

ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

2

Parecer Técnico Imobiliário:

Processo: 0000028-42.2020.8.16.0067

Preparado por:

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO

Endereço eletrôn: andrewsduso@yahoo.com.br

www.peritoforenseduso.com.br

PROJUDI: algd.per

CADASTRO: CAJU (Cadastro Auxiliar da Justiça TJPR)

Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forenses

Pós-Graduando em Segurança Pública Ênfase em Atividades Policiais

Sócio da Sociedade Brasileira de Ciências Forenses

Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis

Especialista em Avaliação Mercadológico Imobiliário Urbano e Rural

Curso de Engenharia de Avaliação ABNT 14.653

Cursos CRECI 19080 – CNAI 5737)

Novembro 2020



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

3

1. INTRODUÇÃO INICIAL

Um laudo ou parecer técnico é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa de preço médio de mercado: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o parecer atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos ou pareceres técnicos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO. Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, caso não havendo amostras de áreas Rurais ou Urbanos, aplica se o método SEABDERAL/PR 2020 MUNICIPIO DE GOIOXIM PR, como parâmetro para justificar as conclusões da avaliação, fornecendo bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensável à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados. Sendo assim: Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação, determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas: - homogeneidade dos bens levados a mercado; número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; Inexistência de influências externas. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.

-Perfeita modalidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado. **Reconhecimentos dos fatos esteve este Perito Avaliador na data de 13 novembro 2020, no que pode visitar a área e conferir a matrícula nº matrícula 3.604 do CRI de Cerro Azul PR.**



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

4

2. OBJETIVO: O presente Laudo de Avaliação Técnico Imobiliário, tem como objetivo atender o despacho referente aos Autos 0000028-42.2020.8.16.0067 Mov. 38.1 da comarca de Cerro Azul PR. Esse Parecer técnico de Avaliação Imobiliário, segue a Metodologia aplicada conforme descrito no Laudo de Avaliação, onde foram adotadas e estabelecidas como parâmetros, SEAB/DERAL/2020-Dr. Ulysses, para proceder avaliação da área referente a matrícula atual 3.604 do CRI de Cerro Azul PR.

3. DOCUMENTAÇÃO

A matrícula para elaboração deste trabalho, foram extraídos dos Autos,

3.1 MATERIAL DE APOIO

Máquina fotográfica da marca Canon modelo 50x e um GPS Garmin etrex-35x.

4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO



5. GEOGRAFIA DA REGIÃO

Localiza-se a uma latitude 24°34'04" ao sul e longitude 49°25'12" ao oeste e uma longitude (Um pouco abaixo do Trópico de Capricórnio, entre Curitiba e São Paulo). Se localiza em uma região montanhosa e próximo da Serra do Mar, no Paraná, em uma altitude de aproximadamente 750 m. Por ser uma grande área rural 75% da população vive na zona rural.



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

5

Sendo que apenas 25% estão na cidade. Localiza-se próximo do estado de São Paulo, e ao Noroeste da região metropolitana de Curitiba

Clima

Chuvoso no verão e seco no inverno. Precipitação acontece com mais intensidade no mês de dezembro e janeiro, que juntos, chove mais de 40 cm, enquanto a época da estiagem (abril-setembro) chove menos de 30 mm. No ano, chove cerca de 100mm, deixando o clima muito úmido.

Invernos frios e secos são uma das características da cidade, com temperaturas inferiores a 15°C no inverno, máximas de 21 °C e mínimas de 10 °C. Em 2006, especialmente entre os dias 10 à 15 de setembro, a temperatura superou os 30 °C, em uma forte onda de calor em pleno inverno. No verão as máximas superam os 30 °C, e a média no verão é de 22 °C. Em 2002, enfrentou uma grande onda de calor, a temperatura superou os 37 °C e causou a morte de algumas pessoas (principalmente crianças e idosos). A temperatura média anual é de 17 °C, sendo uma cidade mais quente que Curitiba (pois se localiza em uma altitude menor) e mais fria do que São Paulo (pois se localiza mais ao sul). A variação de temperaturas é muito grande, em julho de 2006 aconteceu de a temperatura ficar acima de 30 °C, mas no final do mês, cair para 0 °C

6. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

Área: **410,15 ou 992,56 ha.**, constante do lote 04, da subdivisão, situado no lugar denominado Olho D'Água, Município De Doutor Ulysses, desta comarca, dentro das seguintes confrontações: Partindo de um marco Inicial denominado 1 segue rumo 06000'SE o ir 500,00 metros, rumo 16°00'SE por 430,00 metros rumos 8000'SE por 370,00 metros, rumo 19030'SE por 600,00 metros, rumo 54025'SE por 440,00 metros, rumo 06°10'SE o ir 830,00 metros, todos divisando com terras de Antônio Amygdio de Araújo: segue margeando pelo córrego do Turvo por 5870,00 metros; segue rumo 33030'NE por 1100,00 metros, rumo 04010'NE por 1500,00 metros, todos divisando com terras de Fortunato Rodrigues de Mello; segue pelo rumo 87000'SE por 3450,00 metros, divisando com terras de Benedito Zacarias de Mello, chegando no marco inicial 1, onde se encerra o presente objeto da matrícula 3.604 do CRI de Cerro Azul, conforme descrito na matrícula em anexo ao Laudo.

7. COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA

Um imóvel Rural, situado no lugar denominado Olho D'Água, Município De Doutor Ulysses com área total do Imóvel: **410,15 ou 992,56 ha.** Os



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

6

Hectares referente a área de **410,15 ou 992,56 ha**, está classificada como o uso do solo conforme a tabela do SEAB/DERAL Dr. Ulysses 2020 em anexo, em **80,00%** de área mecanizável/Reflorestamento, **20%** de floresta nativa, esses dados foram obtidos através do google Earth, acompanhado dos assistentes técnicos e aferidas conforme os pontos geográficos, através de GPS etrex35, fotografias e croqui em anexo a este Laudo.

Por não possuir o CAR na matricula, para determinação e classificação do uso do solo, foram identificados através da visita técnica e **794,04ha** de área mecanizável/reflorestamento, e **198,52ha** área APP conforme averbação 1/3 604, da referida matricula 3604.

A área está localizada aproximadamente 17km da Cidade de Dr. Ulysses. Através da visita técnica a área foi identificada como:

Solo: arenoso/misto.

Topografia: ondulado

Via de acesso: Ruim

Disponibilidade de Água: Nascentes, Sanga/Arroio

Infraestrutura: Rede

Cultura Permanentes: Reflorestamento

Considerações sobre o Imóvel: Venda Média e exploração Pecuária e Reflorestamento.

A áreas composta a essa matricula estão separadas com as divisões sugeridas conforme a visita técnica, são compostas por Terras, mista/arenosa) sendo 2 classes: mecanizável/Reflorestamento e Mata Nativas APP, como consta através do croqui e fotos. Este Perito avaliador judicial, identificou que o acesso de escoamento de eucaliptos e outros é de médio e difícil acesso com chuva, com terras batidas com baixa conservação. A matricula está classificada conforme os parâmetros adotados por este perito, como: **média/baixa liquidez de mercado.**

8. PRINCÍPIO E RESSALVAS

Por não ter amostras ofertadas na região como área de Mecanizável/Reflorestamento e APP, igual a área do avaliando, este



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

7

perito utilizou a metodologia do SEAB/DERAL 2020 - MUNICIPIO DR. ULYSSES.

9. METODOLOGIA EMPREGADA

9.1– DERAL/PR Dr. Ulysses PR do ano de 2020.

Método de pesquisa SEABDERAL/PR 2020 (Departamento de Economia Rural Preço Médio de Terras Agrícolas) artigo 14 da Lei Nº 9.393, de 19/12/96, determinando os valores preços médio das terras como Órgão Responsável para realização de Pesquisa de terras agrícolas.

Separação em Classes: Para o levantamento são utilizadas as oito classes de capacidade de uso, conforme o “Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso”, publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS), amplamente difundido no Brasil desde sua primeira publicação em 1983. Apenas o preço da classe V, atualmente de uso bastante restrito pela legislação não é pesquisado em nenhuma localidade. As demais classes são todas pesquisadas e divulgadas, e apresentam as seguintes características, conforme adaptado de Lepsch:

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média.

Grupo A- Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias.

Grupo A- Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite.

Grupo B- Classe V: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais. Ocupação mais comum no Paraná: Áreas alagáveis não sistematizadas.



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

8

Grupo B- Classe VI: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas, porém frágeis devido atextura arenosa ou a baixa fertilidade.

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

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-JXM5 QF4BR CLZKT LXSJK



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

9



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2020 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Dois Vizinhos		62.300	49.800	36.900	24.900	17.100	6.200
Douradina			31.100	26.500	24.800	19.800	9.600
Doutor Camargo	68.600	56.800	45.100	35.600	24.900	20.300	8.600
Doutor Ulysses			21.800	16.200		5.600	4.300
Enéas Marques		56.100	43.800	32.700	21.900	15.200	5.500
Engenheiro Beltrão	78.600	62.000	44.600	33.800	23.400	18.300	8.300
Entre Rios do Oeste	76.800	64.200	47.800	36.500	22.000	15.700	8.400
Esperança Nova			31.900	28.200	24.800	19.800	9.600
Espigão Alto do Iguaçu		48.200	37.200	28.000	19.900	14.500	6.500
Farol	63.700	52.000	41.400	34.700	24.800	20.300	9.600
Faxinal	58.800	51.800	39.600	29.700	19.800	14.800	7.500
Fazenda Rio Grande		48.000	35.800	28.100	19.700	9.700	6.100
Fênix	71.900	56.500	40.800	30.900	21.500	16.900	8.000
Fernandes Pinheiro		40.000	33.100	27.800	15.400	9.900	4.800
Figueira			28.500	23.200		12.500	3.800
Flor da Serra do Sul		59.200	46.800	34.000	22.400	14.800	5.900
Floraí	61.000	47.800	38.000	31.100	22.800	18.300	7.100
Floresta	79.100	65.400	54.600	46.000	34.400	25.300	9.800
Florestópolis	56.500	44.900	37.800	29.400	18.200	15.300	6.600
Flórida		41.900	35.800	30.300	21.100		6.500
Formosa do Oeste	76.000	64.200	47.800	36.000	22.100	15.700	8.400
Foz do Iguaçu	101.500	80.600	60.000	43.100	27.600		9.200
Foz do Jordão		49.500	34.700	21.100	12.300	9.100	4.000
Francisco Alves	79.100	61.900	47.800	38.200	29.000	19.800	9.600
Francisco Beltrão		59.000	46.600	34.900	23.800	16.000	5.800
General Carneiro			27.500	20.500	9.800	7.400	3.500
Godoy Moreira		49.100	37.900	26.300		13.400	6.800
Goioerê		54.600	39.100	28.400	22.700	17.100	5.800
Goioxim		48.400	34.100	21.500	12.800	9.100	4.000
Grandes Rios		45.200	34.500	24.800		13.800	6.700
Guaíra	77.100	62.700	49.600	35.700	21.800		8.400
Guairaçá			30.700	24.300	22.700	16.600	6.400
Guamiranga		40.900	33.900	25.200	17.000	8.400	4.700
Guapirama			30.000	22.700		10.400	4.200
Guaporema		38.600	32.000	24.600	22.700	16.600	6.500
Guaraci		37.800	34.400	28.200	15.800	13.300	5.800
Guaraniaçu		48.000	38.700	31.500	20.500	15.000	6.900
Guarapuava		57.200	40.000	22.300	13.200	9.400	4.200
Guaraqueçaba		29.200	24.400	15.800	11.100	4.700	2.600
Guaratuba		40.600	32.700	26.500	19.000	8.900	2.800
Honório Serpa		52.500	43.700	35.000	17.700	11.400	3.000
Ibaiti			28.100	23.000		12.200	3.800
Ibema	81.200	65.000	48.300	34.100	23.900	18.500	8.200
Ibiporã	68.100	54.200	45.700	35.600	21.900	18.500	8.000
Icaraíma			33.600	29.000	24.800	19.800	9.600
Iguaçu	65.800	54.000	43.200	35.500	22.100	19.300	7.800
Iguatu		64.000	46.300	32.700	23.800	18.400	7.700
Imbaú			35.800	26.000		13.000	5.100
Imbituva		45.500	36.300	27.600	17.600	9.200	5.400

Metodologia e outras informações:
<http://www.agricultura.pr.gov.br/terras>

Fonte: SEAB/DERAL
 Página 3 de 9

ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

10

Enquadramento do laudo para a fundamentação foi usado os seguintes paramentos:

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos conforme critério definido na norma DERAL/PR 2020 DR. ULYSSES.

O valor do hectare, é obtido através da seguinte expressão:

Vm= Valor mecanizável/reflorestamento

VI= valor Inproveitável

hm² = Área do hectare

Um imóvel Rural Município: Dr. Ulysses PR, constante do lote 04, da subdivisão, situado no lugar denominado Olho D'Água, Município De Doutor Ulysses, desta comarca com área total do Imóvel: de **992,56 ha**. está classificada como o uso do solo conforme a tabela do SEAB/DERAL Ulysses 2020, sendo **794,04ha** Grupo B- Classe VII de área mecanizável/pastos/reflorestamento - Grupo B - Classe VIII **198,52ha** área inproveitável, conforme a matrícula 3.604 de Cerro Azul PR.

Área Mecanizável/Reflorestamento	Área inproveitável
Vt= hm ² X Vm	Vt= hm ² X VI
Vt= 794,04ha x R\$ 5.600,00	Vt= 198,52ha x 4.300,00
Vt= R\$ 4.446.624,00	Vt= R\$ 853.636,00
Vt = hm ² X Vm = R\$ 4.446.624,00 + = hm ² X VI= R\$ 853.636,00	



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

11

Soma total dos hectares **R\$ 5.300.260,00**

Portanto, considerando os valores totais das áreas em hectares com valor acima encontrados, redondos, de:

Matricula nº 36.04	Valor Total
Áreas, 992,56 hectares	R\$ 5.300.260,00

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos e é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o presente serviço técnico.

Nestes termos

Pede Deferimento.
Ponta Grossa, 10 de junho de 2020.

Andrew Louiz Gonçalves Duso
Avaliador Imobiliário
CPF nº 026.178.319-06
Assinatura Digital



ANDREW L. G. DUSO – Perito Avaliador Judicial
e Assistente Técnico

12

ANEXO A

CROQUI

FOTOS

MATRICULAS







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-JXM5 QF4BR CLZKT LXSJK





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-JXM5 QF4BR CLZKT LXSJK

ANDREW L. G. DUSO – Perito Judicial e Assistente Técnico

Foto referente à via de acesso da entrada da área conforme o ponto do GPS	Foto referente à via de acesso da entrada da área conforme o ponto do GPS
 <p>13/11/2020</p>	 <p>13/11/2020</p>
Foto referente à área mecanizável/reflorestamento ao fundo mata nativa	Foto referente à área mecanizável/reflorestamento
 <p>13/11/2020</p>	 <p>13/11/2020</p>
Foto referente à área mecanizável/reflorestamento	Foto referente à área mecanizável/reflorestamento
 <p>13/11/2020</p>	 <p>13/11/2020</p>

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: PUXM5 QF4BR CLZKT LXSJK