

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR(A) JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA
CÍVIL DE CASCAVEL –PARANÁ.**

PROCESSO: 0014230-90.2005.8.16.0021

AUTOR: Dow Agrosiences Industrial Ltda

RÉU: Fábio José Padovani

1 - PROPRIETÁRIO

- Fabio José Padovani.

2 - INTERESSADO

O interessado pela avaliação, a empresa Dow Agrosiences Industrial.

3 – OBJETIVO DA PERÍCIA

- Periciar o local em que o reclamante solicita um levantamento á campo, em relação ao valor real de mercado do local, avaliação do Imóvel.

4 - MÉTODO AVALIATÓRIO:

- Método Comparativo de Dados de Mercado, análise em campo devidamente justificados.

5 - LOCAL E DATA DA PERÍCIA

Sede da reclamada: Fazenda São domingos, aos fundos do posto de pedágio da Br 277, está localizado no município de Cascavel- PR.

Data: 22 de Junho de 2019 - Horário: 9:00 horas

6- PARTICIPANTES

Nomes:

- Marcos Padovani Cargo/ Função: advogada da reclamada

- Cargo/ Função: advogado do reclamante

- Ausente

As assinaturas dos participantes encontra-se no anexo 1.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

7 - MATERIALIDADE USADA NAS ANÁLISES

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NRB 14653-1;
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NRB 14653-3;
- SEAB DERAL – Secretaria da Agricultura e Abastecimento – Departamento Rural
- Clima Tempo- StomGeo Company-
<https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/parana/cascavel-5965/#climate-graph>
- SIMEPAR- Sistema Meteorológico do Paraná 2019.

8 - EQUIPAMENTOS E TÉCNICAS APLICADAS NAS AFERIÇÕES

- GPS: eTrex® 20 Tela de 2,2" com 65 mil cores, legível sob luz solar
- Geocaching totalmente digital;
- Trado Holandês;
- Máquina fotográfica;
- Computador notebook.

9 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Trata-se de imóvel rural lote nº 281-9-A Remanescente -1-B, medindo 159,361 ha, situado no pela divisão do imóvel Fazenda São Domingos, nas imediações da rodovia Br 277, km 569, no município de Cascavel –Pr, registrado no cartório 3º Serviço de Registro de Imóveis, número de matrícula 32.492, registrado no livro 2.

- Segundo o Art. 4, inc. I do Estatuto da Terra - Lei 4504/64 define imóvel rural:

- "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

9.1- ACESSO AO IMÓVEL

- Fazenda São Domingos, nas imediações da rodovia Br 277, km 569, no município de Cascavel –Pr, como demonstra na Figura 1.

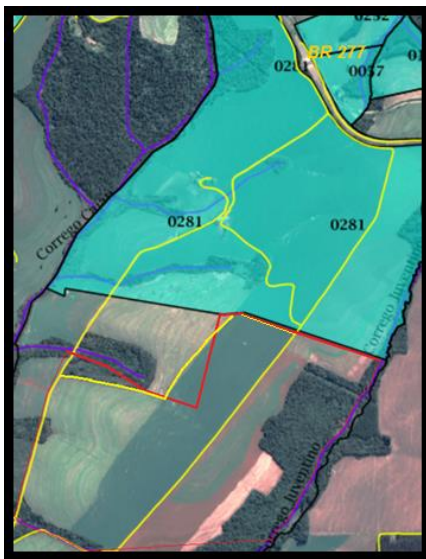


Figura 1: Estrada que dá ao acesso em todas as áreas estudadas estão em amarelo.
Fonte: Geoportal - Cascavel-Pr e GPS 2019.

9.2- RECURSOS HÍDRICOS

- Presença de Rio Juventino na margem direita do imóvel, como demonstrado em nas linhas em roxo na Figura 1 anterior.

9.3- TOPOGRAFIA

O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada em 10% da área, plano a levemente ondulado de chapadão em 70% da área, e relevo acidentado com média a alta declividade nos 20% restante.

No geral o declive é leve com 10% até 15%, sendo que não se encontrou diferenças de solo e áreas dentro dos limites analisados, considerando uma área homogênea e bem manejada para seu propósito de produção de lavouras sendo em toda sua área agricultável fora as áreas de preservação permanente.

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021



Figura 2: Declividade analisadas entre 10% à 15%.
Fonte: Próprio autor 2019.

9.4- COBERTURA VEGETAL

As coberturas vegetais existentes, são do tipo de mata encontrado com remanescentes de floresta, Pluvial Subtropical sendo este o mais importante no Parque Nacional do Iguaçu e sua bacia Hidrográfica, sendo uma área de transição, muito pelas suas características de altimétricas de 700 m para Mata de Araucária (Floresta Ombrófila mista).

9.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade deverá ser enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras como Classe I- (muito boa);

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

9.6- BENFEITORIAS

- Não possui benfeitorias.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

- OUTRAS INFORMAÇÕES

- *O imóvel não possui energia elétrica, pois não possui benfeitorias, porém a rede elétrica passa dentro do mesmo.*
 - *O imóvel localiza-se em área de fácil acesso como demonstram nas figuras 3, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.*
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que existem pouca oferta de imóveis na região de grandes áreas, uma vez que se tratam de minifúndios, porém se o objetivo for em dividir esta mesma área, poderemos utilizar como parâmetro de comparação (valores), áreas de menor porte que são anunciados em imobiliárias para vendas, como demonstrado em anexo 1.*



Figura3: Entrada principal da área em estudo.

9.7 CLIMA

Para Cascavel, oeste do Paraná, cujas coordenadas geográficas são: Latitude 24°53' S, Longitude 53°23'W e altitude de 700 metros, definem o clima de Cascavel como Temperado Úmido, com temperatura média do ar do mês mais quente acima de 22°C e precipitação pluvial média anual de 2000 mm. Favorecendo o cultivo de milho nesta região.

Os dados climatológico para Cascavel- Pr, demonstra boas condições de área de plantio devido as duas distribuições de precipitação como demonstra a Tabela 1 e na Tabela 2.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

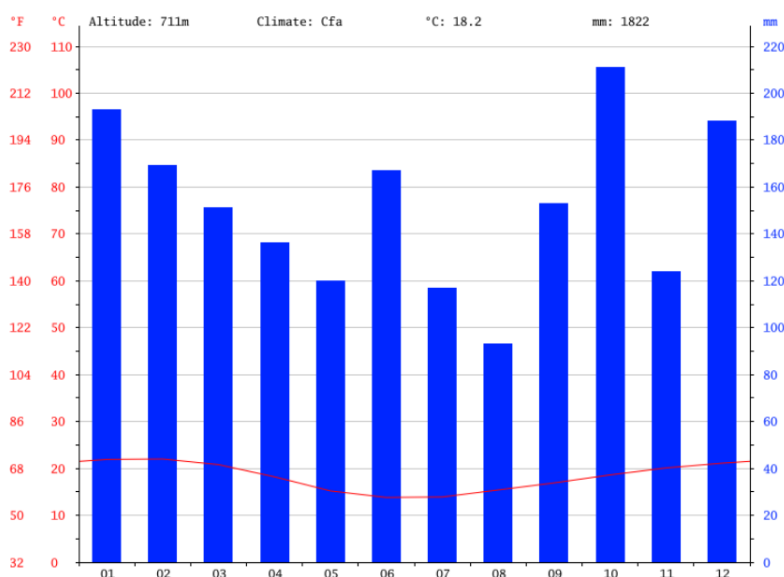
Tabela1: Fonte ClimaTempo.

DADOS CLIMATOLÓGICOS PARA CASCAVEL

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	21.9	22	20.8	18.2	15.2	13.8	13.9	15.4	16.9	18.6	20.1	21.1
Temperatura mínima (°C)	15.6	15.7	14.5	11.8	9.1	8.3	7.2	8.2	10.2	12	13.3	13.8
Temperatura máxima (°C)	28.3	28.3	27.1	24.6	21.3	19.4	20.6	22.6	23.7	25.2	26.9	28.5
Chuva (mm)	193	169	151	136	120	167	117	93	153	211	124	188

A diferença entre a precipitação do mês mais seco e do mês mais chuvoso é de 118 mm. Durante o ano as temperaturas médias variam 8,2 °C.

TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM CASCAVEL



Agosto é o mês mais seco com 93 mm. Em Outubro cai a maioria da precipitação, com uma média de 211 mm.

Tabela2: Fonte ClimaTempo

9.8 SOLO

- A propriedade encontra na Bacia do Rio Iguaçu características de solo como de Latossolos vermelhos Distroféricos com saturação de bases baixa, conhecidos anteriormente como Latossolos Roxo, por sua característica são profundos, argilosos com boas condições físicas.

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

Analisa-se a profundidade do solo em que as raízes das plantas podem penetrar livremente em busca de água ou de elementos nutritivos, referindo-se a barreiras físicas, como rochas, pedregosidade e excesso de água como demonstra na Figura 4.



Figura 4: Solo na área em estudo.
Fonte: Próprio autor 2019.

Foi observado durante a perícia técnica que o produtor realiza manejo adequado do solo com rotações de cultura, sendo estas com aveia no inverno, e tendo milho safrinha, em parte da área, assim como milho nas quais repõem em torno de 4 toneladas de palhada por hectare a aveia, a 30 toneladas de palhada por hectare milho de matéria orgânica por ano no solo, pois esta é o principal fator de fertilidade em solos tropicais; É o melhor indicador de sua qualidade, por integrar os aspectos da parte química, física e biológica do solo.

O carbono da massa microbiana do solo (C-BMS) é a parte viva do solo que inclui bactérias, fungos, actinobactérias, algas e microfauna e macrofauna do solo, sem esse o solo seria só uma mistura de areia, limo e argila com baixa produtividade.

Foi verificado que na área em estudo, não presenciou erosão em nenhuma parte da área, mesmo em declividade de 20%. Foi inserido para maiores estudos, o trado holandês assim com o espeto foi avaliado de zero a trinta centímetros, foi visto que não se encontra camada de compactação de zero a trinta centímetros, na qual o espeto entrou sem realizar esforço, o que favorece a boa absorção de água pelo solo e pelas plantas não ocorrendo transporte de sedimentação do solo, assim não causando erosão, nem danos agressivos a rios e córregos, mesmo que no talão, onde se encontra um declive de 20%, com um declive maior ao lado em outra área vizinha a da perícia, que desce sentido ao Rio do Salto, onde o manejo adequado de solos e as curvas de nível, em bom estado de conservação, não apresentando danos mesmo após um acúmulo de chuvas de 158 mm registrado em maio de 2019, segundo os dados (Simepar 2019).



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

Assim não apresentou áreas com horizontes B amostra, demonstrando uma boa qualidade de horizonte A, presente em toda área estudada.

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme a finalidade, foram verificados em 3 três fontes (ITBI da prefeitura Municipal de Cascavel, SEAB DERAL 2019, imobiliárias e vistoria a campo).

Desta forma cada item verificado consta no anexo 2

A liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura vigente para o plantio de Aveia, milho e soja, podemos classificar o imóvel quanto à LIQUIDEZ NORMAL.

Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliado encontra-se, apresentando em boas condições de mecanização e uso e ocupação do solo.

11 – VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula 32.492 (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas).

No território nacional como existem várias unidades de medidas como

1 alqueire do Norte → 27 225 m² → 2,72 ha

1 alqueire Mineiro → 48 400 m² → 4,84 ha

1 alqueire paulista → 24 200 m² → 2,42 ha

1 alqueire baiano → 96 800 m² → 9,68 ha

Equivalência de medidas Paraná:

- Um alqueire equivale a 24.200 m²*
- Uma braça equivale a 2,20 m²*
- Um litro equivale a 605 m²*
- Dimensões de um litro é 5 x 25 braças*
- Um hectare equivale a 10.000 m²*

<http://www.matematica.seed.pr>. - Hitler Emanuel dos Santos

A razão de R\$ 234.500,00 por alqueire que seria a base de cálculo regional. Pela localização e descrição realizada sobre a propriedade chegou a cotação 3.300 sacas de soja por alqueire (24.200m²) a cotação de R\$ 67,00 a saca de soja em 12 de julho de 2019,

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

desta forma convertendo para medida geral nacional hectare (10,000m²), de acordo com a área de 259,3615 ha apresentada na planta anexa ao processo está em hectare o valor de 10.000m², seria de R\$ 91,363 podemos definir que o valor do imóvel no seu total seria avaliado é de R\$ 23.696,209 (Vinte e três milhões de reais e seiscentos e noventa e seis mil cento e duzentos e nove reais).

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

12 - CONCLUSÕES

De acordo com as análises realizadas no local a quantificação em relação ao valor real estimado de mercado da área rural, em relação da matrícula demonstrada nos Autos, concluímos que para os temas:

- O imóvel em estudo demonstra uma região de solos e climas favoráveis para a exploração agropastoril e as terras em seu entorno é de boa qualidade de exploração, pois desde o fácil acesso e ao manejo com a área, estão de acordo com o seu valor estimado em um todo é de R\$ 23,696,209 (Vinte e três milhões de reais e seiscentos e noventa e seis mil cento e duzentos e nove reais), e por cada gleba subdividido em 15% que seria de cada parte, (38,9 há ou 16,07 alqueire). Desta forma o valor de cada 15% (38.980m² x 91,363,00), equivalem a R\$ 3.561,329,00

Cada parte possui o mesmo valor, independentemente do local a ser desmembrado dentro da matrícula nº 32.492.

Caso for dividir os talhões, seria pertinente realizar o Levantamento Topográfico e efetivar o Georreferenciamento somente da área a ser dividida, no caso se for 5% ou de 15%, sendo realizado com levantamento topográfico a demarcação de área física, possibilitando maior exatidão do mesmo.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

RESPOSTAS AOS QUESITOS DO SOLICITANTE

1) Poderia o perito, com base na matrícula n. 32.492, bem como na verificação local, descrever detalhadamente a localização do imóvel, com as suas respectivas divisas e confrontações e, também, identificar os marcos e coordenadas geográficas?

R: Não possuem as divisas por marcos físicos, porém foi realizado por empresas terceirizadas o Georreferenciamento ao qual é possível identificar a verificação do local, como demonstra a figura 5 nos anexos. E as divisas realizadas pelo Geoportal de Cascavel-Pr, como demonstra a figura 6.

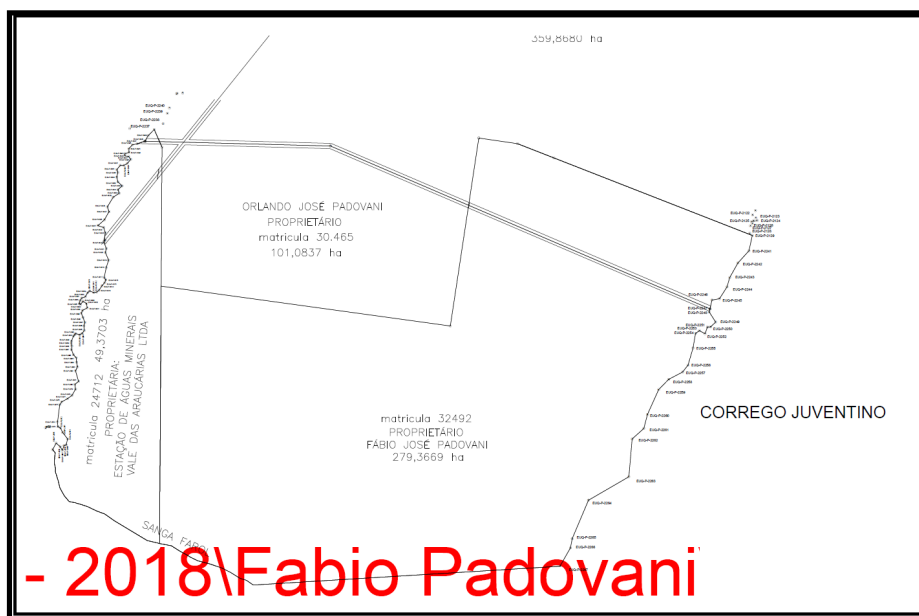


Figura 5: Georreferenciamento realizado por empresas terceirizadas



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021



Figura 6: Georreferenciamento realizado pelo Geoportal Cascavel-Pr.

2) Poderia o perito informar o tamanho exato da integralidade da área descrita na matrícula n. 32.492?

R: Sem os marcos Físicos não é possível informar com exatidão o tamanho exato, mas segundo o Georreferenciamento realizado por empresas terceirizadas do reclamante a área é de 279,3669 há com as áreas de Preservação Permanente e a reserva legal.

3) Os dados expressos na matrícula n. 32.492 estão regularmente refletidos na localidade analisada (os dados das matrículas representam a realidade), ou a posse está deslocada? Se há deslocamento, poderia o perito descrever a situação da área?

R: Os dados da matrícula foram realizados com equipamentos antigos sem eficiência na precisão da localidade.

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

4) A área total descrita na matrícula nº 32.492, pode, com segurança, ser devidamente individualizada e avaliada?

R: Sim, pois possui acesso para cada divisão e avaliada individualmente, pois as áreas são semelhantes.

5) O imóvel objeto de perícia está devidamente georeferenciado?

R: Não, pois não possuem marcos fixos. E as orientações dos Azimutes da matrícula 32.492 não são precisos.

6) É possível apresentar um croqui do imóvel descrito na matrícula n.32.492? Se sim, deverá o perito apresentá-lo.

R: Sim, como já demonstrado na Figura 5.

7) Que tipo de vegetação existe no imóvel em questão? Detalhar;

R: A vegetação é predominante do tipo de mata encontrado e de remanescentes de floresta, Pluvial Subtropical sendo este o mais importante no parque nacional do Iguaçu e sua bacia Hidrográfica, sendo uma área de transição, muito pelas suas características de altimétricas de 700m para Mata de Araucária (Floresta Ombrófila mista).

8) Que tipo de solo é encontrado no imóvel em questão? Detalhar;

R: Características de solo como de Latossolos vermelhos Distroféricos com saturação de bases baixa, conhecidos anteriormente como latossolos Roxo, por sua característica são profundos, argilosos com boas condições físicas.

9) Qual a topografia no imóvel em questão? Detalhar;

R: 10 e 15 % de talhão com 20% de inclinação e não apresenta erosão e nem degradação linear.

10) Que proporção da área é passível de utilização, levando em conta eventuais restrições naturais e legais (reserva legal)? Detalhar;

R: Sim é passível em 38.980m², pois as reservas legais em porcentagem (20,6%).



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

11) De acordo com a ABNT qual a classificação da capacidade de uso no imóvel em questão?

R: Muito bom.

12) A área de terras descrita na matrícula n. 32.492 é atraente para exploração agrícola? Que outros tipos de exploração comercial pode sofrer? Qual ou quais atividades são exploradas na área? Há lavoura aberta?

R: Sim é atraente para a exploração agrícola. Pode sofrer a exploração para pastagem e para qual plantação existente habitual do local. As atividades exploradas são somente o plantio com lavoura aberta.

13) Toda a extensão da área descrita na matrícula na matrícula nº32.492 é cultivável?

R: Sim, retirando as áreas de preservação permanente.

14) Qual a área da matrícula nº 32.492 é de preservação permanente e de reserva legal?

R: As área de reserva legal está entorno do Rio Juventino, ao qual possui aproximadamente 53.5281,76 m², ao qual equivalem a 20,6 %, já as áreas de preservação permanente APP, está em outras áreas junto com os rio do Salta com a área aproximada de 6%.

15) Qual a infraestrutura básica do imóvel em questão? Existem benfeitorias? Se sim, detalhar a benfeitoria e sua localização exata;

R: Não existe benfeitorias, somente áreas agricultáveis.

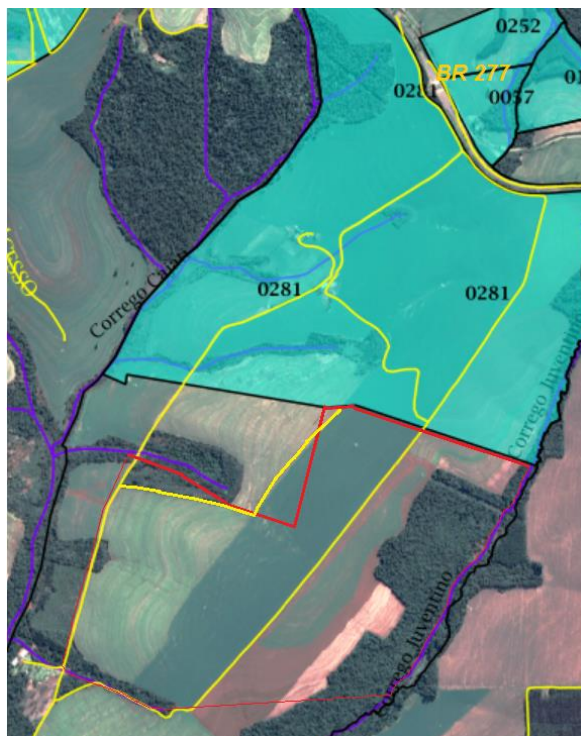


LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

16) Como é acesso ao imóvel em questão? Detalhar;

*R: Acesso é de fácil localização bem indicado e cascalhado e possui uma distância de 3,4 km até seu acesso mais próximo a Br 277, como indica nas listas em **amarelo**.*



17) Levando em conta os dados obtidos nas respostas dos quesitos anteriores, qual o valor atual de mercado do imóvel da matrícula nº 32.492 como um todo? Detalhar, separando e valorizando individualmente cada benfeitoria, caso existente;

R: Podemos definir que o valor do imóvel no seu total seria avaliado é de R\$ 23,696,209 (Vinte e três milhões de reais e seiscentos e noventa e seis mil cento e duzentos e nove reais).



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

18) Considerando que a área total da matrícula nº 32.492 é de 107,7 alqueires paulistas, seria correto afirmar que cada porção desse extenso imóvel possui características próprias, ou seja, de acordo com a porção do terreno, a qualidade da área (em termos produtivos) se altera, modificando também sua valoração?

R: Toda área em termos produtivos possuem a mesma qualidade e valoração.

19) Se a área fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas), haveria diferença de capacidade produtiva entre essas glebas formadas pela divisão?

R: Não. As áreas são homogêneas, foram feitas trincheiras para ver capacidade do solo de infiltração de água e camada compactada não havendo diferenciação entre estas.

20) Se a área fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas), quantas dessas partes ficariam desprovidas de benfeitorias?

R: Todas, pois na área da matrícula 32.492 não consta nem tipo de benfeitoria documentada nem visível na área da escritura.

21) Se a área fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas), alguma dessas partes ficaria prejudicada em relação a ter uma maior área não cultivável (de preservação permanente e de reserva legal)?

R: Não. Em todas as áreas devem possuir 20% de reserva legal, caso for somar APP, devem ser 25% com a reserva legal, para desmembramento. Como manda e legislação ambiental de até um Módulo fiscal, Na Nossa Região.

22) Se a área fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas), alguma dessas partes ficaria prejudicada em relação ao acesso mais dificultoso que as demais? Como seria o acesso para as porções de terras que ficassem mais centralizadas na divisão? Seria necessária a instituição de servidão de passagem para acessá-las?

R: Todas possuiriam fácil acesso. Conforme o tamanho do desmembramento, se este for 15%.

23) Considerando a resposta atribuída ao item anterior, seria correto afirmar que área "encravada" ou mais ao fundo do terreno, com pior acesso, tem valor de mercado menor do que aquelas que beiram a estrada principal?

R: Não. Se estas forem divididas em tamanhos de lotes iguais 38.904 hectare/div (2.42 alq.) = 16.076 alq.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

24) Se a área total da matrícula nº 32.492 fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas), alguma dessas partes terá um valor de avaliação maior que as outras?

R: Não. Mas esta não daria uma divisão exata igual pois daria entre 6.66 talhões, sendo 6 talhões como objeto de avaliação de 15%.

25) Se a área total da matrícula nº 32.492 fosse dividida em partes iguais (equivalendo 15% do imóvel cada uma delas) e uma dessas partes fosse arrematada por pessoa que não o proprietário original, seria necessário o procedimento de extinção de condomínio para fins de individualização da área adquirida?

R: Não seria necessário o procedimento de extinção de condomínio. Pois não tivemos nenhum documento sobre este apenas a escritura 32.492 de propriedade de (Fabio Padovani), não sendo citado nesta escritura outros.

26) Considerando as características de uso de solo, topografia, existência ou não de reservas legais e/ou limitações quanto ao uso e gozo dos bem descrito na matrícula 32.492, é possível a divisão do mesmo sem alterar o seu valor imobiliário, mantendo ainda o valor equivalente entre as partes divididas?

R: Sim. A escritura 32.492 se encontra a 2 km da BR 277, seu acesso por estradas internas com o deslocamento por outra propriedade. Sendo seu acesso garantido pelas vias internas. A divisão dos talhões será de igual preceito, seguindo as normas ambientais o total da propriedade segundo a lei Lei 12.651/12, sendo esta de 20% se a propriedade tiver acima de 80 hectare.

Abaixo de 80 hectare serão de 10% sendo que os talhões para poder ter divisão conforme descrito precisa ter 10% de reserva legal neste caso esta pode ser junta a mata ciliar somando-se, dentro dos 38.980hectare, neste caso 10% daria 3.98hectare.

Mesmo não tendo área vegetal no talhão serão delimitadas pela perícia por questões legais de desmembramento,

Sobre a localização da Reserva Legal, isso caberá ao órgão ambiental determinar e jamais ao proprietário rural, o qual se limitará a fazer sugestões. A escolha da área levará em conta os seguintes estudos e critérios técnicos, sempre escolhendo a opção mais interessante para a defesa do meio ambiente:

- a) O plano de bacia hidrográfica;*
- b) O zoneamento Ecológico-Econômico*
- c) A formação de corredores ecológicos com outra Reserva Legal, com Área de Preservação Permanente, com Unidade de Conservação ou com outra área legalmente protegida;*
- d) As áreas de maior importância para a conservação da biodiversidade;*
- e) As áreas de maior fragilidade ambiental. Sendo esta obrigatória não afeta no valor do imóvel a ser desmembrado, sendo isto comum em todos.*



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

27) Considerando a resposta ao quesito anterior, seria possível uma separação pacífica do imóvel em questão, de forma a proporcionar a cômoda divisão, sem causar problemas com relação à necessária equivalência dos valores e da qualidade das áreas resultantes?

R: Sim é possível uma separação pacífica do imóvel. Com acesso a área por estradas internas sendo que os talhões estes 6 de mesmo tamanho equivalente a 15% teriam cabeceira semelhante com seu fundo também semelhantes, pois não há benfeitorias e as áreas são homogêneas. Como podem ser verificadas nas seguintes figuras com suas possíveis respectivas divisões:

Cabe salientar que as medidas em m² de cada gleba estão com as medias de 388.961,1m² de área agricultável e os outros 3,89m² de áreas de APP e Reserva Legal, fechando os 15% em (38,900m²).



Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021



28) O imóvel atualmente está sendo ocupado por quem? Quem explora o imóvel rural descrito na matrícula n. 32.492 e a que título (oneroso, gratuito, por arrendamento, por comodato, etc.)? Detalhar;

R: Está sendo utilizado por Fábio Padovani. Em cultivos primários de soja e milho e rotação de culturas com aveia e milho conforme foi observado durante a perícia.

29) O proprietário está na posse do imóvel? Ele explora atividade econômica na integralidade da área descrita na matrícula n. 32.492?

R: Sim. Toda a área legal e explorada respeitando legislação ambiental, reserva legal e mata ciliar na parte direita do imóvel onde fica rio Juventino.

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

I - QUESITOS COMPLEMENTARES

Segue abaixo quesitos complementares a serem respondidos pelo Sr. perito diante das respostas apresentadas nos 29 quesitos objeto do laudo pericial.

1) Queira o Sr. Perito esclarecer se é possível que a área total do imóvel seja dividida em partes iguais, porém, no percentual de **5%**, de modo que cada uma delas ficaria aproximadamente com área de **5,35 alqueires ou 12,96ha**.

R: Sim é possível, porém caso for realizar a divisão de 19 talhões implicaria em sérios problemas no acesso à propriedade, pois não teria vias de acesso interna para todos os talhões, necessitando a instalação destas por dentro da propriedade, podendo ser a estrada dividida pela metade na terra do (autor do processo Dow Agrosiences Industrial Ltda) e metade na terra do proprietário, Fabio Jose Padovani.

O que se recomenda neste caso dos 38.980 hectare, e que as cabeceiras dos 6.6 talhões sejam destinadas para este desmembramento de 12.96 hectare ou 5% do imóvel, como solicitado.

Não alterando a divisão da mesma para 19 talhões assim como inclusão de novas vias de acesso.

Vale lembrar que os demais talhões lindeiros serão todos de propriedade de Fabio José Padovani, assim a parte do fundo dos 15% daria na linha divisória dos demais de sua propriedade, assim como as vias de acesso internas.

A autora da ação Dow Agrosiences Industrial Ltda, neste caso sairia com seu acesso agravado e dificultado se o talhão ficar no meio ou no fundo do lote dividido de 15%, aonde ainda não se tem vias de acesso internas na área da matrícula nº 32.492.

2) Caso a área fosse dividida na equivalência de 5%, a avaliação para efeito de liquidez/venda permaneceria a mesma, ou seja, 3.300 sacas de soja?

R: A perícia em termos gerais se deve a uma condição de divisão de áreas sendo que uma propriedade até 40 hectare não teria alteração nem de valores nem de reserva legal e mata ciliar podendo somar ambas em 10%. Sendo que neste caso o valor de 3.300 sacas equivale a um preço bem pago nestas condições.

Os 12.96 hectares nos 5%, não seria de uso recomendado para monoculturas, como é o manejo atual da propriedade como um todo com equipamentos e maquinários de grande porte.

Neste caso o que seria recomendado como forma de manejo, este sim para agricultura familiar, como produção de leite, frutas ou hortaliças que daria uma renda melhor por hectare.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

3) Considerando a resposta anterior, seria possível uma cômoda subdivisão mantendo a boa qualidade e características da área?

R: Área como descrita na perícia é homogênea, não necessitando de outras medidas de readequação de estradas nem de curvas de nível, não se vendo necessidades de adequações na área descrita.

Como o tamanho de 5% seria assim como em 15% obrigatoriedade de realizar o CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL), de acordo com Código Florestal Brasileiro.

Após este levar o Cadastro Ambiental Rural a unidade do IAP (INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ), para ver a obrigatoriedade de instalar a reserva legal pois até 20 hectares estas são geralmente isentas, mas somente com autorização do órgão competente.

Neste caso reserva legal de 1.29 hectares a ser demarcada no CAR.

Sendo está cadastrada após ao Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR.

4) Considerando que a área **não possui georreferenciamento**, não seria mais prudente e correto, antes de subdividir a mesma, proceder ao levantamento topográfico e efetivar o georreferenciamento da matrícula nº 32.492, mesmo porque, de acordo com a resposta ao quesito nº 02, a área não possui marcos físicos e não é possível informar com exatidão o seu tamanho exato, sendo que segundo levantamento preliminar, a área da matrícula é de **279,3669ha e não 259,3615ha** como consta na matrícula.

Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência determinar a intimação do Sr. Perito para que retifique o laudo no que tange a área do imóvel e responda aos quesitos complementares acima formulados.

R: A área total da matrícula em questão foi batido pontos de referência que estes foram, feitas sobreposição de imagens com imagens do Google e do Geoport.

O portal foi desenvolvido por meio de softwares livres. Foram mescladas informações de um levantamento realizado em 2006 no município, com as ferramentas do Google Maps e toda cartografia do município. Todo o trabalho de desenvolvimento custou em aproximadamente 600 mil reais.

Baseado na Portaria nº 511/2009, do Ministério das Cidades, que aponta as diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros. É também embasado no decreto federal nº 6.666/2008, que institui a Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais.

Se tratando de uma ferramenta oficial serve para cálculo de impostos sendo possível extrair dados como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuo frontal e lateral, tamanho mínimo do lote, etc. Ao digitar a descrição da atividade pretendida o sistema busca o código CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas).



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021

- Segundo o que se segue o tamanho da área o que se rege na matrícula nº 32492, não é necessário ser Georeferenciado, pois sem os marcos físicos ainda iria ocorrer erro em média de 10%, do total da área em estudo. Seria pertinente somente realizar o Levantamento Topográfico e efetivar o Georreferenciamento somente da área a ser dividida, no caso se for 5% ou de 15%, sendo realizado com levantamento topográfico a demarcação de área física, possibilitando maior exatidão do mesmo. Na qual o Cadastro Ambiental Rural (CAR), é o recomendável nesta situação.

Alexander Mitsuyoshi Tanabe
Engenheiro Ambiental
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA PR 134910/D
Mestre em Bioenergia



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO:

RTOrd 0014230-90.2005.8.16.0021



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2019 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Cafetal do Sul			33.000	27.800	22.900	17.900	7.900
Califórnia	55.500	44.200	37.400	30.500	20.400	13.200	8.600
Cambará		38.600	32.300	26.900	15.500	12.600	5.000
Cambé	70.200	56.200	47.800	37.200	22.800	19.600	8.400
Cambira	56.700	45.100	38.200	31.100	20.800	13.500	8.700
Campina da Lagoa	71.600	58.200	43.400	32.900	25.600	18.300	5.400
Campina do Simão		41.300	29.800	19.700	11.300	8.300	3.700
Campina Grande do Sul		34.800	28.300	22.400	18.000	8.900	5.100
Campo Bonito	71.600	58.700	41.700	28.700	22.500	17.800	7.300
Campo do Tenente		40.300	31.300	23.500	16.500	8.200	5.600
Campo Largo		43.300	34.200	26.200	18.600	9.300	6.100
Campo Magro		43.300	33.800	26.100		9.200	6.100
Campo Mourão	72.100	60.100	52.700	47.400	31.300	23.200	10.400
Cândido de Abreu		46.900	35.300	24.500	16.700	16.000	7.000
Candói		46.300	34.300	21.300	12.200	9.100	4.000
Cantagalo		42.400	30.400	19.800	11.400	8.800	3.800
Capanema		44.200	35.000	26.000	17.500	11.900	4.200
Capitão Leônidas Marques		60.200	44.200	31.400	22.100	15.900	6.900
Carambei		43.600	33.500	24.600	16.500	12.300	6.100
Carlópolis			27.600	21.500		14.300	4.400
Cascavel	74.100	59.700	44.100	31.200	22.200	18.000	7.300
Castro		43.400	32.400	23.900	16.200	11.300	5.600
Catanduvas	72.700	58.700	43.300	31.200	21.800	18.300	7.000
Centenário do Sul		36.800	34.100	28.100	15.300	13.000	5.600
Cerro Azul			22.700	18.400		6.400	4.400
Céu Azul	74.300	60.600	45.000	31.200	22.900	18.200	6.900
Chopinzinho		40.100	32.500	28.200	14.400	11.100	2.300
Cianorte		41.900	31.300	25.600	21.800	17.600	5.400
Cidade Gaúcha			33.000	27.800	22.900	17.900	7.900
Cleveiândia		46.400	37.200	33.400	13.700	9.200	2.100
Colombo		51.500	46.000	38.600	29.700	14.800	8.300
Colorado		37.100	32.500	27.800	18.500		5.700
Congoninhas			29.500	21.800		13.700	3.400
Conselheiro Mairinck			27.900	20.100		11.700	3.500
Contenda		48.000	35.500	28.100	19.800	9.800	6.300
Corbélia	74.000	61.000	44.300	30.900	22.400	17.100	7.400
Cornélio Procópio		39.300	30.800	23.600	14.800	9.100	3.500
Coronel Domingos Soares		31.300	24.400	20.200		5.700	1.500
Coronel Vivida		41.900	33.700	26.600	14.400	11.000	2.300
Corumbataí do Sul		45.100	34.000	25.200		16.100	5.800
Cruz Machado			25.400	18.600	10.200	6.300	2.600
Cruzeiro do Iguaçu		47.900	37.900	27.900	18.900	12.900	4.600
Cruzeiro do Oeste		45.200	35.700	27.800	22.000	17.900	7.900
Cruzeiro do Sul		38.400	35.900	26.400	22.000	17.500	6.400
Cruzmaltina	55.800	51.500	38.700	27.100	19.600	16.500	7.800
Curiúva			25.100	20.700		11.200	3.400
Diamante d'Oeste		55.600	41.300	26.700	18.200	13.600	6.500
Diamante do Norte		35.800	29.600	23.100	22.800	16.200	6.100
Diamante do Sul		37.300	30.100	21.600	15.700	13.200	5.100

Metodologia e outras informações:
<http://www.agricultura.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=30>

Fonte: SEAB/DERAL
Página 2 de 9

