



www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

## CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA GOUVÊA

Engenheiro Agrônomo

CREA/MG 89778/D

## LAUDO PERICIAL

Autos nº 0000060-42.1997.8.16.0103

Vara Cível

### LAPA ESTADO DO PARANÁ 2023

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

ACRE

ALAGOAS

AMAPÁ

AMAZONAS

BAHIA

CEARÁ

ESPÍRITO SANTO

GOIÁS

MARANHÃO

MATO GROSSO

MATO GROSSO DO SUL

MINAS GERAIS

PARÁ

PARAÍBA

PARANÁ

PERNAMBUCO

PIAUI

RIO DE JANEIRO

RIO GRANDE DO NORTE

RIO GRANDE DO SUL

RONDÔNIA

RORAIMA

SANTA CATARINA

SÃO PAULO

SERGIPE

TOCANTINS

DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

1

## DO LAUDO PERICIAL

O presente laudo pericial foi confeccionado pelo **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA GOUVÊA**, engenheiro agrônomo, e devidamente inscrito no CREA/MG 89778/D, com escritório profissional de perícia judicial situado na Rua Martin Afonso, 297, Zona 02, em Maringá, Estado do Paraná.

A perícia visa esclarecer a problemática discutida no processo de **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, movido por **NERONE DO BRASIL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO** e outros contra **CEREALISTA JOSA LTDA** e outros.

O trabalho pericial foi realizado presencialmente às **09h00min** do dia **09/11/2023**.

2

## SOBRE O LAUDO PERICIAL – PARECER TÉCNICO

*Ab initio*, vale expor que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na condição de fórum nacional de normalização, *é a entidade reguladora das determinações e diretrizes que norteiam os critérios de avaliação de imóveis*<sup>1</sup>.

Neste sentido encontram-se as normas da série NBR 14.653, pois *estabelecem as diretrizes, conceitos, métodos e procedimentos para a realização da avaliação de bens*<sup>2</sup>, sendo ela constituída por 7 (sete) partes distintas:

- NBR 14653-1: apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativo ao exercício profissional motivo pelo qual devem ser realizadas por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas devidas especialidades;
- NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;

<sup>1</sup> FREDERICO, Mendonça. Avaliação de Imóveis – Teoria e Prática. 3 ed. Recife: Ed. Do Autor, 2012. p. 53.

<sup>2</sup> IBREP. Mercado Imobiliário – Avaliação de Imóveis. 1 ed. Curitiba: Ampla, 2011. p. 8.

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

- c) NBR 14653-3: detalha as diretrizes e padrões específicos para avaliação de imóveis rurais;
- d) NBR 14653-4: fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos;
- e) NBR 14653-5: impõe as bases para avaliação de maquinários, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- f) NBR 14653-6: demonstra as diretrizes para a valoração de recursos naturais e ambientais; e
- g) NBR 14653-7: fixa as diretrizes para avaliação de patrimônios históricos.

Assim, o presente laudo pericial, tendo em vista o caso sob judge, segue **(a)** tanto as diretrizes da NBR 14653-1, apresentando um trabalho imparcial que visa ser capaz de orientar o Julgador a respeito de matéria específica (valor para fins de venda); **(b)** como a NBR 14653-3, pois, como se verificará, o bem avaliado se trata de imóvel rural.

Ademais, o perito está devidamente registrado junto ao Cadastro de Auxiliares da Justiça (CAJU), evidenciando, *concessa vênia*, cumprir os requisitos para a apresentação deste trabalho.

3

### DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO PERITO

É relevante expor, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de *compra e venda* ou *locação*, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

Assim, a função do avaliador de imóveis é de auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

- |            |                      |              |                       |                    |
|------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 📍 ACRE     | 📍 ESPÍRITO SANTO     | 📍 PARÁ       | 📍 RIO DE JANEIRO      | 📍 SANTA CATARINA   |
| 📍 ALAGOAS  | 📍 GOIÁS              | 📍 PARAÍBA    | 📍 RIO GRANDE DO NORTE | 📍 SÃO PAULO        |
| 📍 AMAPÁ    | 📍 MARANHÃO           | 📍 PARANÁ     | 📍 RIO GRANDE DO SUL   | 📍 SERGIPE          |
| 📍 AMAZONAS | 📍 MATO GROSSO        | 📍 PERNAMBUCO | 📍 RONDÔNIA            | 📍 TOCANTINS        |
| 📍 BAHIA    | 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 PIAUÍ      | 📍 RORAIMA             | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 CEARÁ    | 📍 MINAS GERAIS       |              |                       |                    |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

#### 4 - SOLICITANTE

A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pelo Nobre Julgador da Vara Cível de Lapa, Dra. Bianca Bacci Bisetto, nos autos nº 0000060-42.1997.8.16.0103 conforme se pode observar pelo despacho de mov. 342.1.

#### 5 - OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural em um lugar denominado de Fazenda Monte Alegre - Matrícula 15.144 - Zona Rural de Lapa - PR, com 330,41 Hectares de Área Total.

**PROPRIETÁRIO:** José Batista Mendes, CPF nº 109.108.169-78 e sua Esposa, conforme Matrícula 15.144 do CRI da Comarca de Lapa - PR.

Objetivo da perícia consiste em determinar o **VALOR DE MERCADO** do bem, definido pela NBR 14653-1 como a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".



#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

**VALOR DE MERCADO:**

R\$ 34.607.000,00

(Trinta e quatro milhões seiscentos e sete mil reais).

**VALOR DE LIQUIDEZ:**

R\$ 24.225.000,00

(Vinte e quatro milhões duzentos e vinte e cinco mil reais).

6

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Utilizamos como referência na avaliação a documentação do imóvel (Memoriais Descritivos, Plantas, Mapas, laudos anteriores e Matrícula), fornecidos pelos contratantes / partes; às informações prestadas pelos proprietários e por terceiros, admitindo como confiáveis e fornecidas de boa fé.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc. providências estas que consideramos de caráter jurídico.

Vistoria realizada em 09/11/2023 em companhia de Representates das Partes do Processo.

- Rodrigo Prado Souza – Advogado do Autor;
- Luis Carlos Briani – Procurador do Autor;
- Rogério Alves Cardoso – Advogado do Autor;
- Leandro Horning de Mendes – Filho do Réu.

Não foi considerado nenhum tipo de Equipamento ou Maquinário instalado ou que se encontra dentro da propriedade, bem como nenhum tipo de

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

**OUTRAS UNIDADES:**

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

Semovente; trata-se apenas da avaliação das terras e benfeitorias produtivas e não-produtivas.

Áreas conforme Projetos apresentados no Processo e informações das Partes.

A Floresta de Pinus foi calculada levando em considerações parâmetros / características da região e fornecidas pelo Réu, tais como: quantidade plantada, stand da floresta, produtividade, lucratividade, espaçamentos, etc, além de consultas em literaturas / sites consagrados e com produtores locais.

## 6 - DA VISTORIA

### 1.1- CARACTERÍSTICAS E HISTÓRIAS DO MUNICÍPIO / REGIÃO.

Lapa é um município brasileiro do estado do Paraná. Localiza-se a 25°46'11" de latitude sul e 49°42'57" de longitude oeste, a uma altitude de 908 metros. Está localizada na Mesorregião Metropolitana de Curitiba, mais precisamente na microrregião do mesmo nome, estando a uma distância de 62 km da capital do estado, Curitiba. Possui uma área de 2093,859 km<sup>2</sup>. Sua população, conforme o Censo de 2022, é de 45 003 habitantes.

Os habitantes naturais do município da Lapa são denominados lapeanos.

A exploração da erva-mate e a atividade tropeira fizeram parte das atividades econômicas de sua história. Atualmente, apesar de ser um município mais diversificado em sua base econômica, traz consigo, devido ao seu passado histórico, o turismo, que mostra a beleza existente em seu Patrimônio Histórico e Cultural. Sua primeira denominação foi de freguesia de Santo Antônio da Lapa, sob a jurisdição da vila de Curitiba em 1797. Em 1806 devido ao rápido crescimento do povoado tornou-se a Vila Nova do Príncipe. Após algumas mudanças de jurisdição, finalmente, em 7 de março de 1872 a Vila Nova do Príncipe, desmembrada da Vila Rio Negro, foi elevada a categoria de cidade com a denominação de Lapa.

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

É rica em turismo histórico, cultural e religioso, como a famosa Gruta do Monge, e é o maior produtor de fruta de caroço do estado. Seu comércio subsiste com dificuldade devido à sua indústria incipiente, carentes de novos investimentos para geração de emprego e renda. A Lapa é uma cidade tranquila. Possui boa infraestrutura de saneamento básico, escolas (inclusive de nível superior), transporte, saúde e lazer. O município é conhecido historicamente por ter ocorrido nos arredores da cidade o famoso Cerco da Lapa. Em 1894, houve um sangrento confronto que envolveu pica-paus e maragatos, contrários à dependência do Rio Grande do Sul como uma unidade federativa dentro do Brasil. Nesse fato histórico tombou em combate o General Gomes Carneiro.

Lapa: Substantivo feminino, origina-se do vocábulo pré-céltico lappa em referência a uma grande pedra ou laje que forma um abrigo. A partir de 1731 se estabeleceu o pouso de Capão Alto, primeira denominação do que é hoje a cidade da Lapa. A primeira família que se fixou em Capão Alto foi a de João Pereira Braga e sua mulher Josefa Gonçalves da Silva. Em 13 de julho de 1797, Capão Alto é elevado à categoria de Freguesia. Em 6 de junho de 1806, Capão Alto passou a denominar-se Vila Nova do Príncipe. Em 7 de março de 1872, Vila Nova do Príncipe é elevada à categoria de município desmembrando-se de Curitiba e recebe, finalmente, a denominação de Lapa.

Lapa está localizada a 64 quilômetros de Curitiba, 160 km do Porto de Paranaguá. A BR-476 que passa em meio a cidade (assumida por uma concessionária) é a principal Rota do Mercosul, ligando as regiões Sudoeste do Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e países da América do Sul.

A Lapa tem um clima e solo para o cultivo de vários produtos agrícolas, a saber, da economia do município. Soja, milho, feijão, batata, fruticultura, são algumas das culturas desenvolvidas. Existe ainda a agricultura orgânica que vem desenvolvendo a cada dia e ampliando mercado. Detém hoje uma das maiores áreas plantadas de frutas de caroço do Paraná. Pêssego, ameixa e nectarina próprias para o abastecimento de empresas que fabricam doces, sucos, geleias e produtos afins.

A pecuária também possui papel preponderante na economia da Lapa. O Núcleo Leiteiro conhecido como Projeto de Assentamento, que desde 1991 é

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

denominado "a Reforma Agrária que deu certo" é um polo na produção de leite. Toda produção lapiana além de ajudar no abastecimento de Curitiba e região metropolitana, serve às cooperativas de laticínios para produção de queijos, iogurtes e bebidas lácteas. Já a avicultura abastece uma indústria alimentícia de grande porte e seus produtos são distribuídos no Brasil e exportados para vários países.

Vários empreendimentos já foram instalados, entre outros: a Naturalat, Café da Lapa e Mega Placas. O município já possuiu também duas pedreiras, porém atualmente ambas se encontram desativadas. O município sedia ainda a Cooperativa Agroindustrial Bom Jesus.

## Lapa

[Município do Brasil](#)



Vista da cidade de Lapa

## Símbolos



[Bandeira](#)



[Brasão de armas](#)

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

### OUTRAS UNIDADES:

- |            |                      |              |                       |                    |
|------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 📍 ACRE     | 📍 ESPÍRITO SANTO     | 📍 PARÁ       | 📍 RIO DE JANEIRO      | 📍 SANTA CATARINA   |
| 📍 ALAGOAS  | 📍 GOIÁS              | 📍 PARAÍBA    | 📍 RIO GRANDE DO NORTE | 📍 SÃO PAULO        |
| 📍 AMAPÁ    | 📍 MARANHÃO           | 📍 PARANÁ     | 📍 RIO GRANDE DO SUL   | 📍 SERGIPE          |
| 📍 AMAZONAS | 📍 MATO GROSSO        | 📍 PERNAMBUCO | 📍 RONDÔNIA            | 📍 TOCANTINS        |
| 📍 BAHIA    | 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 PIAUÍ      | 📍 RORAIMA             | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 CEARÁ    | 📍 MINAS GERAIS       |              |                       |                    |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

[Hino](#)

**Gentílico**

*lapeano*

### Localização



Localização de Lapa no Paraná



●Lapa

Localização de Lapa no [Brasil](#)

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

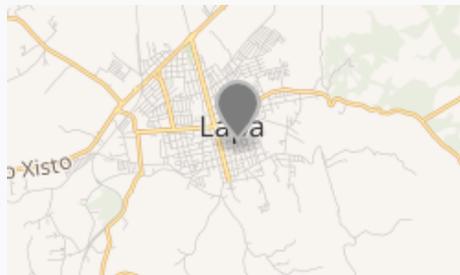
- |            |                      |              |                       |                    |
|------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 📍 ACRE     | 📍 ESPÍRITO SANTO     | 📍 PARÁ       | 📍 RIO DE JANEIRO      | 📍 SANTA CATARINA   |
| 📍 ALAGOAS  | 📍 GOIÁS              | 📍 PARAÍBA    | 📍 RIO GRANDE DO NORTE | 📍 SÃO PAULO        |
| 📍 AMAPÁ    | 📍 MARANHÃO           | 📍 PARANÁ     | 📍 RIO GRANDE DO SUL   | 📍 SERGIPE          |
| 📍 AMAZONAS | 📍 MATO GROSSO        | 📍 PERNAMBUCO | 📍 RONDÔNIA            | 📍 TOCANTINS        |
| 📍 BAHIA    | 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 PIAUÍ      | 📍 RORAIMA             | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 CEARÁ    | 📍 MINAS GERAIS       |              |                       |                    |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lapa

**Coordenadas**  [25° 46' 12" S 49° 42' 57" O](#)

**País** [Brasil](#)

**Unidade federativa** [Paraná](#)

**Região metropolitana** [Curitiba](#)

**Municípios limítrofes** [Palmeira](#), [Porto Amazonas](#), [Balsa Nova](#), [Contenda](#), [Quitandinha](#), [Campo do Tenente](#), [Rio Negro](#), [Mafra \(SC\)](#), [Antônio Olinto](#) e [São João do Triunfo](#)

**Distância até a capital** 62 [km](#)

### História

**Fundação** [13 de junho](#) de [1769](#) (254 anos)<sup>[1][2]</sup>

**Emancipação** [7 de março](#) de [1872](#) (151 anos)

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ACRE  
📍 ALAGOAS  
📍 AMAPÁ  
📍 AMAZONAS  
📍 BAHIA  
📍 CEARÁ

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 GOIÁS  
📍 MARANHÃO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 MINAS GERAIS

📍 PARÁ  
📍 PARAÍBA  
📍 PARANÁ  
📍 PERNAMBUCO  
📍 PIAUÍ

📍 RIO DE JANEIRO  
📍 RIO GRANDE DO NORTE  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 RORAIMA

📍 SANTA CATARINA  
📍 SÃO PAULO  
📍 SERGIPE  
📍 TOCANTINS  
📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

Administração	
<b><u>Prefeito(a)</u></b>	Diego Timbirussu Ribas <sup>[3]</sup> ( <a href="#">PSD</a> , 2021 – 2024)
<b><u>Vereadores</u></b>	9
Características geográficas	
<b><u>Área total</u></b> <sup>[4]</sup>	2 093,859 km²
<b><u>População total</u></b> (Censo 2022 <sup>[5]</sup> )	45 003 hab.
<b><u>Densidade</u></b>	21,5 hab./km²
<b><u>Clima</u></b>	<a href="#">subtropical</a> ( <a href="#">Cfb</a> )
<b><u>Altitude</u></b>	908 m
<b><u>Fuso horário</u></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
Indicadores	
<b><u>IDH</u></b> ( <a href="#">PNUD/2000</a> <sup>[6]</sup> )	0,754 — <i>alto</i>
<b><u>PIB</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[7]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 651 316,550 mil
<b><u>PIB per capita</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[7]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 15 180,08
<b>Sítio</b>	<a href="https://lapa.atende.net/">https://lapa.atende.net/</a> ( <a href="#">Prefeitura</a> ) <a href="http://lapa.pr.leg.br">lapa.pr.leg.br</a> ( <a href="#">Câmara</a> )

\* **Fonte:** Wikipédia.

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ACRE  
📍 ALAGOAS  
📍 AMAPÁ  
📍 AMAZONAS  
📍 BAHIA  
📍 CEARÁ

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 GOIÁS  
📍 MARANHÃO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 MINAS GERAIS

📍 PARÁ  
📍 PARAÍBA  
📍 PARANÁ  
📍 PERNAMBUCO  
📍 PIAUÍ

📍 RIO DE JANEIRO  
📍 RIO GRANDE DO NORTE  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 RORAIMA

📍 SANTA CATARINA  
📍 SÃO PAULO  
📍 SERGIPE  
📍 TOCANTINS  
📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

## 1.1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando possui as seguintes características principais:

### Localização do Imóvel

Imóvel Rural em um lugar denominado de Fazenda Monte Alegre  
- Matrícula 15.144 - Zona Rural de Lapa – PR, com 330,41 Hectares de Área Total.



#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

- |            |                      |              |                       |                    |
|------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 📍 ACRE     | 📍 ESPÍRITO SANTO     | 📍 PARÁ       | 📍 RIO DE JANEIRO      | 📍 SANTA CATARINA   |
| 📍 ALAGOAS  | 📍 GOIÁS              | 📍 PARAÍBA    | 📍 RIO GRANDE DO NORTE | 📍 SÃO PAULO        |
| 📍 AMAPÁ    | 📍 MARANHÃO           | 📍 PARANÁ     | 📍 RIO GRANDE DO SUL   | 📍 SERGIPE          |
| 📍 AMAZONAS | 📍 MATO GROSSO        | 📍 PERNAMBUCO | 📍 RONDÔNIA            | 📍 TOCANTINS        |
| 📍 BAHIA    | 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 PIAUÍ      | 📍 RORAIMA             | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 CEARÁ    | 📍 MINAS GERAIS       |              |                       |                    |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

### Coordenadas Geográficas (GPS "in loco"):

- Latitude: 25°46'22.8" S;
- Longitude: 50°03'06.9" O.

### Acesso

Saindo de Lapa – PR sentido á Cidade de São Mateus do Sul – PR, pela BR 476 e depois viranda à esquerda por mais aproximadamente 16,00 Km em terra batida – Ver Croqui abaixo, aproximadamente 48,00 km do Centro da Cidade.

A estrada que serve de acesso ao Imóvel Avaliando classifica-se como ASFALTO e VICINAL III.

Critérios adotados para a definição da situação das vias de acesso:

ASFALTO: - sem restrições.

VICINAL I: - acesso direto sob qualquer condição climática por estrada de terra bem conservada.

VICINAL II: - acesso direto sob qualquer condição climática por estrada de terra com restrições quanto à conservação.

VICINAL III: - acesso direto sob qualquer condição climática por estrada de terra sem conservação adequada.

VICINAL IV: - acesso direto limitado a condições climáticas favoráveis por estrada de terra sem conservação adequada.

VICINAL V: - Acesso indireto, por estradas de terra, limitado à autorização de passagem pelas propriedades vizinhas (sem servidão).

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

#### OUTRAS UNIDADES:

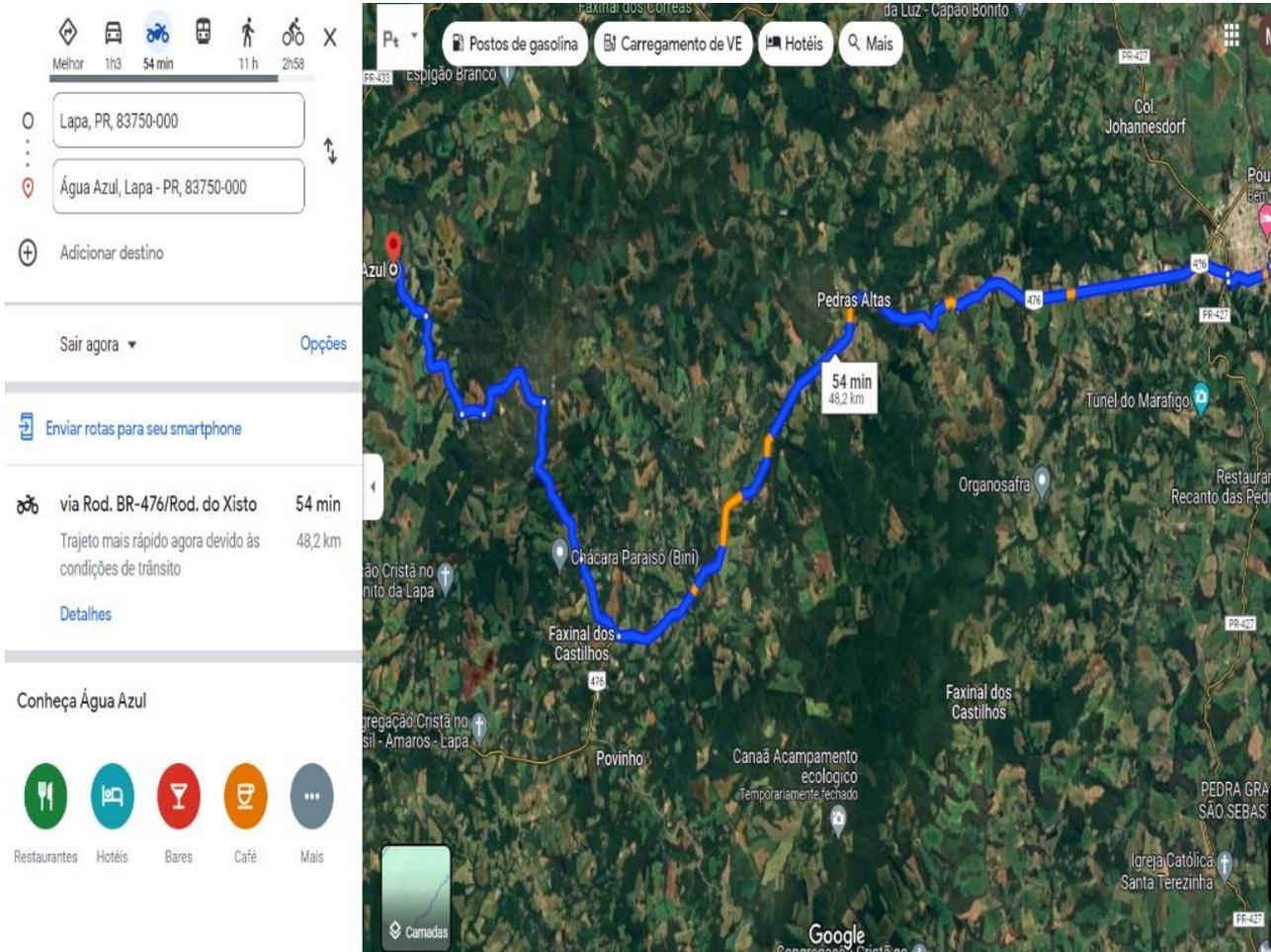
- |            |                      |              |                       |                    |
|------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 📍 ACRE     | 📍 ESPÍRITO SANTO     | 📍 PARÁ       | 📍 RIO DE JANEIRO      | 📍 SANTA CATARINA   |
| 📍 ALAGOAS  | 📍 GOIÁS              | 📍 PARAÍBA    | 📍 RIO GRANDE DO NORTE | 📍 SÃO PAULO        |
| 📍 AMAPÁ    | 📍 MARANHÃO           | 📍 PARANÁ     | 📍 RIO GRANDE DO SUL   | 📍 SERGIPE          |
| 📍 AMAZONAS | 📍 MATO GROSSO        | 📍 PERNAMBUCO | 📍 RONDÔNIA            | 📍 TOCANTINS        |
| 📍 BAHIA    | 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 PIAUÍ      | 📍 RORAIMA             | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 CEARÁ    | 📍 MINAS GERAIS       |              |                       |                    |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



## Área

**330,41 Hectares.**

## Solo

O solo é resultante da ação integrada dos fatores de formação: material de origem, clima, organismos (seres vivos: vegetais e animais), relevo e tempo (Jenny, 1941, in Souza & Andrade, 1994) e por processos internos de adição,

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

perdas, translocação e transformações. Os fatores de formação atuam de acordo com a equação:  $S = f(mo, t, cl, r, o)$ . O solo é, portanto, o produto do efeito de todos seus fatores de formação atuando conjuntamente. Dependendo das condições onde os solos foram formados, pode prevalecer a ação de um ou mais dos cinco fatores envolvidos. Clima e organismos são considerados como fatores ativos, por atuarem modificando o material de origem, num determinado relevo, num espaço de tempo.

Na propriedade avalianda ocorrem uma associação da Classe dos Latossolos.

Os Latossolos geralmente possuem propriedades morfológicas e físicas que facilitam o manejo agrícola, facilitando a aplicação de corretivos e fertilizantes que garantam elevadas produtividades. Apresentam baixa erodibilidade quando comparados a outras classes de solos.

Os Latossolos pelas condições físicas e de relevo quando bem manejados podem refletir em elevada produtividade agrícola.

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.JLF4 48DPA SYEER QQTXX3



#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

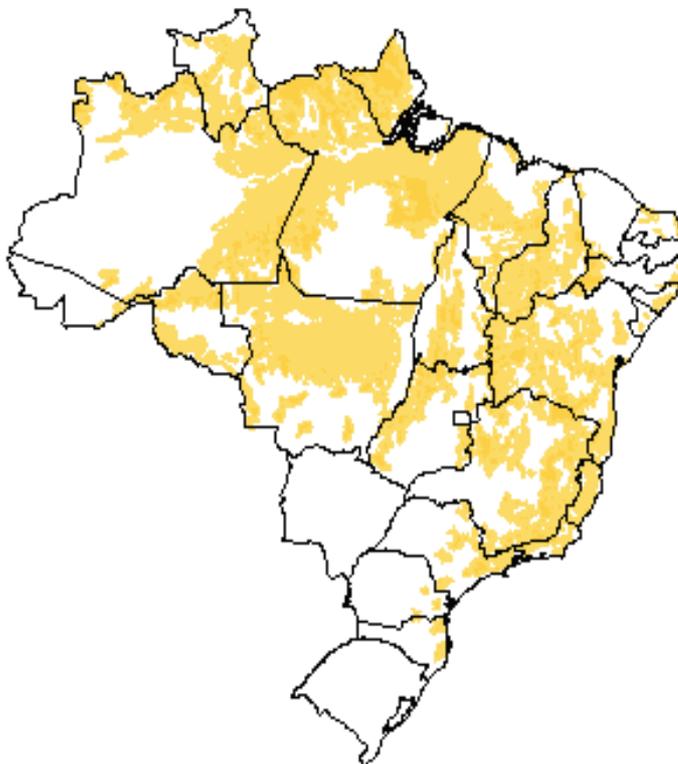
#### OUTRAS UNIDADES:

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



*\* Mapa de ocorrência de Latossolos no Brasil*

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

**OUTRAS UNIDADES:**

- |          |                    |            |                     |                  |
|----------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| ACRE     | ESPÍRITO SANTO     | PARÁ       | RIO DE JANEIRO      | SANTA CATARINA   |
| ALAGOAS  | GOIÁS              | PARAÍBA    | RIO GRANDE DO NORTE | SÃO PAULO        |
| AMAPÁ    | MARANHÃO           | PARANÁ     | RIO GRANDE DO SUL   | SERGIPE          |
| AMAZONAS | MATO GROSSO        | PERNAMBUCO | RONDÔNIA            | TOCANTINS        |
| BAHIA    | MATO GROSSO DO SUL | PIAUI      | RORAIMA             | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ    | MINAS GERAIS       |            |                     |                  |

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



\* *Perfil longitudinal básico de um Latossolo*

## Capacidade de uso do solo

A classificação de capacidade de uso do solo é baseada em oito (08) classes, dividida em terras próprias para cultivos anuais e impróprias para cultivos anuais. Esta última classe ainda se divide em terras para cultivo permanente e de preservação.

De acordo com sua adequação as terras apresentam:

1. Terras Próprias para Cultivo anuais - classes I, II, III e IV,
2. Terras Impróprias para Cultivos anuais - classes V, VI, VII e VIII,

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

As classes I, II e III incluem as terras que estão capacitadas a um regular cultivo, enquanto a classe IV, as que podem ser cultivadas ocasionalmente, isto é, de uma maneira limitada.

As classes V, VI e VII abrangem as não adaptadas ao cultivo frequente, a não ser pastagens ou florestas implantadas. A classe VIII é reservada às que não servem para cultivos, pastos ou reflorestamentos, mas que em parte podem ser destinadas à vida selvagem, a recreação, etc.

Em termos percentuais, de acordo com a classificação da capacidade de uso, o imóvel avaliando apresenta as seguintes classes (valores estimados através da vistoria realizada):

Área total (hectares)	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	Classe V	Classe VI	Classe VII	Classe VIII
330,41		25 %	50 %					25 %

Baseado nas classes de solos indicadas acima, o bem avaliando possui Nota Agronômica ou Capacidade de Uso da Terra (CUT), segundo escala de Mendes Sobrinho, de 66,25

## Mecanização

As terras da propriedade avalianda são 100,00 % mecanizáveis, conforme vistoria.

## Relevo

O relevo do imóvel avaliando é Suavemente Ondulado.

## Recursos Hídricos

Nascente, Córregos e Represa.

## Energia Elétrica

Energia Elétrica fornecida pela COPEL.

## Uso atual do solo

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS  
📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS  
📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

Cerca de 75 % dos solos estão sendo cultivados por lavouras diversas, tais como: soja, feijão, entre outros, além de aproximadamente 6,00 hectares de Pinus; o restante são áreas de Reserva Lega / APP / estradas internas e algumas edificações típicas de Fazenda.

### Fechamento

Fechada por cercas de arame estendidas sobre mourões de madeira de lei / porteiras.

### Benfeitorias Produtivas

Conforme informações do Réu (Sr. Leandro) existem atualmente a se considerar aproximadamente 6,00 Hectares plantados em Pinus, com idades variando de 03 a 20 anos, com um stand / plantel médio de 1.000,00 Árvores / Hectare, de formas espaçadas na Propriedade em questão.



#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



## Benfeitorias não produtivas

Com Benfeitorias típicas de Sítio / Fazenda na área total, tais como: 02 Casa, Galpão, abrigo para implementos e máquinas, paiol, represa, cercas, etc; tais edificações foram consideradas neste laudo quando da adoção da Variável Benfeitorias (ver cálculos em anexo).

7

## MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

### NORMAS E PROCEDIMENTOS:

A metodologia de avaliação empregada é amparada pela NBR 14653 da "ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, seção 8, que disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios, define a metodologia básica aplicável e os graus de fundamentação e precisão das avaliações de bens imóveis, entre outras prescrições.

### METODOLOGIA E CRITÉRIOS ESPECÍFICOS ADOTADOS NESTA AVALIAÇÃO:

**Método comparativo direto de dados de mercado**, através do qual se identificou o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

disposto no item 8 e subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2/2011. Para tratamento dos dados foi utilizada a **estatística inferencial**.

8

## ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

. Fundamentação: será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação;

. 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 laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1 da NBR 14653-3:2019, reproduzida abaixo, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Ponto
		III	II	I	

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS  
📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

**OUTRAS UNIDADES:**

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

**OUTRAS UNIDADES:**

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Pontuação Total:</b>					<b>16</b>

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	15	9	6
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 6 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	<40%	<50%

Enquadramento da avaliação, conforme NBR 14.653-3/2019:

- Fundamentação: Grau II;
- Precisão: Grau III.

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

**OUTRAS UNIDADES:**

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

9

## CÁLCULOS EFETUADOS

### 9.1 - Determinação do valor das terras

**Determinação do valor de mercado do bem:** Através de estatística inferencial, onde consideramos os seguintes parâmetros:

**Variáveis independentes:** são variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação, referem-se às características físicas do bem, que são classificadas de:

**Quantitativas:** são variáveis que podem ser medidas ou contadas;

- Área total: referente à área do bem, medida em hectares (ha).

**Qualitativas:** são variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes do bem; representam conceitos ou qualidades que podemos associar a valores numéricos, possibilitando assim medir a diferença entre os dados da amostra;

- Topografia - variável qualitativa, referente ao relevo predominante no imóvel, sendo: 1 = ondulado a montanhoso; 2 = suavemente ondulado a plano e 3 = plano / semiplano.

- Benfeitorias - variável qualitativa, referente à existência de benfeitorias no imóvel, onde: 1 = sem benfeitorias ou sem valor comercial; 2 = com poucas benfeitorias e 3 = benfeitorias diversas (casas, galpão, etc.).

- Tipo de Exploração - variável qualitativa, referente ao tipo predominante de exploração no imóvel, onde: 1 = Matas / Pastagens Nativas; 2 = Pastagens e 3 = Culturas Diversas.

**Variável dependente:** variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes. A variável dependente neste laudo é o valor unitário, relação entre o valor total do bem e a sua área total, medida em R\$/ha.

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

### Equação de regressão adotada:

Valor Unitário =  $1 / (+ 1,627788343E-05 + 1,31647278E-06 * \ln$   
(Área Total) -  $3,850730807E-06 * \text{Topografia} - 4,347964356E-07 * \text{Benfeitorias}^2 -$   
 $1,834198766E-07 * \text{Tipo de Exploração}^2)$

### Atributos do bem avaliando / amplitude das variáveis

#### adotadas:

Variáveis adotadas	Atributos dos bem avaliando	Amplitude da amostra adotada
Área Total (hectares)	330,41	3,00 a 471,90
Topografia	3	1 a 3
Benfeitorias	2	1 a 3
Tipo de Exploração	3	1 a 3

**Campo de arbítrio:** Definido na NBR 14653-1 como intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Valores Admissíveis			
Intervalo de confiança	Campo de Arbítrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis
R\$ 33.971.655,17	R\$ 31.303.791,97		R\$ 31.303.791,97
R\$ 36.827.990,55	R\$ 36.827.990,55	<b>R\$ 33.300.000,00</b>	<b>R\$ 33.300.000,00</b>
R\$ 40.208.739,75	R\$ 42.352.189,13		R\$ 36.356.885,45

### Valor Adotado:

**R\$ 33.300.000,00.**

### Pinus:

#### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

#### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS  
📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

**\* Lucratividade Média do Pinus (Segundo Réu e Levantamento na Região) – R\$ 150,00 / árvore no final do ciclo / corte.**

**\* Stand médio de 1.000,00 Árvores / Hectare (Segundo Réu).**

**\* Quantidade Total a se considerar (Segundo Réu) – 6,00 alqueires ou 14,52 hectares.**

**\* Custos de Despesas / Manutenção considerado de aproximadamente 40 % do Valor Produzido.**

**Logo: (R\$ 150,00 x 1.000,00 x 14,52 hectares) – 40 % = Valor do Pinus considerado será de = R\$ 1.307.000,00.**

10

## OBSERVAÇÕES

Utilizamos como referência na avaliação a documentação do imóvel (Memoriais Descritivos, Plantas, Mapas, laudos anteriores e Matrícula), fornecidos pelos contratantes / partes; às informações prestadas pelos proprietários e por terceiros, admitindo como confiáveis e fornecidas de boa fé.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc. providências estas que consideramos de caráter jurídico.

Vistoria realizada em 09/11/2023 em companhia de Representates das Partes do Processo.

- Rodrigo Prado Souza – Advogado do Autor;
- Luis Carlos Briani – Procurador do Autor;
- Rogério Alves Cardoso – Advogado do Autor;
- Leandro Horning de Mendes – Filho do Réu.

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

Não foi considerado nenhum tipo de Equipamento ou Maquinário instalado ou que se encontra dentro da propriedade, bem como nenhum tipo de Semovente; trata-se apenas da avaliação das terras e benfeitorias produtivas e não-produtivas.

Áreas conforme Projetos apresentados no Processo e informações das Partes.

*A Floresta de Pinus foi calculada levando em considerações parâmetros / características da região e fornecidas pelo Réu, tais como: quantidade plantada, stand da floresta, produtividade, lucratividade, espaçamentos, etc, além de consultas em literaturas / sites consagrados e com produtores locais.*

*Consideramos um valor próximo a 10 % inferior à estimativa pontual calculada, pois, não utilizamos a Variável Origem da Informação; e os elementos de Mercado são Ofertas.*

11

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Podemos classificar o bem avaliando e o mercado imobiliário local da seguinte forma:

- Liquidez: Baixíssima.
- Desempenho de mercado: Normal.
- Absorção pelo mercado: Longo espaço de tempo, conforme informações dos corretores de imóveis da região e proprietários locais.
- Público-alvo para absorção do bem: Produtores Rurais em geral.
- Possíveis facilitadores para negociação do bem: a boa formação dos solos da propriedade em áreas de lavouras e a existência de recursos hídricos naturais.

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

## 12 - VALOR DA AVALIAÇÃO

**R\$ 34.607.000,00**  
**(Trinta e quatro milhões seiscientos e sete mil reais)**

**\* Terras e Benfeitorias agregadas = R\$ 33.300.000,00;**

**\* Floresta de Pinus = R\$ 1.307.000,00.**

## 13 - ENCERRAMENTO

Este laudo, elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia e de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consta de 30 (trinta) folhas de um só lado, sendo esta a última folha, datada e assinada, além dos seguintes anexos:

- 01 - Pesquisas de Mercado.
- 02 - Memórias de Cálculos.
- 03 - Documentação fotográfica.
- 04 - Documentação do Imóvel.
- 05 - Plantas e Mapas.

Lapa, 14 de dezembro de 2023.

**CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA GOUVÊA**  
PERITO JUDICIAL  
Engenheiro Agrônomo - CREA - MG 89.778 / D  
CPF: 045.901.036-05

### SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297  
Zona 2 - CEP 87010 - 410  
Maringá - Paraná  
(44) 3041-6377  
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO  
📍 MATO GROSSO  
📍 MATO GROSSO DO SUL  
📍 RIO DE JANEIRO

### OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO  
📍 TOCANTINS  
📍 SANTA CATARINA  
📍 AMAZONAS

📍 MINAS GERAIS  
📍 AMAPÁ  
📍 BAHIA  
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA  
📍 RIO GRANDE DO SUL  
📍 RONDÔNIA  
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br  
contato@smartpericias.com.br

