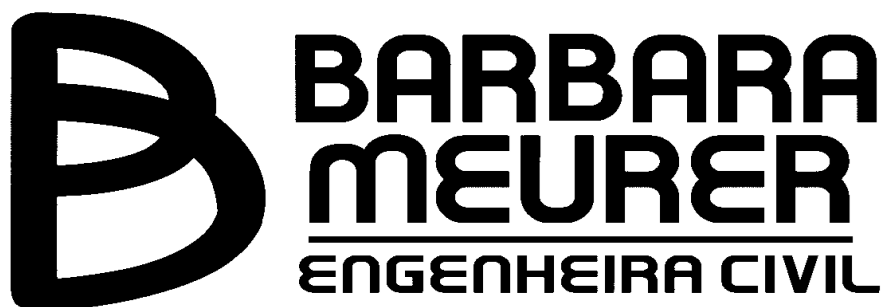




EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PALMAS - ESTADO DO PARANÁ

Autos nº 0000449-58.2020.8.16.0123

BARBARA MEURER, Engenheira Civil, Pós-Graduada em Engenharia
Diagnóstica, Perita judicial devidamente qualificada nos autos de AÇÃO
DE EXECUÇÃO FISCAL que MMS FOMENTO MERCANTIL LTDA
promove contra DORA MARIA FICINSKI DUNIN PIZZATTO,
INDUSTRIAS PEDRO N. PIZZATTO LTDA, LUIZA PIZZATTO
CARVALHO, PEDRO PIZZATTO E RAQUEL PIZZATTO MARCELLO,
vem, com respeito e acatamento à presença de Vossa Excelência, em
atendimento ao Art. 477 do Código de Processo Civil, **APRESENTAR**

O LAUDO PERICIAL, conforme segue.

Esta Perita agradece a confiança deste Douto Juízo, para a execução de
tão importante missão e se coloca à disposição para elaboração de outros
serviços periciais.

Nestes termos, pede juntada, e deferimento.

Mangueirinha, 18 de fevereiro de 2022.

(Assinado Digitalmente)

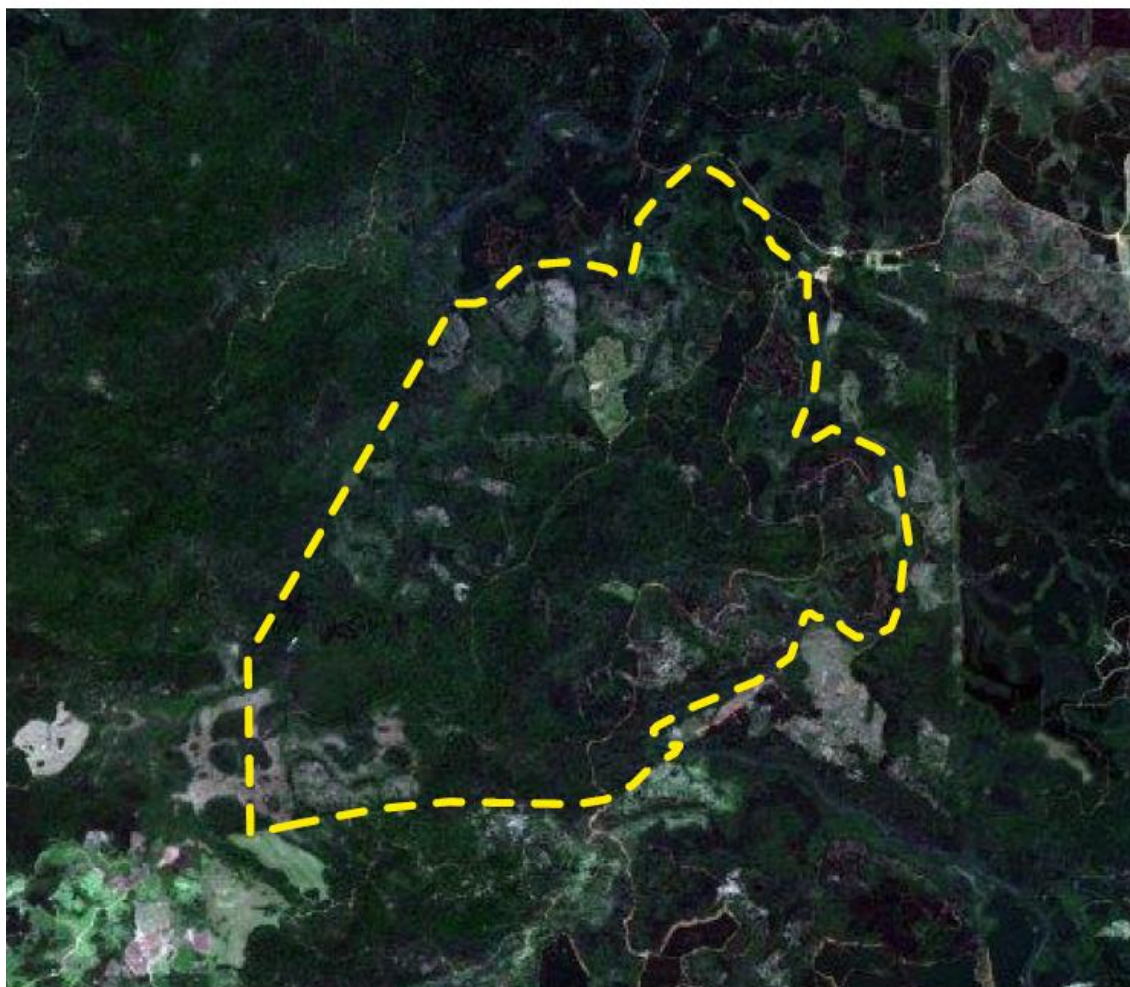
BARBARA MEURER
Perita Judicial
Engenheira Civil
Especialista em Engenharia Diagnóstica e Patologias nas Construções





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

“Fazenda Lageado Grande”



Engenheira Civil CREA PR 148377/D
Rua Castro Alves, nº 1045, Centro, Mangueirinha Paraná
E-mail: barbara.meurer@gmail.com
Telefone Celular: (46) 9 9973 4372





SUMÁRIO

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
3- NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES	5
4- METODOLOGIA	6
4.1 Metodologia utilizada na avaliação da área.....	6
5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
6- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
6.1 Aspectos Físicos	8
6.2 Aspectos ligados à infraestrutura.....	11
6.3 Sistemas de transportes coletivos, escolas, cooperativas.....	11
6.4 Vocação econômica das propriedades da região	12
7- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
8- CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	12
9- CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS ..	12
10-HIDROGRAFIA	13
11-BENFEITORIAS.....	13
12-VALIDADE DO LAUDO	13
13-CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	13
13.1 Imagem de satélite	13
13.2 Roteiro de acesso.....	14
14-VISTORIA	15
15-DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
16-PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	16
17-ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
18-IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM.....	17
19-CONCLUSÃO	20
20-RESPOSTAS AOS QUESITOS	20
20.1 Quesitos do Autor.....	20
20.2 Quesitos dos Réus	22
21- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	23
22- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS TÉCNICAS	24





CAPA RESUMO

Imóvel denominado
Fazenda Lageado Grande

Localizado na área Rural de
Palmas - PR

Proprietário: Indústrias Pedro N.
Pizzatto Ltda.

Objetivo da Avaliação: Encontrar o valor do
bem para fins de arresto / penhora.

Área total do Imóvel: 12.586.904,00 metros quadrados
1.258,69 ha, ou ainda 520,12 alqueires paulistas

Metodologia: Método Comparativo De Dados De Mercado
Fundamentação grau III e Precisão grau III
Média – Baixa Liquidez de mercado

Valor da área total: R\$ 26.729.238,75

Responsáveis Técnicas: Eng. Civil Barbara Meurer,
CPF nº 077.784.039-19, CREA PR 148377/D
Eng. Agrônoma Andressa Bezerra do Nascimento
CPF nº 094.551.809-95 CREA PR 169922/D





1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO
PARANÁ – VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PALMAS. Prova judicial solicitada pela parte
requerida da ação.

Figuram como proprietário do imóvel Industrias Pedro N. Pizzato
Ltda, CNPJ: 76.501.394/0001-23.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Encontrar o valor do bem para fins de arresto / penhora.

3. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES:

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo
relacionadas.

A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão são
orientadas pelas normas da ABNT:

- ABNT NBR 14.653-1:2019, Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-3:2019, Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes - Incorpora a Errata 1 de 20.08.2019.
- ABNT NBR 12.721:2006 Versão corrigida 2:2007.
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos).





4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

4.1 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DA ÁREA

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. O valor do imóvel deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por Inferência Estatística no modelo de Regressão Linear Múltipla. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e além de ser a metodologia indicada, existia dados em abundância.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A Região de Palmas PR, já se consolidou como região de produção de grandes culturas.
- Trata-se de um imóvel com características específicas e comum na região, de área com tamanho considerável, contudo, os dados de oferta em relação as características do imóvel foram encontrados em uma boa quantidade nas cidades da região. Por não ser possível a caracterização de amostras de dados apenas com as características do avaliando, foram feitas uma coleta de pesquisas dentro do município e região, coletando-se áreas de pecuária (boi) e agricultura (soja, milho, pinus) com tamanhos diversos, inferiores e superiores ao avaliando, e também por não ser possível a coleta de amostras tão semelhantes ao avaliando, que





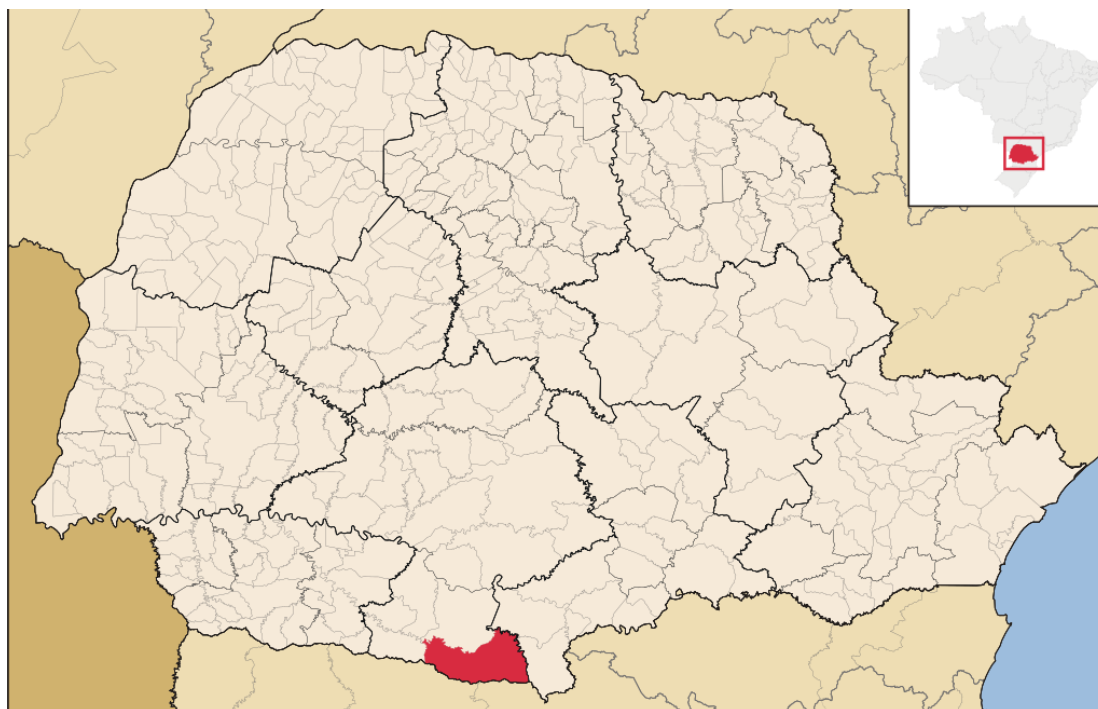
pudessem representar o modelo de comparação através da Inferência Estatística.

- Não será necessário o uso da variável fonte, pois todos os dados são ofertas.
- Todos os imóveis pesquisados estão situados na região geoeconômica de Palmas – PR.

6.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Palmas é uma cidade de Estado do Paraná. O município se estende por 1.557,903 km². População estimada em 52 503 habitantes no ano de 2021. A densidade demográfica é de 27.53 habitantes por km² no território do município. Vizinho dos municípios de Coronel Domingos Soares e Passos Maia, Palmas se situa a 74 km a Sul-Leste de Pato Branco. Situado a 1.073 metros de altitude, Palmas tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 26° 29' 3" Sul, Longitude: 51° 59' 29" Oeste.

Figura 1 – Cidade de Palmas - Paraná



FONTES: WIKIPÉDIA





A hierarquia urbana é classificada como Centro de zona (4-A). A mesma indica a centralidade da cidade de acordo com a atração que exerce a populações de outros centros urbanos para acesso a bens e serviços e o nível de articulação territorial que a cidade possui por estar inserida em atividades de gestão pública e empresarial. São cinco níveis hierárquicos, com onze subdivisões: Metrôpoles (1A, 1B e 1C), Capitais Regionais (2A, 2B e 2C), Centros Sub-Regionais (3A e 3B), Centros de Zona (4A e 4B) e Centros Locais (5).

A região dos Campos de Palmas, foi explorada pela primeira vez na década de 1720, pelo bandeirante curitibano Zacarias Dias Côrtes. Durante os anos de 1836 a 1839, os primeiros pioneiros da cidade se instalaram na região. Em 1855 foi elevada à condição de freguesia, e foi construída uma estrada que ligava Palmas a Guarapuava. A emancipação política do município, desmembrado de Guarapuava, ocorreu em 14 de abril de 1879.

Com uma média térmica anual em torno dos 15°C, Palmas é a cidade mais fria do Paraná e uma das mais frias do Sul do Brasil, com inverno rigoroso, geadas frequentes e até registros de neve. As baixas temperaturas são comparáveis às de cidades como São Joaquim (Santa Catarina) e Gramado (Rio Grande do Sul).

Geograficamente está localizada na divisa do Paraná com Santa Catarina e aproximadamente 212 quilômetros da fronteira internacional da Argentina. Palmas é rote recorrente de acesso às praias de Florianópolis, Camboriú, Itajaí e outras do litoral catarinense.

6.1 Aspectos físicos

O clima de Palmas na Classificação de Köppen é Cfb (Temperado, com média no mês mais quente inferior a 22.0 graus, temperatura média no mês mais frio inferior a 18 °C, superúmido, com precipitação pluviométrica (média 1922-2013) em torno de 2250 mm, alta umidade relativa média do ar (76%), mas que no ano de 2013, atingiu nos Campos de Palmas, a inacreditável marca de 3% com verões brandos, geadas





frequentes e sem estação seca definida). O município apresenta uma média de 1 dia de neve por ano[carece de fontes] (distrito do Horizonte, com 1 338 metros de altitude). Tal valor, porém, está sujeito a grandes variações temporais, podendo passar anos sem uma neve e podendo haver mais de uma ocorrência no mesmo ano.

A parte alta dos Campos de Palmas é naturalmente a mais favorável ao fenômeno, com os distrito habitado de maior altitude paranaense, Horizonte com 1338 m. Por suas características geográficas, com altitudes entre 950 metros (limite nordeste, através do rio Chopim) e 1 370 metros (no Cerro do Horizonte)), e sua posição (Serra do Divisor Iguaçu-Uruguaí com altitudes máximas (Campos de Palmas) entre 1 392 (Morro da Baliza do Horizonte) e 1000 m nas proximidades de Pato Branco) quase frontal às passagens das frentes frias, constitui um microclima excepcional, com diversas variáveis climáticas, ainda pouco conhecidas/divulgadas.

Temperaturas médias (estação do IAPAR):

Mês mais quente: janeiro (20,3 graus centígrados)

Mês mais frio: julho (11,6 graus centígrados)

Temperaturas extremas (estação do INMET):

Mínima absoluta: -11,5 °C em julho de 1975 [9]

-11,5 °C em julho de 1975;[10]

38,8 °C em janeiro de 1963.[11]

O Bioma é a Mata Atlântica. A vegetação campestre do sul do Brasil, também chamada de campos, está incluída em dois biomas brasileiros: o bioma Pampa, correspondente à metade sul do estado do Rio Grande do Sul, e o bioma Mata Atlântica, formando mosaicos com as florestas na metade norte do Rio Grande do Sul e nos estados de Santa Catarina e Paraná.





Os Campos de Palmas fazem parte dessa vegetação campestre presente no sul do Brasil, formada por campos naturais, entremeada por manchas ou capões de Mata com Araucária (Floresta Ombrófila Mista Alto-Montana). A extensão dos Campos de Palmas já ocupou grande parte do território de municípios localizados na divisa entre os estados do Paraná e Santa Catarina, próximos ao município de Palmas, PR. Nesse sentido, com objetivo de proteger os remanescentes dos campos nativos nesta área, foi criada em 2006 a Unidade de Conservação Refúgio de Vida Silvestre dos Campos de Palmas (RVS-CP), com 16.582 hectares, os quais abrangem os municípios de Palmas e General Carneiro, no Paraná, e o município de Água Doce, em Santa Catarina, com maior extensão no município de Palmas, PR.

O tipo de solo predominante é o cambissolo, que apresenta saturação de alumínio, alto teor de matéria orgânica e potássio e baixo teor de fósforo. Segundo a carta de levantamento do reconhecimento dos solos do Estado do Paraná (EMBRAPA, 1981) são cinco as associações de solos que ocorrem com predominância na região de Palmas.

Ca 30 – Associação Cambissolo Álico Tb – Fase Floresta Subtropical perenifólia + solos litólicos álicos fase florestal subtropical subperenifólia ambos A proeminente textura argilosa relevo suave ondulado de vertentes curtas substrato rochas do derrame do Trapp (EMBRAPA, 1981).

Ca 35 – Associação Cambissolo Álico Tb _ Solos Litólicos Álicos – ambos A proeminente textura argilosa fase campo subtropical relevo suave ondulado de vertentes curtas substrato rochas do derrame do Trapp + solos orgânicos álicos fase campo subtropical.

RA 16 – Associação Solos Litólicos Álicos – A proeminente textura argilosa fase pedregosa campo subtropical relevo suave ondulado de vertentes curtas substrato rochas do derrame do Trapp + afloramento de rocha do derrame do Trapp + Cambissolo Álico Tb A proeminente textura argilosa fase pedregosa campo subtropical relevo suave ondulado de vertentes curtas substrato do derrame do Trapp (EMBRAPA, 1981).





L Ba 4 – Associação Latossolo Bruno Álico – Relevo suave ondulado + cambissolo álico Tb relevo suave ondulado de vertentes curtas substrato rochas do derrame do Trapp ambos A proeminente textura argilosa fase campo subtropical (EMBRAPA, 1981).

L Ba 3 – Associação Latossolo Bruno Álico – relevo suave ondulado + Cambissolo álico Tb relevo ondulado substrato rochas do derrame do Trapp ambos A proeminente textura argilosa fase floresta subtropical perenifolia (EMBRAPA, 1981).

Palmas está situado na bacia hidrográfica do Rio Iguaçu.

6.2 Aspectos ligados à infraestrutura

Apresenta 63.5% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 25.7% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 21% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 69 de 399, 367 de 399 e 252 de 399, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 1682 de 5570, 4959 de 5570 e 1782 de 5570, respectivamente. (IBGE CIDADES).

6.3 Sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas, agroindústrias, assistência técnica agrícola...

A microrregião é favorecida com transporte coletivo, rede de energia elétrica, redes de comunicação, atendimento de esgoto e água, escolas, indústrias de compensados, Indústria de papel, papelão, editorial e gráfica, cooperativas, agroindústrias, entre outros.





6.4 Vocação econômica das propriedades da região

A economia está baseada na agricultura, pecuária e indústria madeireira.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel situado na área rural de Palmas PR, localizado há aproximadamente 70 km do Município pelo acesso mais curto, o acesso até o local foi de aproximadamente 120 km, feito pela BR 280, pegando a BR 153 até General Carneiro e seguindo pela PR 170 na Rodovia Eng. Tancredo Benghi até uma entrada em estrada de chão que dá acesso ao local.

O local é composto por mata nativa, área de preservação permanente, área de reserva legal e área consolidada para exploração, pela propriedade passa o Rio Iratim.

No momento da vistoria foi observado uma grande área onde havia uma plantação de pinus, recentemente foi feita a exploração dessa área, e as terras estavam sendo preparadas para uma futura área de lavoura. Pés de erva mate nativa também foram observadas no local, além de uma grande parcela de mata nativa.

8. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Um lote de terras rurais denominado Fazenda Lageado Grande, com área total de 12.586.904,00 m² ou 1.258,69 hectares. Objeto da matrícula nº 8.120.

9. CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS

A área não possui.





10. HIDROGRAFIA

O principal curso d'água do imóvel é o Rio Iratim.

11. BENFEITORIAS

Não constam benfeitorias.

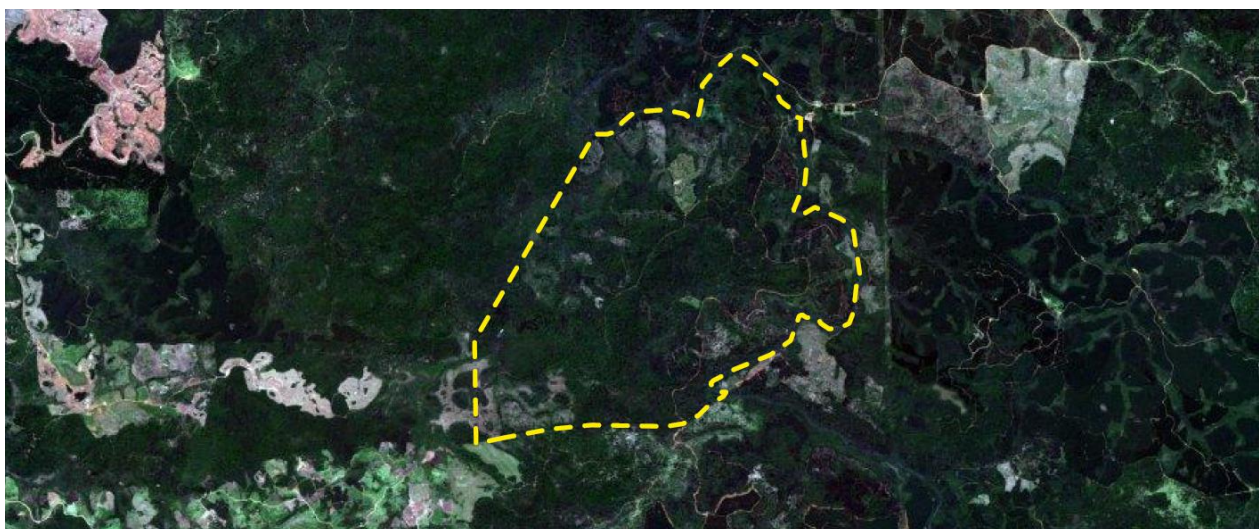
12. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos, commodities ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é contemporânea a data de sua elaboração.

13. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

13.1 Imagem de satélite

Figura 2 – Perímetro da área, retirado do documento CAR – Cadastro Ambiental Rural

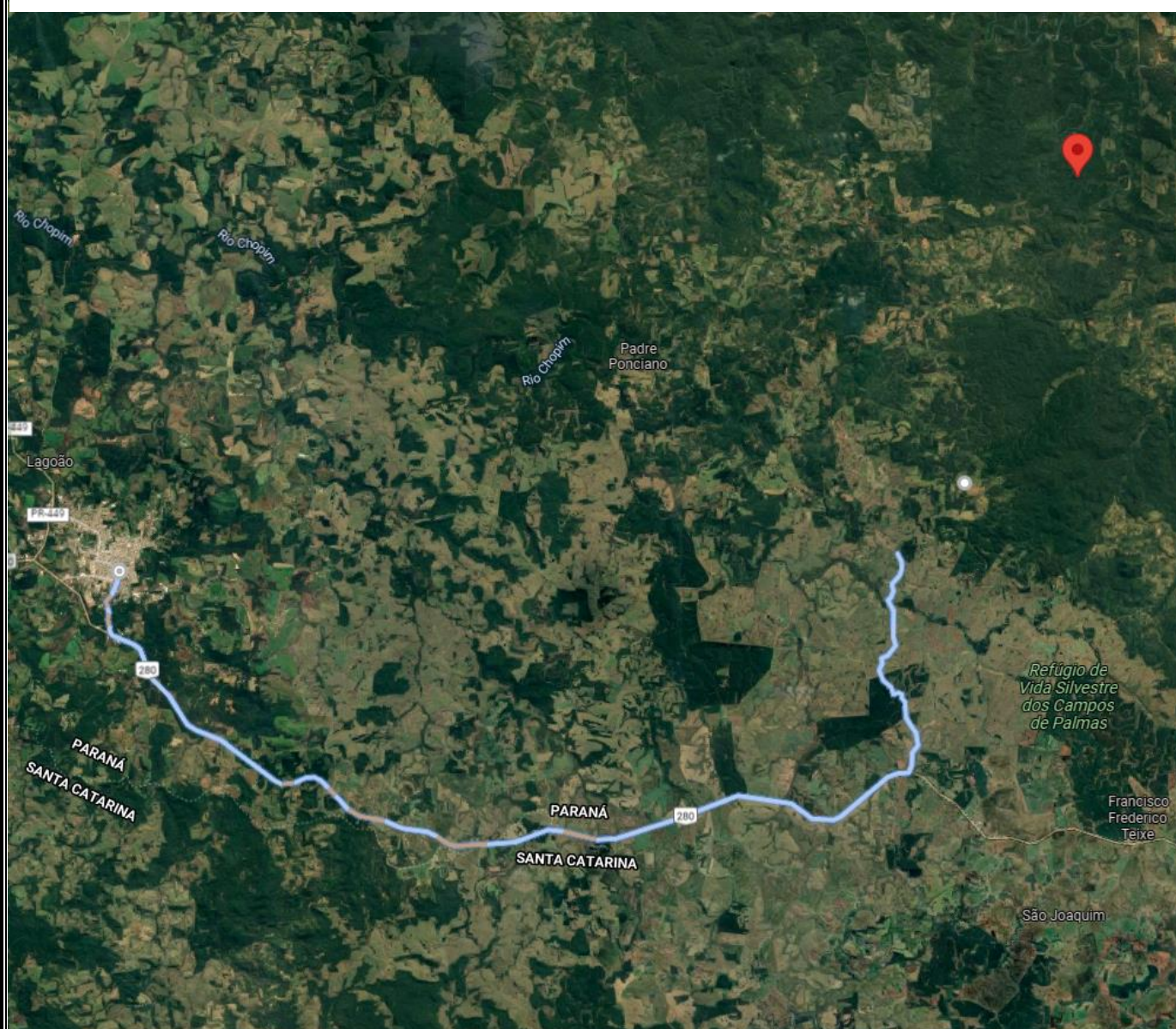




13.2 Roteiro de acesso

O acesso mais curto ao local é de aproximadamente 70 km, pela BR 280 até Francisco Frederico Teixeira, seguindo por estrada de chão até o local.

Figura 3 – Roteiro Google Maps.





14. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 19 de julho de 2021, com início às 9:00hs e término às 11:00hs, pela perita nomeada Engenheira Civil Barbara Meurer, CREA PR 148377/D, sua assistente técnica Engenheira Agrônoma Andressa Bezerra do Nascimento, CREA PR 169922/D.

Acompanharam a vistoria do início ao fim, o Sr. Rafael Pizzatto Lass, o qual mostrou a propriedade, o assistente técnico da parte autora Sr. Maurício Pizzatto da Silva e seu irmão Marcelo Pizzatto da Silva.

Para o desempenho da função, esta perita valeu-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos, bem como, instruindo o laudo pericial com planilhas, mapas, desenhos, fotografias e demais elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia. A finalidade da vistoria é conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação.

Iniciou-se o processo de levantamento de dados e investigação técnica. Foram observados todos os itens necessários para tratamento estatístico e resposta adequada aos quesitos, bem como, durante o período de 20 de julho de 2021 à 20 de novembro de 2021 foram levantadas amostras do mercado imobiliário, de imóveis disponibilizados para a venda.

Em geral, as principais atividades intelectuais desta perita foram: percepção, intuição, comparação e dedução. Outras atividades práticas contribuíram para o êxito da investigação, como indagações, inquirições e pesquisas.





15. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

Nesta etapa, foi realizada uma investigação no mercado imobiliário, coletando dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes são diversificadas tanto quanto possível e encontram-se em regiões próximas ao imóvel avaliando.

O mercado imobiliário apresenta um nível médio volume de ofertas e liquidez média - baixa. Existem ofertas na região de imóveis com áreas consideradas médio/grande porte, sendo o avaliando, uma área considerada de grande porte.

16. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Procuramos na fase de pesquisa, buscar elementos os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando. Porém, conforme já explicitado acima, devido as peculiaridades do avaliando, foram feitas pesquisas nas regiões das cidades vizinhas, como Bituruna, General Carneiro, União da Vitória e Guarapuava e, por conseguinte verificadas algumas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si como em relação ao bem a avaliar, tipo: área do imóvel, hidrografia, benfeitoria, nível de manejo e uso agrícola.

Após o término da pesquisa, foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis presentes que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados. Para tratamento dos dados pesquisados foi utilizada a Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial e Regressão Linear Múltipla.

O método comparativo direto de dados de mercado é o mais usual, sendo amplamente utilizado no mercado imobiliário. Através dele, pode-se





determinar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos das amostras levantadas, que, puderam ser tomadas, estatisticamente, como significativa amostra de mercado, permitindo obtenção de resultados com confiabilidade.

17. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de Fundamentação: No presente laudo de avaliação obteve-se **Grau de Fundamentação III** de acordo com classificação descrita na NBR 14653- (planilha em anexo).

Grau de Precisão: de acordo com a NBR 14653, obteve-se **Grau III de precisão** do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a 7,55 %.

18. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O modelo de Regressão Múltipla obtido para o laudo foi:

Função Estimativa:

```
Valor do hectare = 1/(  
+5.133048896E-005  
-4.944773999E-005 * ln (Aptidão)  
+7.643059405E-005 / Topografia  
+6.349549215E-005 / Vocação)
```

DESCRIÇÃO DAS VARIÁREIS:

Variáveis utilizadas: Aptidão, topografia e Vocação.

Topografia: Quanto maior melhor.

Vocação: Quanto maior melhor.





TOPOGRAFIA:

- 1- > 70% (ESCARPADO)
 - 2- 45 A 70% (MONTANHOSO)
 - 3- 15 A 45% (FORTE ONDULADO)
 - 4- 10 A 15% (ONDULADO)
 - 5- 5 A 10% (MODERAMENTE ONDULADO)
 - 6- 2 A 5% (SUAVE ONDULADO)
 - 7- 0 A 2% (PLANO)
- Fonte: ARANTES 2013.

VOCAÇÃO:

- 1- MATA
- 2- PECUÁRIA
- 3- MISTA
- 4- AGRICULTURA

APTIDÃO:

- 1- INAPTA
- 2- RESTRITA
- 3- REGULAR
- 4- BOA

Fonte: RAMALHO FILHO & BEEL 1995.

ENERGIA:

- 1- SEM ENERGIA
- 2- COM ENERGIA

BENFEITORIAS:

- 1- SEM BEFEITORIAS
- 2- COM BENFEITORIAS





ATRIBUTOS DE ENTRADA ÁREA

AVALIANDA

Área: 1,258,69 ha

Aptidão: 3

Topografia: 5

Vocação: 2

Energia: 1

Benfeitorias: 1

Intervalo de Confiança: 80 %

Limite Inferior R\$/ha	Valor Médio R\$/há	Limite Superior R\$/há
R\$ 21.882,04	R\$ 22.706,39	R\$ 23.595,29
3,63%		3,91%

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 21.882,04

RL Máximo = 23.595,29

A boa prática aplicada a NBR 14653-3 estabelece:

“É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada um dos atributos, bem como as relações entre eles. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência dos atributos sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre eles, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, podem ser confrontadas as respostas obtidas no mercado com as convicções prévias do profissional da engenharia de avaliações, bem como podem ser formuladas novas hipóteses.

Deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado”.

Deste modo, calcula-se um abatimento de 10%, chegando nos seguintes valores:

Limite Inferior R\$/ha	Valor Médio R\$/ha	Limite Superior R\$/ha
R\$ 19.693,84	R\$ 20.435,75	R\$ 21.235,76
10%		10%





Campo de Arbítrio
RL Mínimo = 19.693,84
RL Máximo = 21.235,76

O valor arbitrado é o **MÁXIMO**, considerando que o imóvel está em uma boa localização, próximo de outras cidades, próximo da rodovia e estrada de chão em boas condições de uso.

Portanto, o valor total arbitrado é de:

Valor total do imóvel: valor arbitrado (R\$) x área (ha)
Valor total do bem: R\$ 21.235,76 x 1.258,69 ha = R\$ 26.729.238,75 (vinte e seis milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos).

19. CONCLUSÃO

Diante do exposto o imóvel objeto dessa avaliação judicial, com área total de 1.258,69 ha é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente data em: 18 de fevereiro de 2022.

Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos encontrados no avaliando e comparados com os dados amostrais.

20. RESPOSTAS AOS QUESITOS

20.1 Quesitos do autor

- 1) Qual a composição da área rural objeto da presente avaliação imobiliária? Existem plantações, pastos, reflorestamento, dentre outras formas de aproveitamento do solo?





Da área consolidada para exploração, tem-se a plantação de pinus, erva mate e mata nativa.

2) É possível indicar qual o coeficiente de aproveitamento do solo?

Considerando o documento juntado aos autos CAR – Cadastro Ambiental Rural, toma-se como área consolidada de cobertura do solo 949.8065 ha, portanto, esse valor representa 73,69% da área rural identificada na representação gráfica.

Contudo, considerando a área rural que consta na matrícula, temos um coeficiente de aproveitamento do solo de aproximadamente 71,96%.

3) Existem benfeitorias sobre o imóvel? Caso positivo, quais são?

Próximo ao local, foi observado um imóvel simples em alvenaria, onde moraria o caseiro. Segundo declaração do Sr. Rafael Pizzatto Lass, este imóvel não se encontra dentro da área objeto da perícia. Não foram encontradas outras benfeitorias.

4) Qual o preço médio de mercado do alqueire?

Após o tratamento estatístico de dados de mercado, o valor médio do alqueire encontrado para o bem avaliando é de R\$ 54.949,46 (cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e seis centavos).

5) Qual o valor da terra nua por alqueire?

VTN= Valor do ha encontrado – valor aproximado do custo de formação de um há. Portanto, o valor médio de mercado para alqueire de terra nua é de:





R\$ 22.706,39 – R\$ 3.000,00 = **R\$19.706,39**
(dezenove mil, setecentos e seis reais e trinta e nove centavos).

6) Qual o valor da terra por alqueire, incluindo as áreas de reflorestamento (valor da terra + valor da floresta)?

R\$ 54.949,46 (cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e seis centavos).

7) Como se apresenta a topografia do imóvel?

Moderadamente ondulado.

8) O imóvel está cadastrado perante o CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS? Caso positivo, quais os dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)?

Favor reportar-se aos ANEXOS 3 e 5 deste laudo.

9) O imóvel está cadastrado perante o CADASTRO AMBIENTAL RURAL? Caso positivo, qual o número do registro?

Número do Protocolo de inscrição do CAR : PR-4117602-6453.989B.71FC.4CE2.940B.3DC3.4168.135B. Consta no ANEXO 4 deste laudo.

20.2 Quesitos dos réus

Não foram apresentados quesitos.





Este laudo é composto por 24 páginas.

Compõem o anexo desse laudo:

1. Relatório de Inferência Estatística;
2. Relatório Técnico Fotográfico;
3. CCIR - Certificado de Cadastro De Imóvel Rural;
4. CAR – Cadastro Ambiental Rural;
5. CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
6. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica Andressa;
7. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica Barbara.

21. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT NBR 14653-1 – **Avaliação de Bens – procedimentos Gerais.**

ABNT NBR 14653 – 3 – **Avaliação de Bens – imóveis rurais.**

ABNT NBR 12.721:2006 Versão corrigida 2:2007.

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO INSTITUTO DE TERRAS, CARTOGRAFIA E FLORESTAS. **Plano de manejo parque estadual de palmas.** Disponível em: https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/pm_-_pe_palmas.pdf.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Município de Palmas PR.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/palmas.html>

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Caderno estatístico do Município de Palmas.** 2012.

Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - **III aproximação** (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos).

WIKIPÉDIA. **Município de Palmas Paraná.** Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Palmas_\(Paraná\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Palmas_(Paraná)).





22. LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS TÉCNICAS

Mangueirinha, 18 de fevereiro de 2022

(Assinado digitalmente)

Barbara Meurer

Engenheira Civil
CREA PR 148377/D

Andressa Bezerra do Nascimento

Engenheira Agrônoma
CREA PR 169922/D

