

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**SOLICITANTE: Vara da Família e Sucessões da
Comarca de Engenheiro Beltrão**

**LOCALIDADE: Lote nº (6, 7-A, 7-Remanescente,
8 e 10)-A
Porteira Preta
CIDADE DE FÊNIX – PR**

DATA BASE: Agosto/2024

VALOR DE MERCADO: R\$ 7.533.866,54



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1) Interessada	3
1.2) Proprietário	3
1.3) Objetivo	3
1.4) Atividades Básicas	3
1.5) Conceito de valor	3
1.6) Condições limitantes	5
2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	6
2.1) Método comparativo direto de dados de mercado	6
2.2) Especificação da avaliação	6
3) DIAGNÓSTICO DA MICRORREGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O BEM AVALIANDO.....	8
3.1) Vistoria	8
3.2) Acesso	8
3.3) Altitude.....	8
3.4) Atividades econômicas da região	9
3.5) Solos	9
3.5.1) Características gerais do solo	9
3.6) Clima	9
3.7) Temperatura	9
3.8) Precipitação	9
3.9) Evapotranspiração	10
3.10) Déficit hídrico.....	10
3.11) Vocação e Aptidão agrícola	10
3.12) Vegetação	11
3.13) Diagnóstico de Mercado dos imóveis rurais e da área de expansão urbana na região	11
4) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	12
4.1) Denominação/localização	12
4.2) Titularidade/área	12
4.2.1) Terreno rural	12
4.2.1.1) Recurso hídricos	13
4.2.1.2) Topografia	13
4.2.1.3) Infraestrutura e benfeitorias	13
4.2.1.4) Cobertura vegetal.....	13
4.2.1.5) Solos	14
5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	14
5.1) Coleta de dados	14

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

5.2) Processamento e análise dos dados – fatores utilizados14

5.3) Cálculo do valor de mercado15

6) Conclusão17

7) Encerramento18

7.1) Anexos18

7.2) Declaração de conformidade com o código de ética18

7.3) Termo de encerramento19

ANEXO 1 – Relatório Fotográfico 20

ANEXO 2 – Listagem de elementos pesquisados 29

ANEXO 3 – Localização e acesso ao terreno 31

ANEXO 4 - Documentos33

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessada:

Vara da Família e Sucessões da Comarca de Engenheiro Beltrão

1.2) Proprietários:

MARCIO OSAMU INAGAKI – CPF : 039.033.969-58 e
ROSANA KARUMI INAGAKI – CPF : 041.035.789-29

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado dos imóveis abaixo especificados, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: Gleba rural
- ▶ Localidade: Lote nº (6, 7-A, 7-Remanescente, 8 e 10)-A;
- ▶ Local: Distrito Porteira Preta;
- ▶ Município: Fênix - PR;
- ▶ Finalidade: Apuração do valor de mercado para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução dele.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 09 de agosto de 2024
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Diagnóstico de mercado.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*"

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

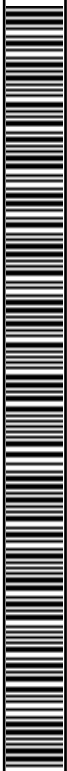
a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais), a seguir reproduzidos:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

☒ **Método Comparativo – Tratamento por Fatores:**

Tabela 4 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente analisados no modelo
4	Origem dos Fatores de homogeneização	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
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.3.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

na Tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

Tabela 5 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

3) DIAGNÓSTICO DA MICRORREGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O BEM AVALIANDO

3.1) Vistoria

Efetuada no dia 09 de agosto de 2024

Imóvel localizado no município de Fênix, na zona Rural, na localidade Porteira Preta, que fica a 7.828 km do centro do município. O Município de Fênix, está situado na região centro ocidental do Paraná, distante da capital em 429 km, fazendo parte da microrregião de Campo Mourão.

As principais cidades desta região são: Campo Mourão, Barboza Ferraz e Maringá.

3.2) Acesso

A partir da Capital, o acesso pode ser feito pelas rodovias BR-277 e BR-376. PR-082.

3.3) Altitude

A altitude de 440 metros do nível médio do mar.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

3.4) Atividades Econômicas da Região

A agricultura desempenha um papel fundamental na economia e cultura de Fênix PR. A cidade é conhecida pela produção agrícola diversificada, que inclui culturas como soja, milho, trigo e feijão. Além disso, a pecuária também é uma atividade importante na região, com destaque para a produção de leite. A agricultura não apenas gera empregos e movimentação a economia local, mas também preserva as tradições e valores do povo de Fênix PR.

3.5) Solos

3.5.1) Características Gerais dos Solos:

Latossolo Vermelho Escuro e Latossolo Vermelho Amarelo

Os solos predominantes são do tipo Latossolo Vermelho Amarelado Distrófico, ou seja, são solos pobres em macro e micronutrientes, profundos e considerados solos velhos, com média capacidade produtiva, custos de uso moderado, boas condições de armazenamento de água, bem drenados e baixa necessidade de água. Todo o perfil destes solos é de argila pesada, com consistência macia, friável, plástica e pegajosa.

Nos 20 cm iniciais a estrutura é de blocos que desfazem em granular. A quantidade de argila é sempre maior que 55% atingindo até 80%, depois de 50 cm de profundidade.

3.6) Clima

Clima Subtropical Úmido Mesotérmico.

3.7) Temperatura

Verões quentes com tendência de concentração das chuvas (temperatura média superior a 22° C), invernos com geadas pouco frequentes (temperatura média inferior a 18° C), sem estação seca definida.

3.8) Precipitações

1.500 mm/ano.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

3.9) Evapotranspiração

A evapotranspiração medida num tanque classe A, dá uma resultante que varia de 900,00 mm/ano até 1.100,00 mm/ano.

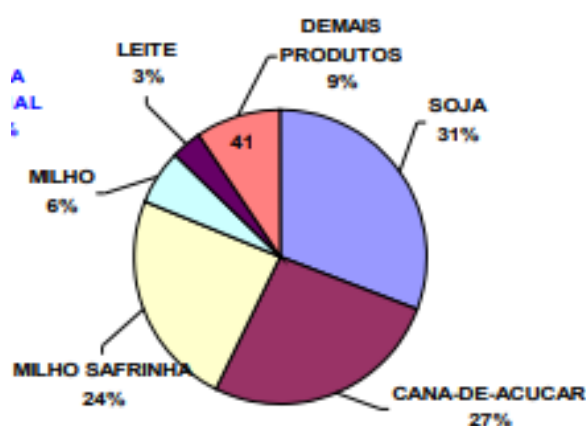
3.10) Déficit Hídrico

Na região, não há estação seca, embora haja redução das chuvas no inverno, período em que as massas de ar de alta pressão prevalecem. Ocorre anualmente um Déficit Hídrico da ordem de 25 mm medido através de Balanço Hídrico. A capacidade do solo em armazenar água e disponibilizá-la para as plantas pode ser de 100 mm a 150 mm dependendo da cultura.

3.11) Vocação e Aptidão Agrícola

A principal atividade econômica na região é a agricultura, principalmente as culturas de ciclo curto como do milho e da soja mais plantadas nos períodos chuvosos e tendo espaço grande para o reflorestamento de eucalipto e as pecuárias de corte e de leite, favorecidas pelas qualidades do solo e boas condições do clima.

O gráfico abaixo relaciona as culturas mais tradicionais e seus respectivos níveis de aptidão:



Fonte: Valor Bruto da Produção Agropecuária Paranaense

O agronegócio fortalece a economia empregando difundindo moderna tecnologia a partir de duas cooperativas agrícolas de projeção nacional, e de uma unidade da maior processadora de carnes do mundo.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

3.12) Vegetação

As principais formações vegetacionais encontradas são Floresta Estacional Semidecidual, Floresta Ombrófila Mista e Cerrado. No estado do Paraná, as regiões norte e oeste e os vales dos rios formadores da bacia do Rio Paraná, abaixo dos 800 metros de altitude, definem a região com Floresta Estacional Semidecidual. Na porção oeste da Serra do Mar, ocupando as áreas planálticas do Estado, localiza-se a região com Floresta Ombrófila Mista, ocorrendo entre 800 e 1200 metros de altitude. Na região oeste do Paraná, a Floresta Ombrófila Mista e a Floresta Estacional Semidecidual podem ser encontradas na forma de um ecótono, caracterizado como a interpenetração de espécies características das duas grandes unidades geográficas existentes (Roderjan et al. 2002). O Cerrado ocorre no estado na forma de fragmentos relictuais, incorporados às formações florestais e representam o limite austral desta vegetação na América, apresentando fisionomia e florística similar àquelas dos planaltos do Brasil central (Roderjan et al. 2002). As maiores áreas se situam no Primeiro e Segundo Planaltos Paranaenses e no Terceiro Planalto são encontrados apenas pequenos fragmentos nos municípios de Astorga, Campo Mourão, Cianorte e Cruzeiro do Oeste, cuja área total original somava menos de 150 km² (Hatschbach et al. 2005). Atualmente esta área está bastante reduzida devido ao avanço das áreas urbanas e das monoculturas.

(**Fonte:** <https://www.scielo.br/j/rod/a/dhwGS4f6K6x5QW5NNDjWkbf/#:~:text=No%20munic%C3%ADpio%20de%20Campo%20Mour%C3%A3o%20as%20principais%20forma%C3%A7%C3%B5es%20vegetacio>)

3.13) Diagnóstico do Mercado de Imóveis Rurais e da Área de Expansão Urbana na Região

O preço das terras agricultáveis no Paraná, classificadas no grupo A, teve uma redução média de 5% no último ano, segundo levantamento do Departamento de Economia Rural (Deral).

A principal causa para a queda dos preços foi a menor rentabilidade da soja, principal referência para a comercialização de terras no estado. Em março de 2023, o preço da saca de soja era de R\$ 149,15, enquanto em março deste ano caiu para R\$ 105,72, uma baixa de 29%. Já o custo de produção da mesma saca diminuiu de R\$ 122 para R\$ 107,22 no mesmo período, representando uma redução de 12%.

O preço das terras varia bastante de acordo com a região e a qualidade do solo. O maior preço de terra da classe A-I, considerada a melhor por ser plana, fértil, bem drenada e profunda, foi verificado em Maringá, no Norte do Estado, com R\$ 175 mil o hectare. Já o menor valor nesse mesmo grupo, na classe IV, que é de menor aptidão agrícola, mas ainda mecanizado, está em Adrianópolis, município do Vale do Ribeira, na Região Metropolitana de Curitiba, cujo hectare vale 20,5 mil.

A utilização das áreas agrícolas para fins imobiliários de uso domiciliar recreativo em loteamentos e chacreamentos vem se tornando uma opção econômica muito atraente.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

4) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

4.1.) Denominação / Localização:

Lote nº (6, 7-A, 7-Remanescente, 8 e 10)-A, Gleba Ururau, município de Fênix, com a área de 27,2346 alqueires paulistas, ou sejam 65,9078, X 4W4W+4M6 Porteira Preta, Fênix - PR.

Coordenadas Geográficas:

LATITUDE	LONGITUDE
23°54'00,02" S	-52.0533594 W

com 380,00 m de altitude.

4.2.) Titularidade / Área:

4.2.1) Terreno Rural

Objeto: Terreno Rural denominado " Sitio Porteira Preta", com área de 65.9566 Ha, Área de Remanescente de Vegetação Nativa e o restante em áreas de cultura. Suas divisas e confrontações e outras informações nos documentos no Anexo 3.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	20.763790661287867
Área Rural Consolidada	45.11730601570362
Área de Servidão Administrativa	0.0

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	4.862920765034585
APP em Área Rural Consolidada	0.0
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	4.8629

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

► Proprietários:

MARCIO OSAMU INAGAKI – CPF : 039.033.969-58 e

ROSANA KARUMI INAGAKI – CPF : 041.035.789-29

► Documento: Certidão de Registro.

► Cartório: Registro de Imóveis Comarca de ;engenheiro

Beltrão

► Município: 15.875

► Imóvel: Lote nº (6, 7-A, 7-Remanescente, 8 e 10)-A, Gleba
Ururau, município de Fênix

► Livro: 2

► Data do Documento: 12 de setembro de 2011

4.2.1.1) Recursos Hídricos

Trata-se de um imóvel com recursos hídricos abundantes, dos córregos Manacá e Ivaizinho que fazem divisa com a área.

4.2.1.2) Topografia

Trata-se de um terreno com topografia plana inclinada, em declividade média de 1,5m de altura (6°).

4.2.1.3) Infraestrutura e Benfeitorias do Imóvel

Acesso fácil, frente para a PR-082, rede elétrica; área totalmente agricultável, topografia mecanizável.

4.2.1.4) Cobertura Vegetal

Atualmente dois talhões que foi colhido o milho e será preparado para o plantio de soja e um com eucalipto em fase de rebrota.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

4.2.1.5) Solos

Quanto às suas características podemos citar: na sua grande parte são solos de elevada fertilidade, corrigidos, boa capacidade de retenção de água e coloração variando de vermelho amarelo até vermelho escuro. Quanto à textura são solos que apresentam ligeira tendência da fração argila sobre as frações areia e silte. Quanto à tipologia encontramos principalmente os Latossolos. Solo de alta fertilidade, corrigido.

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos rurais localizados nos municípios de Fênix e Quinta do Sol.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 3.

5.2) Processamento e análise dos dados - Fatores Utilizados:

O valor de um imóvel, para a venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes fatores:

- **1 - Fator classe de capacidade de uso das terras**
- **2 - Fator LOCALIZAÇÃO**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

► 3 - Fator TOPOGRAFIA

Define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização e determina-se o seu índice, obtido por modelo matemático ou estatístico ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com concurso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com o auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e o percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado.

O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

FATOR ÁREA - IMÓVEIS RURAIS			
Por Cristiano Deslandes - em seu livro "Avaliação de Imóveis Rurais" - Editora Aprenda Fácil			
Área do Item da Amostra - AI - (ha)	" n" (potência a ser usada)	$[(AI/AA)+1]/2$	FATOR ÁREA $[(AI/AA)+1]/2$ ELEVADO a " n"
59,77	0,125	0,954179331	0,994154198
878,46	0,125	7,175227964	1,279320806
117,71	0,125	1,394452888	1,042438591
59,5	0,125	0,95212766	0,993886743
150	0,125	1,639817629	1,063774178
142	0,125	1,579027356	1,05876288
65,8	<----- ÁREA DO AVALIANDO - AA (ha)		
CÉLULAS EM AMARELO	ÁREAS DOS ITENS DA AMOSTRA (ha)		
CÉLULA EM AZUL	ÁREA DO AVALIANDO (ha)		
CÉLULAS EM VERDE	FATOR ÁREA		

5.3) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos o valor unitário do imóvel avaliando.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ /ha	F cl s	F lo	F top	F hom	R / ha
1	R\$ 3.350.000,00	60	R\$ 56.048,18	1,1	1,1	1,0	1,21	R\$ 67.818,30
2	R\$ 91.000.000,00	878	R\$ 103.590,37	1	0,9	1,0	0,9	R\$ 93.231,34
3	R\$ 12.000.000,00	118	R\$ 101.945,46	1	1,1	1,0	1,1	R\$ 112.140,01
4	R\$ 5.000.000,00	60	R\$ 84.033,61	1,2	1,2	1,0	1,44	R\$ 121.008,40
5	R\$ 19.200.000,00	150	R\$ 128.000,00	1,2	1,2	1,0	1,44	R\$ 184.320,00
6	R\$ 17.100.000,00	142	R\$ 120.422,54	1	0,9	1,0	0,9	R\$ 108.380,28
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
		Média	R\$ 99.006,69					Média R\$ 114.483,06
	Área do imóvel:	65,81	ha					Média saneada R\$ 114.483,06
	Valor do imóvel							
	R\$ 7.533.866,54							

VALOR UNITÁRIO

R\$ 114.483,06 /ha

5.4) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma

Página 16

E-mail: pedroneto.f@hotmail.com – Contato\Whatsapp: (43) 9 9871 9803

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

		analisados		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente analisados no modelo
4	Origem dos Fatores de homogeneização	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
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Pontos obtidos: 12 pontos.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação Obtido: Grau II

6) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do bem avaliando, à data da avaliação, seja:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

VALOR TOTAL DE MERCADO DO TERRENO
--

R\$ 7.533.866,54

7) ENCERRAMENTO

7.1) Anexos:

- 1 – Fotografias (17);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Localização e acesso ao terreno
- 4 - Documentos

7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

► Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

► O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados.

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do COFECI-Conselho Federal de Corretores De Imóveis, do CRECI-Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

7.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 38 (trinta e oito) folhas, sendo a última assinada, e 04 (quatro) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Londrina, 14 de agosto de 2024.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Acesso pela PR-082



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

Área com plantio de eucalipto



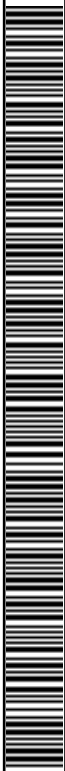
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

Área de plantio de grãos



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Área Remanescente



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVB PZ5UB



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

ANEXO 2 – Listagem dos Elementos Pesquisados

Dados Amostrais

TERRENO A

Área: 24,7 alq – 59,77 ha
18 alq = 43,56 ha plantio
Valor anunciado : R\$ 3.350.000,00
Localização: pior que o Avaliando.
Classe de Capacidade de Uso da Terra: pior que o avaliando.
Topografia: Boa

TERRENO B

Área 363 alq = 878,46ha
180 alq = 435,60 ha plantio
Valor anunciado :R\$ 91.000.000,00
Localização: um pouco melhor que o Avaliando.
Classe de Capacidade de Uso da Terra: compatível com o avaliando.
Topografia: Boa

TERRENO C

Área de 117,73 HA –
104,06 ha plantio
Valor anunciado : 12.000.000,00
Localização: pior que o Avaliando.
Classe de Capacidade de Uso da Terra: compatível com o avaliando.
Topografia: Boa

TERRENO D

Área de 59.5 HA
36 Há plantio
Valor anunciado : R\$ 5.000.000,00
Localização: compatível com o Avaliando.
Classe de Capacidade de Uso da Terra: bem pior que o avaliando.
Topografia: Boa



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

TERRENO E

Área de 150 HA

135,52 plantio

Valor anunciado : R\$ 19.200.000,00

Localização: um pouco melhor que o Avaliando.

Classe de Capacidade de Uso da Terra: bem pior que o avaliando.

Topografia: Boa

TERRENO F

Área de 142 HA

114 Há plantio

Valor anunciado: R\$ 17.100.000,00

Localização: bem melhor que o Avaliando

Classe de Capacidade de Uso da Terra: compatível com o avaliando.

Topografia: Boa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB

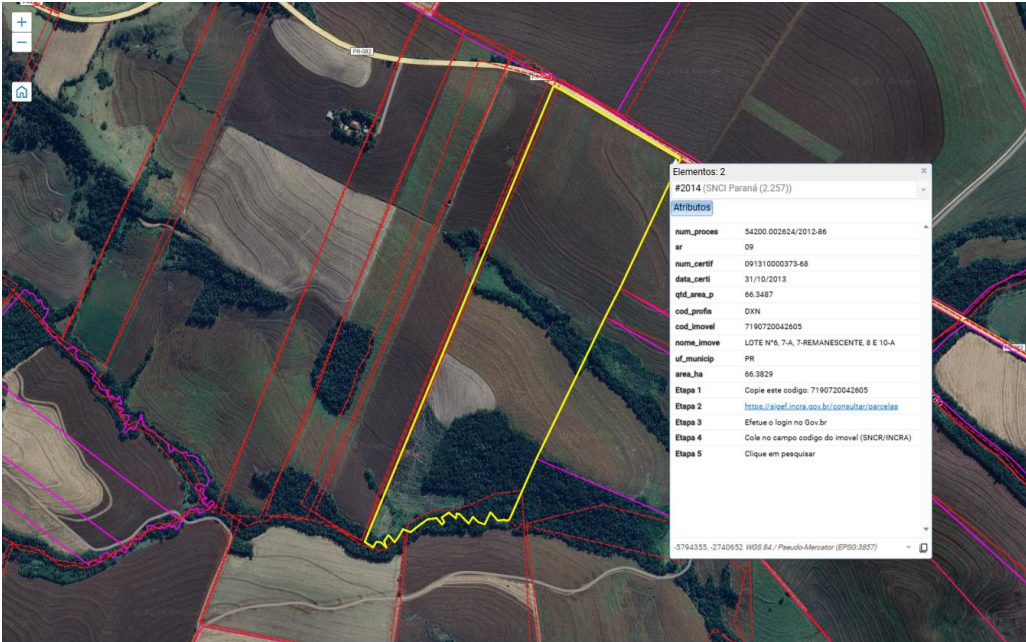


AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

ANEXO 3 –LOCALIZAÇÃO E ACESSO AO TERRENO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



PR-082



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

ANEXO 4 – DOCUMENTOS

CERTIDÃO		CHM 085266.2.0015875-79
REGISTRO DE IMÓVEIS Conselho de Registro de Imóveis - RJ		DATA
LIVRO 2-REGISTRO GERAL		RUBRICA
15.875		MATRÍCULA Nº
MATRÍCULA Nº 15.875 - Prot. 75.396 - DRE		
T M O U R L - Lote nº 16, 7-A, 7-B, 7-C, 7-D, 7-E, 7-F, 7-G, 7-H, 7-I, 7-J, 7-K, 7-L, 7-M, 7-N, 7-O, 7-P, 7-Q, 7-R, 7-S, 7-T, 7-U, 7-V, 7-W, 7-X, 7-Y, 7-Z, 7-AA, 7-AB, 7-AC, 7-AD, 7-AE, 7-AF, 7-AG, 7-AH, 7-AI, 7-AJ, 7-AK, 7-AL, 7-AM, 7-AN, 7-AO, 7-AP, 7-AQ, 7-AR, 7-AS, 7-AT, 7-AU, 7-AV, 7-AW, 7-AX, 7-AY, 7-AZ, 7-BA, 7-BB, 7-BC, 7-BD, 7-BE, 7-BF, 7-BG, 7-BH, 7-BI, 7-BJ, 7-BK, 7-BL, 7-BM, 7-BN, 7-BO, 7-BP, 7-BQ, 7-BR, 7-BS, 7-BT, 7-BU, 7-BV, 7-BW, 7-BX, 7-BY, 7-BZ, 7-CA, 7-CB, 7-CC, 7-CD, 7-CE, 7-CF, 7-CG, 7-CH, 7-CI, 7-CJ, 7-CK, 7-CL, 7-CM, 7-CN, 7-CO, 7-CP, 7-CQ, 7-CR, 7-CS, 7-CT, 7-CU, 7-CV, 7-CW, 7-CX, 7-CY, 7-CZ, 7-DA, 7-DB, 7-DC, 7-DD, 7-DE, 7-DF, 7-DG, 7-DH, 7-DI, 7-DJ, 7-DK, 7-DM, 7-DN, 7-DO, 7-DP, 7-DQ, 7-DR, 7-DS, 7-DT, 7-DU, 7-DV, 7-DW, 7-DX, 7-DY, 7-DZ, 7-EA, 7-EB, 7-EC, 7-ED, 7-EE, 7-EF, 7-EG, 7-EH, 7-EI, 7-EJ, 7-EK, 7-EL, 7-EM, 7-EN, 7-EO, 7-EP, 7-EQ, 7-ER, 7-ES, 7-ET, 7-EU, 7-EV, 7-EW, 7-EX, 7-EY, 7-EZ, 7-FA, 7-FB, 7-FC, 7-FD, 7-FE, 7-FF, 7-FG, 7-FH, 7-FI, 7-FJ, 7-FK, 7-FL, 7-FM, 7-FN, 7-FO, 7-FP, 7-FQ, 7-FR, 7-FS, 7-FT, 7-FU, 7-FV, 7-FW, 7-FX, 7-FY, 7-FZ, 7-GA, 7-GB, 7-GC, 7-GD, 7-GE, 7-GF, 7-GG, 7-GH, 7-GI, 7-GJ, 7-GK, 7-GL, 7-GM, 7-GN, 7-GO, 7-GP, 7-GQ, 7-GR, 7-GS, 7-GT, 7-GU, 7-GV, 7-GW, 7-GX, 7-GY, 7-GZ, 7-HA, 7-HB, 7-HC, 7-HD, 7-HE, 7-HF, 7-HG, 7-HH, 7-HI, 7-HJ, 7-HK, 7-HL, 7-HM, 7-HN, 7-HO, 7-HP, 7-HQ, 7-HR, 7-HS, 7-HT, 7-HU, 7-HV, 7-HW, 7-HX, 7-HY, 7-HZ, 7-IA, 7-IB, 7-IC, 7-ID, 7-IE, 7-IF, 7-IG, 7-IH, 7-II, 7-IL, 7-IM, 7-IN, 7-IO, 7-IP, 7-IQ, 7-IR, 7-IS, 7-IT, 7-IU, 7-IV, 7-IW, 7-IX, 7-IY, 7-IZ, 7-JA, 7-JB, 7-JC, 7-JD, 7-JE, 7-JF, 7-JG, 7-JH, 7-JI, 7-JJ, 7-JK, 7-JL, 7-JM, 7-JN, 7-JO, 7-JP, 7-JQ, 7-JR, 7-JS, 7-JT, 7-JU, 7-JV, 7-JW, 7-JX, 7-JY, 7-JZ, 7-KA, 7-KB, 7-KC, 7-KD, 7-KE, 7-KF, 7-KG, 7-KH, 7-KI, 7-KJ, 7-KK, 7-KL, 7-KM, 7-KN, 7-KO, 7-KP, 7-KQ, 7-KR, 7-KS, 7-KT, 7-KU, 7-KV, 7-KW, 7-KX, 7-KY, 7-KZ, 7-LA, 7-LB, 7-LC, 7-LD, 7-LE, 7-LF, 7-LG, 7-LH, 7-LI, 7-LJ, 7-LK, 7-LL, 7-LM, 7-LN, 7-LO, 7-LP, 7-LQ, 7-LR, 7-LS, 7-LT, 7-LU, 7-LV, 7-LW, 7-LX, 7-LY, 7-LZ, 7-MA, 7-MB, 7-MC, 7-MD, 7-ME, 7-MF, 7-MG, 7-MH, 7-MI, 7-MJ, 7-MK, 7-ML, 7-MM, 7-MN, 7-MO, 7-MP, 7-MQ, 7-MR, 7-MS, 7-MT, 7-MU, 7-MV, 7-MW, 7-MX, 7-MY, 7-MZ, 7-NA, 7-NB, 7-NC, 7-ND, 7-NE, 7-NF, 7-NG, 7-NH, 7-NI, 7-NJ, 7-NK, 7-NL, 7-NM, 7-NN, 7-NO, 7-NP, 7-NQ, 7-NR, 7-NS, 7-NT, 7-NU, 7-NV, 7-NW, 7-NX, 7-NY, 7-NZ, 7-PA, 7-PB, 7-PC, 7-PD, 7-PE, 7-PF, 7-PG, 7-PH, 7-PI, 7-PJ, 7-PK, 7-PL, 7-PM, 7-PN, 7-PO, 7-PP, 7-PQ, 7-PR, 7-PS, 7-PT, 7-PU, 7-PV, 7-PW, 7-PX, 7-PY, 7-PZ, 7-QA, 7-QB, 7-QC, 7-QD, 7-QE, 7-QF, 7-QG, 7-QH, 7-QI, 7-QJ, 7-QK, 7-QL, 7-QM, 7-QN, 7-QO, 7-QP, 7-QQ, 7-QR, 7-QS, 7-QT, 7-QU, 7-QV, 7-QW, 7-QX, 7-QY, 7-QZ, 7-RA, 7-RB, 7-RC, 7-RD, 7-RE, 7-RF, 7-RG, 7-RH, 7-RI, 7-RJ, 7-RK, 7-RL, 7-RM, 7-RN, 7-RO, 7-RP, 7-RQ, 7-RR, 7-RS, 7-RT, 7-RU, 7-RV, 7-RW, 7-RX, 7-RY, 7-RZ, 7-SA, 7-SB, 7-SC, 7-SD, 7-SE, 7-SF, 7-SG, 7-SH, 7-SI, 7-SJ, 7-SK, 7-SL, 7-SM, 7-SN, 7-SO, 7-SP, 7-SQ, 7-SR, 7-SS, 7-ST, 7-SU, 7-SV, 7-SW, 7-SX, 7-SY, 7-SZ, 7-TA, 7-TB, 7-TC, 7-TD, 7-TE, 7-TF, 7-TG, 7-TH, 7-TI, 7-TJ, 7-TK, 7-TL, 7-TM, 7-TN, 7-TO, 7-TP, 7-TQ, 7-TR, 7-TS, 7-TT, 7-TU, 7-TV, 7-TW, 7-TX, 7-TY, 7-TZ, 7-UA, 7-UB, 7-UC, 7-UD, 7-UE, 7-UF, 7-UG, 7-UH, 7-UI, 7-UJ, 7-UK, 7-UL, 7-UM, 7-UN, 7-UO, 7-UP, 7-UQ, 7-UR, 7-US, 7-UT, 7-UU, 7-UV, 7-UW, 7-UX, 7-UY, 7-UZ, 7-VA, 7-VB, 7-VC, 7-VD, 7-VE, 7-VF, 7-VG, 7-VH, 7-VI, 7-VJ, 7-VK, 7-VL, 7-VM, 7-VN, 7-VO, 7-VP, 7-VQ, 7-VR, 7-VS, 7-VT, 7-VU, 7-VV, 7-VW, 7-VX, 7-VY, 7-VZ, 7-WA, 7-WB, 7-WC, 7-WD, 7-WE, 7-WF, 7-WG, 7-WH, 7-WI, 7-WJ, 7-WK, 7-WL, 7-WM, 7-WN, 7-WO, 7-WP, 7-WQ, 7-WR, 7-WS, 7-WT, 7-WU, 7-WV, 7-WX, 7-WY, 7-WZ, 7-XA, 7-XB, 7-XC, 7-XD, 7-XE, 7-XF, 7-XG, 7-XH, 7-XI, 7-XJ, 7-XK, 7-XL, 7-XM, 7-XN, 7-XO, 7-XP, 7-XQ, 7-XR, 7-XS, 7-XT, 7-XU, 7-XV, 7-XW, 7-XX, 7-XY, 7-XZ, 7-YA, 7-YB, 7-YC, 7-YD, 7-YE, 7-YF, 7-YG, 7-YH, 7-YI, 7-YJ, 7-YK, 7-YL, 7-YM, 7-YN, 7-YO, 7-YP, 7-YQ, 7-YR, 7-YS, 7-YT, 7-YU, 7-YV, 7-YW, 7-YX, 7-YZ, 7-ZA, 7-ZB, 7-ZC, 7-ZD, 7-ZE, 7-ZF, 7-ZG, 7-ZH, 7-ZI, 7-ZJ, 7-ZK, 7-ZL, 7-ZM, 7-ZN, 7-ZO, 7-ZP, 7-ZQ, 7-ZR, 7-ZS, 7-ZT, 7-ZU, 7-ZV, 7-ZW, 7-ZX, 7-ZY, 7-ZZ, 7-AA, 7-AB, 7-AC, 7-AD, 7-AE, 7-AF, 7-AG, 7-AH, 7-AI, 7-AJ, 7-AK, 7-AL, 7-AM, 7-AN, 7-AO, 7-AP, 7-AQ, 7-AR, 7-AS, 7-AT, 7-AU, 7-AV, 7-AW, 7-AX, 7-AY, 7-AZ, 7-BA, 7-BB, 7-BC, 7-BD, 7-BE, 7-BF, 7-BG, 7-BH, 7-BI, 7-BJ, 7-BK, 7-BL, 7-BM, 7-BN, 7-BO, 7-BP, 7-BQ, 7-BR, 7-BS, 7-BT, 7-BU, 7-BV, 7-BW, 7-BX, 7-BY, 7-BZ, 7-CA, 7-CB, 7-		

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636

CNM 085266.2.0015875-79

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Engenharia Beltrão - PR

LIVRO 2-REGISTRO GERAL

FOLHA 01 v°

MATRICULA Nº 15.875

RUBRICA

DO TÍTULO: Termo de Penhora de 14 de julho de 2023 e Ofício de 20.09.2023, extraídos dos autos nº 0000770-57.2022.8.16.0080 de Execução Extrajudicial de Alimentos da Vara de Família e Sucessões de Engenheiro Beltrão, PR. REQUERENTES: HENZO YURI POLIDO INAGAKI e VALENTINA SAYURI POLIDO INAGAKI, representados por sua mãe Mariucha Vanessa Polido, CPF nº 060.689.819-08. REQUERIDO: MÁRCIO OSAMU INAGAKI, CPF nº 039.033.969-58. VALOR: R\$87.209,27. ÔNUS: Penhora sobre parte ideal do requerido. Ems: concedido benefício da Justiça Gratuita, conforme Despacho de 14.06.2022, nos termos do art. 513 do Código de Normas. Selo Digital nº SFR11.TJetP.4U2MX-K2ntf.F167q. ENGENHEIRO BELTRÃO, 27 DE SETEMBRO DE 2023.
Registrador: Heráclito Xavier dos Santos.

SELO DE FORMALIZAÇÃO
SFR12.0MnV.4kby
7436n.F487q
https://trabalho.fatampr.com.br

- REGISTRO DE IMÓVEIS -
COMARCA DE ENGENHEIRO BELTRÃO - PR
Nos termos do art. 15 da Lei nº 5.215/73 certifica-se que a presente matrícula é uma reprodução do documento original arquivado neste Cartório.
03 MAIO 2024
Heráclito Xavier dos Santos
REGISTRADOR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PU54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4107702-CB1348F809D74671AA722F7AC753F454	Data da Inscrição: 16/10/2015	Data da Última Retificação: 20/01/2018
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 65.9566 ha		Módulos Fiscais: 3.2978
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 23°54'00,02" S	Longitude: 52°03'23,04" O
Município: Fênix	Unidade da Federação: PR	
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	20.763790661287867
Área Rural Consolidada	45.11730601570362
Área de Servidão Administrativa	0.0



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4107702-CB1348F809D74671AA722F7ACT53F454	Data de Inscrição: 16/10/2015	Data da Última Retificação: 20/01/2018
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0.0

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Proposta	21.9091
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	4.862920765034585
APP em Área Rural Consolidada	0.0
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	4.8629

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0.0

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PU54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4107702-CB1348F809D74671AA722F7AC753F454	Data da Inscrição: 16/10/2015	Data da Última Retificação: 20/01/2018
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

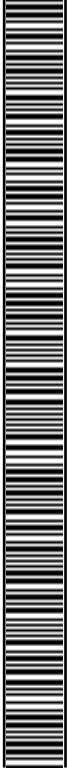
Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	8.729
Área de Reserva Legal a recompor	1.1459038680342664
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 06/08/24 23:27

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PU54Z BVPWJ 32PVH PZ5UB



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

PEDRO FIGUEIREDO NETO CRECI-PR 31.686F – CNAI 27.636



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL		PÁG.: 1 / 1	
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 719.072.004.260-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL LT (6,7-A,7-REM,8,10)-A UNIF		
ÁREA TOTAL (ha) 65,9078	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 19/11/2018	ÁREA CERTIFICADA ¹ 66,3487
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rodovia Qta Do Sol Fenix Km 26 - Sítio Porteira Preta		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL FÊNIX	UF PR
MÓDULO RURAL (ha) 16,0365	Nº MÓDULOS RURAIS 2,95	MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 3,2954
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO PR/ENGENHEIRO BELTRÃO	DATA REGISTRO 12/09/2011	CNS OU OFÍCIO 85266	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 15875
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) 65,9078		REGISTRO R-1	LIVRO OU FICHA 2
POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -	
DADOS DO DECLARANTE			
NOME MARCIO OSAMU INAGAKI		CPF/CNPJ 039.033.969-58	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 2	
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 039.033.969-58	NOME MARCIO OSAMU INAGAKI	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posselro Comum	DETENÇÃO (ha) 50,00
041.035.389-29	ROSANA KASUMI INAGAKI	Proprietário Ou Posselro Comum	50,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 61542065241	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 07/05/2024	DATA DE VENCIMENTO: ***/**/****
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,30	VALOR COBRADO 10,30	MULTA 2,06
JUIROS 0,21		VALOR TOTAL *** QUITADO ***	
OBSERVAÇÕES			
1. NESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALOR A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO RORRÉCIO JÁ QUITADA.			
ESCLARECIMENTOS GERAIS			
1. NESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA REGISTRO DE HIPÓTECA, VENDA OU PROMISSA DE VENDA DO IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "DECLARAÇÃO CALÇA MORTUÁ" DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 23 DA LEI 8.689/93. 2. SEMPRE QUE OCORRER ALTERAÇÃO NO REGISTRO, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, IPTU, OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZADA DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCEP) DO PROCEL DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC PARA ATUALIZAR O REGISTRO CADASTRAL RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO NÃO EXCLUEM O CADASTRO DE SERVIÇOS CADASTRAIS, NÃO LIMITANDO O DIREITO DE COMÉRCIO DO PÓRTO, CONFORME PRECISITUA O ARTIGO 1º DA LEI 8.689/93. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É LANÇADA COM BASE NAS INDICATORES DE VALORES DE 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º, 40º, 41º, 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º, 55º, 56º, 57º, 58º, 59º, 60º, 61º, 62º, 63º, 64º, 65º, 66º, 67º, 68º, 69º, 70º, 71º, 72º, 73º, 74º, 75º, 76º, 77º, 78º, 79º, 80º, 81º, 82º, 83º, 84º, 85º, 86º, 87º, 88º, 89º, 90º, 91º, 92º, 93º, 94º, 95º, 96º, 97º, 98º, 99º, 100º. 5. O VALOR DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É RELATIVO A TODAS AS INFORMAÇÕES NÃO LANÇADAS, A PARTIR DO RORRÉCIO DE INSCRIÇÃO. 6. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REPRESENTA AS TAXAS DE RORRÉCIO ANTERIORES AO RORRÉCIO DE INSCRIÇÃO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO PODE SER EXIGIDA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER RESSITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DO CÁLCULO DE MULTA E JUROS - LEI 8.689/93, ART. 23, § 1º. 3. O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A CORREÇÃO DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DEPENDERÁ DE INDICATORES CRIADOS. 5. ALVARÁ DE IMÓVEL RURAL COMPREENDE O REGISTRO DO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANUAL, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS RORRÉCIOS NÃO LANÇADOS. 6. PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO REGISTRO DO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANUAL, O VALOR DA TAXA REPRESENTA AS INFORMAÇÕES NÃO LANÇADAS, A PARTIR DO RORRÉCIO DE INSCRIÇÃO. 7. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REPRESENTA AS TAXAS DE RORRÉCIO ANTERIORES AO RORRÉCIO DE INSCRIÇÃO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO PODE SER EXIGIDA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.			