



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu, ANDRÉ LUIZ FRANCISCO MOREIRA, Oficial de Justiça desta Comarca de Santa Mariana, Estado do Paraná, em cumprimento ao r. Mandado do MM. Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos de nº. 201-97.2023.8.16.0152 de CARTA PRECATÓRIA, movida por Bruno Feliciano Rangel em face de ADEMIR RANGEL, dirigi-me neste Município e Comarca, e aí sendo, após as formalidades legais, procedi à avaliação do ordenada, pela maneira seguinte:

“Um terreno com área de 400m² (quatrocentos metros quadrados), constituindo parte da data nº 124, da quadra nº 11, do perímetro urbano deste Município, com as divisas e confrontações constantes na matrícula 6.410, do Cartório de Registro e Imóveis local, contendo: a) uma casa residencial em alvenaria, coberta com telhas de barro, toda murada e fechada com portões e grades, em bom estado de conservação”, que avalio como valor de mercado em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Metodologia: avaliação realizada pelo método comparativo, baseado em pesquisas de mercado, de estado de conservação das benfeitorias, localização do imóvel (ótima), bem assim últimas transações de imóveis neste município.

Assim, dou por encerrada esta avaliação e por cumprido o determinado pelo MM. Juiz da Comarca, eis que acima se encontra a avaliação ordenada, no importe de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**

Santa Mariana, 20 de setembro de 2023.

ANDRÉ LUIZ FRANCISCO MOREIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SANTA MARIANA
VARA CÍVEL DE SANTA MARIANA - PROJUDI

Rua Des. Antonio Franco Ferreira da Costa, 61 - Centro - Santa Mariana/PR - CEP: 86.350-000 - Fone: (43) 3572-8341 - E-mail: sm-ju-sccrda@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000201-97.2023.8.16.0152

I. Cumpra-se, servindo a presente como mandado.

II. A avaliação do imóvel urbano realizar-se-á pelo Sr. Oficial de Justiça.

Para o cumprimento da diligência, fixo o prazo de 60 (sessenta) dias.

III. Especificamente quanto aos imóveis rurais, é sabido que o Sr. Oficial de Justiça não possui conhecimentos técnicos para tanto, razão pela qual faz-se necessária nomeação de *expert*.

IV. Desta sorte, considerando que a avaliação do imóvel rural depende de conhecimentos específicos do profissional, **nomeio** como avaliador o **Sr. Carlos Alberto da Silva (CREA 10330/D)**^[i], sob a fé de seu grau.

V. Intime-se o Sr. Perito nomeado para que informe se aceita o encargo, bem como apresente proposta de honorários (artigo 465, §2º, inciso I, do Código de Processo Civil).

VI. Após, intemem-se as partes para que se manifestem, no prazo de 15 (quinze) dias, bem como indiquem assistentes técnicos e apresentem quesitos (artigo 465, §1º, do Código de Processo Civil).

VII. Em caso de aceitação, intime-se o perito nomeado para que inicie os trabalhos.

VIII. Fixo o prazo de 60 (sessenta) dias para a entrega do laudo.

IX. Com a juntada do laudo e avaliação feita pelo Sr. Perito e pelo Sr. Oficial de Justiça, **intemem-se** as partes para manifestarem-se, no prazo de 15 (quinze) dias, quando também poderá ser apresentado o parecer dos assistentes técnicos (artigo 477, §1º do Código de Processo Civil).

X. Comunique-se o Juízo Deprecante.

XI. Intimações e diligências necessárias.

Santa Mariana, PR, datado e assinado digitalmente.

Juliano Batista dos Santos - Juiz de Direito

[i] E-mail: carlos@nobrepericias.com.br. Telefone: (43) 99176-1013.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o. 10.330 / D - PR / 053.140/6 – SC

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA COMPETÊNCIA DELEGADA DE SANTA MARIANA – PR.

Carta Precatória nº: 0000201-97.2023.8.16.0152 – Oriunda do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Bauru da Comarca de Bauru – SP;
Cumprimento de Sentença autuado sob nº 1014923-97.2020.8.26.0071
Requerente: BRUNO FELICIANO RANGEL
Requerido: ADEMIR RANGEL

CARLOS ALBERTO DA SILVA, Engenheiro Agrônomo, Perito Judicial, honrado com a nomeação para os autos supra, vem respeitosamente a V. presença, em atenção à determinação do movimento 9.1 informar, para ao final requerer, que:

1.- estima seus honorários na R\$ 6.220,00 (seis mil duzentos e vinte reais), tomando-se por base o Regulamento de Honorários publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA/PR (anexo), de acordo com o Capítulo III – Fixação de Honorários em Função do Tempo Gasto, conforme demonstrativo e tabela em anexo.

2.- a Equipe NOBRE PERÍCIAS é composta por outros profissionais inscritos no CAJU e aptos à realização dos trabalhos periciais ora designado e assim, por questão de logística, os trabalhos de campo podem ser realizados tanto por este profissional, como por outro profissional da equipe devidamente habilitado.

Ante o exposto requer que:

A.- seja arbitrada a verba honorária na importância de R\$ 6.220,00 (seis mil duzentos e vinte reais), conforme já demonstrado;

B.- seja intimada a parte a efetivar o depósito da verba honorária devidamente vinculada ao Douto Juízo, após o que designará o início dos trabalhos, nos termos do artigo 474 do CPC;

C.- depositada a verba honorária, que seja permitido que os trabalhos de campo possam ser realizados tanto por este profissional, como pelos profissionais devidamente habilitados da Equipe NOBRE PERÍCIAS;



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600– Colina Verde – Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o 10.330 / D - PR / 053.140/6 – SC

D.- seja juntado o currículo e certidão de registro deste profissional junto ao CREA/PR, em cumprimento ao inciso II, § 2º do artigo 465 do CPC.

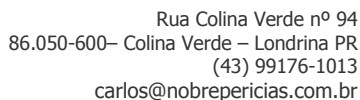
Termos em que,
P. Deferimento.

Santa Mariana (PR), 10 de março de 2023.

CARLOS ALBERTO DA SILVA
Perito Judicial – Engenheiro Agrônomo
CREA-PR – 10.330-D

43

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
P Validação desta em <https://projudi.jus.br/projudi/validacao/p85V2H0V205BWAGD32Y>.
Este documento e cópia do original assinado digitalmente por CARLA CRISTINA PYLE PRADO em 20/08/2020 às 13:32, sob o número WBRU25703269474
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhiYCD5.



DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

- VALOR TOTAL DOS HONORÁRIOS = R\$ 520,00 + R\$ 2.080,00 + R\$ 3.120,00 + R\$ 500,00.**

VALOR TOTAL DOS HONORÁRIOS = R\$ 6.220,00
(seis mil duzentos e vinte reais)



24/02/2023 08:56

CRFA



**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DO PARANÁ**

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná-CREA-PR, certifica que o(a) profissional abaixo encontra-se regularmente registrado(a) nos termos da Lei Federal nº 5.194/66 possibilitando-o(a) a exercer sua profissão no Estado do Paraná, circunscrita à(s) atribuição(ões) constantes de seu registro.

Certidão nº: **23612/2023**

Validade: 23/08/2023

Nome Civil: CARLOS ALBERTO DA SILVA

Carteira - CREA-PR Nº :PR-10330/D

Registro Nacional : 1700718878

Registrado(a) desde : 16/07/1981

Filiação : CARLITO DA SILVA

HILDA CIRELLI DA SILVA

Data de Nascimento : 18/09/1954

Documento de Identidade : 1.071.154 Órgão Emissor : IIPR UF : PR

CPF : 36105520930

Naturalidade : RIBEIRAO CLARO/PR

Título: ENGENHEIRO AGRONOMO

FUNDACÃO FACULDADE DE AGRONOMIA LUIZ MENEGHEL

Data da Colação de Grau : 16/12/1978

Diplomação : 30/01/1980

Situação : Regular

Atribuições profissionais:

Resolução do Cofeaa N.º 218/1973 - Art. 5º de 29/06/1973 do CONFEA.

Encontra-se quite com a anuidade relativa ao exercício de 2023.

Não possui débito(s) referente a processo(s) de fiscalização e/ou dívida ativa até a presente data.

Para fins de: CADASTRO

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do CREA-PR (<http://www.crea-pr.org.br>), através do protocolo n.º 58913/2023.

Emitida via Internet em 24/02/2023 08:56:58

Dispensa-se a assinatura neste documento, conforme Instrução de Serviço Nº 03/2021.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

<https://creaweb.crea-pr.org.br/consultas/certidao.asp?SESSAO=1e74e6e3b30d415ea8c01acc3c057b0a&CODREGTO=25320&rtqtcertidao=0&FI...> 1/1

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 P. Verificação desta em <https://portal.tjpr.jus.br/portal/p/verificacao.aspx?processo=1014923-97.2020.8.26.0071&codigo=yh1VCD5>
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARLA CRISTINA PIYETRO e com o código de verificação 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhiVCD5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhiVCD5.

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o 10.330 / D - PR / 053.140/6 – SC

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Capítulo I

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Art. 1º - O presente regulamento estabelece as relações entre Profissionais e Contratantes em matéria de honorários e pressupõem o conhecimento e a estrita observância aos preceitos do Código de Ética Profissional preconizado pelo CREA. (resolução nº 205 do CONFEA – (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), Código de Ética do IBAPE-PR e das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações.

Art. 2º - Em todos os trabalhos a serem desenvolvidos, através de contratos escritos ou verbais, é obrigatório o recolhimento da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) conforme lei federal 6.496, de 07 de dezembro de 1977.Sendo solicitado a todo Associado, que ao preencher a referida ART, complete o campo destinado à entidade de classe com o **número (405)** que se refere ao IBAPE-PR.

Art. 3º - Em quaisquer destas situações – contrato escrito ou verbal –, é lícito ao Profissional requerer um adiantamento de 50% (cinquenta por cento) dos seus honorários pré-estabelecidos.

Art. 4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente um valor justificado de honorários, solicitando depósito prévio desses valores em conta judicial remunerada.

Parágrafo Único – Nos casos de grande complexidade, onde não seja possível uma aferição exata da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

Art. 5º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas para a realização dos serviços, tais como, despesas de transporte, viagens, estadas, cópias de documentos, autenticações, pareceres, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único – O pagamento dessas despesas deverá ser realizado conforme desenvolvimento dos trabalhos, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR DO BEM

Na hipótese do Profissional e o Contratante optarem pela estimativa dos honorários através de um valor proporcional incidente sobre o custo total do imóvel ou do serviço contrato, o Associado deverá recorrer às estimativas preconizadas no Manual de Contratação de Serviços Técnicos de Engenharia e Avaliações e Perícias editado pelo IBAPE NACIONAL.

Capítulo III

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO TEMPO DISPENDIDO

Art. 6º - Para os trabalhos de vistorias, perícias, pareceres e outros, cujos honorários não possam ser calculados em função do valor de avaliação, o Profissional será remunerado com base no tempo despendido para a execução e apresentação do laudo pericial ou parecer técnico.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o. 10.330 / D - PR / 053.140/6 – SC

Art. 7º - O tempo gasto pelo profissional compreende todo o tempo efetivamente empregado para a realização das vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo despendido em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos para refeições e repouso.

Art. 8º - A remuneração do profissional será calculada em função de fração do salário mínimo profissional vigente fixado pelas **Leis Federais nºs 5194/66 e 4950/66**, como segue:

- **HORA TÉCNICA** - 8% (oito por cento) do salário mínimo profissional de 6 horas (6 s.m.p- salário mínimo profissional)

- **VALOR DE REMUNERAÇÃO MINIMA para inspeções e vistorias = 4 horas técnicas**

- **CONSULTA = 1 hora técnica**

- **ASSISTENCIA TECNICA E PERICIAL = mínimo 10 horas técnicas**

- Caso seja necessário a execução de ensaios laboratoriais ou "in situ" os valores serão acordados entre as partes.

Art. 9º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia e avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Parágrafo Primeiro – As vistorias, periciais, pareceres e avaliações, em que a complexidade do serviço justifique envolver conhecimentos técnicos especializados de profissionais distintos, serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). O acréscimo estabelecido será previamente aventado entre o Profissional e o cliente, estendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação ou, quando for público e notório ser o profissional, consultado ou contratado, especialista no assunto da consulta, vistoria, perícia ou avaliação.

Capítulo IV

Art. 10º - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor contratado.

Art. 11º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, dirigida ao IBAPE-PR.

Art. 12º - Este Regulamento de Honorários Profissionais poderá ser alterado pela Assembléia Geral do IBAPE-PR, sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica nacional assim o exigirem.

Curitiba, 25 de agosto de 2009.

DIRETORIA EXECUTIVA .

IBAPE-PR



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde - Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o. 10.330 / D - PR / 053.140/6 - SC



IBAPE PARANÁ
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia do Paraná

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA Ano Base: 2023



Acesse o QR Code ao lado e certifique-se que o
profissional é realmente associado ao IBAPE-PR.

VALOR DA HORA TÉCNICA

O valor da hora técnica referencial a ser utilizada pelos

ASSOCIADOS DO IBAPE PR,

conforme valor aprovado na assembléia do dia 22/11/2022

Valor aprovado R\$/h 520,00

Curitiba, 01 de janeiro de 2023

DIRETORIA EXECUTIVA - IBAPE PR

A RELAÇÃO DE ASSOCIADOS ESTÁ DISPONÍVEL NO SITE:
www.ibapepr.org.br



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SANTA MARIANA
VARA CÍVEL DE SANTA MARIANA - PROJUDI**

Rua Des. Antonio Franco Ferreira da Costa, 61 - Centro - Santa Mariana/PR - CEP: 86.350-000 - Fone: (43) 3572-8341 - E-mail: sm-ju-sccrda@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000201-97.2023.8.16.0152

- I. Habilitem-se conforme requerido aos movs. 24.1 e 28.1.
- II. Considerando que a gratuidade da justiça concedida nos autos principais possui efeito vinculante na presente deprecata, anote-se esta condição em favor do exequente.
- III. Ante o item supra, intime-se o executado para que manifeste-se acerca da proposta de honorários do Sr. Perito (mov. 13.1), no prazo de 15 (quinze) dias.
- IV. Após voltem.
- V. Intimações e diligências necessárias.

Santa Mariana, PR, datado e assinado digitalmente.

Juliano Batista dos Santos - Juiz de Direito



Rua Colina Verde nº 94 Colina Verde
86.050-600-Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o. 10.330 / D - PR / 053.140/6 - SC

**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA COMPETÊNCIA DELEGADA
DE SANTA MARIANA – PR.**

**Carta Precatória nº: 0000201-97.2023.8.16.0152 – Oriunda do Juízo de Direito
da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Bauru da Comarca de Bauru – SP;
Cumprimento de Sentença autuado sob nº 1014923-97.2020.8.26.0071**
Requerente: BRUNO FELICIANO RANGEL
Requerido: ADEMIR RANGEL

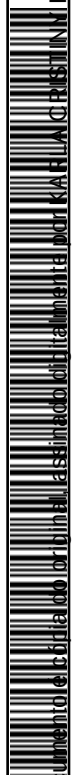
CARLOS ALBERTO DA SILVA, engenheiro agrônomo, perito judicial, nomeado para
os autos supra, vem respeitosamente a V. presença informar, para ao final requerer,
que:

1.- apresentou sua proposta de honorários na importância de **R\$ 6.220,00 (seis
mil duzentos e vinte reais)**, tomando-se por base o Regulamento de Honorários
publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –
IBAPE/PR**;

2.- o Requerido, no mov. 35.1/PROJUDI, pede a redução do valor proposto
sem trazer qualquer parâmetro para a fixação dos honorários;

3.- o valor proposto, certamente levou em conta o local da perícia a ser
realizada, a natureza e complexidade imposta pelos quesitos apresentados e a
estimativa de horas a serem despendidas, conforme devidamente justificado no
“DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS” anexado aos autos, destacando tratar-se de
valor mínimo previsto no regulamento;

4.- a redução do valor então proposto é vedada pela Resolução nº 1002 de 26
de novembro de 2002 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e
Agronomia, imposto à categoria profissional de acordo com as atribuições da Lei nº
5.194/66, a qual sancionou o Código de Ética Profissional, que prescreve:





Rua Colina Verde nº 94 Colina Verde
86.050-600-Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.o. 10.330 / D - PR / 053.140/6 – SC

“Art. 10º No exercício da profissão, são condutas vedadas ao profissional:

(...)

III – Nas relações com os clientes, empregadores e colaboradores:

(...)

b) apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis;”

Assim, requer:

A.- ante o interesse em servir este Nobre Juízo, que sejam ponderadas as colocações deste profissional, arbitrando seus honorários na importância que entender como a justa remuneração para o Labor Pericial a ser desenvolvido, informando que nada tem a opor quanto a eventual redução, sugerindo para tanto a redução da ordem de 5 % (cinco por cento), a ser recolhido em 3 (três) parcelas mensais, iguais e consecutivas.

B.- que sejam intimadas as partes para efetivarem o depósito da verba honorária devidamente vinculada a este Douto Juízo, após o que marcará o início dos trabalhos, nos termos do artigo 474 do CPC.

Termos em que,

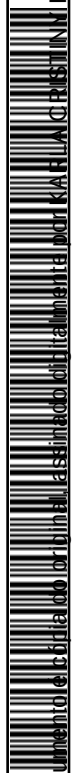
P. Deferimento.

Santa Mariana (PR), 24 de agosto de 2023.

CARLOS ALBERTO DA SILVA

Engenheiro Agrônomo – Perito Judicial

CREA 10.330-D – PR





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SANTA MARIANA
VARA CÍVEL DE SANTA MARIANA - PROJUDI

Rua Des. Antonio Franco Ferreira da Costa, 61 - Centro - Santa Mariana/PR - CEP: 86.350-000 - Fone: (43) 3572-8341 - E-mail: sm-ju-sccrda@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000201-97.2023.8.16.0152

I. Considerando a controvérsia instaurada quanto aos honorários periciais, necessário sua fixação.

A Resolução nº. 232, de 13 de julho de 2016 do CNJ, estabelece o valor de R\$ 700,00 (setecentos reais) para a avaliação rural, sendo que tal valor deve ser reajustado, anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IPCA-E, nos termos do artigo 2º, §5º.

Nos termos da referida norma, o valor atualizado é de R\$ 917,09 (novecentos e dezessete reais e nove centavos).

O artigo 2º, §4º, daquela resolução, autoriza que o valor fixado na tabela possa ser superado em até cinco vezes (R\$ 4.585,45).

Contudo, levando em conta as especificidades do caso em comento, os imóveis a serem avaliados, o tempo necessário para a realização dos trabalhos, o nível de complexidade, e visando remunerar o trabalho a ser desenvolvido, **fixo os honorários no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

II. Intime-se o Sr. Perito para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste-se quanto a aceitação.

Em caso de aceitação, cumpra-se na forma da decisão de mov. 9.1.

Caso negativo, voltem para substituição.

III. Ciência às partes.

IV. Intimações e diligências necessárias.

Santa Mariana, PR, datada e assinado digitalmente.

Juliano Batista dos Santos - Juiz de Direito



Rua Colina Verde nº 94 Colina Verde
86.050-600-Londrina PR
(43) 99176-1013
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA n.º. 10.330 / D - PR / 053.140/6 - SC

**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA COMPETÊNCIA DELEGADA
DE SANTA MARIANA – PR.**

**Carta Precatória nº: 0000201-97.2023.8.16.0152 – Oriunda do Juízo de Direito
da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Bauru da Comarca de Bauru – SP;
Cumprimento de Sentença autuado sob nº 1014923-97.2020.8.26.0071**

Requerente: BRUNO FELICIANO RANGEL

Requerido: ADEMIR RANGEL

CARLOS ALBERTO DA SILVA, engenheiro agrônomo, perito judicial, nomeado para os autos supra, vem respeitosamente a V. presença informar, que não se opõe ao valor arbitrado para seus honorários conforme mov. 58.1 dos autos.

Ante o exposto, requer a intimação das partes para efetivarem o depósito da verba honorária devidamente vinculada a este Douto Juízo, após o que marcará o início dos trabalhos, nos termos do artigo 474 do CPC.

Termos em que,

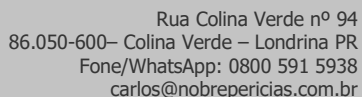
P. Deferimento.

Santa Mariana (PR), 10 de outubro de 2023.

CARLOS ALBERTO DA SILVA

Engenheiro Agrônomo – Perito Judicial

CREA 10.330-D – PR



ENGENHARIAS: AGRÔNOMICA, AMBIENTAL, CIVIL, ELÉTRICA, ELETRÔNICA, FLORESTAL E MECÂNICA
CONTABILIDADE • GEOLOGIA • INFORMÁTICA • TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

documento e copia originale, assai poco utilizzata, per KARLA CRISTINA



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600– Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	1
2	ESCOPO DO TRABALHO	1
3	ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO	2
3.1	Matrícula nº 2.216	2
3.2	Matrícula nº 4.146	3
4	VISTORIA	5
4.1	Características Gerais	5
4.1.1	Do local	5
4.1.2	Da região	5
4.1.3	Do acesso	5
4.2	Dos Imóveis de Origem	6
4.2.1	Da área total	6
4.2.2	Relevo	7
4.2.3	Solo	7
4.2.4	Susceptibilidade à erosão	8
4.2.5	Ocupação	8
4.2.6	Classes de Capacidade de Uso	9
4.3	Benfeitorias	10
4.4	Documentação Fotográfica	10
5	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
5.1	Referências Normativas	13
5.2	Valor da Terra Nua	13
5.2.1	Amostras de mercado	13
5.2.2	Tratamento de dados	13
5.2.3	Nota Agronômica	16
5.2.4	Grau de fundamentação	17
5.2.5	Grau de precisão	18
6	AVALIAÇÃO	18
6.1	Valor da Terra Nua Matrícula nº 4.146	18
6.2	Valor da Terra Nua Matrícula nº 2.216	19
7	CONCLUSÕES	20
8	ENCERRAMENTO	21

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento encontra-se no site do Poder Judiciário do Paraná. O processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** proposta por **BRUNO FELICIANO RANGEL** contra **ADEMIR RANGEL**, em curso perante a **VARA CÍVEL DE SANTA MARIANA – PR**, processo nº **0000201-97.2023.8.16.0152**.

b) A Carta Precatória foi expedida para a realização de avaliação e de hasta pública dos bens penhorados nos autos nº 1014923-97.2020.8.26.0071, consistentes dos imóveis descritos nas matrículas das fls. 448/449, fls. 450/457 e fls. 458/461.

a) Em r. despacho de mov. 9.1 dos autos, o Douto Magistrado determinou a realização de avaliação dos imóveis sendo que, para os rurais, foi nomeado para o mister o signatário do presente laudo, *considerando que a avaliação do imóvel rural depende de conhecimentos específicos do profissional*.

b) A requerente não indicou assistente técnico tampouco apresentou quesitos.

c) O requerido não indicou assistente técnico tampouco apresentou quesitos.

2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

- analisar a documentação juntada aos autos, associada àquelas eventualmente obtidas por ocasião das diligências;
- identificar a localização dos imóveis, caracterizando a região e peculiaridades desses;
- vistoriar os imóveis objetos, identificando suas características intrínsecas, benfeitorias existentes e demais detalhes pertinentes ao deslinde da presente questão;
- realizar pesquisas de mercado, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis aos imóveis avaliandos, para a determinação de seu valor;



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

O signatário analisará os documentos pertinentes, com o objetivo de subsidiar tecnicamente as suas conclusões.

3.1 Matrícula nº 2.216 (mov. 1.2 dos autos)

Data da abertura: 08.06.1989.

Data da certidão: 29.01.2021.

Local do Registro: Registro de Imóveis de Santa Mariana.

Proprietários: Ângela Anne Marie Martha Behmer.

Registro Anterior: Matrícula nº 2.039.

Objeto: Um terreno com a área de 8,00 (oito) alqueires paulistas, ou seja, 193.600,00 metros quadrados ou ainda, 19,36 hectares, constituindo parte da Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, deste município, com as seguintes divisas e confrontações:

Inicia-se o perímetro no ponto 00 cravado à margem esquerda do Rio Laranjinha e segue para o ponto 01, confrontando com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 800,30 metros e rumo de 83°53' NW, segue agora para o ponto 02, passando a confrontar com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 278,10 metros e rumo 06°40' NE, segue para o ponto 03, passando a confrontar com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 582,50 metros e rumo de 83°53' SE, segue para o ponto 00, passando a confrontar com a margem esquerda do Rio Laranjinha, com a distância de 340,50 metros e rumo 59°50' SW onde teve início este perímetro.

Registros/Averbações:

R-1 / 2.216 – Através de Escritura pública de compra e venda, datada de 08.06.1989, Ângela Anne Marie Martha Behmer vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para José Rangel.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

R-13 / 2.216 – Através de Escritura Formal de Partilha, datada de 30/11/2017, fica 33,33% do imóvel da presente matrícula destinado a Ademir Rangel, 33,33% destinado a Elenir Rangel Delboni e 33,33% destinado a Edenir Rangel Barone.

R-16 / 2.216 – Através de pública de compra e venda, datada de 08/12/2017, Elenir Rangel Delboni e seu esposo Valdemir Delboni, e Edenir Rangel, venderam a fração ideal de 66,66% do imóvel da presente matrícula à Ademir Rangel.

Comentário: Através de consulta ao INCRA-CAR e com auxílio das confrontações existentes na descrição da matrícula, tem-se que o imóvel de matrícula nº 2.216 perfaz o polígono representado na Figura 1:



Figura 1 – Polígono do imóvel de matrícula nº 2.216 (Fonte: adaptado de Google Earth)

3.2 Matrícula nº 4.146

(mov. 1.2 dos autos)

Data da abertura: 14.01.2008.

Data da certidão: 29.01.2021.

Local do Registro: Registro de Imóveis de Santa Mariana.

Proprietários: Antônio Bavaresco e sua mulher Maria Ângela Bavaresco, e Renato Bavaresco.

Registro Anterior: Registro nº15/2.039.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

Objeto: Um terreno com área de 2,00 (dois) alqueires paulistas, ou seja, 4,84 hectares ou ainda 48:200,00 metros quadrados, destacado da parte extinta da Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, deste município, com as seguintes divisas e confrontações:

Inicia-se o perímetro no ponto 00, cruzando a margem esquerda do Rio Laranjinha e segue para o ponto 01, confrontando com a propriedade de José Sevilha Garcia ou sucessores, numa distância de 515,00 metros e rumo $83^{\circ}53'$ NW; segue agora o ponto 02, passando a confrontar com a propriedade de Antônio Bavaresco ou sucessores, numa distância de 102,00 metros e rumo de $06^{\circ}40'$ NE, segue agora para o ponto 03, passando a confrontar com a propriedade de José Sevilha Garcia ou sucessores, numa distância de 416,00 metros e rumo $85^{\circ}07'$ SW, segue agora para o ponto 00, passando a confrontar com a margem esquerda do Rio Laranjinha, com distância de 150,00 metros e rumo $06^{\circ}40'$ SW, onde teve início este perímetro.

Registros/Averbações:

R-2 / 4.146 – Através de Escritura pública de compra e venda, datada de 14.01.2008, Antônio Bavaresco, sua mulher Maria Ângela Bavaresco e Renato Bavaresco venderam o imóvel objeto da presente matrícula para Ademir Rangel.

Comentário: Através de consulta ao INCRA-CAR e com auxílio das confrontações existentes na descrição da referida matrícula, tem-se que o imóvel de matrícula nº 4.146 perfaz o polígono representado na Figura 2:



Figura 2 – Polígono do imóvel de matrícula nº 4.146 (Fonte: adaptado de Google Earth)



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600– Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

4 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 31.01.2024, às 14h, oportunidade na qual fora vistoriado o imóvel sub judice e efetuado o levantamento dos dados físicos. Acompanharam a vistoria:

- Pela requerente:**
a) Ninguém compareceu.
- Pelos requeridos:**
a) Ninguém compareceu.

4.1 Características Gerais

4.1.1 Do local

Os imóveis objeto desta avaliação situam-se na antiga Fazenda Guaiuvira, localizados no município e comarca de Santa Mariana, estado do Paraná.

4.1.2 Da região

A região apresenta característica de uso agrícola, constituído por médias e grandes propriedades onde há predominância de plantio de culturas temporárias e presença de áreas de reserva florestal.

4.1.3 Do acesso

Partindo Centro Estadual de Educação Profissional Agrícola CEEPA Fernando Costa, segue na direção oeste em estrada de terra por 1,0 quilômetro, então, segue a direita por 3,9 quilômetros em estrada de terra seguindo a direita por 600 m até se deparar com os imóveis objetos do presente feito.

A reprodução apresentada na Figura 3 ilustra a localização dos imóveis:

Este documento encontra-se no site do PROJUDI, para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yHjYLCd5.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Pelo Juiz de Direito do Estado do Paraná, em 27/02/2024, às 13:32, sob o número WBRU257033269474



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

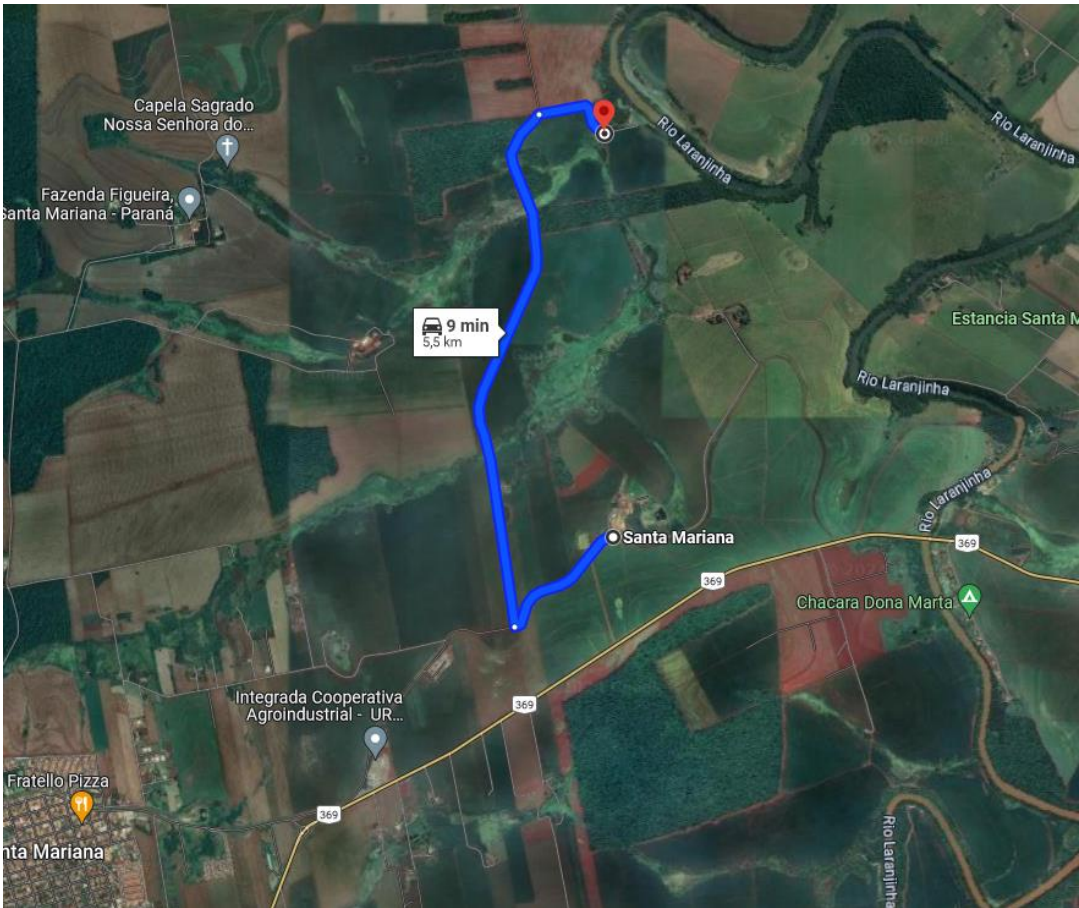


Figura 3 – Ilustração do trecho de acesso ao imóvel do requerido (Fonte: adaptado de Google Maps)

4.2 Dos Imóveis de Origem

4.2.1 Da área total

Os imóveis de propriedade do requerido encontram-se devidamente matriculados junto ao Registro de Imóveis de Santa Mariana/PR, sob o nº 2.216, com a área de origem de 19,36 ha, ou seja, 8 alqueires paulistas, bem como sob o nº 4.146, com a área de origem de 4,84 ha, ou seja, 2 alqueires paulistas.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DA SILVA, sob o nº 36105520930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

4.2.2 Relevo

De acordo com “MODELO DIGITAL DE ELEVAÇÃO (MDE)” desenvolvido através do projeto TOPODATA realizado pela Divisão de Sensoriamento Remoto do Instituto Brasileiro de Pesquisas Espaciais – INPE e conforme inspeção visual realizada no local predomina nos imóveis objetos da presente lide o relevo plano (0-2%), o relevo suave ondulado (2-6%) e o relevo moderadamente ondulado (6-12%), conforme ilustrado na Figura 4:

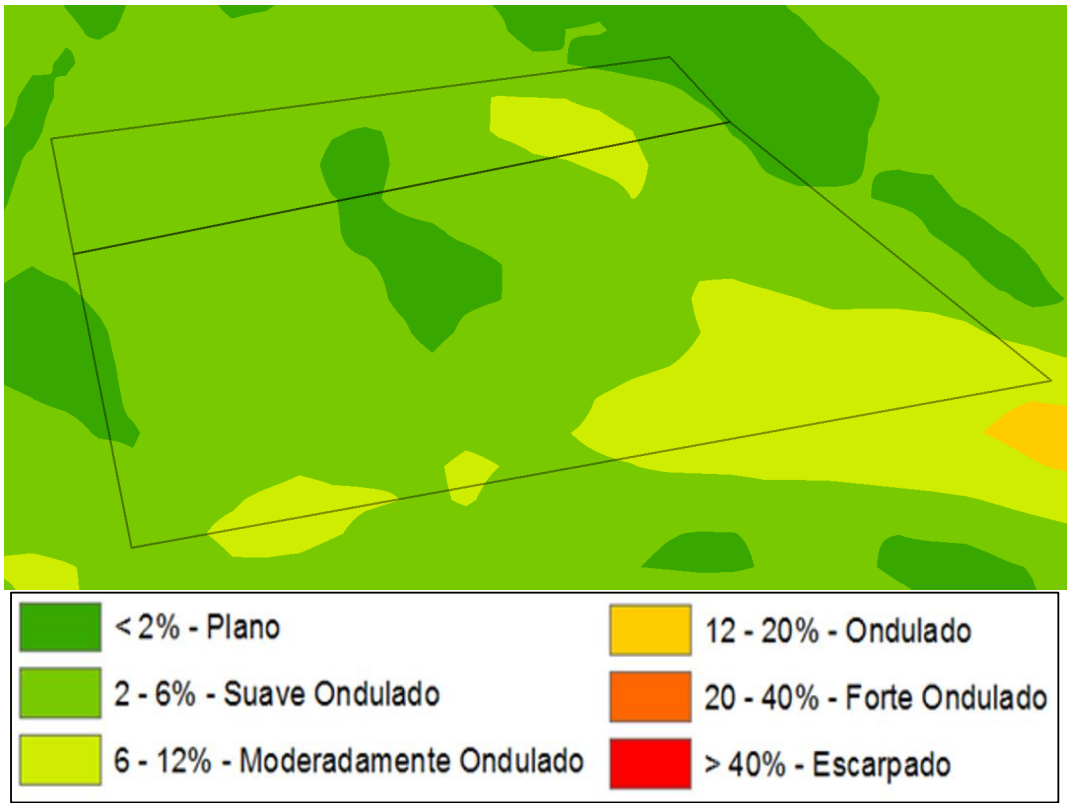


Figura 4 – Relevo do imóvel (Fonte: adaptado de INPE).

4.2.3 Solo

De acordo com “MAPA DE SOLOS DO ESTADO DO PARANÁ – Legenda Atualizada (2008)” elaborada pela EMBRAPA - Solo/Florestas e o Instituto Agrônômico do Paraná – IAPAR, a área em estudo é composta pelo solo do tipo NVeF3 - NITOSSOLO VERMELHO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto da Silva, sob o número WBRU257033269474. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



4.2.4 Susceptibilidade à erosão

Levando-se em conta as condições de relevo e as características intrínsecas do solo, pode-se afirmar que a susceptibilidade predominante do imóvel pode ser considerada “Não aparente – ligeira” conforme ilustra a Tabela 1:

Classe de Declividade	Susceptibilidade à erosão
00% a 08%	Não aparente - ligeira
08% a 20%	Moderada
20% a 40%	Severa

Tabela 1 – Índice de suscetibilidade à erosão.

4.2.5 Ocupação

Por ocasião da vistoria e analisando-se imagens pretéritas da região é possível observar que os imóveis avaliados possuem predominantemente áreas destinadas a culturas temporárias e de forma pontual áreas de preservação permanente, conforme ilustra Figura 5:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é copia do original assinado digitalmente por KARLA CRISTINA PIVETI e não pode ser usado para fins processuais. Identificado em 25/09/2025 às 13:32. Sob o número WBRU257033269474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhiVLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

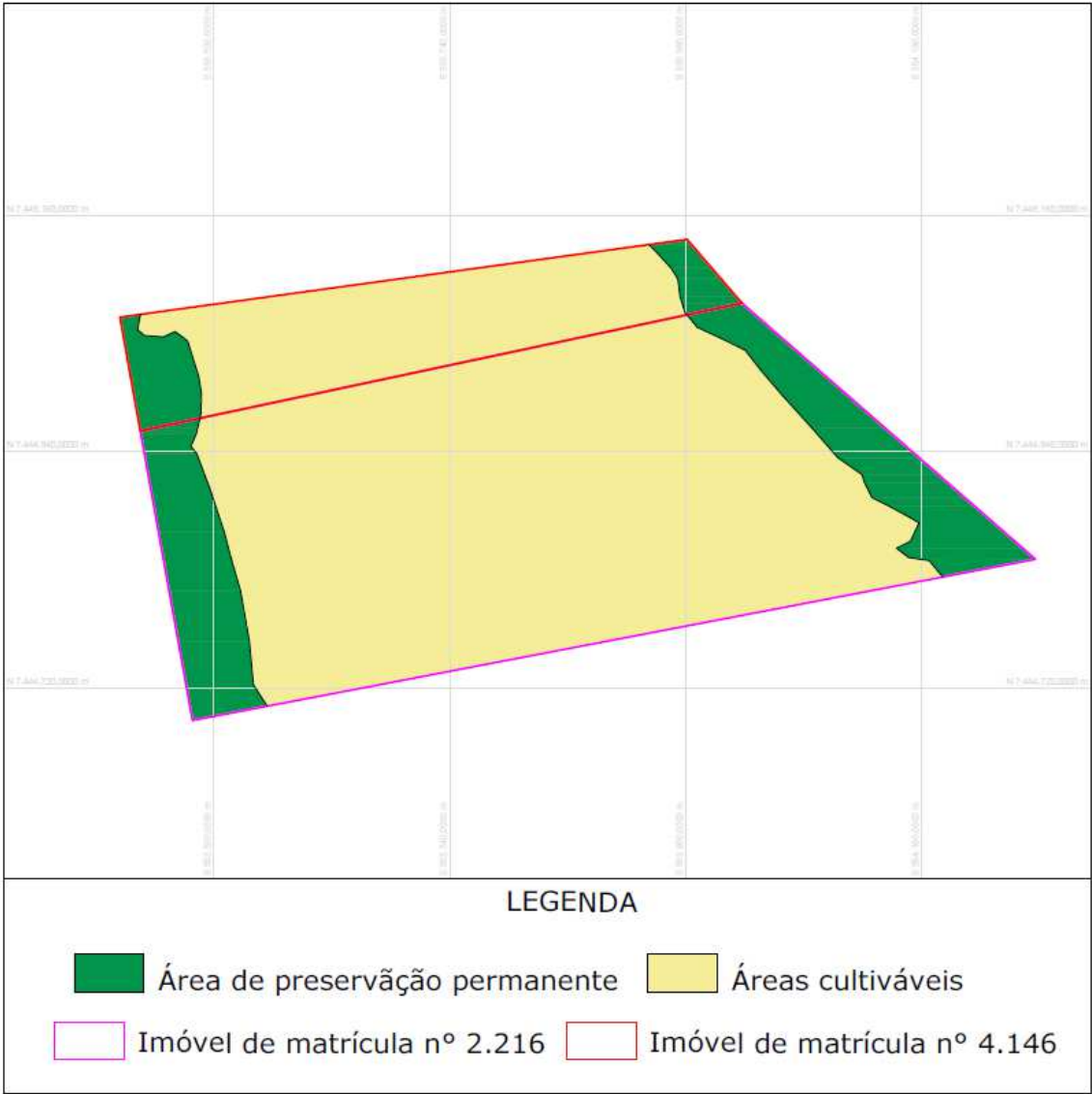


Figura 5 – Ocupação dos imóveis de matrícula nº 2.216 e nº 4.146 (Fonte: o autor)

4.2.6 Classes de Capacidade de Uso

De acordo com o livro “Engenharia de Avaliações Aplicadas a Imóveis Rurais (2011)”¹, conclui-se que as áreas de terra, objeto da presente ação, enquadram-se nas classes de uso apresentadas na **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e na Tabela 2:

¹ De autoria do engº agrônomo Valdemar Antônio Demétrio e do engº agrônomo Luis Augusto C. Moura Andrade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DA SILVA, sob o número WBRU257033269474. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

a) Imóvel de matrícula nº 4.146:

Classe de Capacidade de Uso		
Classe	Área Servienda	
	Área (ha)	Área (%)
I	4,03	83,27
VIII	0,81	16,73
Soma	4,84	100%

Tabela 2 – Classe de Capacidade do imóvel de matrícula 4.146. (Fonte: o autor)

b) Imóvel de matrícula nº 2.216:

Classe de Capacidade de Uso		
Classe	Área Servienda	
	Área (ha)	Área (%)
I	15,97	82,49
VIII	3,34	17,51
Soma	19,36	100%

Tabela 3 – Classe de Capacidade do imóvel de matrícula 2.216. (Fonte: o autor)

4.3 Benfeitorias

No presente caso, não foram identificadas benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas a serem avaliadas.

4.4 Documentação Fotográfica

A seguir apresentam-se as imagens registradas no local, por ocasião da vistoria.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto da Silva, sob o número WBRU257033269474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600– Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC



Foto 01 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 4.146. Observar área de cultivo.



Foto 02 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 4.146. Observar área de cultivo.



Foto 03 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 4.146. Observar área de cultivo.



Foto 04 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 2.216. Observar área de cultivo.



Foto 05 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 2.216. Observar área de cultivo.



Foto 06 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 2.216. Observar presença de área de banhado.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC



Foto 07 – Vista geral do imóvel objeto de matrícula nº 2.216. Observar presença de área de banhado.

A Figura 6 apresenta o croqui de localização das fotos apresentadas anteriormente:



Figura 6 – Croqui de localização das fotos (Fonte: adaptado de Google Earth Pro)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto da Silva, sob o número WBRU257033269474. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 Referências Normativas

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 Avaliação de Bens, nas partes a seguir relacionadas: **NBR 14653-1**: Procedimentos Gerais; **NBR 14653-3**: Imóveis Rurais.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

5.2 Valor da Terra Nua

Para a valoração do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

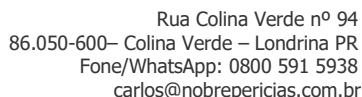
5.2.1 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto; e a influência deles na formação dos valores foi obtida por estatística descritiva.

5.2.2 Tratamento de dados

As amostras coletadas devem ser devidamente tratadas de modo a torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, sendo recomendada atenção especial para os seguintes pontos:

- tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;



- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender aos preceitos da NBR 14.653, os cálculos estatísticos e análises exigidas foram efetuados com o auxílio do software “INFER – Versão 32”, elaborado pela empresa Ária Sistemas de Informática Ltda. Tal software auxilia na obtenção dos elementos estatísticos básicos e gerais, intervalos de classe, verificação de “outliers”, saneamento e verificação de normalidade de resíduos, conforme informações constantes no ANEXO 1 do presente laudo.

Os elementos comparativos pesquisados foram devidamente homogeneizados para o local do imóvel avaliando mediante a aplicação dos seguintes fatores:

a) Fator oferta: Dedução de 10% no preço ofertado, para cobrir eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrições, negócios realizados ou opiniões/informações não haverá o referido desconto.

b) Nota Agronômica: Fator que identifica a variação de valores para imóveis de diferentes notas agronômicas. A nota agronômica é atribuída ao imóvel em função da localização/acesso e da classe de capacidade de uso da terra, sendo esta resultante do produto entre percentual (em decimal) de cada classe de capacidade de uso existente no imóvel e o seu correspondente índice de localização.

 Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é copia do digital assinado digitalmente por KARLA CRISTINA PIVETES, para ser usado em processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhiVLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

A Tabela 4 a Tabela 5 e a Tabela 6 ilustram os fatores que influem no cálculo da nota agrônômica:

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		
	Tipo de Estrada	Importância das distâncias	Praticidade Durante o Ano
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito Boa	1ª classe não asfaltada	Relativa	Permanente
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Via e distância se equivalendo	Sem condições satisfatórias
Má	Fecho nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa
Péssima	Fechos e interceptada por córrego sem ponte		Problemas sérios mesmo na seca

Tabela 4 – Situação do imóvel em relação à localização e acesso (Fonte: adaptado de Caires, 1985)

Classe de Uso	CRITÉRIO DISCRIMINAÇÃO	ESCALA DE VALOR (%)
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.	100
II	Terras cultiváveis, com problemas simples de conservação.	95
III	Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação.	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	55
V	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.	50
VI	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo.	40
VII	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo apenas como abrigo e proteção da fauna e flora como ambiente para recreação e armazenamento de água.	20

Tabela 5 – Situação do imóvel em relação à classe de uso (Fonte: adaptado de LEPSCH,1991 e Kozma, 1984)



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

Situação		Classes de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Tabela 6 – Nota agrônômica (Fonte: adaptado de Kozma, 1985)

5.2.3 Nota Agrônômica

Considerando as características do imóvel apontadas no item 4.2.6 do presente laudo, tem-se para os imóveis as notas agrônômicas detalhadas na Tabela 7 e na Tabela 8:

a) Imóvel de matrícula nº 4.146:

CLASSE DE USO	Fator Tabelado	Área em %	Total
Classe I	0,900	83,3	0,749
Classe VIII	0,180	16,7	0,030
Somatória		100,00	0,780
*Observação: Adotou-se na homogeneização da pesquisa, como paradigma, a classe de capacidade de uso deste imóvel.			

Tabela 7 – Nota agrônômica do imóvel de matrícula nº 4.146 (Fonte: o autor)

b) Imóvel de matrícula nº 2.216:

CLASSE DE USO	Fator Tabelado	Área em %	Total
Classe I	0,900	85,80	0,744
Classe VIII	0,180	14,20	0,031
Somatória		100,00	0,775

Tabela 8 – Nota agrônômica do imóvel de matrícula nº 2.216 (Fonte: o autor)

O valor da terra nua será dado pela multiplicação entre o valor unitário médio paradigma e o fator de correção entre a classe de capacidade de uso do imóvel paradigma e o imóvel avaliando, ou seja:



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

$VT = S \times Qmf \times \text{Fator Classe de Uso}$

Em que:

S = área do imóvel (ha)

Qmf = valor unitário médio homogeneizado, utilizando-se a área como paradigma.

Fator Classe de Uso = $NA_{avaliando} / NA_{paradigma}$

5.2.4 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 9:

tem	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos analisados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	6	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		10 pontos		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
Pontos Mínimos		13	8	5
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 9 - Enquadramento do grau de fundamentação – tratamento por fatores. (Fonte: adaptado da NBR 14653-3)



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

5.2.5 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 10:

VALOR CENTRAL ESTIMADO		R\$ 121.299,93	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	R\$ 108.726,94	
	MÁXIMO	R\$ 133.872,92	
AMPLITUDE TOTAL		20,73%	
Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	30%-50%	>50%

Tabela 10 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: adaptado da NBR 14653-3)

6 AVALIAÇÃO

6.1 Valor da Terra Nua Matrícula nº 4.146

O valor do imóvel, conforme critérios fixados no item 5, do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total:

$$VTN = S \times Qmf \times (NA_{avaliando} / NA_{paradigma})$$

Em que:

$$S = 4,84 \text{ ha}$$

$$NA_{avaliando} = 0,780$$

$$NA_{paradigma} = 0,780$$

Conforme pesquisa e homogeneização juntada no Anexo 1, os valores unitários estimado, máximo e mínimo, para um intervalo de confiança de 80 %, correspondem a:

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Carlos Alberto da Silva, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

[Valor unitário estimado] = R\$ 121.299,93/ ha
[Valor unitário mínimo] = R\$ 108.726,94/ ha
[Valor unitário máximo] = R\$ 133.872,92/ ha

Arbitrando a estimativa central da amostra, tem-se:

VTN = 4,84 ha x R\$ 121.299,93/ ha
VTN = R\$ 587.091,66

Ou, em números redondos:

VALOR IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.146 = R\$ 587.100,00
(Quinhentos e oitenta e sete mil e cem reais)
Válido para fevereiro de 2024

6.2 Valor da Terra Nua Matrícula nº 2.216

O valor do imóvel, conforme critérios fixados no item 5, do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total:

VTN = S x Qmf x (NAavaliando/NAparadigma)
Em que:
S = 19,36 ha
NAavaliando = 0,775
NAparadigma = 0,780

Conforme pesquisa e homogeneização juntada no Anexo 1, os valores unitários estimado, máximo e mínimo, para um intervalo de confiança de 80 %, correspondem a:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto da Silva, CPF nº 036.105.520-93, sob o número WBRU257033269474. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

[Valor unitário estimado] = R\$ 120.522,37/ ha
[Valor unitário mínimo] = R\$ 108.029,97/ ha
[Valor unitário máximo] = R\$ 133.014,76/ ha

Arbitrando a estimativa central da amostra, tem-se:
VTN = 19,36 ha x R\$ 120.522,37/ ha
VTN = R\$ 2.333.313,08

Ou, em números redondos:

VALOR IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 2.216 = R\$ 2.350.000,00
(Dois milhões trezentos e cinquenta mil reais)
Válido para fevereiro de 2024

7 CONCLUSÕES

Considerando as prescrições da norma NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no decorrer do presente laudo, conclui este signatário que o valor avaliatório do imóvel de matrícula nº 4.146 e do imóvel de matrícula nº 2.216 corresponde a:

VALOR IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.146 = R\$ 587.100,00
(Quinhentos e oitenta e sete mil e cem reais)
Válido para fevereiro de 2024

VALOR IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 2.216 = R\$ 2.350.000,00
(Dois milhões trezentos e cinquenta mil reais)
Válido para fevereiro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto da Silva, CPF nº 012.111.419-06, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA/SP) nº 10.330/D-PR/053.140/6-SC, sob o número WBRU257033269474. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.



Rua Colina Verde nº 94
86.050-600- Colina Verde – Londrina PR
Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
carlos@nobrepericias.com.br

Carlos Alberto da Silva
CREA nº 10.330/D-PR / 053.140/6-SC

8 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 21 (vinte e uma) páginas assinadas digitalmente pelo perito.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Santa Mariana (PR), 27 de fevereiro de 2024.

CARLOS ALBERTO DA SILVA

Perito judicial – Eng.º Agrônomo
CREA/PR – 10.330-D

Este documento encontra-se no site do Poder Judiciário do Paraná. O acesso é livre para todos os cidadãos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014923-97.2020.8.26.0071 e código yhjYLCD5.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Pelo Juiz de Direito do Estado do Paraná, em 27/02/2024, às 13:32, sob o número WBRU257033269474