

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Lucros Cessantes e Perda de Oportunidade

Proprietária: LOURDES MARIA DE QUADROS CPF 005.754.090-02

Endereço: Linha Santo Antônio, interior do município de Chapada/RS, matrícula nº 5.249 do CRI de Chapada/RS.

I. OBJETIVO GERAL:

1. Objetiva o presente laudo pericial, avaliar monetariamente lucros cessantes, e perda de oportunidade, pela cedência de área, rural, pela servidão de imóvel, ao poder público municipal de Chapada/RS, à extração de material mineral, para uso em obras públicas por ele administrado, nos termos do Código de Mineração (Decreto Lei nº 227/1967).

2. Avaliação utilizará o padrão de um 1,0 Ha de área, para lucro cessante relativa à produção agrícola, **cultura de soja**, e a perda de oportunidade relativa valor comercial do minerário **Cascalho**, de acordo com o art. 27 do Código de Mineração (Decreto Lei nº 227/1967).

II. OBJETIVO ESPECÍFICO:

1. **Objetivo Específico - lucro cessante:** que comporá o valor do aluguel de **0,135 ha de terras agrícolas** efetivamente impactados pela extração mineral, da Sra. **LOURDES MARIA DE QUADROS** CPF 005.754.090-02, com propriedade na Linha Santo Antônio, interior do município de Chapada/RS, matrícula nº 5.249 do CRI de Chapada/RS.

2. **Objetivo Específico - perda de oportunidade:** que comporá o valor do mineral cascalho relativo a **0,135 ha de área de extração**, da Sra. **LOURDES MARIA DE QUADROS** CPF 005.754.090-02, com propriedade na Linha Santo Antônio, interior do município de Chapada/RS, matrícula nº 5.249 do CRI de Chapada/RS.

III. MÉTODOS:

MÉTODO - Lucro Cessante: Para áreas rurais, o método de avaliação utilizado foi o de **capitalização da renda** que avaliou lucros cessantes.

1. O MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

a - Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis, prescrições da NBR 14.653-4/2002.

b - O método da capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá

ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento.

c - As etapas para aplicação do método da capitalização da renda foram:

- Estimativa das rentabilidades típicas por cultura, colheitas e preços médios de commodities na região;
- Estimativa de potenciais aumentos de rentabilidade para a propriedade;
- Estimativa e dedução das despesas operacionais para encontrar a renda operacional líquida;
- Seleção e aplicação de um adequado método e técnica de capitalização;
- Dedução da taxa ou taxas adequadas;
- Executar os cálculos necessários para identificar um valor econômico através do método da capitalização da renda.

d - Receitas e Despesas:

b.1. Receitas - as receitas principais advêm da produção de commodities, sendo o objetivo primário de se identificar a receita bruta é, no final, de estimar a rentabilidade, ou receita líquida.

Receita Bruta:

- Determinada pela previsão de colheitas possíveis por cultura, por estimativa de safra emitida por entidades de pesquisa, e ou, de assistência técnica pública.
- Tipo de cultura sua rentabilidade na colheita, técnicas de plantio e condução da plantação, idade da plantação quando perene, capacidade intrínseca do solo, variações climáticas e os efeitos de mudanças tecnológicas.
- Da previsão de colheita comparou-se a correlação delas com o histórico das colheitas da propriedade e da região, quando a perspectiva para cima, projeções suportadas pela disponibilidade de mão de obra e mercados consumidor existentes na região.
- Vacância de receita - que pode ocorrer por uma vasta variedade de razões: uma falta temporária de água (estiagem prolongada), problemas de drenagem, intemperes, ataque de pragas, e ou, doenças desconhecidas até então, dentre outros.

Preços Recebidos:

- Preços de commodities flutuam constantemente e, como resultado disto, analistas do negócio agrícola e investidores frequentemente calculam médias históricas para estimar ou projetar antecipações de preços futuros.

Identificando despesas:

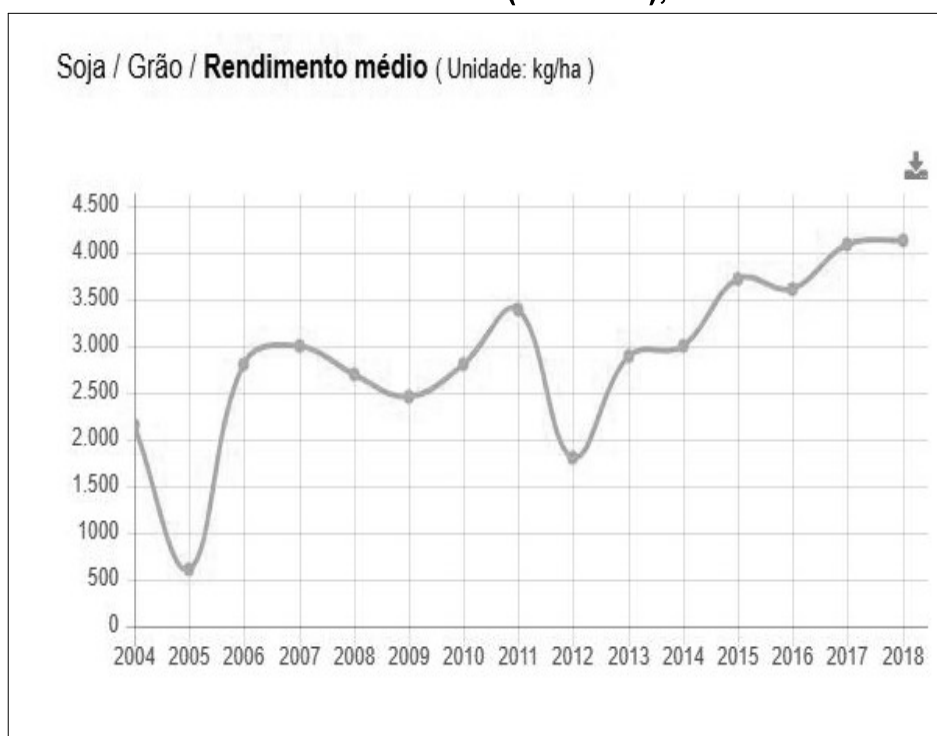
- A receita líquida de um empreendimento rural, e a estimativa da receita bruta e deduz todas as despesas necessárias para assegurar sua efetivação.

e - Para o cálculo de método de capitalização de renda, utilizou-se a cultura de soja, que é a principal atividade do setor primário do município.

e.1. Para a Cultura de Soja:

Quanto a Produtividade e Custo de Produção: Segundo IBGE a Produção Agrícola Municipal - PAM, Resultados Definitivos, a produtividade média/ha para a cultura de soja na Mesorregião Noroeste – Rio-grandense, no qual o município de Chapada está incluído, **foi superior a 3.00 Ton./ha**, com um custo de produção de **R\$ 4.200,00**, segue tabelas e fontes:

Tabela I – Área Colhida (hectares), 2017.



Fonte: IBGE – Produção Agrícola Municipal.

Tabela II - Custo de Produção soja - Valor médio RS

Levantamento aponta **custos de produção no RS para soja e milho** na safra 2023/2024. O **custo** total da **soja** estimado para a safra 2023/2024 será de R\$ 3.388,37 por hectare enquanto no **milho** é de R\$ 4.583,80. Se considerado só o desembolso na **soja** este **valor** é de R\$ **4.200,00**.

Fonte: <https://www.noticiasagricolas.com.br/noticias/graos/237850-levantamento-aponta-custos-de-producao-no-rs-para-soja-e-milho-na-safra-2023/2024.html>

e.2 Quanto ao Valor do Commodites:

O valor médio da saca de 60 Kg de soja praticado no ano em curso, até o presente momento é de R\$ 120.00, menos custos inerentes da comercialização,

temos que o valor médio percebido pelo produtor do município é de R\$ 120.00 (centro e trinta reais) a saca de 60/kg.

Tabela III - Valor médio Commodities Soja Ano 2021 RS

COTAÇÕES SOJA	
Atualizado em 30/04/2021	
SOJA (EM R\$/ 60 KG)	PREÇO
Balsas (MA)	165.00
Cascavel (PR)	170.00
Dourados (MS)	163.00
Passo Fundo (RS)	173.00
Rondonópolis (MT)	171.00

Fonte: <https://www.cnabrazil.org.br/servicos/precos-commodites>.

Tabela VI - Mostra a rentabilidade líquida histórica de 1 Ha de Soja no município de Chapada/RS, base de 3,00 Ton/Ha, a valor médio de R\$ 120,00/60Kg.

TOTAIS	Produção Kg/Por Ha	Custo R\$ Produção Ha	Receita Bruta R\$ Ha	Receita Líquida R\$ Ha
Soja	3.000,0	-	-	
Custo de Produção	-	4.200,0	-	
Receita Bruta/Ha	-		6.000	-
Receita Líquida/Ha	-	-	-	1.800,00

Os lucros cessantes de 1 Ha/Ano de Soja, calculado pelo método, **capitalização da renda** corresponde a **R\$ 1.800,0** (mil oitocentos reais).

2. VALOR DO LUCRO CESSANTE, BASE CULTIVO DE SOJA, REATIVO A UMA ÁREA DE 0,135 HA:

a - Os Lucros Cessantes e perda de oportunidade relativos à atividade de exploração primária, cultura de soja, que é a principal atividade agrícola do município de Chapada, calculado através do método de capitalização da renda, acima exposto, que resultou no valor de **R\$ 240,0/Ha**.

b - Área objeto do estudo, pretendido pela municipalidade, de **0,135 Ha**, o valor linear dos lucros cessantes e perda de oportunidade, é de **R\$ 240,0 duzentos e quarenta reais**).

c - Valor total dos lucros cessantes e perda de oportunidade, em **0,135 Ha**, de terras da Sra. **LOURDES MARIA DE QUADROS** CPF 005.754.090-02, com propriedade na Linha Santo Antônio, interior do município de Chapada/RS, matrícula nº 5.249 do CRI de Chapada/RS, é de **R\$ 240,0 duzentos e quarenta reais**).

3. MÉTODO - Perda de Oportunidade:

Levantamento de cálculo direto.

a) - Identificação do bem, volume em toneladas e preço comercial, relativo a 5% da estimativa de volumetria da reserva mineral a ser explorada.

b) - Área de extração de 0,135 Ha com 7,8 metros de escarpa (media), totalizando 10.530,0 m³ de reserva mineral.

c) - Volume estimado da perda de oportunidade relativo a 5% da reserva mineral da área, que resulta em **530,0 m³ de cascalho/saibro.**

d) - Valor comercial, nível de mine, de cascalho/saibro, de R\$ 5,20/Ton. Totalizando uma perda de oportunidade para o caso é de **R\$ 2.756,0 (dois mil e setecentos e cinquenta e seis reais).**

4. VALOR PERDA DE OPORTUNIDADE, BASE 5% VALOR ESTIMADO DA RESERVA MINERAL CASCALHO/SAIBRO RELATIVO A 0,135 HA E ESCARPA (MÉDIA) DE 7,8 METROS:

a - Valor comercial, nível de mine, de cascalho/saibro, de R\$ 5,20/Ton. totalizando uma perda de oportunidade para o caso é de **R\$ 2.756,0 (dois mil e setecentos e cinquenta e seis reais).**

IV. CONCLUSÃO:

1. Reativo a lucros cessantes - **R\$ 240,0 duzentos e quarenta reais).**

2. Relativo à perda de oportunidade - **R\$ 2.756,0 (dois mil e setecentos e cinquenta e seis reais).**

3. Valor final do presente laudo técnico é de aproximadamente **R\$ 3.000,0 (três mil reais).** relativos: a lucros cessantes de 0,135 ha de área impactada pela extração, e perda de oportunidade de 5% da reserva mineral cascalho/saibro, estimada em 0,135 ha.

V. Responsabilidade Técnica:

JR Assessoria Ambiental Ltda

CREA-RS 251.919

ART nº 13946870

Telefone: (54) 3632-5008

Chapada/RS, 26 de janeiro de 2026.

Responsável Técnico
Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho

Dario Gusatti CREA-RS 42421
Especialista em Engenharia e Direito Ambiental