



**EXCELENTÍSSIMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO**  
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA ANTONINA – PR**

**Processo: 0001607-58.2024.8.16.0043**  
**Classe Processual: Carta Precatória Cível**  
**Valor da Causa: R\$ 420.196,58**  
**Autor(s): ESPOLIO DE LADISLAU BORGES DE CAMPOS**  
**Réu (s): ACT AGROPECUÁRIA CÉLIO TOZZINI LTDA e OUTROS**

**PRISCILA ROSA DE LIMA DA COSTA, Perita Judicial CRECI MG 46.897 - CNAI 51.388 – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES**, nomeada Perita deste Juízo, vem respeitosamente, apresentar o LAUDO PERICIAL para qual foi intimada por este juízo. A Perita coloca-se ao inteiro dispor do Juízo para esclarecer o que for necessário, e solicita a Vossa Excelência, a liberação do saldo remanescente dos Honorários Periciais já depositado em juízo por uma das partes.

**DADOS BANCÁRIOS:**  
**BANCO : BANCO ITAÚ**  
**AGÊNCIA: 4270**  
**CONTA CORRENTE: 63235-1**  
**PRISCILA ROSA DE LIMA DA COSTA**

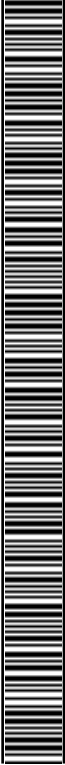
É o que requer,

Pede deferimento

**ANTONINA, 21 de julho de 2025.**

**PRISCILA ROSA DE LIMA DA COSTA**  
**Perita Judicial**

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: PJJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





# **LAUDO PERICIAL**

## **DE AVALIAÇÃO DE**

### **IMÓVEL RURAL**

**IMÓVEL RURAL**

**Nº DA MATRÍCULA: 935**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ANTONINA/PR**





SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....4

2. OBJETIVO .....4

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....4

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL .....7

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL .....7

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....7

7. VISTORIA DO IMÓVEL .....14

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO.....14

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....19

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....28

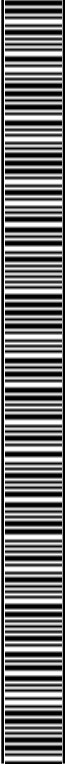
11. CONCLUSÃO .....32

12. ENCERRAMENTO .....33

13. ANEXOS.....34

14. BIBLIOGRAFIA.....42

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação a Excelentíssima Doutora Juíza Emanuela Costa Almeida Bueno do Foro Central da Comarca de Antonina/PR, sendo as partes representadas por Espólio de Ladislau Borges de Campos e Outra, em ação que contende com ACT Agropecuária Célio Tozzini Ltda e Outros, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios do CÓDIGO DE ÉTICA – RESOLUÇÃO Nº 326/92 do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel em virtude do Litígio Processual (LEILÃO/PRAÇA) do imóvel penhorado “Lote nº13 da Gleba nº1 da Colônia Tagaçaba, Município de Guaraqueçaba, matriculado sob nº 935 do CRI de Antonina/PR” de propriedade de AGROPECUARIA FAZENDA CALDEIRAO LTDA - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.013.150/0001-00.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 935 REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANTONINIA- PR

**IMÓVEL RURAL:** LOTE Nº 13 (treze) da Gleba nº 1 (hum) da Colônia Tagaçaba, Município de Guaraqueçaba, desta Comarca, antiga Comarca de Paranaguá, deste Estado, com a área de 1.883.000,00 (hum milhão, oitocentos e oitenta e três mil metros quadrados) correspondentes a 188 hectares e 30 ares, equivalentes a 77,809 alqueires.

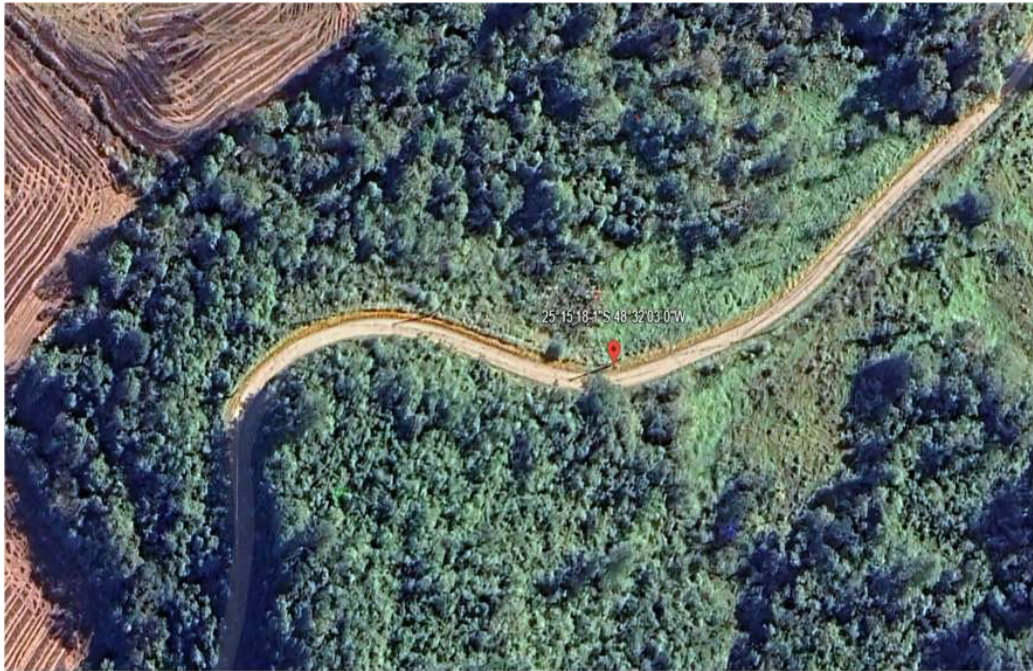
**R8/935 – PENHORA: EXEQUENTE: ESPÓLIO DE BORGES DE CAMPOS**

**R9/935 – PENHORA: EXEQUENTES: CELIO FRANCISCO DE PAULA TOZZINI, AGROPECUÁRIA FAZENDA CALDEIRÃO LTDA – ME, RODRIGO LUIZ CIZESKI E CIZESKI**  
*MATRÍCULA ATUALIZADA EM 27/06/2025*

ESPECIFICIDADES DO IMÓVEL

**ÁREA DO IMÓVEL: ÁREA DE MATRÍCULA - 188,30 hectares**

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: P.JYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



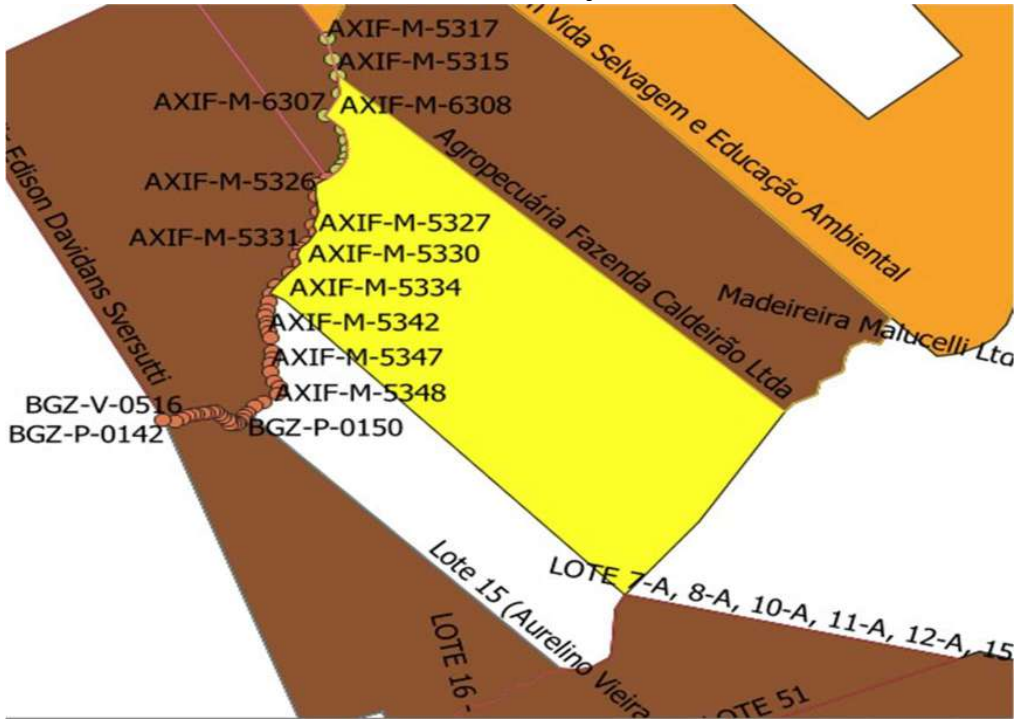
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



MAPA DE SITUAÇÃO



DADOS DO LOTE 13- GLEBA 1

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.



#### 4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O proprietário constante na certidão de matrícula denomina-se **ACT AGROPECUÁRIA CÉLIO TOZZINI LTDA, SOB CNPJ Nº 76.013.150/0001-00**, que possui como sócios integrantes Célio Francisco de Paula Tozzini e Luzia Ivone de Oliveira.

#### 5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 27/06/2025 constam os seguintes gravames na data de 15/09/2023.

**PENHORA:** Sobre o imóvel há um Mandado de Registro de Penhora de 03 de agosto de 2023, conforme garantia de dívida no valor de R\$ 800.751,25. Processo de Execução nº 00062426.2003.8,16.0001, da 3ª Vara Cível do Comarca de Curitiba/PR.

**CREDOR:** ESPÓLIO DE LADISLAU BORDES DE CAMPOS E OUTRA  
**DEVEDOR (ES):** ACT AGROPECUÁRIA FAZENDA CALDEIRÃO LTDA

**REGISTRO: R-9-M-935**

Na data da vistoria a utilização do imóvel era destinada a pecuária de pequeno porte de equinos e bovinos, e também a agricultura de subsistência.

#### 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área Rural localizada a beira de uma estrada vicinal, com acesso a partir da cidade de Antonina em Via asfaltada pela RODOVIA PR 340, por 22 km de asfalto no sentido NORTE, e após mais 37 Km de estrada de terra pela RODOVIA PR 405, até a passagem da ponte do RIO TRANCADO, onde vira-se à direita para acessar por mais 2 Km até a frente da área.

Área de campo na frente e área de mata mais consistente em sua parte mediana e dos fundos. Topografia plana na frente e em aliche nos fundos e lateral.

Região caracterizada como áreas de preservação de matas – APP – áreas de preservação permanente, extração de palmito e pupunha, com pouca atividade de plantio e pecuária.





3 de jun. de 2025 09:29:51  
25.43868285S 48.75272059W  
3733 Rodovia Deputado Miguel Bufara  
Antonina  
Paraná

ACESSO A RODOVIA PR 340



3 de jun. de 2025 09:14:26  
25.30937217S 48.74549079W

INDICAÇÃO DA RODOVIA PR 405 SENTIDO GUARAQUEÇABA

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.



**PONTE DO RIO TRANCADO**



**ACESSO AO IMÓVEL LOGO APÓS A PASSAGEM DA PONTE DO RIO TRANCADO**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**ESTRADA VICINAL**



**ENTRADA DA ÁREA E ESTRADA VICINAL COM POSTEAMENTO.**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**DETALHE DA PORTEIRA DE ACESSO A ÁREA**



**DETALHE DA PARTE FRONTAL DA ÁREA**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**PARTE FRONTAL E PARTE DOS FUNDOS COM MATA**



**DETALHE DA ÁREA DE MATA**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**DETALHE DA FRENTE DA ÁREA NA ESTRADA DE ACESSO – DIREITA DA ESTRADA**



**ASSESSOR JUDICIAL NA ENTRADA DO IMÓVEL**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





## 7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no na data do dia 03 de Junho de 2025, no período da manhã e foi realizada pelo assessor judicial da Perita, Engº Geólogo João Diniz Marcello – CREA 56.268 – IBAPE 307718 – CRECI 17.399 – CNAI 235.

**O RÉU ACT AGROPECUÁRIA CÉLIO TOZZINI LTDA e OUTROS**, diante da solicitação da Perita para informações e permissão de acesso a área não se manifestaram, informaram que a área não pertence mais ao réu, que não tinham informações que pudessem auxiliar na perícia, e tampouco orientaram ou colaboraram para localização do imóvel.

O Autor indicou o Sr. **ANDERSEN CHEMIM**, na cidade de Antonina que auxiliou o assessor na localização e identificação do imóvel.

## 8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

**Antonina** é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população aproximada é de 20 mil habitantes, com uma área de 876,551 km². Está situada a 90 km de Curitiba, e a 50 km de Paranaguá.

Cidade histórica cujos primeiros vestígios da ocupação foram encontrados nos sambaquis. Posteriormente, índios carijós habitaram o local sendo que os primeiros povoadores datam de 1648 e 1654. Antonina situa-se em uma das primeiras áreas brasileiras ocupadas pela Coroa Portuguesa, na Região Sul do Brasil. Além da extraordinária beleza natural paisagística, Antonina possui edifícios com características do período colonial, eclética e art déco, calçamento de pedras e ruínas históricas, as quais enriquecem o seu patrimônio. O município oferece ainda, diversos atrativos turísticos. É acessado pela BR-277, pela antiga Estrada da Graciosa, pelo Ramal de Antonina da antiga Estrada de Ferro Paraná e através do Porto de Antonina, que foi recentemente reativado, onde também se localiza a sede do município. Criado através da Lei Estadual nº14 de 21 de janeiro de 1857, e instalado na mesma data foi desmembrado de Paranaguá.

Os habitantes naturais do município de Antonina são denominados *capelistas* ou *antoninenses*. Está localizada no litoral norte do Estado do Paraná na Mesorregião Metropolitana de Curitiba, mais precisamente na Microrregião de Paranaguá, estando a uma distância de 84 km via BR-277 e 79 km via Estrada da Graciosa, da capital do estado, Curitiba.





De acordo com ELIAS (2019, p.86-87) eram tempos de caça e ouro, este ciclo se aprofundou-se com a chegada de homens sequiosos pelo vil metal. Com o passar dos anos, o firmando, datando de 12 de setembro de 1714 a oficial povoação de Antonina.

Em 1712, Manoel do Vale Porto, depois sargento-mor, estabeleceu-se no Morro da Graciosa, pois havia recebido sesmaria localizada nesta região, e a frente de grande número de escravos iniciou o trabalho de mineração e agricultura na região.

As primeiras roçadas devastaram a selva em frente a ilha da Graciosa (atualmente Corisco), que comprovaram a uberidade da terra, de grande valia para o povo do lugar. Valle Porto conseguiu provisão de licença para a construção da primeira nave da Capela de Nossa Senhora do Pilar no povoado, que abrigava cerca de cinquenta famílias de fieis em tributo a Virgem Maria. Desde está época os moradores da cidade ficaram conhecidos como Capelistas. Em 1797 o povoado tinha 2.300 habitantes, que viviam de mineração, pesca e agricultura de subsistência. Neste mesmo ano, a 6 de novembro, a freguesia de Nossa Senhora do Pilar da Graciosa foi elevada a categoria de vila, com a denominação de Antonina, em homenagem ao príncipe da beira Dom Antonio. Este ato solene foi realizado na presença da nobreza e do povo em geral, que assistiu ao levantamento do pelourinho e da lavratura do ato.

Em 14 de janeiro de 1798 foi empossada a primeira câmara de vereadores de Antonina, e a primeira providência foi a reabertura da Estrada da Graciosa, no que foram ajudados por autoridades curitibanas.<sup>[8]</sup>

O nome de Antonina é uma homenagem prestada ao Príncipe da Beira Dom António de Portugal em 1797. Etimologicamente existem duas fontes: primeiro, do latim "*antonius*" que significa inestimável, segundo, do grego "*antheos*", traduzido como flor.

A localização da cidade de Antonina na orla atlântica apresenta um clima quente e úmido. Frio no período do inverno e agradável no verão. As temperaturas médias, observadas no ano de 1956, foram de 28°C das máximas, 12 °C das mínimas e 20 °C a compensada.

Os principais acidentes geográficos do município são: na parte orográfica — serras do Cabrestante, dos Órgãos, da Virgem Maria, da Graciosa e da Serrinha; potamográfico — Rio Cachoeira, banhando as localidades de Catumbi, Limoeiro, Lagoinha, Cupiúva, Cupiuvinha, Turvo, Rio Pequeno, Cachoeira de Baixo e Cachoeira de Cima; rio do Cedro, banhando a localidade do Cedro; rio Cacatu, Lagoinha, Morro Grande Sambaqui, Rio do Meio Cacatu e Mergulhão; rio Curitibaíba, banhando as localidades de Curitibaíba, Faisqueira e Sambaqui; rio Faisqueira, banhando as localidades de Faisqueiras de Cima e de Baixo, Cedro e Camarão.





**Localização de Antonina no Brasil**



**Localização de Antonina no Paraná**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**VISTA GERAL DE ANTONINA - PR**



**VISTA DO ALTO DE ANTONINA**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





**CENTRO DE ANTONINA - PR**



**INSTALAÇÃO EM HOMENAGEM A ANTONINA**

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





## 9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Os imóveis Rurais no Brasil apresentam nos últimos dez anos uma valorização constante e significativa. A Consultoria **IHS Markit** especializada em imóveis rurais informa que o interesse e o investimento em áreas rurais no Brasil vêm crescendo em parâmetros bem acima da inflação, principalmente nos estados do RS, SC, PR e SP.



O aumento no valor da terra se deve ao crescente número de projetos de irrigação, aumento do valor das commodities agrícolas, incentivos governamentais, a demanda mundial por alimentos para suprir a necessidade de alimentação de quase 8 bilhões de pessoas no planeta, além dos novos projetos voltados para a BIOECONOMIA principalmente na área da Amazônia Legal. A alta fertilidade do solo em algumas regiões, a expansão dos meios de escoamento da produção por meio de ferrovias, estradas e hidrovias nos últimos anos é um fator fundamental para novos investimentos nas áreas rurais.

A crescente expansão da energia eólica, fotovoltaica, e a constante instalação de novos parques de energia, principalmente na região Nordeste também contribuíram para a valorização das áreas rurais nesta região. O Brasil atualmente é o sexto país no mundo em produção de energia solar. A produção de energia solar superou a quantidade de energia produzida pela hidrelétrica de Itaipu – Foz do Iguaçu – PR.





A alta demanda por grãos, carne e a valorização do dólar, contribuem de forma decisiva para o aumento do valor das terras. As restrições ambientais que dificultam de novas áreas produtivas, provocam a valorização de áreas em regiões maduras já consolidadas e produtivas. O Brasil é o único país no mundo onde o proprietário rural é obrigado a preservar no mínimo 20% do total da área de sua propriedade como RESERVA LEGAL. Nas áreas da Amazônia, a preservação é de 80%. Atualmente somente 76% da área agricultável no Brasil está sendo utilizada. O país tem muito potencial de expansão no agronegócio. Recentemente com a Pandemia e a Guerra entre Rússia e Ucrânia, os Presidentes e Ministros da Rússia, USA, Alemanha,

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





Inglaterra, Itália solicitaram ao Brasil que aumentasse a produtividade de alimentos, principalmente grãos e carnes. Hoje o Brasil é o segundo maior produtor de grãos no mundo, o maior produtor e exportador mundial de proteínas, açúcar, café, suco de laranja.



O arrendamento de terras teve forte valorização nos últimos meses por conta da alta das cotações dos produtos em reais e também do aumento do número de sacas de soja por hectare, que é a referência usada no aluguel, demonstra que o aluguel da terra para grãos nas principais regiões aumentou, em média, 72%. Para as áreas de algodão, a alta foi de 91%, seguida pela cana (15%) e pastagens (12%). Há companhias do agronegócio que optaram pelo arrendamento não para escapar da alta do preço da terra, mas por razões de imobilizações.

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas;

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





- Financiamentos com prazos de até 35 anos;
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários;
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR;
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais;
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em Março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

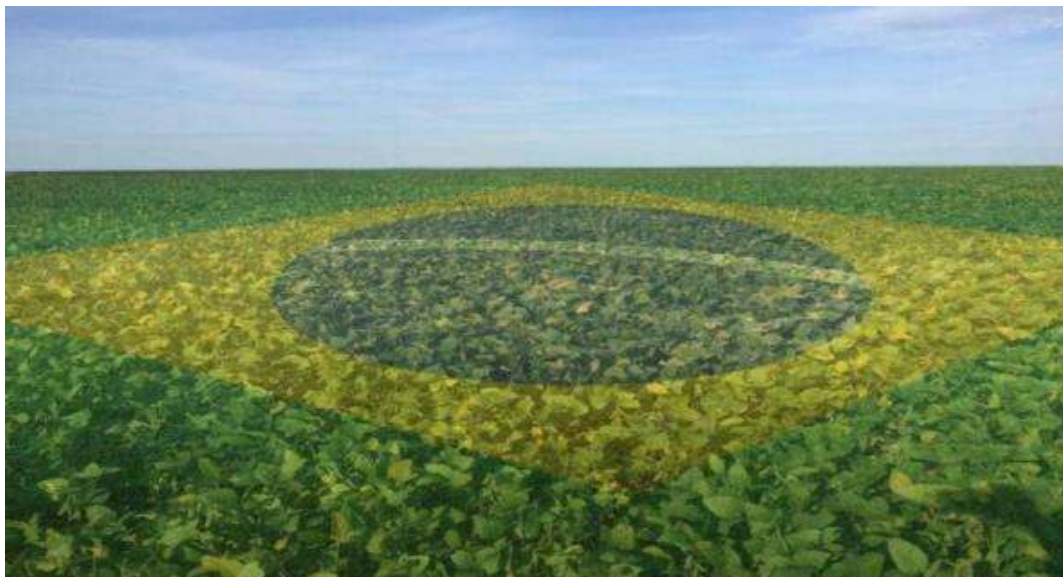
O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.





O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.



**Foto: Canal Rural**

Constatou-se que aonde a soja 'entrou bem', houve uma grande valorização da terra. Em algumas regiões, a valorização chegou aos 500%. Com isso, o perfil dos compradores também mudou e, hoje, os interessados não são apenas produtores querendo ampliar a área, são também investidores que buscam no agro uma alternativa de rentabilidade.

Neste cenário, pessoas sem nenhuma ligação com o agro estão comprando terra para arrendar. O que demonstra o poder econômico do agronegócio, principalmente em um momento de crise. Segundo um estudo feito por uma consultoria ligada ao agro, o aumento médio no valor da terra nos últimos 5 anos foi de 55%. Essa valorização se deu principalmente nos estados de São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul.





A região Centro-Oeste já foi uma opção de terra barata há 30 anos. Atualmente, os produtores menores estão sendo esmagados pelos maiores que buscam ampliação de áreas.

O Pará, por exemplo, é o estado que mais cresce em área de plantio e, ao mesmo tempo, o mais visado por ambientalistas. Porém, quem vive e produz lá garante que esse aumento de área não é visto pela perspectiva correta.

O Pará tem quase 125 milhões de hectares e vai chegar agora a 600 mil hectares plantados. Não temos ainda nem 0,5% da extensão do estado plantada.

Ainda na região Norte, Rondônia se tornou cenário agrícola a partir da década de 1980. No município de Vilhena, além da soja, o algodão foi mola da valorização de até 800% das terras em apenas cinco anos

O algodão de Rondônia tem uma qualidade excepcional com excelente fibra para exportação.

Outro destino muito procurado por produtores é Roraima. Nos últimos cinco anos, a área de milho no estado triplicou e alguns produtores conseguem 150 sacas por hectare. O preço do hectare muito mais barato em





comparação aos estados do Centro-Oeste acaba compensando o investimento necessário para correção do solo.



Um dos motivos que explica essa migração para Roraima é a aposta na melhoria da logística. A estrada que liga a capital Boa Vista com Georgetown, na Guiana, deve ser asfaltada nos próximos anos e isso vai ajudar no escoamento da produção para exportação. Não é por acaso que Roraima é considerada hoje a última fronteira agrícola do país.

Além da região do MATOPIBA, formada por parte dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, surgiu na região Nordeste, na última década, uma nova fronteira agrícola batizada de SEALBA, composta por Sergipe, Alagoas e nordeste da Bahia. A região apresenta uma das melhores relações de custo/benefício do país na produção de milho e soja.

Colocar preço em uma propriedade rural não é tarefa fácil, já que depende de muitos fatores como localização, topografia, solo e gastos com conservação e melhorias da área, além, claro, da necessidade de quem compra ou vende. Por isso, no Brasil, tem hectare para todos os bolsos, é um universo bem significativo.

O valor da Terra sofre variações em todo o BRASIL, e podemos colocar como uma referência ampla e bem flexível os seguintes valores:

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





As terras mais valorizadas estão nos estados que mais se destacam na produção. Em Mato Grosso, os negócios são feitos usando a saca da soja como referência.

Ainda no Centro-Oeste, o estado de Goiás é um dos mais valorizados do país. A sua localização central no Brasil, fazendo divisa direta com as outras quatro regiões do país, permite e facilita o contato com os demais estados produtores.

O segmento de sítios, fazendas e chácaras está encontrando uma fase de aquecimento de mercado. Com uma expectativa de melhora na economia nacional, muitos produtores rurais estão ampliando suas propriedades, agregando terras vizinhas ou mesmo comprando propriedades mais distantes, prevendo uma necessidade de maior área para uma ampliação de sua produção.

O Brasil tem a quinta maior extensão territorial entre os países do mundo, possuindo ainda um potencial significativo de expansão da área plantada em regiões ainda inexploradas. Esta enorme extensão territorial, diferentes variações climáticas, diversidade de solos, somada ao acesso e logística difícil nas regiões mais distantes, impactam em uma grande variação dos valores da terra.

A tendência é que em um futuro não muito distante ocorra uma migração dos grandes centros agrícolas para zonas mais distantes e inexploradas.

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.





A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação ou arrendamento.

O Governo de Minas divulgou dados importantes sobre a agricultura do Estado. De acordo com a publicação, Minas é o Estado com maior diversificação agrícola do país e destacou algumas cidades como maiores produtoras de leite, café, alho, cenoura e morango.

A região de Paracatu se tornou um dos principais polos do agronegócio do Brasil. Isto se deve, em parte, à grande extensão de terra cultivável, e, também, ao incentivo dado pelos setores público e privado à atividade econômica.





## 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A PERITA DO JUÍZO entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado, por ser a Metodologia que define o MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE DO IMÓVEL>

- A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 3 - **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**, define o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653- Parte 3 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS** – Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O mercado Imobiliário da região é restrito e a amostragem é direcionada aos imóveis mais similares possíveis ao imóvel avaliando.

Para melhor determinação técnica do valor do imóvel a PERITA, de acordo com as características do imóvel, dividiu o imóvel em duas partes. Um terço do imóvel em área cultivável, e dois terços do imóvel em área de mata.



Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.



A Pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis que possuem áreas destinadas ao cultivo agrícola, e em áreas de matas, resultando em dois quadros amostrais distintos.

**R\$ 3.800.000**

Venda

(44) 99999-0000 Exibir telefone

Chat

Ativar o número de celular para mensagens, você poderá compartilhar os anúncios, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

**Jonas Lopes**

Na OLX desde abril de 2023

Guaraqueçaba

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

**Fazenda com 100 Alqueires de Reserva - Guaraqueçaba - Paraná**

Código do anúncio: 100 Alqueires Reserva

Fazenda com 100 Alqueires de Reserva - Guaraqueçaba - Paraná

Podendo vender metade  
Pega imóvel Maringá como Parte de Pagamento  
Veículo e faz Parcelamento

Pedida R\$38.000 por alqueire

**Excelente Fazenda e Chácaras em Antonina/Guaraqueçaba - PR**

871200m²

R\$ 1.300.000

Guaraqueçaba, Potinga | 19 de dez, 17:45

**R\$ 400.000**

**SERRA NEGRA**

Tagaça, Guaraqueçaba

3000m² tot. 2 quartos

Maravilhosa chácara com 309.036m² (30.90ha), encravada na maior reserva de Mata Atlântica do país! A chácara está situada à margem da Rodovia Estadual...

Denunciar

WhatsApp Contatar

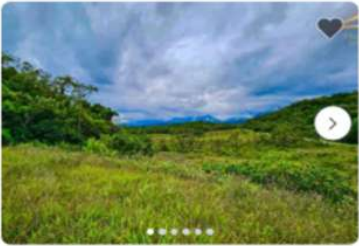
QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO – ÁREAS DE MATA

| PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA  |               |              |         |           |           |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| Nº                                                      | REGIÃO        | VALOR R\$    | ÁREA ha | R\$/ha    | Fonte     |
| 01                                                      | ANTONINA - PR | 3.800.000,00 | 242,00  | 15.702,48 | VIVA REAL |
| 02                                                      | ANTONINA - PR | 1.300.000,00 | 87,12   | 14.921,95 | VIVA REAL |
| 03                                                      | ANTONINA - PR | 490.000,00   | 30,90   | 12.949,98 | VIVA REAL |
| MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 43.574,41 ÷ 03 = R\$ 14.524,80 /Ha |               |              |         |           |           |

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.

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: PJJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





Fazenda à venda, 2090000 m² por R\$ 3.800.000 - Tagaça de Baixo - Guaraqueçaba/PR

2090000m²

R\$ 3.800.000

Guaraqueçaba · 20 de mai, 21:02

Fazenda à venda, 2090000 m² por R\$ 3.800.000 - Tagaça de Baixo -



Chácara à venda, 167490 m² por R\$ 370.000 - Tabagaça de Cima - Guaraqueçaba/PR

167490m²

R\$ 370.000

Guaraqueçaba, Centro · 10 de jun, 15:08



Chácara para venda possui 5 alqueires em Potinga, Guaraqueçaba - PR

121000m²

R\$ 250.000

Guaraqueçaba, Potinga · 19 de dez, 18:10

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO – ÁREAS DE CULTIVO

| PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA  |               |              |         |           |           |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| Nº                                                      | REGIÃO        | VALOR R\$    | ÁREA ha | R\$/ha    | Fonte     |
| 01                                                      | ANTONINA - PR | 3.800.000,00 | 209,00  | 18.181,82 | VIVA REAL |
| 02                                                      | ANTONINA - PR | 370.000,00   | 16,75   | 22.089,55 | VIVA REAL |
| 03                                                      | ANTONINA - PR | 250.000,00   | 12,10   | 20.661,16 | VIVA REAL |
| MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 60.932,53 ÷ 03 = R\$ 20.310,84 /Ha |               |              |         |           |           |

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: P.JYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



**FATOR CORREÇÃO OFERTA:**

Considerando que as amostras se referem a imóveis ofertados, os Peritos Avaliadores entendem que deve ser deduzido o percentual de 10% referente aos honorários de intermediação e descontos para pagamento à vista, pois a NBR 14.653 -2 /2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, considera que o valor de avaliação é sem honorários de intermediação e em função do valor à vista.

| VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DE MERCADO            |                    |                                                                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| VALOR MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO ÁREAS DE MATA    | FATOR DE CORREÇÃO  | VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO CORRIGIDO ÁREAS DE MATA    |
| R\$ 14.524,80 /Ha                                  | (- 10%) F.C OFERTA | R\$/Ha 13.072,32                                                   |
|                                                    |                    |                                                                    |
| VALOR MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO ÁREAS DE CULTIVO | FATOR DE CORREÇÃO  | VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO CORRIGIDO ÁREAS DE CULTIVO |
| R\$ R\$ 20.310,84 /Ha                              | (- 10%) F.C OFERTA | R\$/Ha 18.279,76                                                   |

| ESPECIFICIDADES DO IMÓVEL                           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| ÁREA DO IMÓVEL: ÁREA DE MATRÍCULA - 188,30 hectares |           |
| ÁREA DE MATAS 66,66% (1/3)                          | 125,52 ha |
| ÁREAS DE CULTIVO                                    | 62,78 ha  |

| VALOR FINAL DE MERCADO DO IMÓVEL |           |                     |                  |
|----------------------------------|-----------|---------------------|------------------|
| ÁREA DO IMÓVEL                   |           | VALOR FINAL ha MATA | VALOR DO IMÓVEL  |
| ÁREAS DE MATA                    | 125,52 ha | R\$ 13.072,32       | R\$ 1.640.837,61 |
| ÁREAS DE CULTIVO                 | 62,78 ha  | R\$ 18.279,76       | R\$ 1.147.603,33 |
| VALOR TOTAL DO IMÓVEL            |           |                     | R\$ 2.788.440,94 |

]

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU

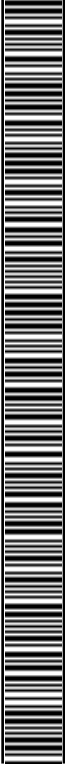


11. CONCLUSÃO

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR<br>MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:    |
| <b>R\$ 2.788.000,00</b><br>(DOIS MILHÕES SETECENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS) |
| <b>LIMITE INFERIOR: R\$ 2.578.000,00</b>                                        |
| <b>LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.988,000,00</b>                                        |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





## 12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de **44** páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

**IGARAPÉ – MG – 21 DE JULHO DE 2025**

**PRISCILA ROSA DE LIMA COSTA**  
**CRECI 46.876 CNAI 51.388**





### 13. ANEXOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL - COFECI
- FONTES DE PESQUISA
- BIBLIOGRAFIA
- DADOS DO AVALIADOR





|                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| <br>Operador Nacional<br>do Sistema de Registro<br>Eletrônico de Imóveis<br><b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>Comarca de Antonina - Paraná<br>Rua Ildefonso, 115 | <b>REGISTRO GERAL</b>       | FICHA<br>1                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               | <b>MATRÍCULA Nº - 935 -</b> | RUBRICA<br><i>Handwritten signature</i> |

THEODORO DE CAMARGO  
Oficial Titular  
CPF 127527709-87

CNM: 079715.2.0000935-96

**DATA:-** 07 de novembro de 1979.-  
**IMÓVEL:-** LOTE nº 13 (treze) da Gleba nº 1 (hum) da Colônia Tagaça-  
ba, Município de Guarapuá, desta Comarca, antiga Comarca de Pa-  
ranaguá, deste Estado, com a área de 1.883.000,00m2 (Um milhão, oi-  
tocentos e oitenta e três mil metros quadrados), correspondentes a  
188 hectares e 30 áreas, equivalente a 77,809 alqueires, com as se-  
guintes medidas e confrontações:- No ponto de partida do presente  
levantamento topográfico, foi cravado um marco de madeira de lei,  
a 6,0 metros da margem esquerda do Ribeirão Tapeira, na divisa com  
terras do Lote nº 14 da Colônia Tagaça, também pertencente a Pro-  
dócimo Florestal Ltda. Segue por linha seca a confrontação com o  
Lote nº 14, de Prosdócimo Florestal Ltda., com o rumo de 66º49'NO  
e chega até o marco nº 14 de madeira de lei, com 2.660,0 metros  
colocado a 20 metros da margem esquerda do Rio Trancado. Segue com  
o rumo de 45º27'NE, cruzando o Rio Trancado aos 15,0 metros e che-  
ga na estação nº 2, com 39,0 metros, fazendo divisa com terras per-  
tencentes a Prosdócimo Florestal Ltda. Segue com o rumo de 89º12', e  
mesma confrontação, cruzando o Rio aos 25 e 45 metros e chega na es-  
tação nº 3, com 53 metros, colocada junto a margem direita do mes-  
mo Rio. Segue com o rumo de 63º12'NO, cruzando o Rio aos 15 metros  
e chega na estação nº 4 com 60 metros, colocada a 40 metros da mar-  
gem esquerda do Rio Trancado, sempre confrontando com terras do Lo-  
te nº 23 de Prosdócimo Florestal Ltda. Segue com a mesma confron-  
tação com o rumo de 39º18'NE e chega na estação nº 5, com 61 metros,  
colocada a 24 metros da margem esquerda do Rio. Segue com a mesma  
confrontação com o rumo de 38º20'NE e chega na estação nº 6, com 65  
metros, colocada a 1,5 metros da margem esquerda do Rio Trancado.  
Segue dito Rio Trancado acima, com a mesma confrontação com os ru-  
mos de 24º28'NE - 7º20'NO - 11º10'NO - 7º20'NO - 33º10'NE - - - -  
22º10'NE - 46º25'NE - 7º15'NO - 82º45'NO - 58º45'NO e 16º45'NO, com  
ordenadas de 20 - 35 - 50 - 35 - 10 - 27 - 2 - 20 - 20 - 37 e 18  
metros até o Rio, medindo respectivamente 40 - 60 - 117 - 102 -  
80 - 98 - 40 - 52 - 64 - 142 e 160 metros, até a estação nº 17, con-  
frontando com terras do lote nº 23 e 23A, que pertencem a Prosdóci-  
mo Florestal Ltda. Segue com o rumo de 32º20'NO margeando o Rio  
Trancado, cruzando o mesmo aos 12 metros e chega até o marco de ma-  
deira de lei nº 18, colocado a 12 metros da margem direita do refe-  
rido Rio. Deste marco, segue por linha seca, com o rumo de - - - -  
48º51'SE, confrontando com terras do Lote nº 12 de Prosdócimo Flo-  
restal Ltda., e chega até o marco nº 19, com 3.025,7 metros, colo-  
cado a 38 metros da margem direita do Ribeirão Tapeira. Segue di-  
to Ribeirão abaixo, com o rumo de 37º09'SO, cruzando o mesmo aos  
25 e 50 metros e chega na estação nº 20, com 69 metros e fazendo  
divisa com as terras do Lote 53A da Gleba 1 da Colônia Tagaça, per-  
tencente a Nuncio D'Aquino. Segue Ribeirão abaixo, com a mesma con-  
frontação, com os rumos de 35º39'SO e 25º21'SE, medindo respectiva-  
mente 93 e 62 metros até a estação nº 22, colocada a 10 metros da  
margem esquerda do mesmo Ribeirão. Segue ainda confrontando com ter-  
ras pertencentes a Nuncio D'Aquino, com o rumo de 25º21'SE e mesma  
confrontação e chega até o ponto de partida, com 18,2 metros, fe-  
chando assim o perímetro do presente levantamento.

**INCRA:-** o imóvel objeto da presente matrícula se acha cadastrado /  
SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº - 935 -

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



ONR

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 0797152.0000935-96

CONTINUAÇÃO

cadastrado no INCRA juntamente com outros imóveis, conforme Certificado com os seguintes dados: Cód. do imóvel: 702.021.004.529 DV 1 ; Área total: 1.320,1 Ha.; Área explorada: 866,9; Área explotável: - 1.275,3; Módulo: 25,3; Nº de módulos: 50,48; Fração mínima de parcelamento: 13,0 Ha.--

**ANOTAÇÃO:-** A proprietária assume integral responsabilidade pelo suprimento das medidas e confrontações do lote de terreno objeto desta matrícula, de acordo com o artigo 21, parágrafo 1º, do Provimento nº 260, de 16.12.1975, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.--

**PROPRIETÁRIA:-** PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., com sede em Curitiba, Capital deste Estado, CGC nº 76.013.150/0001-00.--

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 31.486, às fls. 226, do Livro nº 3-AD, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá-PR.--

**ANTONINA, 07 de novembro de 1979.**--

O Oficial do Registro: *Ueda de Azevedo*

**R.1/935,** em 07 de novembro de 1979.-- Protocolo nº 1.610.--

**CREADOR:-** BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CGC sob o nº 00.000.000/0648-21.--

**DEVEDORA-EMITENTE:-** PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., sediada em Curitiba-PR., à rua Marechal Floriano Peixoto nº 2.610, 1º andar, inscrita no CGC sob o nº 76.013.150/0001-00.--

**DATA E LUGAR DA EMISSÃO:-** Emitida em 01 de novembro de 1979, nesta cidade.--

**VALOR:-** Cr\$2.500.000,00 (DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), incluindo-se nesse valor as Hipotecas Cedulas constituídas sobre os imóveis constantes das Matrículas sob nºs 936, 937 e 938, Livro nº2, de Registro Geral, deste Ofício.--

**JUROS:-** I)-Nihil sobre o valor de Cr\$165.000,00; II)-18% (dezoito / por cento) ao ano sobre o valor de Cr\$2.335.000,00.--

**DATA E PRACA DE PAGAMENTO:-** Vencimento em 20 de dezembro de 1988, pagável nesta praça de Antonina-PR.--

**FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº EPI-79/00.201-1, emitida em 01 de novembro de 1979.--

**BENS VINCULADOS:-** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRÁU, sem concorrência, o imóvel de propriedade da Emitente (Devedora) objeto desta matrícula, o qual para todos os fins de direito, com todas as suas benfeitorias e maquinismos, fica avaliado pela importância total de Cr\$546.070,00 (Quinhentos e quarenta e seis mil e setenta cruzeiros).--

**DEMAIS CONDIÇÕES** constantes da respectiva Cédula, da qual / uma via não negociável fica arquivada neste Cartório.--

**ANOTAÇÃO:-** A mesma constante da Matrícula.--

**REF.REGISTRO** sob nº 104, Livro nº 3- REG.AUXILIAR, desta data:--

**ANTONINA, 07 de novembro de 1979.**--

O Oficial do Registro: *Ueda de Azevedo*

**Custas:-** Cr\$74,00.--

**AV.2/935,** em 18 de maio de 1981.-- Protocolo nº 2.491.--

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DE CONSERVAÇÃO DE FLORESTA** - Na conformidade do requerido em data de 14/5/1981 por PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA. CGC nº 76.013.150/0001-00, por seu Diretor Superintendente, Sr. Jayme

em www.registradores.org.br

SEQUE



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA  
MATRÍCULA 935/2

CONTINUAÇÃO

Sr. Jayme Armando Prosdócimo, Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, também datado de 14/5/1981, firmado pelo aludido Diretor, pela autoridade florestal e por duas testemunhas e Croquis anexos, dos quais uma via de cada fica arquivado neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que a firma PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., proprietária dos imóveis com a área total de 1.220,10 Ha., objeto desta matrícula e das matrículas nºs. 94, 95, 96, 186, 936 à 938, Livro nº 2 de Registro Geral, deste Ofício, declara perante autoridade florestal, tendo em vista o que dispõe o Artigo 53, Alínea IV, da Instrução Normativa nº 001/80, de 11/04/80, em atendimento ao que determina a Lei 4.771/65 (Código Florestal) em seus artigos 16 e 44 que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 305,02 hectares, não inferior a 25% do total da propriedade compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. A atual proprietária, compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL - Imóvel rural localizado, no lugar denominado Fazenda Caldeirão, Colônia Tagaça, no Município de Guararema, com a área total de 1.220,10 hectares, com confrontando ao N. e L. com a Lavra, ao S. com a Colônia Tagaça e Gleba 1 e ao W. com Edson Neves Guimarães e outro. LIMITES DA ÁREA CONSERVADA - Deverá ser conservada em matas a área de 305,02 hectares, conforme croquis anexo. O representante do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal declara que a área acima descrita foi localizada dentro da propriedade referida. O presente termo foi firmado em três vias de igual forma e teor. OBSERVAÇÕES - O imóvel objeto desta matrícula se acha onerado por uma Hipoteca Cédular de 1º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., conforme R.1/935, de 07.11.1979. - O referido é verdade e dou fé. - ANTONINA, 10 de maio de 1981. - O Oficial do Registro:

AV. 3 / 93 - Prot. 4.130 - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula de Crédito Rural, EPI 79/00.201-1, FINANCIADOR: PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., já qualificado na presente matrícula. - FINANCIADOR: - BANCO DO BRASIL S/A., também já qualificado na presente matrícula, representado pelos administradores de sua Agência nesta praça, abaixo assinados. - OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO: - Retificar e Ratificar, na forma das cláusulas abaixo a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária supra mencionada, com vencimento para o dia 20/12/88, garantida por penhor e Hipoteca Cédular, constante do presente registro. - RECONSTITUIÇÃO DO PENHOR: - Com vistas a atualizar a caracterização dos bens apenhorados, tem o FINANCIADOR e o FIDELIÁRIO, justo e acordado reconstituir o Penhor Cédular vinculado à mencionada Cédula, descrevendo, a seguir, novamente, com suas atuais características: - EM PENHOR CEDULAR DE SEGUNDO GRAU; - sem concorrência de terceiros às máquinas abaixo descritas, estimadas em: 01 trator Ford, Mod. 4600, Série V-127284, Motor Nr. 957B, Ano 1979, CR\$251.000,00; 01 Distribuidor de adubo orgânico, marca Bauer Mod. V-30-UV, ano 1979 - CR\$ 140.500,00. TOTAL: (trezentos e nove-

Rua Lagoa Dourada, 506, Bairro Santa Mônica. Igarapé/MG.

37

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: P-JYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



..ONR

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 0797152.0000935-96

CONTINUAÇÃO

e noventa e um mil e quinhentos cruzeiros) CR\$391.500,00; EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, sem concorrência de terceiros, as máquinas abaixo descritas, estimadas em: 01 micro-trator Yanmar, mod. TC-10, motor NB-10E, chassi nr.811-H0081 CR\$52.066,24; 01 carreta com duas rodas de avião, ano 1975 - CR\$1.309,22; 01 carreta com quadro rodas de pneus, ano 1979 CR\$26.114,00; 01 roçadeira acoplável ao micro-trator Yanmar CR\$10.401,18; 01 fôrragetira, marca penha, mod.FR5000, ano 1977 CR\$ 6.644,51; 01 tronco brete-fixo automático, para gado, 1977 CR\$ 32.482,74; 01 balança para gado, marca chialvo, Nr.3118, Mod. 505-G, ano 1977 CR\$99.944,75. TOTAL: (Duzentos e vinte e oito mil, novecentos e sessenta e dois cruzeiros e sessenta e quatro centavos) CR\$280.962,64. EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, sem concorrência de terceiros, os animais abaixo descritos, estimados em: 008 reprodutores bubalinos, de 2 a 3 anos, cor escura, ao preço unitário de CR\$20.000,00 - CR\$160.000,00; 015 matrizes bubalinas de 4 a 5 anos, cor escura, preço unitário de CR\$15.000,00 CR\$1.725.000,00 036 novilhas bubalinas, de 1 a 3 anos, cor escura, ao preço unitário de CR\$11.000,00 CR\$396.000,00. TOTAL: (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e sessenta e dois cruzeiros e sessenta e quatro centavos) CR\$2.801.000,00. RATIFICAÇÃO: A certidão em referência fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento que a ela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito e será arquivado à margem do registro nº1 da presente matrícula. - ( CUSTAS: CR\$ 5.250,00 ). DOB. FE. 01/08/85. 02/05/85. MAIO DE 1984. - ( a ) ..... SÍMBOLO DESIGNADO.-

AV. 4 / 935 - Rec. 4.895 : - Consoante o requerido em data de 09-de outubro de 1.985, por PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., CGC sob número 76.013.150/0001-00, neste ato representado por seu procurador - Sr. Pedro Prosdócimo Neto, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado em Curitiba, Capital deste Estado, C.I. nº ..... 875.255-PR., CPF sob nº 318.439.649/53, nos termos da procuração lavrada em Notas do 7º Tabelionato da Comarca de Curitiba, no Livro nº 368-T, de fls. 152, em data de 30 de setembro de 1.985, a qual fica arquivada neste Ofício, Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, firmado pelo aludido procurador, pela autoridade Florestal e por duas testemunhas e croquis anexos, dos quais uma via de cada fica arquivado neste Ofício, procede-se a esta .. averbação para constar que a firma PROSDÓCIMO FLORESTAL LTDA., proprietária dos imóveis com a área total de 1.320,10-ha, objeto desta matrícula e das matrículas nºs 94,95, 96, 186, 936, 937, 938, e 6.632, Livro nº 2 de Registro Geral deste Ofício, declara perante autoridade florestal tendo em vista o que dispõe o Artigo 53, Alínea IV, da Instrução Normativa nº 001/80, de 11/04/80, em atendimento ao que determina a Lei 4.771/65, (Código Florestal) em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, - com área de 25,00 hectares, não inferior a 25% do total da propriedade compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. O atual proprietário, compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a - fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso.- CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:- Área de terra situada no local -

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA

935/3

CONTINUAÇÃO

no local denominado "Tagaçaba", Município de Guaraqueçaba, com ..  
área total de 1.320,10-ha, confrontando-se ao Norte com a Lavrama;  
ao Sul, com Kalil Ali; ao Leste com Edson Neves Guimarães e ao Oes  
te, com Lavrama.- **LIMITES DA ÁREA CONSERVADA:** - Deverá ser conser  
vada a área de 330,02-ha (Trezentos e trinta hectares e dois ares)  
conforme croqui em anexo, não sendo inferior a 25% do total da pro  
priedade, com as seguintes confrontações:- ao Norte Lavrama; ao  
- Leste, Edson N. Guimarães; ao Sul, Kalil Ali e a Oeste Lavrama.-  
O representante do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florest  
tal declara que a área acima descrita foi localizada dentro da pro  
priedade referida. O presente termo foi firmado em 04 (quatro) ..  
vias de igual forma e teor.- ( CUSTAS:- CR\$11.679 )- DOU FÉ.- AN  
TONINA, 09 DE OUTUBRO DE 1.985. ( a ) quinta-feira seis seis  
OFICIAL DO REGISTRO.-

AV. 5 / 935 - Prot. 5.378 : - Consoante Memorando datado de 28 de  
julho de 1.986, dirigido a este Ofício, subscrito pelos administra  
dores do Banco do Brasil S/A., Agência nesta cidade, procede-se a  
esta averbação para cancelar o registro 01 da presente matrícula,  
tendo em vista a liquidação da dívida pela devedora junto ao finan  
ciador conforme faz prova o documento acima referido, o qual fica  
arquivado neste Ofício, pelo qual autorizam a baixa do citado re  
gistro.- (CUSTAS:- CR\$122.181)- DOU FÉ.- ANTONINA, 06 DE AGOSTO DE  
1.986.- ( a ) quinta-feira seis seis OFICIAL DO REGIS  
TRO.-

AV. 6 / 935 - Prot. 5.378 : - Consoante Memorando datado de 28 de  
julho de 1.986, dirigido a este Ofício, subscrito pelos administra  
dores do Banco do Brasil S/A., Agência nesta cidade, procede-se a  
esta averbação para cancelar a averbação 03 da presente matrícula,  
tendo em vista a liquidação da dívida pela devedora junto ao finan  
ciador conforme faz prova o documento acima referido, o qual fica  
arquivado neste Ofício, pelo qual autorizam a baixa da citada aver  
bação.- (CUSTAS:- CR\$122.181)- DOU FÉ.- ANTONINA, 06 DE AGOSTO DE  
1.986.- ( a ) quinta-feira seis seis OFICIAL DO REGIS  
TRO.-

AV.7/935 PROTOCOLO: 12.527 DATA: 01 de setembro de 2.006  
**ALTERAÇÃO CONTRATUAL**  
Nos termos da 1ª alteração de Contrato Social, promovido em 10 de  
dezembro de 1.990, devidamente registrada na Junta Comercial do Pa  
raná, em 16 de janeiro de 1.991, sob nº 478539, a proprietária  
/ Prodôximo Florestal Ltda, antes qualificada, transferiu suas co  
tas, retirando-se da sociedade, alterando-se a razão social, passa  
do a denominação comercial de " ACT-AGROPECUÁRIA CELIO TOZZINI LTDA  
com o mesmo CNPJ/Nº 76.013.150/0001-00, com nova sede na rua Paste  
ur, 300, aptº 112, Curitiba, Pr, que tom como socios ingresantes Ce  
lio Francisco de Paula Tozzini, brasileiro, divorciado, empresário,  
CI-RG 618.555-0-Pr, cic 072.524.69-15, residente na rua Pastour, nº  
300, aptº 112, Curitiba, Pr, e Luzia Ivone de Oliveira, brasileira, -  
solteira, maior, secretária, CI-RG 4.169.609-5-Pr, cic 839.111.709-  
04, residente no endereço supra, sendo que o 1º exercerá as funções  
de gerente da sociedade, nos termos da cláusula 10ª, elevou-se o Ca  
pital Social para Cr\$ 1.460.000,00 (moeda antiga), tudo conforme do  
cumento em anexo, Dou fé, Antonina, 04 de setembro de 2.006. Eu,  
\*\*\*\*\* OFICIAL de c.VRC 3.622,08 \*\*\*\*\*

SEQUE



**..onr** | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO  
R.8/935 Oficial PROTOCOLO: 12.762 Nº 1. DATA: 24 de maio de 2.007  
PENHORA

Em cumprimento a certidão emanada do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, Pr, extraído dos Autos 920/1999 de Execução de Título Extrajudicial, em que é EXEQUENTE: ESP. DE LADISLAU BORGES DE CAMPOS, representado pelo inventariante Henio Van Der Broecke Campos, e EXECUTADOS: A.C.T. AGROPECUARIA CELIO TOZZINI LTDA, CELIO FRANCISCO DE PAULA TOZZINI e JONAS AURELIO VALESKO, procede-se com fulcro no artigo 167, I, 5 da Lei 6.015 de registros Públicos, ao registro da PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, não consta o valor da execução, conforme documento arquivado, Dou fe. Antonina, 01 de junho de 2.007. Eu  
c.VRC: 630,00  
\*\*\*\*\*

R-09-M-935 - Protocolo 20.362 de 15/08/2023. PENHORA: Em cumprimento ao Mandado do MMª Juíza de Direito Substituta da 3ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Dra. Maria Silvia Cartaxo Fernandes Luiz, expedido em 03/08/2023, nos Autos de Cumprimento de sentença, Processo nº 0000624-26.2003.8.16.0001, em que «é exequente» CELIO FRANCISCO DE PAULA TOZZINI e «executados» AGROPECUARIA FAZENDA CALDEIRAO LTDA – ME, RODRIGO LUIZ CIZESKI; e ZEZITO LUIZ CIZESKI, procedo o registro da PENHORA sobre o imóvel desta objeto, para garantia da dívida no valor de 800.751,25 (oitocentos mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos). Tudo de conformidade com os documentos que ficam arquivados digitalmente nesta Serventia. Selo Funarpen: SFR12.054Tv.RGa5d-VHODV.FN37q. Custas: R\$ 264,24 = 2.600 VRCext (Emolumentos: R\$ 318,23 + Funrejus: R\$ 212,55 + ISS: R\$ 9,55 + FADep: R\$ 15,91 + Selo: R\$ 6,00). Dou fe. Antonina, 31 de agosto de 2023. ARCM. Moacyr Fratti Junior - Oficial.

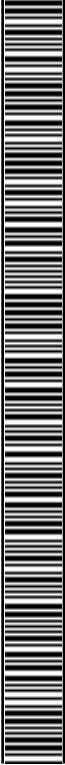
PARA SIMPLES COPIA NÃO VALE COMO ORIGINAL VALOR: R\$ 15,00

Visualização disponível em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

**..onr** | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SEQUE

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





**Anexo V**

**C O F E C I**

**4ª Região - Minas Gerais**

**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Priscila Rosa de Lima da Costa, CPF nº 06327496601, RG nº MG 13176773 SSP/MG, CRECI nº 46867, Endereço: Rua Lagoa Dourada 506 Casa Santa Mônica, Igarape-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Rural tipo: Terreno

Por solicitação judicial:  
Nº do Processo: 00016075820248160043  
Vara Cível  
Comarca: ANTONINA - PR

IGARAPE-MG , 21 de Julho de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 105632



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 105632, 21 de Julho de 2025

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: PJJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU



## BIBLIOGRAFIA

**ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.**

**AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.**

**DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.**

**DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.**

**HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990**

**HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.**

**HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.**

**MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.**

**MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012**

**MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – LEGISLAÇÕES – CONCEITOS – PRÁTICAS - Porto Alegre – DINIZ AVALIAÇÕES - 2024**

**MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003**

**SALDANHA, Marcelo Soares. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.**





## FONTES DE PESQUISA

- VIVA REAL IMÓVEIS

[WWW.VIVAREAL.COM.BR](http://WWW.VIVAREAL.COM.BR)

- ZAP IMÓVEIS

[WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR](http://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR)





**CURRÍCULO DO AVALIADOR**

**PRISCILA ROSA DE LIMA DA COSTA**  
**[costaavaliacoes@gmail.com](mailto:costaavaliacoes@gmail.com)**  
**(31) 97109-0634**

*Perito Avaliador de Imóveis - CNAI - 51388*

*Corretor de Imóveis: CRECI/MG – 46867*

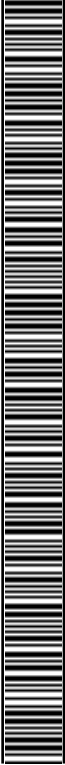
*Bacharel em Ciências Contábeis – Universidade Unicesumar – 2024.*

*Controle Interno e Governança para Municípios – Tribunal de Contas– 2024.*

*Pós Graduação em Gestão Fiscal e Tributária – Pontifície Universidade Católica Concluída em 2014.*

*Bacharelado em Administração de Empresas – Facsal/Uniesp – 2010.*

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: PJYFB GJLLT EX3N6 BM9MU





**EXCELENTÍSSIMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO**

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA ANTONINA – PR**

**PROCESSO: 0001607-58.2024.8.16.0043**

**CLASSE PROCESSUAL: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**VALOR DA CAUSA: R\$ 420.196,58**

**AUTOR(S): ESPOLIO DE LADISLAU BORGES DE CAMPOS**

**RÉU: ACT AGROPECUÁRIA CÉLIO TOZZZINI LTDA E OUTROS**

**MANIFESTAÇÃO DA PERITA DO  
JUÍZO SOBRE AS CONSIDERAÇÕES  
DA PARTE A RESPEITO DO LAUDO  
PERICIAL**





## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

**A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA** é um estudo técnico de determinação do valor mercadológico do imóvel.

**NÃO EXISTE AVALIAÇÃO EXATA.**

**TODA A AVALIAÇÃO É PASSÍVEL DE SER CONTESTADA.**

A responsabilidade do **PERITO DO JUÍZO** é realizar uma AVALIAÇÃO IMPARCIAL que auxilie o juízo na elucidação do litígio.

**OS PERITOS ASSISTENTES** e os **PROCURADORES** das partes devem atender os interesses de seus contratantes até O LIMITE DA ÉTICA.

## 2. MANIFESTAÇÃO DO RÉU

O RÉU por meio de seu procurador Dr. DIEGO SIMA DOS SANTOS apresenta as seguintes considerações:

### 1- DAS IRREGULARIDADES DO LAUDO

*O art. 473, §1º, III, do CPC exige que o laudo contenha fundamentação técnica suficiente, baseada em critérios reconhecidos e explicitados.*

*O Laudo Pericial de Avaliação do Imóvel Rural matriculado sob nº 935 do CRI de Antonina/PR, elaborado pela Sra. Perita Judicial, que fixou o valor de mercado do bem utilizando o método comparativo direto de dados de mercado no valor de R\$ 2.788.000,00 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS) apresenta vícios técnicos e jurídicos relevantes, os quais comprometem sua credibilidade e sua aptidão como meio de prova.*

**PERITA DO JUÍZO: O LAUDO PERICIAL apresenta toda a fundamentação técnica exigida pela RESOLUÇÃO 1.066 DO COFECI, e os critérios mercadológicos da NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA NBR 15.653 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.**

**SENÃO VEJAMOS O LAUDO PERICIAL NA SUA DETERMINAÇÃO TÉCNICA!!!**





## AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A PERITA DO JUÍZO entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado, por ser a Metodologia que define o MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE DO IMÓVEL>

- A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 3 - **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**, define o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653- Parte 3 – **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS** – Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O mercado Imobiliário da região é restrito e a amostragem é direcionada aos imóveis mais similares possíveis ao imóvel avaliando.

Para melhor determinação técnica do valor do imóvel a PERITA, de acordo com as características do imóvel, dividiu o imóvel em duas partes. Um terço do imóvel em área cultivável, e dois terços do imóvel em área de mata.





A Pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis que possuem áreas destinadas ao cultivo agrícola, e em áreas de matas, resultando em dois quadros amostrais distintos.

**R\$ 3.800.000**

Venda

(44) 99999-0000 Exibir telefone

Chat

Ativar número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

OLX

PROFISSIONAL  
Jonas Lopes

Na OLX desde abril de 2022

Guaraqueçaba

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

Fazenda com 100 Alqueires de Reserva - Guaraqueçaba - Paraná

Código do anúncio: 100 Alqueires Reserva

Fazenda com 100 Alqueires de Reserva - Guaraqueçaba - Paraná

Podendo vender metade  
Pega imóvel Maringá como Parte de Pagamento  
Veículo e faz Parcelamento

Pedida R\$38.000 por alqueire

**Excelente Fazenda e Chácaras em Antonina/Guaraqueçaba - PR**

871200m²

R\$ 1.300.000

Guaraqueçaba, Potinga | 19 de dez, 17:45

**R\$ 400.000**

SERRA NEGRA

Tagaçaba, Guaraqueçaba

309036 m² tot. 2 quartos

Maravilhosa chácara com 309.036m² (30.90ha), encravada na maior reserva de Mata Atlântica do país! A chácara está situada à margem da Rodovia Estadua...

Destaque

WhatsApp Contatar

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO – ÁREAS DE MATA

| PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA  |               |              |         |           |           |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| Nº                                                      | REGIÃO        | VALOR R\$    | ÁREA ha | R\$/ha    | Fonte     |
| 01                                                      | ANTONINA - PR | 3.800.000,00 | 242,00  | 15.702,48 | VIVA REAL |
| 02                                                      | ANTONINA - PR | 1.300.000,00 | 87,12   | 14.921,95 | VIVA REAL |
| 03                                                      | ANTONINA - PR | 490.000,00   | 30,90   | 12.949,98 | VIVA REAL |
| MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 43.574,41 ÷ 03 = R\$ 14.524,80 /Ha |               |              |         |           |           |

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: PJSUGU 62B78 GFAQ6 8CRBR



Fazenda à venda, 2090000 m² por R\$ 3.800.000 - Tagaça de Baixo - Guaraqueçaba/PR

2090000m²

R\$ 3.800.000

Guaraqueçaba : 20 de mai, 21:02

Fazenda à venda, 2090000 m² por R\$ 3.800.000 - Tagaça de Baixo -

Chácara à venda, 167490 m² por R\$ 370.000 - Tabagaça de Cima - Guaraqueçaba/PR

167490m²

R\$ 370.000

Guaraqueçaba, Centro | 10 de jun, 15:08

Chácara para venda possui 5 alqueires em Potinga, Guaraqueçaba - PR

121000m²

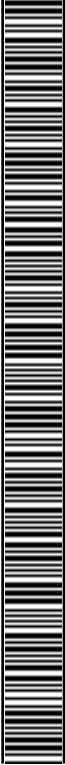
R\$ 250.000

Guaraqueçaba, Potinga | 19 de dez, 18:10

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO – ÁREAS DE CULTIVO

| PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA  |               |              |         |           |           |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| Nº                                                      | REGIÃO        | VALOR R\$    | ÁREA ha | R\$/ha    | Fonte     |
| 01                                                      | ANTONINA - PR | 3.800.000,00 | 209,00  | 18.181,82 | VIVA REAL |
| 02                                                      | ANTONINA - PR | 370.000,00   | 16,75   | 22.089,55 | VIVA REAL |
| 03                                                      | ANTONINA - PR | 250.000,00   | 12,10   | 20.661,16 | VIVA REAL |
| MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 60.932,53 ÷ 03 = R\$ 20.310,84 /Ha |               |              |         |           |           |

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: PJSU 62B78 GFAQ 8CRBR





FATOR CORREÇÃO OFERTA:

Considerando que as amostras se referem a imóveis ofertados, os Peritos Avaliadores entendem que deve ser deduzido o percentual de 10% referente aos honorários de intermediação e descontos para pagamento à vista, pois a NBR 14.653 -2 /2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, considera que o valor de avaliação é sem honorários de intermediação e em função do valor à vista.

| VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DE MERCADO |                    |                                                   |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| VALOR MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO       | FATOR DE CORREÇÃO  | VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO CORRIGIDO |
| ÁREAS DE MATA                           |                    | ÁREAS DE MATA                                     |
| R\$ 14.524,80 /Ha                       | (- 10%) F.C OFERTA | R\$/Ha 13.072,32                                  |
|                                         |                    |                                                   |
| VALOR MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO       | FATOR DE CORREÇÃO  | VALOR FINAL MÉDIO DO HECTARE DO MERCADO CORRIGIDO |
| ÁREAS DE CULTIVO                        |                    | ÁREAS DE CULTIVO                                  |
| R\$ R\$ 20.310,84 /Ha                   | (- 10%) F.C OFERTA | R\$/Ha 18.279,76                                  |

| ESPECIFICIDADES DO IMÓVEL                           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| ÁREA DO IMÓVEL: ÁREA DE MATRÍCULA - 188,30 hectares |           |
| ÁREA DE MATAS 66,66% (1/3)                          | 125,52 ha |
| ÁREAS DE CULTIVO                                    | 62,78 ha  |

| VALOR FINAL DE MERCADO DO IMÓVEL |           |                     |                  |
|----------------------------------|-----------|---------------------|------------------|
| ÁREA DO IMÓVEL                   |           | VALOR FINAL ha MATA | VALOR DO IMÓVEL  |
| ÁREAS DE MATA                    | 125,52 ha | R\$ 13.072,32       | R\$ 1.640.837,61 |
| ÁREAS DE CULTIVO                 | 62,78 ha  | R\$ 18.279,76       | R\$ 1.147.603,33 |
| VALOR TOTAL DO IMÓVEL            |           |                     | R\$ 2.788.440,94 |



| CONCLUSÃO                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|
| É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É: |
| <b>R\$ 2.788.000,00</b>                                                   |
| (DOIS MILHÕES SETECENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)                      |
| <b>LIMITE INFERIOR: R\$ 2.578.000,00</b>                                  |
| <b>LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.988,000,00</b>                                  |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO  
- VALORES SEM INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS

2- VISTORIA REALIZADA POR ASSESSOR E LAUDO SEM ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

*Isso porque a vistoria não foi realizada diretamente pela perita nomeada, mas por Assessor Técnico, bem como não consta ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA/PR, documento indispensável em trabalhos periciais dessa natureza.*

**PERITA DO JUÍZO:** A assessoria judicial é permitida ao Perito do Juízo, de acordo com sua necessidade, e principalmente para enriquecer os fundamentos técnicos no cumprimento da designação processual.

**Art. 473 CPC**

**§ 3º** Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

O procurador se equivoca quando exige a ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA da Perita no Laudo, pois esta é uma exigência para profissionais registrados no CREA – CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA, a formação da Perita é de CORRETORA DE IMÓVEIS, como consta no Tribunal de Justiça do Paraná. A Certificação das avaliações realizadas por Corretores

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: PJSU 62B78 GFAQ6 8CRBR



de Imóveis é por meio do SELO CERTIFICADOR, emitido pelo COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, como apresentado no Laudo Pericial.

3- SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES A PARTE SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

*Saliente-se que houve dependência de indicação de terceiros ligados ao autor para localização do imóvel, o que certamente compromete a imparcialidade da diligência.*

**PERITA DO JUÍZO:** A Perita inclusive solicitou informações ao RÉU sobre o acesso e localização do imóvel, mas a parte informou que seu cliente não possuía mais o imóvel e não poderia prestar informações.  
*(contato reproduzido abaixo)*



DR. RAFAEL SERVILHA ANTONINA PR

Prezado Dr. Rafael,

Sou o Perito Judicial João Diniz Marcello, assessor judicial da Perita Priscila Costa no Processo em que o Requerente é o Espólio de Ladislau Borges de Campos e o Requerido a AGROPECUARIA FAZENDA CALDEIRAO LTDA, da qual o Sr. é o advogado.

Meu contato é saber quem será o responsável em permitir o acesso ao imóvel em Guaraqueçaba - Matricula 935 RI ANTONINA, o qual é o jeito de avaliação agendada para o dia 03 de Junho as 09h. Solicitou o contato do responsável e a localização do imóvel e demais informações que possam facilitar a vistoria pericial.

Agradeço antecipadamente suas considerações.

João Diniz Marcello

09:14 ✓

objeto\*

09:14 ✓

02/06/2025

Bom dia. aguardo as informações sobre as orientações solicitadas para realização da perícia/ vistoria amanhã do imóvel da Agropecuária Caldeirão.

07:35 ✓

Bom dia dr., o meu cliente a muitos anos, na verdade décadas, já não possui a posse do imóvel.

11:54

Vai ser necessário entrar em contato com o advogado da fazenda Caldeirão, se não me engano tem o sobrenome Grunger ou algo assim, ele é de Santa Catarina, e se informar como poderá ser feita esta avaliação.

11:55

Se eu puder ajudar em mais alguma coisa fico a disposição.

11:55

O Dr. Tem o contato do responsável pela posse, o seu cliente pode informar a quem concedeu a posse e como contactá-lo?

12:27 ✓

Meu cliente não sabe, a muitos anos que ele não vai ao local.

16:39

Tem que perguntar para o advogado da fazenda caldeirão.

16:39

Ok.Muito.Obrigado.

16:40 ✓



#### **4- AMOSTRAS DE IMÓVEIS OFERTADOS E NÃO COMERCIALIZADOS, E NÚMERO REDUZIDO DE AMOSTRAS**

*Os comparativos utilizados como parâmetro de valor foram extraídos de sites de anúncios imobiliários que não representam transações efetivas de compra e venda, sendo que a NBR 14.653-3 da ABNT exige que os dados de mercado reflitam negociações reais e comprovadas, O que não ocorreu.*

*Ainda, a amostragem apresentada se mostra insuficiente pois o laudo apresenta apenas três imóveis comparativos para áreas de mata, sem comprovação documental, sendo que a simples média aritmética utilizada não atende ao rigor técnico exigido.*

**PERITA DO JUÍZO: O Procurador se equivoca quando afirma que a NBR – 14.653 – Parte 3 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS “EXIGE” que os dados de mercado reflitam negociações reais e comprovadas!**

**A NBR 14.653 – PARTE 3 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS é bem explícita no seu item 7.4.3.10 quanto aos dados aceitos na pesquisa amostral e considera “OFERTAS”. (ABAIXO)**

**A pesquisa realizada pela Perita considerou as 6 amostras mais similares possíveis ao imóvel avaliando, além das informações verbais de pessoas proprietárias de terras na região.**





ABNT NBR 14653-3:2019

## NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

- por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra, com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação;
- por meio de códigos alocados.

### 7.4.3 Levantamento de dados

7.4.3.1 Tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

7.4.3.2 Observar o disposto na ABNT NBR 14653-1:2019, 6.4.2.

7.4.3.3 O levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o profissional da engenharia de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas (ver 3.4) à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

7.4.3.4 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A identificação das fontes é necessária, exceto no laudo de uso restrito, quando as partes podem acordar diferentemente.

7.4.3.5 Em geral, os preços de oferta contêm superestimativas. Assim, sempre que possível, devem ser confrontados com preços de transações efetivadas.

7.4.3.6 No uso de dados que contenham informações subjetivas, recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

7.4.3.7 Os dados devem ter suas características descritas pelo profissional da engenharia de avaliações e sua localização informada, com o grau de detalhamento que permita compará-los com o bem avaliando.

7.4.3.8 Recomenda-se que os dados pesquisados tenham características verificadas pelo profissional da engenharia de avaliações.

7.4.3.9 Recomenda-se, quanto aos dados pesquisados, especial atenção à classificação das terras.

7.4.3.10 São aceitos os seguintes dados:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) em caráter excepcional, opiniões ou estimativas de valor de profissionais da engenharia de avaliações, de funcionários de órgãos oficiais da área de avaliações rurais ou de agentes do setor imobiliário rural, na carência de dados de transações ou ofertas.

**NOTA** No caso de opiniões ou estimativas de valor, o profissional de engenharia de avaliações deve justificar a sua utilização e o laudo atinge no máximo o Grau I de fundamentação. Caso a maioria dos dados seja constituída de opiniões, o laudo não atinge sequer o Grau I de fundamentação.

© ABNT 2019 - Todos os direitos reservados 11



**3. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

**A Perita do Juízo RATIFICA INTEGRALMENTE o LAUDO PERICIAL.**

**antonina, 10 DE SETEMBRO DE 2025**

**PRISCILA ROSA DE LIMA COSTA**  
**CRECI 46.876 CNAI 51.388**

Dados básicos informados para cálculo

|                                    |                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Descrição do cálculo               |                                                                  |
| Valor Nominal                      | R\$ 2.788.000,00                                                 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJPR (IPCA-E / Precatórios) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção                | Julho/2025 a Agosto/2026                                         |

|                                 |                  |                         |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|
|                                 | Dados calculados |                         |
| Fator de correção do período    | 396 dias         | 1,048606                |
| Percentual correspondente       | 396 dias         | 4,860589 %              |
| Valor corrigido para 01/08/2026 | (=)              | R\$ 2.923.513,23        |
| Sub Total                       | (=)              | R\$ 2.923.513,23        |
| <b>Valor total</b>              | <b>(=)</b>       | <b>R\$ 2.923.513,23</b> |

Memória analítica do cálculo

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial          | 2.788.000,00                       |
| Data inicial           | 01/07/2025                         |
| Data final             | 01/08/2026                         |
| Periodicidade          | Mensal                             |
| Metodologia de cálculo | Calculado pelo critério mês cheio. |

| Termo inicial | Termo final | Variação do período | Valor        |
|---------------|-------------|---------------------|--------------|
| 01/07/2025    | 01/08/2025  | 0,3300 (%)          | 2.797.200,40 |
| 01/08/2025    | 01/09/2025  | -0,1400 (%)         | 2.793.284,32 |
| 01/09/2025    | 01/10/2025  | 0,4800 (%)          | 2.806.692,08 |
| 01/10/2025    | 01/11/2025  | 0,1800 (%)          | 2.811.744,13 |
| 01/11/2025    | 01/12/2025  | 0,2000 (%)          | 2.817.367,62 |
| 01/12/2025    | 01/01/2026  | 0,2500 (%)          | 2.824.411,04 |
| 01/01/2026    | 01/02/2026  | 0,2000 (%)          | 2.830.059,86 |
| 01/02/2026    | 01/03/2026  | 0,8400 (%)          | 2.853.832,36 |
| 01/03/2026    | 01/04/2026  | 0,4400 (%)          | 2.866.389,22 |
| 01/04/2026    | 01/05/2026  | 0,8900 (%)          | 2.891.900,09 |
| 01/05/2026    | 01/06/2026  | 0,6200 (%)          | 2.909.829,87 |
| 01/06/2026    | 01/07/2026  | 0,4100 (%)          | 2.921.760,17 |
| 01/07/2026    | 01/08/2026  | 0,0600 (%)          | 2.923.513,23 |

Acréscimos de juro, multa e honorários

|                    |            |                         |
|--------------------|------------|-------------------------|
| Sub Total          | (=)        | R\$ 2.923.513,23        |
| <b>Valor total</b> | <b>(=)</b> | <b>R\$ 2.923.513,23</b> |

[Retornar](#) [Imprimir](#)

