



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

**ALCIDES GOELZER DE ARAÚJO VARGAS E PINTO
AVANILTON BATISTA PRADO**

LAUDO PERICIAL

*Autos nº 0002753-51.2019.8.16.0192
Vara Cível*

**NOVA AURORA
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	♥ 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

1

DO LAUDO PERICIAL

O presente laudo pericial foi confeccionado pelo **AVANILTON BATISTA PRADO**, engenheiro civil e avaliador imobiliário, inscrito CREA/MG – 41.875/D e **ALCIDES GOELZER DE ARAÚJO VARGAS E PINTO**, avaliador imobiliário, inscrito no CRECI/PR 27.246, 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movido por **C-VALE COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL** contra **EVANO LOCKS**.

O trabalho pericial foi realizado presencialmente às **08h45min** do dia **24/04/2023**.

2

DOS FATOS

Declara a Exequeute, em inicial, ser credora do executado pela quantia de R\$ 10.167,84, representada por nota promissória rural emitida pelo Executado.

Diante disso, requereu, a Exequeute, a penhora e avaliação de bens para a integral satisfação do crédito reclamado.

Dessa forma, procedeu-se a penhora correspondente a 50% (cinquenta por cento), do seguinte imóvel, de propriedade do Executado: Lote rural nº 112-G, matriculado sob o n. 5.402, no CRI de Nova Aurora/PR.

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

3

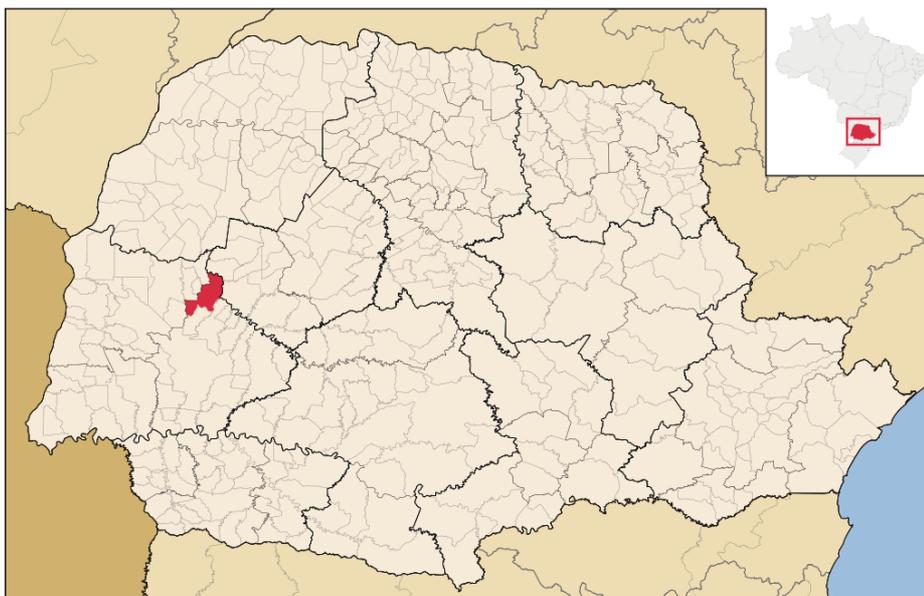
OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo da presente perícia é a AVALIAÇÃO do Lote Rural, 112- G, sub divisão do lote n.º 112 da Gleba Franklin destacado do lote n.º 20 da Gleba n.º 10B da Colônia Peruíbe, com área de 36.700m², situado no Município de Nova Aurora, registrado sob a matrícula imobiliária n.º 5.402 do Cartório de Registro de Imóveis local.

4

DADOS E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

4.1) LOCAL



O município de Nova Aurora, trata-se de município brasileiro do estado do Paraná, localizado na Região Sul do país. Pertencendo a região metropolitana de Cascavel a aproximadamente 570 km da capital do estado, sendo que ocupa a área de 474,011 km², desses apenas 2,4 km² são referentes ao perímetro urbano do município.

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

A vegetação nativa da região é predominada por mata atlântica e matas de araucária, sendo situada a 24°41'36" de latitude sul e 53°15'20" de longitude, fazendo limite com os municípios de Quarto Centenário, Formosa do Oeste, Iracema do Oeste, Jesuítas, Assis Chateaubriand, Tupãssi, Cafelândia, Corbélia e Ubitatã.

Nova Aurora está no terceiro planalto paranaense, com relevo predominantemente ondulado e altitude média de 200 a 800 metros acima do nível do mar. A altitude média da cidade é de 520 metros e a idade geológica do solo pertence ao período Jurássico Inferior. A composição geológica do município é representada por rochas basálticas da Formação Serra Geral, que fazem parte da bacia sedimentar do Paraná e têm origem vulcânica.

Os tipos de solo predominantes são Nitossolo Vermelho, o Latossolo Vermelho e associações de Cambissolos com Neossolos Litólicos. O Nitossolo predomina nas áreas com relevo suavemente ondulado, enquanto que em áreas aplainadas há o predomínio do Latossolo e às margens dos rios o predomínio é das associações de Cambissolos com Neossolos Litólicos.

O município de Nova Aurora tem sua área abrangida pela bacia do rio Piquiri, que nasce na Serra do São João, na divisa entre os municípios de Turvo e Guarapuava, e percorre cerca de 660 km até desaguar no rio Paraná. Além do Piquiri, outros mananciais que se sobressaem em Nova Aurora são o rio Melissa e o córrego Hong Kong.

O clima da região é caracterizado, segundo o IBGE, como subtropical mesotérmico brando superúmido, sendo que possui chuvas bem distribuídas durante o ano e temperatura média anual de 21,3 °C com invernos amenos e verões quentes.

Por sua vez, no tocante a economia da região, o Produto Interno Bruto (PIB) possui grande participação da agropecuária em conjunto com o setor de prestação de serviços.

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 | | | |

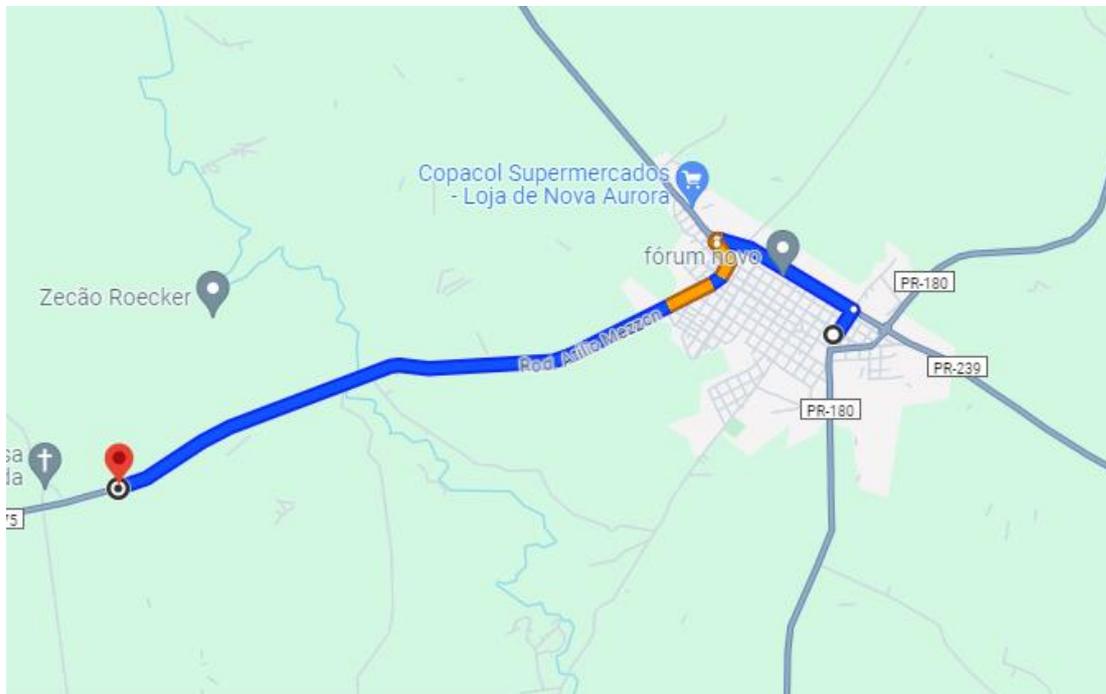
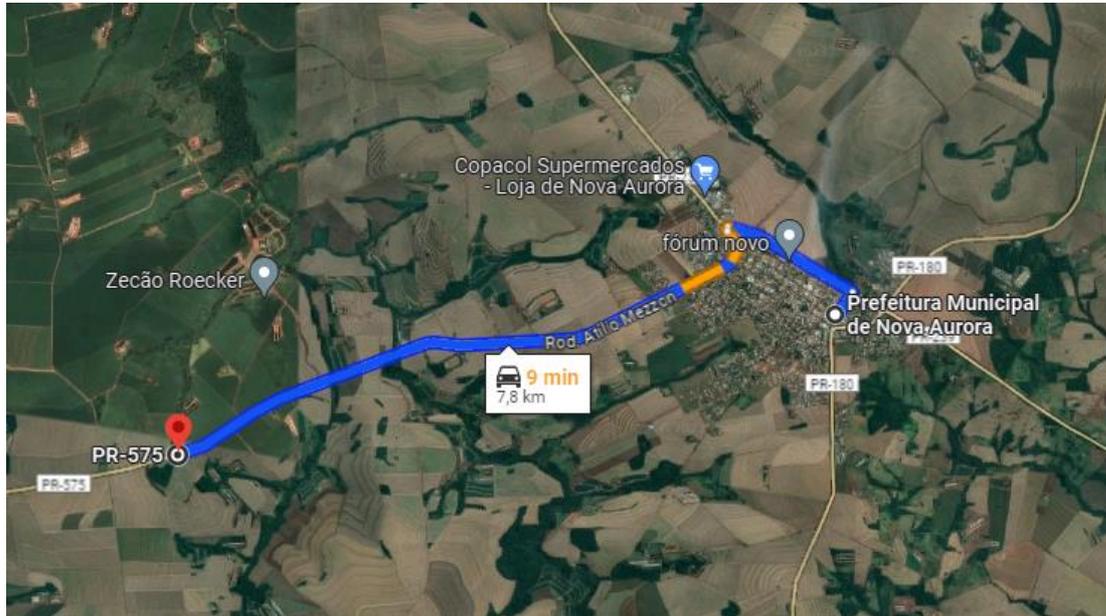
www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





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

4.2) VIAS DE ACESSO



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

5

INFORMAÇÕES E CONSIDERAÇÕES DA VISTORIA

Na data de 24/04/2023 (segunda-feira), em visita técnica efetuada pessoalmente por este profissional infra-assinado ao local apontado, próximo das 08h45min, sendo que estiveram presentes no local:

5.1) PRESENTES NO LOCAL DA VISTORIA:

- Alcides Goelzer de Araújo Vargas e Pinto - Perito Indicado;
- Felipe Augusto Brochado Batista do Prado – Assistente do Perito; e
- Evasio Locks – Representante da parte Requerida.

5.2) MATERIAIS UTILIZADOS PARA REALIZAÇÃO DO LAUDO PERICIAL:

- Câmeras fotográficas;
- Imagens via satélite; e
- Drone.

5.3) ELEMENTOS TÉCNICOS CONSIDERADOS:

- Abrangência completa do imóvel vistoriado, e suas características.

5.4) CONSIDERAÇÕES NA VISTORIA TÉCNICA REALIZADA:

- Condições que se apresentam o imóvel avaliando;
- Metragem; e
- Condições de uso do solo.

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

6

REGISTROS DE IMAGEM DO LOCAL



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6PQ-8KBPE-V9Z33-FX6RA

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6PQ-8KBPE-V9Z33-FX6RA

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J6PQ-8KBPE-V9Z33-FX6RA

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

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



Relatório fotográfico realizado no dia da perícia

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

7

METODOLOGIA

Ab initio, vale expor que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na condição de fórum nacional de normatização, é a entidade reguladora das determinações e diretrizes que norteiam os critérios de avaliação de imóveis¹.

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 bens², sendo ela constituída por 7 (sete) partes distintas:

- a) 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;
- b) NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;
- 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 *sub judice*, 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.

Importante expor, então, que o presente LAUDO PERICIAL ainda segue obediência à **RESOLUÇÃO-COFECI no 1.066/2007** que, por sua vez, **(i)** dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis; **(ii)** estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI); **(iii)** informa os padrões mínimos obrigatórios para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM); **(iv)** torna obrigatória a fixação de selo certificador nas avaliações realizadas por corretores; e, ainda, **(v)** dá outras providências.

Vale ressaltar, portanto, que presente perito avaliador se encontra devidamente registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), órgão mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e, portanto,

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

² 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 | PIAUÍ | RORAIMA | DISTRITO FEDERAL |
| CEARÁ | MINAS GERAIS | | | |



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

8.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região	Rural
Ocupação	Alta
Distância do Centro de Nova Aurora/PR	7,8 km
Principal via de acesso	Rodovia Atílio Mezzon

9

DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Imperioso destacar que o imóvel avaliando encontra-se registrado sob a matrícula de nº 5.402 nos termos abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Santos Dumont, 770 - Sala 01
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA AURORA
Oficial Designada: Elizabeth Darcy Fiori Grad

REGISTRO GERAL	LIVRO 02	FOLHA 01
MATRÍCULA Nº 5.402	RUBRICA CE	

IMÓVEL: Lote rural nº112-G, sub-divisão do lote nº112, da 'GLEBA FRANKLIN', destacado do lote nº 20 da Gleba nº 10-B da Colonia Perube, situado no Município e Comarca de Nova Aurora-PR, com a área de 3,67 hectares, ou sejam 36.700,00m², com as seguintes confrontações: NORDESTE, confrontando com o rio Jesuitas; SUDOESTE, NW 78°00' SE, com 61,10 metros, confrontando com o lote nº.111; SUDESTE, SW 42°00' NE, com 625,00 metros, confrontando com o lote 112; NOROESTE, SW 42°00' NE, com 675,00 metros, confrontando com o lote nº.112-F.

REGISTRO ANTERIOR-: Havido pelo registro nº 10 da matrícula nº 11.494 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Oeste-PR. ITR NIFR:3.059.506-1 - CÓDIGO IMÓVEL RURAL: 721.107.065.757-7.-OBS-: A presente matrícula foi aberta em 09/05/2016, conforme requerimento feito na cidade de NOVA AURORA-PR, datado de 02 de Maio de 2016 e demais documentos arquivados. PROTOCOLO Nº. 4998 De 03/05/2016.

PROPRIETÁRIOS: EVANO LOCKS, brasileiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 5.793.954-0-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 894.998.919-00, casado com LEILA FABRIS LOCKS, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº 7.276.813-2-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob nº 894.989.929-91, casados entre si sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Para, 87, Centro, Nova Aurora-PR

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

10

DAS BASES DO TRABALHO

É importante expor que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o primeiro e segundo semestre de 2023. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de imóveis urbanos na proximidade do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e *experts* que atuam na região de Nova Aurora/PR.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas ou desvalorizadas devido a sua posição exata.

O imóvel, apesar da existência de ação devidamente averbada na matrícula, foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas estejam corretas e que a documentação apresentada para consulta seja a vigente.

Destaca-se, outra vez, que esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, sendo, portanto, imparcial.

11

DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE

AMOSTRA 1.

CIDADE	NOVA AURORA/PR
ÁREA	121 alqueires
VALOR	R\$ 57.235.662,00
VALOR ALQ	R\$ 473.022,00
LOCALIZAÇÃO	0,5 km da Zona Urbana de Nova Aurora - PR
FONTE	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda1em1nova1aurora1parana1lavoura1venda1pr1nova1aurora-294914792

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



AMOSTRA 2.

CIDADE	NOVA AURORA/PR
ÁREA	44 alqueires
VALOR	R\$ 20.182.272,00
VALOR ALQ	R\$ 458.688,00
LOCALIZAÇÃO	10 km da Zona Urbana de Nova Aurora - PR
FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/fazenda-a-venda-1064800-m-centro-nova-aurora-pr-909560291?lis=listing_1100



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

AMOSTRA 3.

CIDADE	NOVA AURORA/PR
ÁREA	55 alqueires
VALOR	R\$ 23.637.625,00
VALOR ALQ	R\$ 429.775,00
LOCALIZAÇÃO	3 km da Zona Urbana de Nova Aurora - PR
FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/fazenda-em-nova-aurora-parana-1228487493?lis=listing_1100



AMOSTRA 4.

CIDADE	NOVA AURORA/PR
ÁREA	95 alqueires
VALOR	R\$ 30.514.025,00
VALOR ALQ	R\$ 321.200,26
LOCALIZAÇÃO	3 km da Zona Urbana de Nova Aurora - PR
FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/nova-aurora-parana-1141167934?lis=listing_1100

Não possui imagem

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

AMOSTRA 5.

CIDADE	FORMOSA DO OESTE/PR
ÁREA	35 alqueires
VALOR	R\$ 30.000.000,00
VALOR ALQ	R\$ 857.142,85
LOCALIZAÇÃO	Fazenda em Formosa do Oeste - PR
FONTE	https://www.mfrural.com.br/detalhe/448114/fazenda-estado-pr



12

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, estando as amostras localizadas na mesma região em Nova Aurora/PR, sendo elas semelhantes em todas as suas características ao imóvel avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em conta e homogeneizadas através da aplicação de fatores indicados pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o preço de mercado se torna mais condizente com a realidade do imóvel avaliando.

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

13

DO QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO ALQ
01	121 alqueires	R\$ 57.235.662,00	R\$ 473.022,00
02	44 alqueires	R\$ 20.182.272,00	R\$ 458.688,00
03	55 alqueires	R\$ 23.637.625,00	R\$ 429.775,00
04	95 alqueires	R\$ 30.514.025,00	R\$ 321.200,26
05	35 alqueires	R\$ 30.000.000,00	R\$ 857.142,85
VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE			R\$ 507.965,62

OBS: A amostra 05 será descartada por somatória de fatores, visto que se trata de amostra *outlier*, afetando, portanto, o resultado final.

Deste modo, após a exclusão das amostras *outlier*, o quadro amostral é representado pelas seguintes amostras:

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO ALQ
01	121 alqueires	R\$ 57.235.662,00	R\$ 473.022,00
02	44 alqueires	R\$ 20.182.272,00	R\$ 458.688,00
03	55 alqueires	R\$ 23.637.625,00	R\$ 429.775,00
04	95 alqueires	R\$ 30.514.025,00	R\$ 321.200,26
VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE			R\$ 420.671,32

Portanto, o valor médio do alqueire na região em que se encontra o imóvel avaliando, para fins de venda, é de R\$ 420.671,32.

14

DO FATOR OFERTA

No entanto, também é importante mencionar que o *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE)*, atendendo as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004 e fornecendo diretrizes/procedimentos para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, explicou, sobre o valor apresentado pelas imobiliários/proprietários de imóveis, que:

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

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.³

Deste modo, imperioso se faz descontar 10% (dez por cento) do valor médio, e, apenas então, se verificará o real valor mercadológico por alqueire.

Assim, o valor médio será:

VALOR MÉDIO	FATOR OFERTA (- 10%)	VALOR MÉDIO FINAL
R\$ 420.671,32	R\$ 42.067,13	R\$ 378.604,18

Portanto, o valor médio do alqueire na região do imóvel objeto deste LAUDO PERICIAL, para fins de venda, após desconto do fator oferta, é de R\$ 378.604,18 (trezentos e setenta e oito mil, seiscentos e quatro reais e dezoito centavos).

Destarte, o valor mercadológico para fins de compra e venda do imóvel objeto deste trabalho, com 1,5165 alqueires de área, é de R\$ 574.153,23 (quinhentos e setenta e quatro mil, cento e cinquenta e três reais e vinte e três centavos).

A este respeito:

VT= Área X Valor por alqueire

VT= 1,5165 X R\$ 378.604,18

VT= R\$ 574.153,23

³ Disponível em <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO.pdf>. Acesso em 20/04/2019.

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

15

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA

Pelo exposto, em atenção às determinações da **Resolução n. 1066/2007 COFECI**, bem como em função do atributo que a Lei confere ao profissional imobiliário e tendo em vista a localização, formato, dimensão, condições de aproveitamento, características da Zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, e, ainda, o atual mercado imobiliário de Nova Aurora/PR, especialmente onde se encontra o imóvel avaliando, avalio a título de valor de compra/venda da propriedade pela importância de:

R\$ 574.153,23

Quinhentos e setenta e quatro mil, cento e cinquenta e três reais e vinte e três centavos

Ademais, ainda em atenção às determinações deste D. Juízo, no tocante a penhora, a qual equivale a 50% do imóvel, a área a ser penhorada resulta atualmente o importe de:

R\$ 287.076,61

Duzentos e oitenta e sete mil, setenta e seis reais e sessenta e um centavos

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmo o presente Parecer de Mercado.

De Maringá para Nova Aurora, Estado do Paraná.
29 de novembro de 2023.

Alcides G. A. Vargas e Pinto

CNAI: 17.201
CRECI 6ª Região/PR
Inscrição no CRECI: 27.246

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

16

QUESITOS DO JUÍZO

Este Juízo não apresentou quesitos.

17

QUESITOS DO AUTOR

A parte Requerente não apresentou quesitos.

18

QUESITOS DO RÉU

A parte Requerida não apresentou quesitos.

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

