

ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

1

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliário:

Preparado por:

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO

Cadastro Auxiliar de Justiça PR – Projudi algd.per
Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forense
Pós-Graduando em Perícia Grafotécnica/Documentoscópica
Conselho Nacional Avaliadores Imóveis nº 5737
Conselho Nacional de Corretores de Imóveis nº 19080
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais nº 01.00.1845
Membro da Sociedade Brasileira de Ciências Forenses
Janeiro 2019

Rua Tiradentes , nº 669 – Centro Ponta Grossa Pr – CNAI 5737 CRECI/PR 19080 – FONE
(42) 999264200 – (42) 32237621 Email andrewsduso@yahoo.com.br site
peritoforenseduso.com.br



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial e Assistente Técnico

2

Introdução Inicial

Um laudo ou parecer técnico é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa de preço médio de mercado: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o parecer atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos ou pareceres técnicos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO. Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou caso não havendo amostras de áreas Rurais ou Urbanos, aplica-se DERAL/PR 2018, como parâmetro para justificar as conclusões da avaliação, fornecendo bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensável à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados. Sendo assim: Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação, determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas: - homogeneidade dos bens levados a mercado; número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; Inexistência de influências externas. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.

-Perfeita modalidade de fatores e de participantes, oferecendo uma média liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado. Reconhecimentos dos fatos esteve este Perito Avaliador, na data de 21 de janeiro 2019, acompanhado pela parte Réu e seu assistente técnico,



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial e Assistente Técnico

3

no que podem visitarem as dependências e benfeitorias das terras e conferir as medições e confrontantes, através de gps.
Informo ainda, que o trabalho da visita técnica, com a presença dos assistentes técnicos, é valido e importante, para conferir pontos divergentes relacionado ao imóvel, junto ao Perito Nomeado do Juiz.

OBJETIVO: O presente Laudo de Avaliação Técnico Imobiliário, tem como objetivo atender o despacho dos **Autos 0003162-88.2006.8.16.0028 Mov. 94.1** da comarca de Colombo Pr. Esse Parecer técnico de Avaliação Imobiliário, segue a Metodologia aplicada conforme o Laudo, por não encontrar amostras confiáveis para compor esse Parecer de Avaliação, foram adotadas e estabelecidas como parâmetros, DERAL/PR 2018 (Departamento de Economia Rural Preço Médio de Terras Agrícolas) artigo 14 da Lei Nº 9.393, de 19/12/96, determinando os valores preços médio da construção como Órgão Responsável para realização de Pesquisa da construção civil:

1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelas partes, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo por esse Avaliador. Para efeitos da avaliação, a matrícula Nº 06126 do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negro Pr, é objeto de discussão entre as partes conforme os Autos acima especificados, e sem contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

A documentação referente a matrícula foram, apresentados pelas partes e compõe o processo e anexo A.

1.1 Vistoria

Vistoria da fazenda foi realizada na data de 21 de janeiro 2019, acompanhado de seu assistente técnico nomeado no processo pela parte e autorizado pelo proprietário, no que podem visitarem as dependências e benfeitorias.

1.3 Localização

Área denominada Anta Magra, situado na Região do Município Quitandinha PR, CEP 84.450-000



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial e Assistente Técnico

4

1.4 Descrição da Área:

A Área é descrito neste Parecer Técnico de Avaliação, com **13,45ha** sendo **10.76ha** de área mecanizável e **2,69ha** de área de preservação permanente, (conforme o recibo de inscrição do imóvel no CAR, registro no CAR 4121208-12D9FB37B8184ACC841C1B426E6FEDC9 de 16 de março 2016, na Localidade denominada Anta Magra, na Região do Município de Quitandinha PR CEP 84.450-000, distante a 15km do centro de Quitandinha com via de acesso sem pavimentação, no qual objetivou constatar localização, através da Latitude e Longitude conforme descrito na matrícula. Foi identificado através das coordenadas geográficas, que as benfeitorias não fazem parte da referida matrícula, conforme dados tirados através do perímetro declarado no CAR que foi obtido através do site, identificamos que o imóvel não faz parte da matrícula nº 06126 e que o perímetro declarado no CAR confere com caminhamento descrito na matrícula. Foram identificadas que as benfeitorias ficam 37,73 mts. da divisa da área avaliando, foram identificados os aspectos físicos como a separação das áreas, sendo; Área para preparação para lavoura, com limitações de classe de capacidade do uso do solo como; terras mistas e arenoso e composta por 2 classes Mecanizável e Inaproveitável (APP), onde foram identificados através da visita técnica e respondido através de questionários como área de:

Profundidade – 1-2 Classe III

Solo – Misto/Arenoso

Erosão – Não Aparente

Permeabilidade – Média

Declive – 3%

Fertilidade – Aparente média

Risco de Inundação – Ocasional

Dilúvio – Superficial moderado

Seca – Edafológica Curta



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial e Assistente Técnico

5

Conforme a classificação da área, podemos classificar a área como classe III, (área não mecanizada ex: capoeira) assim obtivemos valores dos hectares semelhantes aos valores cobrados na região de Quitandinha.

2. METODOLOGIA EMPREGADA - DERAL 2018

2.1 – Separação em Classes:

Para o levantamento são utilizadas as oito classes de capacidade de uso, conforme o “Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso”, publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS), amplamente difundido no Brasil desde sua primeira publicação em 1983. Apenas o preço da classe V, atualmente de uso bastante restrito pela legislação não é pesquisado em nenhuma localidade. As demais classes são todas pesquisadas e divulgadas, e apresentam as seguintes características, conforme adaptado de Lepsch:

2.2 – Coleta das informações

a) Número de Informações: São levantadas informações de 400 áreas de 50 mil hectares, aproximadamente, procurando respeitar os limites municipais e características similares dos municípios. Exemplos: Guarapuava, com mais de 310 mil hectares de área total, gera seis informações; por outro lado, municípios pequenos e com características semelhantes são agrupados, como Nova Santa Bárbara, Santa Cecília e São Sebastião da Amoreira, que totalizam pouco mais de 35 mil hectares, resultando em apenas uma informação para os três municípios.

b) Características das informações: os dados são coletados em março (ou corrigidos para este mês) e subdivididos pelas classes da pesquisa, conforme ocupação mais comum na região onde estão sendo pesquisadas, desconsiderando as utilizações acima ou abaixo da capacidade de uso.

c) Procedência das informações: utilizam-se valores informados por pessoas e empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias, Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da EMATER-PR, Técnicos da Secretaria de Agricultura dos

Municípios, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor. Dos valores médios finais para cada classe e tipo de terras, são deduzidos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas comerciais de ciclo vegetativo, superior a um ano, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como lavouras permanentes,



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial e Assistente Técnico

6

pastagens e reflorestamento) e não reprodutivas (São aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras. Alguns exemplos são casas, galpões, cercas, pocilgas e instalações para abastecimento de água), bem como os investimentos necessários para implantação destas.

Grupo A- Classe I:

Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média.

Grupo A- Classe III:

terras cultiváveis com problemas complexos de conservação Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias.

Grupo A- Classe IV:

terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite.

Grupo B- Classe V:

terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais. Ocupação mais comum no Paraná: Áreas alagáveis não sistematizadas.

Grupo B- Classe VI:

terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas

culturas permanentes protetoras do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas porém frágeis devido a textura arenosa ou a baixa fertilidade.

Grupo B - Classe VII:

terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação: Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.

Grupo C - Classe VIII:

terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente par a recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

7

Apesar de não ser possível uma análise precisa de quanto cada classe representa no estado do Paraná, a avaliação busca atender os critérios estabelecidos no Anexo 2.

3.4 Determinação dos valores dos hectares e APP, conforme informações obtidas nas matrículas, levando em consideração as áreas mapeadas para o cultivo e APP, foram identificadas através de visita técnica e informações de seu proprietário.

O valor do hectare, é obtido através da seguinte expressão:

Vm = Valor do mecanizável

VI= valor Inaproveitável APP

hm² = Área do hectare

Área com 13,45ha sendo 10.76ha de área mecanizável (área com mato alto) e 2,69ha de área de preservação permanente, (conforme o recibo de inscrição do imóvel no CAR, registro no CAR 4121208-12D9FB37B8184ACC841C1B426E6FEDC9 de 16 de março 2016, na Localidade denominada Anta Magra, na Região do Município de Quitandinha PR CEP 84.450-000.	
Área Mecanizada	Área Inaproveitável
Vt= hm ² X Vm Vt= 10,45ha x 30.700,00 Vt= R\$ 320.000,00	Vt= hm ² X VI Vt= 2,69 x 5.500,00 Vt= 14.795,00
Vt = hm ² X Vm = R\$ 320.000,00 + hm ² X VI= R\$ 14.795,00 Soma total dos hectares R\$ 334.795,00	



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

8

Área Mecanizável	Área Inaproveitável
10,45ha	2,69ha
Valor da Área Mecanizável	Valor da Área Inaproveitável APP
R\$ 320.000,00	R\$ 14.795,00
VALOR TOTAL DAS MATRICULAS	TOTAL
	R\$ R\$ 334.795,00

Portanto, considerando valores de hectares e APP; os valores médio acima encontrado é, em números redondos, de:

Soma total dos hectares mais benfeitorias: **R\$ 334.795,00**

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos e é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o presente serviço técnico.

Ponta Grossa Pr, 24 de janeiro de 2019

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO
Perito Avaliador Judicial
CRECI 19080/CNAI 5737



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

10

Quesitos suplementares do executado.

1. Queira o senhor perito descrever o imóvel penhorado às fls. 151 a 152, de MATRÍCULA 06126, o qual foi objeto de penhora nos presentes autos.

R: Informo que as informações referentes ao imóvel estão ao corpo desse Laudo folhas 4 item 1.4, e referente à penhora estão descritos mov. 1.86

2. Queira o Senhor perito informar se há benfeitorias no imóvel de matrícula 06126, e se houver poderia descrevê-las de forma detalhada.

R: Não há benfeitorias.

3. O Senhor perito pode informar se existe ponto de luz ou de água no imóvel objeto de penhora, matrícula 06126.

Não foram identificadas.

4. O Senhor perito sabe informar qual a longitude e latitude do imóvel de matrícula 06126, objeto da penhora.

**R: Lat: 25°54'40,92992''S
Long: 49°27'23,24526''O
Lat: 25°54'29,63995''S
Long: 49°27'28,30387''O
Lat: 25°54'36,13650''S
Long: 49°27'10,87294''O
Lat: 25°54'40,92992''S
Long: 49°27'23,24526''O
Lat: 25°54'48,91014''S
Long: 49°27'24,59666''O
Lat: 25°54'50,47586''S
Long: 49°27'20,89489''O**

5. O Senhor perito sabe informar qual a longitude e latitude onde foi localizada as benfeitorias descritas pelo Oficial de Justiça, fls. 165/167.

**R: Lat: 25°54'39,87''S
Long: 49°27'24,79''O**

6. O senhor perito poderia informar se as benfeitorias descritas no auto de penhora de fls. 165/167 ("O imóvel penhorado encontra - se edificado duas casas de alvenaria, sendo uma usada como



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

11

churrasqueira, possui três tanques, os quais não encontra-se averbados na matrícula") pertencem ao imóvel de matrícula 06126 ou se estas benfeitorias pertencem à imóvel com outra matrícula vizinha.

R: Respondido no quesito 2

7. O imóvel penhorado de matrícula 06126, suas características e Confrontações, localização e metragem é o que constam nas folhas 404 a 411 (laudo de avaliação apresentado pelo Assistente técnico, Paulo Renato Kaiss)

R: Todas as informações referentes ao imóvel estão descritas ao corpo desse Laudo.

8. As duas casas, descritas no laudo apresentado pelo Oficial de justiça, fls 165/167, pertencem à matrícula 06126, objeto de penhora, ou pertencem a outra matrícula que não é objeto de penhora.

R: Não, pois os imóveis não fazem parte da matrícula 06126. Informo ainda que este Perito não teve acesso a matrícula dos confrontantes da área avaliando.

9. Poderia o Senhor perito poderia informar o valor do hectare, e qual o valor do bem objeto da Penhora, matrícula 06126.

R: O valor do hectare na Região de Quitandinha Pr, conforme o Deral 2018; área mecanizável (mato alto) R\$ 30.700,00 o hectares e R\$ 5.500,00 APP. O valor do imóvel avaliado, conforme a matrícula 06126, sem benfeitorias é R\$ 334.795,00.

10. Poderia o Senhor perito informar o valor do hectare, e qual o valor do imóvel em que estão edificadas às casas mencionadas no auto de Penhora de fls. 165/167

R: O valor do hectare na Região de Quitandinha Pr, conforme o Deral 2018; área mecanizável (mato alto) R\$ 30.700,00 o hectares e R\$ 5.500,00 APP. Através da visita técnica, não foi possível avaliar o m2 do imóvel, devido as benfeitorias não fazerem parte e não estarem averbado na matrícula 06126, somente com projeto arquitetônico seguido de ART e Alvarás de construções.



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

12

11. O senhor perito pode informar se houve equívoco do Oficial de Justiça, quando da descrição do imóvel no auto de penhora apresentado às fls. 165/167.

R: Sim, ele não poderia afirmar se o imóvel pertence a matrícula, já que as benfeitorias não estão averbadas na referida matrícula, somente seria possível a identificação do imóvel através de coordenadas geográficas.

12. O senhor perito pode dizer se as casas edificadas e os tanques descritos pelo Oficial de Justiça ficam localizados em imóvel vizinho ao imóvel objeto de penhora.

R: Sim

Quesitos suplementares do exequente:

1. Consta na escritura pública de compra e venda de folhas 180 a 182 (seq. 1.34, págs. 11 a 14), que o imóvel foi vendido pelo executado para o Sr. Eugênio dos Santos em 07/10/2009, pela quantia de R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais). O valor da transação corresponde ao valor do imóvel à época da suposta venda? **R: As terras são corrigidas todos os anos, utilizando uma pesquisa atual de imóveis semelhantes ao que será avaliado, pois as amostras coletadas seriam de confiança. Se ele coletasse dados de 2009, os mesmos não seriam fidedignos, por ter havido uma correção monetária expressiva no período. Como uma consulta da época, usando o método DERAL do ano de 2009, as terras eram comercializadas no valor de R\$ 5.199,00 o hectares área mecanizável (mato alto) e R\$ 685,00 o hectares de APP.**

Conforme o cálculo do imóvel do ano 2009, valor total do imóvel seria R\$ 56.171,00, sem benfeitorias

2. Na avaliação contida no Auto de Avaliação de folhas 259 e 260 (seq. 1.68, págs. 11 e 12), extraído da carta precatória de nº 030/2010, realizada no dia 20/04/2010, o imóvel foi avaliado em R\$ 84.000,00.

R: Não há como identificar se avaliação do Oficial de justiça, estava de acordo com valores próximo ofertado na região da



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

13

época, pois o mesmo, não usou nenhuma metodologia para determinar os valores, quanto a área e o imóvel relacionado no seu Parecer.

3. Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias descritas compõem o valor estimado.

R: Informo que este Perito não avaliou as benfeitorias, por não fazer parte da matrícula, e não estarem averbadas, somente seria possível avaliar o imóvel com a documentação em mãos como; ART e Alvara de Construção,

4. À época da realização da Avaliação o digno Oficial de Justiça atribuiu o valor médio de venda do alqueire em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esclareça o Sr. Perito, qual o valor médio do alqueire naquela região em 20/04/2010.

5. **DERAL do ano de 2010, as terras eram comercializadas no valor de R\$ 14.880,00 o alqueire de área mecanizável.**

6. Considerando a área total e a perda de 22,32% referente à Reserva Legal, bem como as características do imóvel, o valor atribuído pelo Sr. Oficial de Justiça no Auto de Avaliação representa o valor de mercado do bem penhorado na época de sua avaliação?

R: Conforme o Deral de 2010, os valores do alqueire ficaram próximo da avaliação do oficial, 14.880,00 o alqueire de área mecanizável.

