

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

AUTOS: 0005486-83.2019.8.16.0064

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ



REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A

REQUERIDO: ERNESTO BISCHOFF NETO E OUTROS





**ENGENHARIA FORENSE
GM DE ASSUNÇÃO
PERÍCIAS**

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO -
MATRICULA N° 3.819.**

R\$ 1.120.038,06

**UM MILHÃO E CENTO E VINTE
MIL E TRINTA E OITO REAIS E
SEIS CENTAVOS.**





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

SUMÁRIO

1. PREAMBULO.....	4
2. SOLICITANTE.....	4
3. PERITO RESPONSÁVEL.....	4
4. FINALIDADE DO EXAME PERICIAL.....	4
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	5
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
7. O LAUDO TÉCNICO E SEUS PRINCÍPIOS	5
8. MÉTODO E CRITÉRIOS AVALIATÓRIO	6
8.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
8.2 TRATAMENTO POR FATORES	6
8.3 VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
8.4 PESQUISA DE MERCADO	8
9. NOTA AGRONÔMICA.....	9
9.1 PRINCÍPIOS GERAIS.....	9
9.2 CLASSIFICAÇÃO DO USO DE TERRAS	9
9.3 SITUAÇÃO DA TERRA	10
9.4 TABELA DE NOTA AGRONÔMICA	10
10. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS – HOMOGENEIZAÇÃO.....	11
10.1 PRELIMINARES.....	11
10.2 TIPOS DE FATORES.....	12
10.2.1 FATOR FONTE	12
10.3 FATOR NOTA AGRONÔMICA	12
11. SANEAMENTO DA AMOSTRA PELO CRITÉRIO CHAUVENET	13
11.1 AVALIAÇÃO DEPOIS DE OBTER AMOSTRA SANEADA.....	13
11.2 CAMPO DE ARBÍTRIO.....	14
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	14
12.1 GENERALIDADES.....	14
12.2 QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO	14
12.3 QUANTO À PRECISÃO	16
13. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
13.1 CARACTERIZAÇÃO, DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

13.2	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	17
13.3	ECONOMIA DO MUNICIPIO	18
14.	CADERNO DE PREÇO PESQUISA DE MERCADO	19
14.1	VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS PELO CRITÉRIO CHAUVENET	19
14.2	CAMPO DE ARBÍTRIO	20
14.3	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
14.4	GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	22
15.	ANALISE ESTATÍSTICA	22
16.	VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	24
17.	CONCLUSÃO	25
18.	ENCERRAMENTO	25
19.	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	25
20.	LOCAL E DATA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	25
21.	ANEXO I	26
21.1	ART- ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	26
22.	ANEXO II	27





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

1. PREAMBULO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo apresentar a esse Juízo as questões técnicas colocadas em julgamento no presente caso, buscando esclarecer as dúvidas e conflitos existentes, havendo a necessidade de se efetuar avaliação imobiliária do imóvel rural matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro, Estado do Paraná, sob o nº 3.819, motivo de determinação do valor de imóvel rural sob os autos: 0005486-83.2019.8.16.0064 - Execução De Título Contratos Bancários - com venda em hasta pública ou venda/liquidação forçada.

2. SOLICITANTE

Por ordem da MM. Juíza de direito da Vara cível de Castro, Estado do Paraná.

3. PERITO RESPONSÁVEL

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO, Engenheiro Agrônomo, Especialista em Perícias Forenses, Direito Agrário, Direito Imobiliário, Engenharia de Avaliações e Perícias, Grafotécnico/Documentoscopia e Trânsito devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná, sob o número CREA-PR 112608/D. Com escritório Profissional com sede na Rua Carlos Roberto Cibilis Ferreira nº 192 Jardim Santa Felicidade I, cidade de Assis Chateaubriand-PR. Atualmente este Perito Expert encontra-se cadastrado nos Tribunais de Justiça da esfera Estadual e Federal conforme segue: TJPR; TJSC; JFPR; JFRJ e TRT 24.

4. FINALIDADE DO EXAME PERICIAL

Proceder avaliação imobiliária do imóvel rural sob a matrícula nº 3.819, registrada no registro de imóveis da comarca de Castro Estado do Paraná.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O principal objetivo do presente trabalho técnico de avaliação é determinar o valor de mercado da terra nua VTN, bem como valores de benfeitorias existentes no imóvel objeto de avaliando.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Laudo tem fundamento no que determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas, em sua Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, ABNT NBR 14.653-3. A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

7. O LAUDO TÉCNICO E SEUS PRINCÍPIOS

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

O expert assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

O expert parte do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas. Considera se para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

8. MÉTODO E CRITERIOS AVALIATÓRIO

Neste laudo foi aplicado o denominado tratamento por fatores. Esta alternativa de metodologia de avaliação obedece à NBR 14653-3 - Avaliação de bens Parte 3: Imóveis Rurais e foi escolhida em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Na avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos. O Método Comparativo Direto é o mais respeitável entre outros, quando possível sua utilização com eficácia, como acontece nesta avaliação.

A Modalidade Completa foi atingida no presente trabalho avaliatório, porque foram satisfeitas todas as exigências do item 11.1 da norma NBR 14653-3.

8.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A localização e a destinação da gleba avalianda, para efeito de avaliação tem nitidamente a exploração florestal. Não se tratando de uma gleba urbanizável. Todavia a avaliação considera o grau de vantagem de acesso e finalidade de produção e exploração do imóvel.

8.2 TRATAMENTO POR FATORES

O método utilizado para avaliação do imóvel com tratamento por fatores baseia-se na comparação de dados de mercado através Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando fatores de homogeneização. Devido ao número de elementos pesquisados na avaliação da gleba, suas características e atributos, foi utilizado tratamento por fatores para tornar os elementos pesquisados de acordo com a situação paradigma.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

No tratamento por fatores, as características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel avaliando, devem ser ponderados, por motivos de *homogeneização*.

Assim, é a condição fundamental para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado a existência de um conjunto de dados, que possa ser tomado como amostra de elementos do mercado imobiliário em questão, os quais são homogeneizados (tratamento por fatores).

Após os dados serem homogeneizados, eles são testados a fim de ser verificada sua confiabilidade.

8.3 VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

Aos sete dias do mês de dezembro de 2020, por volta das 08:00 às 14:00 horas, foi realizada a diligencia pericial de avaliação no imóvel citado nos autos acima, na oportunidade foi realizada a identificação da propriedade, observando suas características e detalhes bem como os aspectos relevantes e de possíveis benfeitorias existentes. As partes foram intimadas para comparecer na diligencia pericial, portanto, não se fizeram presentes na mesma, a diligencia pericial foi conduzida pelo Perito Engenheiro Agrônomo - Perito Forense: Gerfison Maico De Assunção e a Perita Auxiliar: Ana Maria Da Silva.

A vistoria da gleba avaliando para efeito de determinação do valor de venda em hasta pública ou em venda/liquidação forçada, visa permitir ao avaliador conhecê-la, da melhor maneira possível, assim como o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar à coleta de dados (os elementos). É uma das primeiras atividades da avaliação, nela é feito o levantamento preliminar de dados e informação do imóvel e da região onde está inserido.

São constatadas no local da avaliação, através de observações do avaliador, as condições que o influenciam na determinação do valor, ou seja, serão notados por ele os atributos que conferem valor ao imóvel. No caso dessa avaliação, o atributo determinante para que o valor por hectare é o tipo de exploração que o imóvel se enquadra, (florestal).





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

O avaliador definiu a metodologia e a composição do laudo de avaliação em função da análise dos resultados da vistoria do imóvel avaliando e dos imóveis pesquisados (elementos pesquisados).

A vistoria do imóvel avaliando, define as características das propriedades rurais que devem ser procuradas nos imóveis ofertados ou negócios na região, em data próxima desta avaliação, que venha então, representar de forma confiável o mercado imobiliário para o imóvel avaliando.

8.4 PESQUISA DE MERCADO

É o principal componente do processo avaliatório, pois através dela será formado o conjunto de elementos pesquisados e obtidas as informações básicas que permitirão a identificação e seleção das variáveis a serem utilizadas na avaliação.

Quando desejamos determinar o valor do imóvel avaliando com tratamento por fatores ou por inferência estatística como no caso desse laudo, através do conjunto dos elementos pesquisados, obteremos um valor médio resultante, que multiplicado pela área que queremos avaliar nos dará o valor total da propriedade.

O levantamento de dados na pesquisa constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o avaliador investigou o mercado com maior profundidade, coletou dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas contemporâneas à data de referência da avaliação, com características de localização, à destinação e capacidade de uso das terras semelhantes ao imóvel a avaliando.

Assim, quanto aos aspectos qualitativos para avaliação por tratamento de fatores, descrita no item 8.3, acima, na fase de coleta de dados:

a) foram buscados dados de mercado (elementos) com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, através de opinião de cidadãos e profissionais que conhecem profundamente o mercado local, tendo em vista não termos ofertas e dados confiáveis de negócios realizados;

b) foram identificadas as fontes de informação, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

c) foram identificadas e descritas as características relevantes dos dados de mercado coletados;

d) foram buscados dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação.

9. NOTA AGRONÔMICA

9.1 PRINCÍPIOS GERAIS

A Nota Agronômica será uma composição da acessibilidade das terras com a classificação do uso da terra. Ela é utilizada como um dos fatores na metodologia de avaliação tratamento por fatores, descrito no item 8.2, acima.

9.2 CLASSIFICAÇÃO DO USO DE TERRAS

Para obtermos a Nota Agronômica, primeiro temos que classificar a terra pesquisada. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, a classificação é:

Tabela 01 - Classes de Terras Cultiváveis

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.
Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
Classe IV – Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação. Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:
Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.
Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.
Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação. Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.
Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Relacionando o Percentual de Renda Líquida com as oito classes de solos estabelecidas pelo Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, o engenheiro agrônomo O. T. Mendes Sobrinho propôs um escalonamento deste valor, formulando a tabela 01, acima.

9.3 SITUAÇÃO DA TERRA

Após classificarmos a terra, classificamos a situação (acessibilidade) dela, segundo a tabela abaixo.

Tabela 02 - Situação

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	TRAFEGABILIDADE
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito boa	Cascalhada	Relativa	Permanente
Boa	Terra	Significativa	Permanente
Má	Interceptada		Sem condições

9.4 TABELA DE NOTA AGRONÔMICA

A tabela de Nota Agronômica (Tabela 03) será a composição da Tabela de Classificação de Terras e Tabela de acessibilidade (PELLEGRINO, Avaliações para Garantias, Pini – 1983), como está abaixo.

Tabela 03 - Tabela de Nota Agronômica

SITUAÇÃO E ACESSO		CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
Ótima	100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
Muito boa	95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
Boa	85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
Regular	70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
Desfavorável	60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
Má	50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

**Tabela 04 – Imóvel Avaliando com condições de acesso e situação,
percentual de classes e respectiva nota agrônômica**

Propriedade	Situação e acesso	Nota Agro	Classes de Uso do Solo (%)								Área (ha)
			II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
Matrícula nº 3.819	Boa	0,765	0	0	0	100	0	0	0	60,506	

**Tabela 05 – Nota Agrônômica dos elementos pesquisados obtidas pela
classificação do uso do solo e situação/acesso do imóvel.**

Itens	Sit. e Aces.	Classes de uso dos solos								Nota
		II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
01	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765
02	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765
03	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765
04	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765
05	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765
06	0,85	100	0,765	0,637	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300	0,765
07	0,85	100	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255	0,765

10. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS – HOMOGENEIZAÇÃO

10.1 PRELIMINARES

Os elementos pesquisados se constituem de glebas rurais localizadas na região da área sob avaliação, os quais possuem características intrínsecas e extrínsecas similares às do imóvel avaliando, tratadas para obter-se um valor aproximado de venda caso possuíssem as características quantitativas analisadas, idênticas às do imóvel avaliando.

Assim, para a avaliação do imóvel foi utilizado método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-3. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Do conjunto das análises dos atributos do imóvel a avaliar e dos imóveis pesquisados, feitas durante as pesquisas de mercado e em vistorias realizadas, o avaliador decidiu considerar os atributos fonte, classificação de terras, situação e acesso na formação do valor. O preço homogeneizado de cada elemento será resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização.

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Nesse laudo utilizaremos o Critério de Chauvenet.

10.2 TIPOS DE FATORES

10.2.1 FATOR FONTE

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando. Sabemos que um imóvel ofertado em uma imobiliária em média pode ser reduzido para uma efetiva transação por um valor de cerca 10% menor. É a isso que se refere o *fator fonte*, é supor-se que os imóveis pesquisados em ofertas em imobiliárias, jornais, internet ou outros meios teriam um valor, na realidade de 95% do valor ofertado. O fator fonte é conhecido também como *fator elasticidade*.

10.3 FATOR NOTA AGRONÔMICA

O chamado fator nota agronômica, é o fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e características como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade e situação.

Por ocasião da vistoria ou do conhecimento dos elementos pesquisados, determina-se a nota agronômica do elemento pesquisado, segundo o item 9.4.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

O fator nota agrônômica será a razão da nota agrônômica do imóvel avaliando com a nota agrônômica de cada elemento pesquisado no mercado imobiliário ou de negócios realizados.

Segue a fórmula de homogeneização do Elemento 01,

$$Vh_1 = Fe \times Fna_1 \times Vtn_1$$

onde:

Vh_1 = valor homogeneizado do Elemento 01

Fe = Fator Elasticidade

Fna = Fator Nota Agrônômica

$Fna_1 = Na_a / Na_1$

Na_a = nota agrônômica do imóvel avaliando

Na_1 = nota agrônômica do Elemento 01

Vtn_1 = valor por hectare da terra nua

11. SANEAMENTO DA AMOSTRA PELO CRITÉRIO CHAUVENET

Feito o tratamento por fatores dos elementos pesquisados que compõem a amostra, onde os valores unitários foram homogeneizados, levados todos a uma situação paradigma, já poderíamos então fazer uma média dos valores unitários para chegarmos ao valor do imóvel avaliando. Entretanto podemos aprimorar um pouco mais a avaliação. Desse modo, antes de fazermos qualquer média, devemos eliminar possíveis valores unitários que estão discrepantes em função dos demais.

O caminho para se atingir o objetivo de sanarmos a amostra de elementos pesquisados homogeneizados será o *Critério Chauvenet*, universalmente aceito pelos avaliadores.

11.1 AVALIAÇÃO DEPOIS DE OBTER AMOSTRA SANEADA

Ao obter-se o valor da média dos elementos pesquisados e homogeneizados, e retirados da amostra aqueles elementos não confiáveis, o avaliador já poderia determinar o valor do imóvel rural avaliando, bastando multiplicar o valor da média pela sua área.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Todavia o avaliador, como exposto anteriormente, poderá aprimorar o resultado final da avaliação. Para tanto ele deve poder determinar o campo de arbítrio, e se necessário, depois fazer a média ponderada dos elementos interiores ao campo de arbítrio.

11.2 CAMPO DE ARBÍTRIO

Segundo a NBR 14563-3, o avaliador poderá se decidir por outro valor que não seja a média aritmética simples, dentro de um determinado intervalo.

O avaliador pode escolher o valor dentro do intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços unitários homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, chamado campo de arbítrio, limitado a 10% em torno do valor calculado. Segundo essa norma, caso não seja adotado o valor calculado, o avaliador deve justificar sua escolha.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1 GENERALIDADES

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O grau de fundamentação desse laudo nas três metodologias é fruto do empenho no trabalho avaliatório.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

12.2 QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 06, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Tabela 06 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Esta pontuação é obtida segundo a tabela 7, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado. O engenheiro de avaliações deve enquadrar seu trabalho em cada item da tabela 7. A soma dos pontos obtidos nos dez itens deve ser utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a tabela 06.

Tabela 07 - Pontuação para classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1 Número de dados de mercado efetivamente Utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		7
2 Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Majoria	7	Majoria ou ausência	15
3 Visita dos dados de Mercado	Todos	10	Majoria	6	Majoria ou ausência	6
4 Critério adotado para avaliar construções e Instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável	3
5 Critério para avaliar produções vegetais	Avaliação em separado	5	Por caderno de Preços	3	Como variável	3
6 Critério para avaliar produções vegetais	Completo	16	Simplificado	1	16	
7 Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Tratamentos por Fatores	12	Outros tratamentos	15
8	Fotográfica	2				





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

	Identificação dos dados amostrais	Com coordenadas	2	Roteiro de acesso ou croqui de local	1		2
9	Documentação do avaliando que permita identificação e localização	Fotográfica	4				4
		Coordenadas	4	Croqui de Localização	2		4
10	Documentação do avaliando apresentada referente a	Certidão dominial atualizada	2				0
		Levantamento topográfico	2	Levantamento topográfico	2		0
Caracterizado o grau III							75

12.3 QUANTO À PRECISÃO

As avaliações de imóveis serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo de dados de mercado conforme a tabela 8.

Tabela 08 - Grau de precisão utilizando o método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	I	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

$$\text{Fórmula da Amplitude Total} = \frac{t \times \frac{s}{\sqrt{n-1}}}{\bar{X}} \times 2$$

13. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tendo como acesso a partir do complexo industrial da Castrolanda do município de Castro-PR, segue em direção a PR-340 por 8,0 km, continue para a ROD Eng. Ângelo Lopes por 1,2 km, deflete à direita em direção a estrada do Socavão por 110 metros, curva suave à direita em direção a estrada do Socavão, segue por aproximadamente 21,4 km, deflete à esquerda e percorre por mais aproximadamente 4,7 km, deflete a esquerda percorrendo 6,9 km, deflete novamente a direita por aproximadamente 1,10 km, curva





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

suave a esquerda percorre aproximadamente 2,20 km, deflete novamente a esquerda e segue por mais 1,40 km, curva suave a esquerda percorre mais 750 metros deflete a esquerda por 190 metros, deflete novamente a esquerda percorrendo aproximadamente 2,3 km até o ponto central da área sob as coordenadas geográficas: 24°40'51.89"S 49°36'43.43"W.

13.1 CARACTERIZAÇÃO, DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se do imóvel registrado sob a matrícula nº 3.819 do Registro Geral de Imóveis. Identificado como Paiol do Meio, localizado no município e Comarca de Castro, Estado do Paraná, com a área de 605.060 m² ou 60.506 hectares, situado no Distrito de Socavão, assim descritos conforme matrícula em epígrafes. Registro no Incra sob o nº 706.019.045.551-1 e na secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº: 0.839.804-6 (NIRF), pertencente ao requerido. O presente laudo tem por objetivo caracterizar a avaliação do imóvel rural constituído por uma matrícula não georreferenciada.



13.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no lugar denominado Paiol do Meio, distrito de Socavão da comarca de Castro-PR.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Castro é um município brasileiro do estado do Paraná, localizado as margens do Rio Iapó, tem um potencial turístico devido ao relevo privilegiado (Canyon Guartelá e às belezas próprias da região dos Campos Gerais). Castro conta com uma área de superfície aproximada de 2.030 km², situa-se no Primeiro Planalto Paranaense, estando a 988 metros acima do nível do mar com uma pequena porção, a oeste da sede municipal, localizada no Segundo Planalto. A distância de Castro até a cidade de Curitiba capital do estado é de aproximadamente 159 km. Sua população em 2019 está estimada, conforme o censo demográfico em 71.484 habitantes, com IDH-M de aproximadamente 0,736.

O clima é do tipo Cfb, com precipitação da ordem de 1.400-1.600 mm e com chuvas bem distribuídas durante o ano. O material de origem do solo está relacionado ao intemperismo de diferentes litologias, compreendendo desde granitos referidos ao Proterozóico/Paleozóico até arenitos da formação furnas, do devoniano.

Na porção sudeste da área, onde o relevo é mais vigoroso, a vegetação original predominante é do tipo floresta subtropical perenifólia, enquanto no restante da área predominava a vegetação de campo subtropical úmido. Ao todo foram estabelecidas 23 unidades de mapeamento, distribuídas pelas seguintes classes: Latossolos Brunos (13,77%), Latossolos Vermelhos (2,75%), Latossolos Vermelho-Amarelos (0,26%), Nitossolos Háplicos (25,39%), Cambissolos Háplicos (23,97%), Cambissolos Húmicos (2,71%), Organossolos Mésicos (15,14%) e Neossolos Litólicos + Afloramentos Rochosos (16,01%).

13.3 ECONOMIA DO MUNICÍPIO

Castro é constituído por um polo bastante diversificado em função da colonização de seus povos e hoje conta com um sistema extremamente diversificado no setor agropecuário, a agricultura, pecuária de leite e de corte, suinocultura, avicultura, o município é líder na produção de leite, a bacia leiteira da região é considerada a principal do Brasil em produtividade e qualidade genética com capacidade aproximada de 400.000 litros/dia. Na extração de minérios o Município ostenta o título de maior produtor de calcário da América Latina, constituem as atividades econômicas fundamentais do município.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

14. CADERNO DE PREÇO PESQUISA DE MERCADO

Tabela 09 - comparativo direto de dados de mercado

MEMÓRIAL DOS CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO									
Propriedade	Área Total do Imóvel em há	Valor da Terra Nua - VTN/ha (R\$).	Valor da Terra Nua - VTN (R\$). Total Imóvel	Nota Agronomica	Fator elasticidade	Classificação Terra	Município	Fonte da informação - Opinião de conhecedor de mercado local.	Data
		Média							
Elem. 01	3,88	R\$ 25.773,00	R\$ 100.120,37	0,750	1	V	CASTRO-PR	MARCO ANTONIO CARNEIRO	07/12/2020
Elem. 02	30,00	R\$ 25.000,00	R\$ 750.000,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	FABIO GOMES	07/12/2020
Elem. 03	40,00	R\$ 24.000,00	R\$ 960.000,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	CASTELLI EMPREENDIMENTOS	07/12/2020
Elem. 04	18,00	R\$ 25.000,00	R\$ 450.000,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	IMOBILIÁRIA DESAFIO	07/12/2020
Elem. 05	76,00	R\$ 23.000,00	R\$ 1.748.000,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	MARCOS PRIOTTO	07/12/2020
Elem. 06	76,00	R\$ 25.000,00	R\$ 1.900.000,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	NAVA IMÓVEIS	07/12/2020
Elem. 07	36,15	R\$ 25.000,00	R\$ 903.750,00	0,750	1	V	CASTRO-PR	VIVA REAL EMPREENDIMENTOS	07/12/2020
Média total	40,00	R\$ 24.681,86	R\$ 973.124,34	0,750					

Fonte.: Informações regionalizada.

14.1 VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS PELO CRITÉRIO CHAUVENET

Tabela 10 - Tabela de Valores do Rol de elementos pesquisados

Para n = 5 valor crítico d/s = 1,65	Para n = 13 valor crítico d/s = 2,05
Para n = 6 valor crítico d/s = 1,73	Para n = 14 valor crítico d/s = 2,10
Para n = 7 valor crítico d/s = 1,80	Para n = 15 valor crítico d/s = 2,12
Para n = 8 valor crítico d/s = 1,86	Para n = 16 valor crítico d/s = 2,16
Para n = 9 valor crítico d/s = 1,92	Para n = 17 valor crítico d/s = 2,18
Para n = 10 valor crítico d/s = 1,96	Para n = 18 valor crítico d/s = 2,20
Para n = 11 valor crítico d/s = 1,98	Para n = 19 valor crítico d/s = 2,23
Para n = 12 valor crítico d/s = 2,03	Para n = 20 valor crítico d/s = 2,24





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

14.2 CAMPO DE ARBÍTRIO

Definição do campo de arbítrio

$$\text{Limite inferior} = \bar{X} - t \frac{s}{(n-1)^{0,5}}$$

$$\text{Limite superior} = \bar{X} + t \frac{s}{(n-1)^{0,5}}$$

Abaixo segue a Tabela 16, com a coluna t 0,90 para avaliar imóveis rurais. Onde t será obtido da Tabela t Student, de dupla entrada, partindo-se do número dos *graus de liberdade* e da *confiança* desejada para se obter p .

Quanto ao intervalo de confiança, a Tabela t Student tem diversos tabelamentos para p , sendo recomendável o intervalo de confiança máximo de 80 % o que indica na tabela, a adoção da coluna t 0,90 para avaliar imóveis rurais (10% para cada lado, na parte indesejável da curva de distribuição). A probabilidade fica assegurada em 90 % (assume-se erro de 10%).

Tabela 11 – Tabela t Student

GL	P	GL	P	GL	P	GL	P
1	3,078	6	1,440	11	1,363	16	1,337
2	1,886	7	1,415	12	1,356	17	1,333
3	1,638	8	1,397	13	1,350	18	1,330
4	1,533	9	1,383	14	1,345	19	1,328
5	1,476	10	1,372	15	1,341	20	1,325

Para amostragens $n < 30$, sugere-se a adoção da Distribuição Contínua de Probabilidade “t” de Student. Nessa distribuição, a área subentendida pela curva é igual a 1 e a constante $v = n - 1$ é denominada número de graus de liberdade. Graus de liberdade significando o número n de observações independentes da amostra menos k dos parâmetros populacionais.

No caso da estatística que define a distribuição de Student, o número de observações independentes da amostragem é igual a n , do qual se calculam \bar{X} e s . Como a média aritmética da população deve ser avaliada; $k = 1$, e, assim, $v = n - 1$. A distribuição t de Student está tabelada em tabela de dupla entrada, partindo-se do número dos graus de liberdade e da confiança desejada. É recomendável o intervalo de confiança de 80 %, o que





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

indica na tabela, a adoção da coluna t 0,90 para avaliar imóveis rurais (10% para casa lado, na parte indesejável da curva de distribuição). A probabilidade fica assegurada em 90 % (assume-se erro de 10%).

Aplicando-se a fórmula ao rol homogeneizado e saneado

Limites do intervalo de confiança = R\$ 18.511,39

limite inferior = R\$ 17.250,00

limite superior = R\$ 19.329,75

Dessa forma o valor do hectare do imóvel avaliando será o valor médio do campo de arbítrio, no caso, igual a R\$ 18.511,39 por hectare.

14.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Na tabela 12 está a pontuação, por item, da Tabela 7, segundo a NBR-14.653, a fim de determinar o grau de fundamentação da presente avaliação.

Tabela 12 – Pontuação da determinação do grau de fundamentação extraída da Tabela 7.

1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	7
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	15
3	Visita dos dados de mercado	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	3
5	Critério para avaliar produções vegetais	3
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	15
8	Identificação dos dados amostrais	2
9	Documentação do avaliando que permita identificação e localização	4
10	Documentação do avaliando apresentada refere-se a Certidão dominial atualizada	4
10.1	Documentação do avaliando apresentada refere-se levantamento topográfico	0
TOTAL		75

O total de 75 pontos, segundo a Tabela 06, classifica o presente relatório como:

Laudo de Avaliação de Grau de Fundamentação III.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Pode se considerar um excelente grau de fundamentação obtido, pois o limite é 100 pontos.

14.4 GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

$$\text{Fórmula da Amplitude Total} = \frac{t \cdot x \cdot \frac{s}{\sqrt{n-1}}}{\bar{X}} \times 2$$

$$= 2.079,75$$

Na tabela 13 estão os valores obtidos no item 9.4 deste laudo, valor estimado, mínimo e máximo.

Valor Estimado (R\$/Ha²)	R\$ 18.511,19	Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do Valor Central da Estimativa = razão entre amplitude e Valor Estimado = 11,23 %
Valor Mínimo (R\$/Ha²)	17.250,00	
Valor Máximo (R\$/Ha²)	19.329,75	
Amplitude	2.079,75	

Considerando a Tabela 06, sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa 11,23 %, logo < 30%, classifica-se o presente relatório como: **Laudo de Avaliação Grau de Precisão I**

15. ANÁLISE ESTATÍSTICA

TESTE-T: DUAS AMOSTRAS EM PAR PARA MÉDIAS

	VALOR DA TERRA NUA VTN	Área Total do Imóvel em há
MÉDIA	18511,39286	40,00495714
VARIÂNCIA	458346,0804	749,189537
OBSERVAÇÕES	7	7
CORRELAÇÃO DE PEARSON	-0,673921561	
HIPÓTESE DA DIFERENÇA DE MÉDIA	0	
GL	6	
STAT T	70,24148114	
P(T<=T) UNI-CAUDAL	2,80108E-10	
T CRÍTICO UNI-CAUDAL	1,943180281	
P(T<=T) BI-CAUDAL	5,60217E-10	
T CRÍTICO BI-CAUDAL	2,446911851	





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

RESUMO DOS RESULTADOS

ESTATÍSTICA DE REGRESSÃO	
R MÚLTIPLO	0,673921561
R-QUADRADO	0,454170271
R-QUADRADO AJUSTADO	0,345004325
ERRO PADRÃO	547,9185162
OBSERVAÇÕES	7

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
REGRESSÃO	1	1249002,98	1249002,98	4,160366	0,096906113
RESÍDUO	5	1501073,502	300214,7004		
TOTAL	6	2750076,482			

	COEFICIENTES	ERRO PADRÃO	STAT T	VALOR-P	95%	95%	INFERIOR	SUPERIOR
					INFERIORES	SUPERIORES	95,0%	95,0%
INTERSEÇÃO	19178,23658	387,0048828	49,5555416	6,32E-08	18183,40886	20173,06431	18183,40886	20173,06431
VARIÁVEL X 1	-16,6690274	8,172303749	-2,0396975	0,096906	-37,67660297	4,338548175	-37,67660297	4,338548175

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	Resíduos padrão
1	19113,48241	216,267587	0,432380481
2	18678,16576	71,83423814	0,143617094
3	18511,47549	-511,4754879	-1,022585126
4	18878,19409	-128,1940906	-0,256296486
5	17911,3905	-661,3905016	-1,322307921
6	17911,3905	838,6094984	1,676619153
7	18575,65124	174,3487566	0,348572804

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
7,142857143	17250
21,42857143	18000
35,71428571	18750
50	18750
64,28571429	18750
78,57142857	18750
92,85714286	19329,75





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

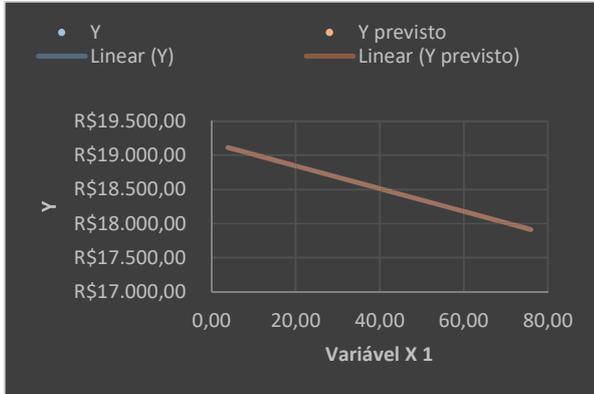


Figura 1: Dispersão dos imóveis

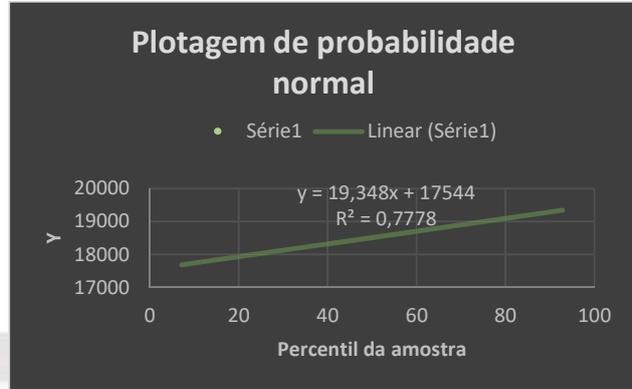


Figura 2: Plotagem de probabilidade normal

16. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de liquidação forçada: “valor apurado para situação de venda compulsória, típico de leilões, garantias bancárias”.

Tabela 14 – verificação do caderno de preço regional

Propriedade	Nota	Fator	Fator Nota	Preço/ha	Área	Valor da terra nua	
	Agronômica	Elasticidade	Agronômica	(R\$)		HÁ	Homogeneizada / HÁ
Elem. 01	0,750	1,00	1,00	R\$ 25.773,00	VTN	3,88	R\$ 19.329,75
Elem. 02	0,750	1,00	1,00	R\$ 25.000,00		30,00	R\$ 18.750,00
Elem. 03	0,750	1,00	1,00	R\$ 24.000,00		40,00	R\$ 18.000,00
Elem. 04	0,750	1,00	1,00	R\$ 25.000,00		18,00	R\$ 18.750,00
Elem. 05	0,750	1,00	1,00	R\$ 23.000,00		76,00	R\$ 17.250,00
Elem. 06	0,750	1,00	1,00	R\$ 25.000,00		76,00	R\$ 18.750,00
Elem. 07	0,750	1,00	1,00	R\$ 25.000,00		36,15	R\$ 18.750,00
LIMITE MAXIMO						R\$ 19.329,75	
LIMITE MEDIO						R\$ 18.511,39	
LIMITE MINIMO						R\$ 17.250,00	
AMPLITUDE						R\$ 2.079,75	
DESVIO PADRÃO				R\$	677,01		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO CV %						3,50%	

Nota técnica: o presente estudo apresenta uma confiabilidade de 96,50% sob a amostra pesquisada.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

17. CONCLUSÃO

O perito expert realizou os estudos do imóvel avaliando, adotando todos os critérios técnicos e científicos, para efeito de cálculos, obedecendo a Norma Técnica ABNT NBR 14653-3. Nestes termos conclui-se que o valor do imóvel da matrícula 3.819 para efeito de venda em liquidação forçada pode alcançar o valor comercial de R\$ 1.120.038,06 (Um Milhão e Cento e Vinte Mil e Trinta e Oito Reais e Seis Centavos).

Tabela 15 - valor final do imóvel avaliando

DESCRIÇÃO: LOTE RURAL PAIOL DO MEIO -SOCAVÃO- CASTRO-PR		
LOTE RURAL MATRICULA Nº 3.819	QUANTIDADE EM HÁ	VALOR EM R\$/HÁ
	60,506	R\$ 18.511,19
VALOR TOTAL TO IMÓVEL	R\$ 1.120.038,06	

18. ENCERRAMENTO

Encerro os trabalhos de avaliação do imóvel, redigindo este laudo que compõe 31 folhas escritas de um único lado incluindo os anexos.

19. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO - CREA-PR 112608/D

20. LOCAL E DATA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assis Chateaubriand-PR, 15 de dezembro de 2020.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

21. ANEXO I

21.1 ART- ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977		CREA-PR	ART de Obra ou Serviço 1720205706936
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná			Página 1/1
1. Responsável Técnico			
GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO		RNP: 1708836780	
Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO		Carteira: PR-112608/D	
Empresa Contratada: G M DE ASSUNÇÃO PERICIA RURAL E AMBIENTAL		Registro/Visão: 68955	
2. Dados do Contrato			
Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ		CNPJ: 77.821.841/0001-94	
R. CORONEL JORGE MARCONDES, S/N VARA CIVEL DE CASTRO FORUM - CASTRO/PR 84172-020			
Contrato: 0005486-83.2019.8.16.0064	Celebrado em: 01/12/2020		
Valor: R\$ 7.717,00	Tipo de contrato: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira		
3. Dados da Obra/Serviço			
LOTE RURAL MATRÍCULA 3.819 CASTRO-PR DISTRITO DE SOCAVÃO - CASTRO/PR 84165-000			
Data de início: 07/12/2020	Previsão de término: 20/05/2021	Coordenadas Geográficas: -24,681081 x -49,512064	
Finalidade: Judicial			
Proprietário: BANCO DO BRASIL S.A		CNPJ: 00.000.000/0001-91	
4. Atividade Técnica			
Elaboração		Quantidade	Unidade
[Avaliação, Coleta de dados, Laudo, Perícia] de imóveis		60,506	HA
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			
7. Assinaturas			
Declaro ser as informações acima			
 Local: ASSIS CHATEAUBRIAND-PR Data: 14 DEZEMBRO DE 2020 Gerfison Maico de Assunção - CRP: 074.955.239-56		8. Informações - A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br . - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br . - A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.	
Acesso neste site www.crea-pr.org.br Central de atendimento: 0800 045 0067		 CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná	
Valor da ART: R\$ 88,78	Registrada em: 14/12/2020	Valor Pago: R\$ 88,78	Nosso número: 2430301720205706936
A autenticidade desta ART pode ser verificada em https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art Impresso em: 14/12/2020 18:17:47 www.crea-pr.org.br 			



ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

22. ANEXO II



Figura 3: Situação de acesso ao imóvel



Figura 4: Exploração de madeira de reflorestamento de *Pinus elliottii* Engelm e *Eucalyptus grandis*.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS



Figura 5: Observou que se trata de um imóvel com reflorestamento com idade média de 12 a 15 anos.



Figura 6: Trata-se de exploração de segundo corte de madeira.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS



Figura 7: Ponto central do imóvel objeto de exploração florestal.



Figura 8: Estima-se que o reflorestamento apresenta idade média de aproximadamente 15 anos.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS



Figura 9: Imóvel divisor confrontante.



Figura 10: Cerca divisora a margem da estrada municipal.



GOES & NICOLADELLI
ADVOGADOS ASSOCIADOS S/C

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL DA
 COMARCA DE CASTRO – ESTADO DO PARANA.**

AUTOS : 0005486-83.2019.8.16.0064
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S.A
REQUERIDO : ERNESTO BISCHOFF NETO e outros

BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado nos autos em epígrafe, através de seu procurador que adiante assina, vem por esta e melhor forma de direito com todo o acatamento e respeito à presença de vossa excelência, tendo em vista o despacho retro, exarar ciência quanto a juntada do laudo pericial, requerendo o encaminhamento das providências para realização da hasta publica do imóvel.

Requer ainda, que todas as intimações sejam publicadas em nome tanto do Doutor Gustavo R. Góes Nicoladelli, OAB/PR 56.918 / OAB/MT 17.980 – A e Dra. Fabiula Müller Koenig, OAB/PR 22.819 / OAB/MT 22.165 – A, para que surtam seus legais e jurídicos efeitos, sob as penas de nulidade.

Termos em que, Pede deferimento.

Criciúma/SC, 29 de January de 2021.

FABIÚLA MÜLLER KOENIG
OAB/PR 22.819
OAB/MT 22.165 – A

GUSTAVO R. GÓES NICOLADELLI
OAB/PR 56.918
OAB/MT 17.980 – A

GILMAR MAXIMINO BRESCIANI
OAB/PR 52.463

1



ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS N.º. 0005486-83.2019.8.16.0064

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO, Engenheiro Agrônomo, Especialista Pós graduado em Perícias Forenses, Direito Agrário, Direito Imobiliário, Engenharia de Avaliações e Pericias, Grafotécnico/Documentoscopia e Trânsito, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná, sob o número CREA-PR 112608/D. Com escritório Profissional com sede na Rua Carlos Roberto Cibilis Ferreira n.º 192 Jardim Santa Felicidade I, cidade de Assis Chateaubriand-PR, tendo sido honrado pela nomeação de Vossa Excelência, para atuar como Perito Expert, nos autos acima descritos, e o que mais conexo que for indispensável, com apreço Lhaneza, vem mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência solicitar o que segue:

Inicialmente com a devida vênua, o perito expert, manifesta que conforme consta no mov. (152.1), ocorreu a entrega do laudo pericial.

A parte autora, manifestou ciência quanto a juntada do laudo pericial, requerendo o encaminhamento das providências para realização da hasta pública do imóvel, conforme consta no mov. (160.1)

Nestes termos, o perito expert, com apreço Lhaneza, vem a presença de Vossa Excelência, solicitar a liberação do alvará, para fins de levantamento dos honorários. Visto que este profissional já obteve despesas para realização da diligencia pericial.

Por fim, o perito expert, apresenta os dados bancários com as devidas identificações, do beneficiário para expedição de Alvará para levantamento/ transferência TED.





ENGENHARIA FORENSE GM DE ASSUNÇÃO PERÍCIAS

Beneficiário:

Gerfison Maico De Assunção CPF: 074.955.239-56

Agencia Caixa Econômica Federal: 00957 1288

Conta Poupança: 000812365625-2

Agradeço a oportunidade e a confiança estando à disposição de Vossa Excelência, para em qualquer tempo prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

No ensejo agradeço pela receptividade obtida nesta data.

Termos em que pede deferimento.

De Assis Chateaubriand-PR, Para Castro-PR.

Assinado e datado digitalmente.

GERFISON MAICO DE ASSUNCAO:07495523956
Assinado de forma digital por
GERFISON MAICO DE
ASSUNCAO:07495523956
Dados: 2021.01.29 15:22:03
-02'00'

***GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
PERITO JUDICIAL AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CREA-PR: 112608/D***

Fone: 44 3280-1120 / 44 99958-3421 • E-mail: gma.peritojudicial@gmail.com -
Rua Carlos Roberto Cibilis Ferreira, 192 - Jardim Santa Felicidade CEP
85.935-000 - Assis Chateaubriand - PR.

