da **Av-03 M-482**, juntada nos autos.

O acesso ao imóvel e à região é feito pela Rodovia TO-050, partindo de Arraias/TO até próximo à cidade de Conceição do Tocantins/TO. A partir daí, virando à direita por estrada de chão com condições regulares até acessar a sede do imóvel, numa distância de 138 km desta cidade de Arraias-TO.

Segue imagem aérea ilustrativa - Google Earth.



4.3- Da configuração do imóvel

4.3.1- Das considerações

Procedi à vistoria *in loco* da área do imóvel destinada à reavaliação, com o objetivo de constatar as características mais significativas da configuração do imóvel “Beira Rio”, para que a estimativa de valor do alqueire possa alcançar mensuração próxima ao praticado na região.



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

4.3.2-Dos aspectos vocacionais

Quanto à natureza do potencial produtivo da área do imóvel “Beira Rio”, verifiquei cuidar-se de imóvel que ostenta vocação mais voltada para o manejo da pecuária, haja vista a maioria de sua área conter domínios de solos apresentando qualidade baixa em suas composições em relação à fertilidade. No entanto, havendo correção adequada nas porções de áreas mecanizáveis do imóvel, há possibilidade de desenvolvimento da agricultura, além de outros usos.

Pertinente aos recursos hídricos importa ressaltar que o imóvel “Beira Rio” confronta com a margem direita do Rio Palmas, curso d’água superficial perene e capaz de atender as demandas hídricas nas adjacências de sua margem em épocas de estiagens.

Relativamente à topografia, o imóvel “Beira Rio” ora apresenta porções de áreas compostas por relevos de intensidade média e moderadas, ora manifesta segmentos integrando relevos de intensidade leves, cujas formações despontam-se bem distribuídas em seu plano. Todavia, as elevações naturais preexistentes e afetadas à configuração do imóvel, apresentam domínios de solos predominantemente pedregosos em suas composições, cujas elevações guardam relação de oponência à mecanização do solo em certa medida, de tal forma a compelir o proprietário a experimentar elevados custos e auferir menos retribuição em seus empreendimentos, aspectos que, seguramente, vulnera a vocação bem e dignos de integrar à convicção de estimativa de seu valor agregado. Fotografias.



Condições do relevo



Condições do relevo

No mais, o imóvel “Beira Rio” está encravado em região próxima à cidade de Conceição do Tocantins/TO, precisamente a uma distância de 30km daquela urbe, inclusive a estrada vicinal de acesso à propriedade é de chão com traçado e leito em condições regulares, o que asseguraria eventual escoação da produção.



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

De resto, a região onde o imóvel “Beira Rio” se encontra tem ocupação de médias e pequenas propriedades, sendo a pecuária a exploração predominante, encontrando-se em menor escala a exploração agrícola familiar do milho, mandioca, feijão e arroz, além do manejo de outras pequenas atividades típicas da região, podendo-se afirmar que a maior parte da produção agropastoril dos proprietários de imóveis na região é destinada exclusivamente à subsistência familiar.

Do exposto, tem-se que o imóvel denominado “Beira Rio apresenta alguns aspectos vocacionais mais voltados para a **EXPLORAÇÃO DA PECUÁRIA**.

4.3.3-Das benfeitorias

Na oportunidade da vistoria in loco, constatei que o imóvel “Beira Rio” possui agregados à sua configuração, 01 casa sede, com paredes erguidas com tijolos furados, rebocada interna e externamente, porém sem pintura, cobertura de telhas plan sobre madeiramento serrado, em regular estado de conservação; 01 galpão aberto, com cobertura de telhas de amianto e edificado com esteios de madeira, em estado de ruína; 01 edificação residencial em completa ruína; 01 curral construído com madeira e cordoalhas, inclusive equipado com embarcador, encontrando-se em condições de ruína. Ademais, constatei a existência de algumas cercas de arame liso em madeira de boa qualidade, edificadas internamente e formando áreas divisórias no imóvel, sendo que algumas já se encontram com parte do madeiramento destruído pela ação do fogo, inclusive necessitando de reparos em suas estruturas.

Ainda, constatei pequenas porções de áreas formadas com pastagens do tipo andropogon, cujas pastagens já se encontram encapoeiradas, demandando novo preparo do solo e replantio da pastagem. No mais, não foi possível verificar se a área perimétrica do imóvel “Beira Rio” encontra-se toda fechada por cercas de arame, bem assim se a propriedade dispõe de outras benfeitorias agregadas à sua configuração, dada à extensão da área que o compõe, resultando em prejuízo a averiguação neste aspecto.

Ainda, importa evidenciar que, das benfeitorias acima descritas, a casa sede e as cercas de arame são as únicas que adquiriram aptidão valorativa agregada, sendo que as demais se encontram em completo estado de ruína, as quais não reúnem condições dignas de integrarem a esfera de valor agregado em um eventual procedimento reavaliativo.

Vejamos as fotografias que comprovam o alegado.



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107



Curral em ruína



Curral em ruína



Edificação em ruína



Galpão em ruína



Casa sede



Casa sede



Cerca de arame de divisa externa



Cerca de arame de divisa interna



*Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais*

*Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107*

4.3.4-Da infraestrutura pública

Quanto à infraestrutura pública, há disponibilidade de apenas rede de energia elétrica de baixa tensão integrando à área do imóvel “Beira Rio” e sua região, inclusive o benefício está sendo utilizado na sua sede.

4.3.5- Da vegetação do imóvel

Relativamente ao tipo e a classificação da vegetação, a área do imóvel “Beira Rio” faz parte da formação vegetal do bioma “Cerrado Brasileiro”, formação florestal típica da região central do País, cuja formação vegetacional traz em sua constituição características próprias do cerrado em sentido restrito (stricto sensu). Ainda, tendo em vista que o ecossistema Cerrado Brasileiro é classificado em variadas fitofisionomias (vários tipos de vegetação), pôde-se extrair dos dados resultantes da vistoria in loco que a maior parte da formação facial predominante que compõe o imóvel “Beira Rio”, compreende um subtipo de vegetação de aspecto menos frondoso, cuja formação superficial arbórea denota características típicas do “Cerrado Ralo” ou “Campo Sujo”. Nesse subtipo de vegetação, a densidade aparente das gramíneas e da formação arbórea mostra-se menor, menos agrupada e menos copada. Ainda, nesta tipologia vegetacional específica, de domínio típico da maior parte da região do Município de Conceição do Tocantins e da região central do País, são encontradas gramíneas do gênero agreste, jaraguá e outras nativas diversas, incluindo arbustos e árvores pequenas ligeiramente esparsas e retorcidas, próprias do “Cerrado Ralo” ou “Campo Sujo”, com maior agrupamento vegetacional apenas em algumas pequenas porções, como: encostas, margens ciliares de rios, de pequenos e médios córregos, entre morros, capões e outras.



Formação arbustivo-herbácea e gramíneas



Formação arbustivo-herbácea e gramíneas



*Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais*

*Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107*

4.3.6 - Da composição do solo

No que se refere à composição do solo do imóvel “Beira Rio”, no decorrer da vistoria constatei tratar-se de solo que denota características diversas na sua composição, de modo que, ora a área desponta-se com porções ostentando superfícies com colorações esbranquiçadas e pedregosas, ora assume segmentos com texturas esbranquiçadas e arenosas em suas constituições. Ainda, quanto à diversidade, a área do imóvel “Beira Rio” é constituída por domínios de solos revelando texturas com colorações escurecida-mistas, esbranquiçada-mistas, amarelada-mistas e avermelhada-mistas, além da existência de outros domínios de solos com colorações diversas, sendo que em alguns deles há ocorrência moderada de pedras, todavia, na maior parte da área do imóvel os domínios de solos são completamente pedregosos em suas composições.

Neste seguimento, pode se afirmar que tais categorias de solos são de ocorrências típicas do cerrado. Imagens de algumas amostras de solos.



Solo esbranquiçado-misto e pedregoso



Solo escurecido-misto e pedregoso



Esbranquiçado-misto, arenoso e pedregoso



Solo avermelhado e pedregoso



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

4.3.7 - Da qualidade do solo

Alusivamente à qualidade do solo verifiquei que o imóvel “Beira Rio” está posicionado em área composta, na sua maior parte, por solo de eficiência nutricional baixa em relação à fertilidade, exceto nas porções que compõem à margem ciliar do Rio Palmas, nas quais são encontrados domínios de solos contendo qualidade alternando entre a média e a alta em relação à fertilidade. No entanto, nestas porções de áreas em destaque, certamente o proprietário esbarra-se, em certa medida, em proibitivos ambientais quanto à exploração e utilização do solo em seus eventuais empreendimentos, sobejando-lhe apenas o aproveitamento de estreitas faixas de domínios de solos nestas adjacências apresentando tais aspectos. À vista disso, este dado milita desfavoravelmente na estimativa do valor do alqueire em análise.

5 - DA METODOLOGIA EMPREGADA NA REAVALIAÇÃO DO ALQUEIRE DO IMÓVEL

Para estimar o valor atual de mercado do alqueire de terra da área do imóvel rural “Beira Rio”, levando em consideração as suas características e a disponibilidade de dados, a opção foi pela utilização do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, cujo método envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário agrário local, onde ofertas e vendas de imóveis semelhantes e do mesmo segmento, localizados na região do bem ou em outras regiões do município, são significativamente selecionadas e depuradas como orientação na estimativa de valor pretendida.

Ademais, para a realização do presente laudo foram adotados os métodos definidos pelas ABNT NBR 14653-1/01 e ABNT NBR 14653-3, os quais consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços de avaliação de bens imóveis.

5.1-Da pesquisa de valor do alqueire da terra e justificativa

A estimativa de valor do alqueire de terra na área do imóvel “Beira Rio”, foi embasada no comparativo de dados resultantes das ofertas e vendas dos imóveis denominados “Fazenda São José do Rio Palmas” e “Fazenda Santo Antônio, ambos localizados na mesma região do imóvel submetido à reavaliação, inclusive encravados à margem do “Rio Palmas”, cujas áreas possuem características equiparadas às do imóvel submetido às perscrutações reavaliativas.

De igual modo, o valor atribuído ao alqueire de terra na área pertencente ao imóvel “Beira Rio foi também esteado na opinião de boa-fé do Sr. Mauro Resende Barreto e Melo, Engenheiro Ambiental da Naturatins e Geomensor deste município de Arraias e municípios circunvizinhos, conhecedor do imóvel reavaliando e demais imóveis situados neste termo judiciário, inclusive se desponta nesta Comarca como excelente perito em distinguir, nominar e qualificar os elementos que os caracterizam, cujo exame apreciativo acerca do valor ponderado do alqueire do referido imóvel em muito contribuiu na elaboração do referido trabalho.

Nesta perspectiva, temos:


Markus Dannylo Cordeiro Rodrigues
Oficial de Justiça Perito Avaliador Substituto
Matrícula 274735/TJTO



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de 3ª Entrância de Arraias
Central de Perícias e Avaliações Judiciais
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

Nº	MEMÓRIA DESCRITIVA DE DADOS – MAIO/2022	VALOR DO ALQUEIRE
1ª Amostra	“Fazenda São José do Rio Palmas”, localizada à margem do Rio Palmas, próxima ao imóvel submetido à reavaliação, com área de 400 alqueires, ofertada e vendida por José Mário Á. R. Filho à pessoa de Luciano de Tal, com transação ocorrida em meados de junho de 2021	R\$ 20.000,00
2ª Amostra	Opinião do Sr. Mauro Resende Barreto e Melo, Engenheiro Ambiental da Naturatins e Geomensor deste município do Tocantins/TO.	R\$ 23.000,00
3ª Amostra	“Fazenda Santo Antônio”, com área de 750 alqueires, mais ou menos, localizada à margem do “Rio Palmas”, situada na mesma região do imóvel submetido à reavaliação, ofertada e vendida por José Ferreira à pessoa de Carlos de Tal, com transação ocorrida em meados de agosto de 2021	R\$ 20.000,00
VALOR DO ALQUEIRE HOMOGENEIZADO		R\$ 21.000,00

6 - DA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR TOTAL

Diante das ponderações expendidas e ao valor homogeneizado de cada alqueire, considero que o imóvel reavaliado alcança valor no importe total de **R\$ 6.070.260,00 (Seis milhões setenta mil e duzentos e sessenta reais)**.

7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, vai o presente Laudo de Vistoria e Reavaliação digitado em 09 (nove) laudas, datado e conferido por mim, Oficial de Justiça Perito Avaliador de 1ª Instância.

Arraias - TO, na data do protocolo eletrônico.

Markus Dannylo Cordeiro Rodrigues
Oficial de Justiça Perito Avaliador Substituto
Matrícula 274735 – TJTO