

**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá - Estado do Paraná.

Exequente(s): ROSANA GUITTI GAMBA.

Executado(s): JURANDIR VIEIRA DE LIMA

Objetivo da avaliação: Realização de perícia, conforme nomeação feita, visando avaliar um imóvel de propriedade dos executados.

**Matrícula do imóvel: n 14.005 CRI da Comarca de Mandaguari-PR**

**Endereço do imóvel: Rodovia BR 376**

**Área: 1,49 alqueires**



Foto 1 – (imóvel avaliando visto de cima)

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado/evolutivo.

Resultados de avaliação:

**- Valor de mercado para venda do imóvel: R\$3.997.068,68**

*(três milhões novecentos e noventa e sete mil e sessenta e oito reais)*

**Responsável Técnico: Eng. Civil Felipe Ferreira Cossich – CREA137170/D.**

**Maringá 02 de fevereiro de 2023**



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---

### Sumário

SOLICITANTE.....	3
PROPRIETÁRIOS .....	3
OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	3
FINALIDADE DO LAUDO.....	3
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	3
REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	3
PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
MÉTODOS AVALIATÓRIOS.....	4
Método Direto .....	4
Métodos Indiretos.....	4
O método Comparativo Básico de Dados de Mercado .....	4
O método da Capitalização da Renda .....	5
O método Evolutivo .....	5
O método Involutivo .....	5
O método da Quantificação do Custo de Reprodução .....	5
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	5
VISTORIA .....	6
DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	7
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
Metodologia .....	8
Valor da terra nua.....	12
Valor Benfeitorias .....	13
RESULTADO E CONCLUSÃO .....	13
Anexo A – Amostras imobiliárias .....	14



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **SOLICITANTE**

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá - Estado do Paraná.

### **PROPRIETÁRIOS**

Sr. JURANDIR VIEIRA DE LIMA

### **OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Lote rural de 1,49 alqueires e suas benfeitorias.

### **FINALIDADE DO LAUDO**

Realização de perícia, conforme nomeação feita, visando avaliar um imóvel de propriedade dos executados.

A data-base para o presente laudo de avaliação é Janeiro de 2023.

### **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

### **REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Serão utilizadas como referência para a composição desse laudo as normas técnicas NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019). e as recomendações do IBAPE-PR e IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Paraná/PR, de maneira restritiva quando cabíveis.

### **PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A(s) área(s) informada(s) da(s) matrícula(s) / propriedade(s) foram obtida(s) por meio de observação à(s) documentação(s) que foram fornecidas nos autos. ou por meio de consulta(s) a sistema(s) informatizado(s), não sendo objeto deste trabalho qualquer medição em campo para validação da(s) informações) obtida(s).



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Utilizou-se para os cálculos do valor do terreno pesquisa de valores de imóveis realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos.

Não foi considerada a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados, nem efetuada análise jurídica da documentação do imóvel. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Foi considerado apenas o valor de mercado dos imóveis conforme o objeto da perícia.

O profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum nos bens objeto deste laudo de avaliação.

## MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia do Paraná – [www.iengenharia.org.br](http://www.iengenharia.org.br).

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

**Método Direto:** método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

**Métodos Indiretos:** métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

**O método Comparativo Básico de Dados de Mercado** é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

**O método da Capitalização da Renda** determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

**O método Evolutivo** deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

**O método Involutivo** deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

**O método da Quantificação do Custo de Reprodução** se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O domínio do imóvel penhorado, está depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mandaguari-PR, sob a matrícula de nº 14.005.

Lote de terras sob n. 40-A, (remanescente), com a área de 36.172,00 metros quadrados, iguais a 1,49 alqueires paulistas (3,6 HÁ), situado na Gleba do Ribeirão Alegre, deste Município e Comarca de Mandaguari - PR, objeto da matrícula n.14.005 do CRI da Comarca de Mandaguari – Pr.

Mandaguari é um município brasileiro localizado no norte central do estado do Paraná. É uma cidade de porte médio que se encontra em pleno desenvolvimento. Destaca-se principalmente pela sua geração de emprego, seja na indústria ou no campo.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote rural, de 1,49 alqueires com frente de aproximadamente 100 metros para a BR 376, localizado próximo ao pedágio da cidade de Marialva.

O imóvel é totalmente cercado, e possui duas áreas cobertas de aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> e 9.000m<sup>2</sup> destinada a agricultura, possui também três construções de alvenaria sendo: uma casa de aproximadamente 110m<sup>2</sup>, uma casa de aproximadamente 100m<sup>2</sup> e um pequeno barracão de aproximadamente 200m<sup>2</sup>.

Possui ainda os seguintes melhoramentos: energia elétrica, poço artesiano e caixa d'água.

Principais acessos ao imóvel: Rodovia BR376



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---



**Figura 2 – (imóvel avaliando visto de cima)**

## **VISTORIA**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 25 de outubro de 2019 na parte da tarde. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área, e da região em que o imóvel está localizado com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel, na época este signatário foi acompanhado pelo proprietário SR. JURANDIR

Este perito voltou ao imóvel na data de 31 de janeiro de 2023, para verificar se as benfeitorias ainda estavam no local, entretanto a propriedade estava fechada, conforme foto a seguir.



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---



A pesquisa imobiliária realizada para elaboração do presente laudo, foi realizada entre os meses de dezembro e janeiro de 2023.

### **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O local é dotado de diversos melhoramentos, tais como pavimentação (em asfalto) com sistema de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto, energia elétrica e telefonia.

Durante a pesquisa imobiliária foram encontrados 04 (quatro) imóveis disponíveis para a venda no mercado no entorno avaliado que pode atender a demanda satisfatoriamente. Todos os quatro imóveis têm as mesmas características do avaliando. Tamanho semelhante, topografia semelhante e o mais importante todos os quatro imóveis tem frente para a BR376.

**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**



Pelos motivos expostos os imóveis avaliados têm média liquidez.

Essa região é composta predominantemente por imóveis rurais e industriais

A pesquisa de mercado utilizada para elaboração do presente laudo se encontra no **Anexo A**.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Em atendimento ao objetivo do laudo serão apresentados os valores de mercado para venda referente ao terreno e benfeitorias separadamente no primeiro momento e posteriormente um valor totalitário.

### **Metodologia**

Como primeiro passo na investigação dos valores de mercado foi realizado extensas pesquisas imobiliárias na região, visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de terrenos similares, ofertados ou já transacionados, à venda ou para locação, na mesma região geoeconômica em que se localizam os imóveis objetos do presente estudo. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **Anexo A** do presente laudo.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método.



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial****Crea: 137170/D****Contato: (44)99701-5562****Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para a avaliação do imóvel avaliado, utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para a terra Nua**, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

A coleta de dados de mercado para a avaliação sempre envolve imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, devido às particularidades de cada unidade. Em função disto, o avaliador necessita transformar (homogeneizar) os valores, para poder comparar estes imóveis. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados na região de origem para as do imóvel avaliando.

Conforme a NBR 14653, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando alcançar a melhor resposta do imóvel ao mercado atual imobiliário.

**FATOR OFERTA** foi utilizado para retirar dos imóveis colocados em oferta os

Acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da negociação com o comprador. Admite-se geralmente superestimativas da ordem de 10% e 15% para opiniões e ofertas, respectivamente, o que resulta em  $F_{Fonte}=0,90$  e  $F_{Fonte}=0,85$ , enquanto que para dados transacionados,  $F_{Fonte}=1,00$ . Este fator é considerado um pré-homogeneizador do elemento pesquisado.

**FATOR NOTA AGRONÔMICA**

Trata-se da conjugação da classe de capacidade de uso do solo da propriedade, relação entre o relevo e os solos da propriedade, com a situação, que são as características de acesso e localização da gleba.

Seguem as planilhas abaixo e são utilizados no cálculo da Nota Agronômica (NA) de cada elemento, incluindo o avaliando.

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

Situação	Características			Praticabilidade durante o ano	Valor relativo (%)
	Tipo de acesso		Importância distâncias		
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0 – 1 h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 – 3 h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3 – 6 h	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Servidões passagem	6 – 12 h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Péssima	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Caires.

Tabela 2 - Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe de capacidade de uso do solo

Classe de Cap. de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação e fertilidade, exige adubação de manutenção.	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação e fertilidade exigem práticas simples (nivelamento).	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação e fertilidade exigem práticas complexas (terraceamento).	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação.	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

Fonte: Mendes Sobrinho

Para o presente trabalho foi escolhida, como tabela de fatores de homogeneização, a tabela de França, para classe de capacidade de uso, conjugada com a tabela de Caires, para a situação, por ser considerada de abrangência nacional.

Tabela de fatores de homogeneização do INCRA.



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

Situação	Classe de capacidade de uso								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual de Obtenção de Terras - INCRA (2009).

**FATOR DE ÁREA:** O fator de área na amostragem para estabelecer uma correção no valor unitário da terra nua em relação ao tamanho das propriedades, conforme relação estabelecido entre o fator área da amostra e o fator área do avaliando.

Área (ha)		Fator
0	500	1,00
500	1.500	0,95
1.500	2.500	0,90
2.500	5.000	0,85
5.000		0,80

O fator área foi desconsiderado neste trabalho pelo fato de o imóvel avaliando e todas as amostras coletadas serem menores que 500 hectares, sendo consideradas assim homogêneas entre si.

Os fatores adotados para a homogeneização dos elementos amostrados foram o **Fator de Nota Agronômica** e o **Fator Oferta**.

**Todas as amostras e avaliando foram considerados OTIMOS quanto a nota agronômica.**

Utilizou-se como fator de oferta 10% valor que representa adequadamente o sobre preço imputado aos elementos do tipo oferta, e grau de fundamentação, com intervalo de dados válidos entre 0,70 a 1,40 da nota agronômica da propriedade.

Na sequência procede-se a homogeneização do conjunto amostral foram aplicados os 04 (quatro) critérios de saneamento conhecidos e aceitos: Média, Desvio-padrão, Chauvenet e Arley.



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

Concluído o saneamento e recalculada a média ( $\bar{x}_s$ ) e o desvio padrão ( $s_s$ ) do conjunto amostral saneado, parte-se então para determinar o valor da terra nua.

Para o valor das benfeitorias que são: as construções e demais itens descritos neste laudo, foi utilizado o **Método da Quantificação do Custo de Reprodução**.

As benfeitorias não reprodutivas (construções e outros) serão avaliadas pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, padrão do acabamento e do tipo de construção utilizando-se o critério de Ross-Heideck, da idade aparente e de projeto.

### Valor da terra nua

Para cálculo do valor da terra nua foram considerados procedimentos recomendados pelo IBAPE/PR e visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por ha de área de terreno) pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% (dez por cento), compensando assim a superestimava. Os cálculos para estimar o valor do terreno se encontram no **Anexo A** Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = \frac{Vu}{1 + (F1 - 1)} * At$$

Sendo:

Vt -Valor do Terreno

Vu – Valor unitário: calculado segundo homogeneização das amostras: R\$ 835.617,53 /ha;

At -área do terreno:3,6ha

F1 -Fatores de homogenização:1

**Vt = R\$ 3.008.223,11**

Portanto o valor do terreno NU calculado foi de **R\$ 3.008.223,11**



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---

### Valor Benfeitorias

As benfeitorias foram devidamente avaliadas no laudo inicial do mov.384.

E somaram a época um montante de **R\$701.456,52. Durante a visita do dia 31 de janeiro, mesmo com a propriedade fechada, este perito pode observar que as benfeitorias ainda existem, portanto o valor encontrado no laudo inicial de R\$701.456,52, será corrigido pelo índice da construção civil (INCC) do período janeiro de 2019 até janeiro de 2023.**

**As benfeitorias atualmente somam um valor de R\$ 988.845,07**

### RESULTADO E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel (terra nua) designado na matrícula de nº **14.005**, importa em **R\$ 3.008.223,11 (três milhões oito mil duzentos e vinte e três reais)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – janeiro de 2023. Já as avaliações das benfeitorias contidas no Lote somam um valor de **R\$ 988.845,07 (novecentos e oitenta e oito mil oitocentos e quarenta e cinco reais)**, totalizando assim, o valor de terreno mais benfeitorias em:

**V (total) = V (terreno) + V (benfeitorias) = R\$3.997.068,68**

***(três milhões novecentos e noventa e sete mil e sessenta e oito reais)***

Vai o presente Laudo Pericial de Avaliação digitado via computador, em nove folhas mais anexos, impressas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada.

**Maringá, 02 de fevereiro de 2023**

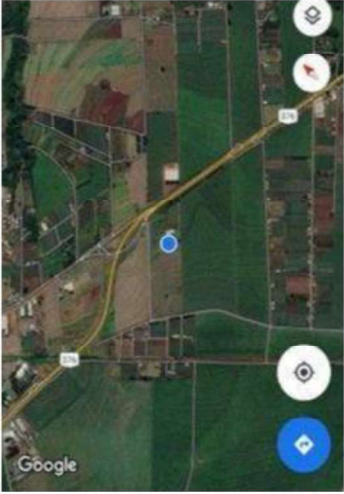
-----  
**Felipe Ferreira Cossich**  
**Perito Judicial Nomeado - Engenheiro Civil – CREA-PR 137170/D**  
**Mestre em Ciências Ambientais**



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

---

### Anexo A – Amostras imobiliárias

amostra 01		
endereço	BR 376	
área	2,2 ha	
acesso	ótimo	
frente para rodovia	sim	
valor	R\$	3.000.000,00
contato	Winner Brokers (imobiliária)	
		



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**  
**Crea: 137170/D**  
**Contato: (44)99701-5562**  
**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

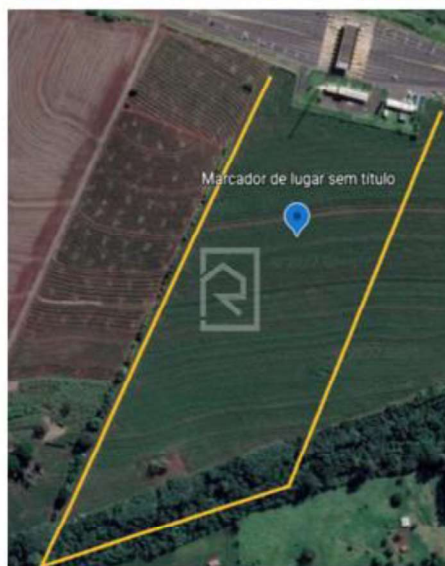
amostra 02		
endereço	BR 376	
área	2,8 ha	
acesso	ótimo	
frente para:	sim	
valor	R\$	2.800.000,00
contato	Winner Brokers (imobiliária)	
		

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: PJDsk EB3G7 7YU76 DJJD



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial****Crea: 137170/D****Contato: (44)99701-5562****Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

amostra 03	
endereço	BR 376
área	8,77 ha
acesso	ótimo
frente par:	sim
valor	R\$ 3.500.000,00
contato	RENOVA Gestão de Imóveis (imobiliária)



**Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial**

**Crea: 137170/D**

**Contato: (44)99701-5562**

**Email: [Felipe\\_cossich@hotmail.com](mailto:Felipe_cossich@hotmail.com)**

amostra 04		
endereço	BR 376	
área	30,49 ha	
acesso	ótimo	
frente para rodovia	sim	
valor	R\$	29.000.000,00
contato	Winner Brokers (imobiliária)	
		

