

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

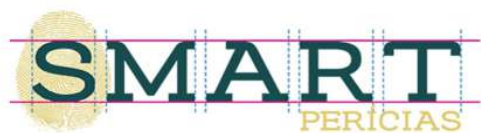
Carla Natália Gonçalves Brugin e Pinto
Engenheira Agrônoma a e Avaliadora Imobiliária
CREA/PR - 137271/D
CRECI/PR - 34998

LAUDO PERICIAL

Autos nº 0003786-97.2019.8.16.0088

GUARATUBA
Estado do Paraná
2021





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

1 - SOBRE O LAUDO PERICIAL - PARECER TÉCNICO

Trata-se de *AVALIAÇÃO e ALIENAÇÃO dos direitos correspondentes a 19,75 hectares que o executado possui sobre 300 alqueires.*

Requerente – JURITI ASSOCIAÇÃO DE CREDITO AO MICROEMPREENDEDOR

Requerida – ANA MARIA DUBAS

DISCK OCULOS COMERCIAL LTDA

EDISON LUIZ WOINAROSKI

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 imóveis*¹.

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

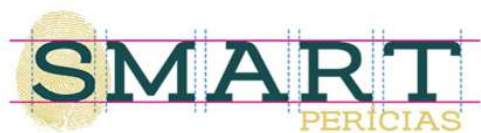
- a) NBR 14653-1: apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativo ao exercício profissional motivo pelo qual devem ser realizadas por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas devidas especialidades;
- b) NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;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

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.





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

2 - DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO PERITO

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

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

3 - SOLICITANTE:

A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pelo Nobre Julgadora da Vara Cível de Guaratuba Dra. Giovanna de Sá Rechia, nos autos nº 0003786-97.2019.8.16.0088.

4 - OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo do presente trabalho é apurar, de forma técnica e imparcial, visando comprovar o valor, bem como eventual valor do aluguel e as reais situações do imóvel.

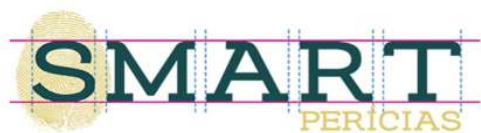
5 - DA VISTORIA:

A vistoria, conforme petição de seq. 101.1, teve início às 14:00 do dia 27 de agosto de 2021, sendo imperioso destacar que não fora possível localizar o ponto exato do imóvel, eis que os documentos constantes nos autos impossibilitam compreender a localização exata do imóvel, sendo que a própria matrícula do imóvel não descreve a posição exata do imóvel avaliando.

Há de se destacar, então, que a perícia foi realizada na presença das seguintes pessoas:

- Carla Natália Gonçalves Brugin e Pinto – Perita indicada;
- Alcides Goelzer de A. V. e Pinto – Assistente da perita.





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

6 - DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Da caracterização do município

O imóvel avaliando se encontra no município de Guaratuba, uma cidade do Estado do Paraná.



As principais atividades econômicas do município são a pesca, a agricultura e o turismo.

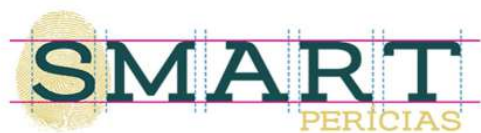
A cidade está situada em uma planície peninsular, arenosa, com uma frente na baía a noroeste, e outra frente no oceano Atlântico a sudeste. O clima de Guaratuba é subtropical superúmido, sem estação seca definida e isento de geadas. A média de temperatura dos meses mais quentes é superior a 30 graus centígrados e, nos meses mais frios, inferior a 18 graus centígrados.

Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 37.974 habitantes, sendo a segunda mais populosa do litoral paranaense. As cidades limítrofes são: Morretes, Paranaguá, Tijucas do Sul, São José dos Pinhais, Matinhos, Itapoá (SC), Garuva (SC)

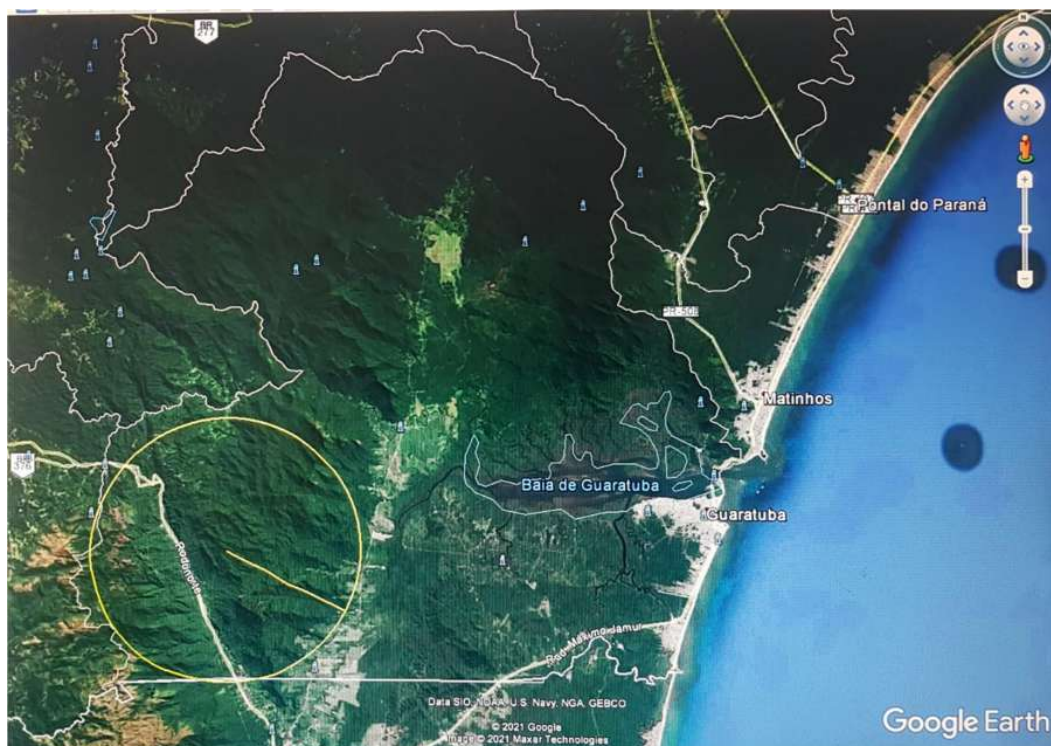
6.2 Do acesso

Apesar das incansáveis tentativas de localizar o imóvel, não foi possível encontrar com exatidão. Então, utilizando das tecnologias possível, foi demarcada no imóvel devidamente registrado na matrícula n. 42004, RI de Guaratuba, com a área total de 300 alqueires, situado no Município Guaratuba.





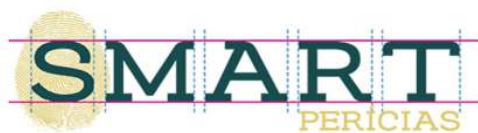
www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



Vale reiterar que esta profissional não possuía documentos aptos a demonstrar com exatidão o local do imóvel, sendo que a própria parte que solicitou a perícia não sabe dizer o local do imóvel.

Destarte, o local é mera estimativa pelos dados constantes na matrícula do imóvel, sendo necessário expor que esta profissional compareceu no cartório de Guaratuba, na sede da Municipalidade e mesmo assim não obteve sucesso no esclarecimento das coordenadas exatas do imóvel avaliando.





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

7

DA MATRÍCULA DO IMÓVEL JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ



REGISTRO DE IMÓVEIS GUARATUBA - PARANÁ TITULAR: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

LIVRO 2: REGISTRO GERAL - MATRÍCULA 42004 - FICHA: 1 - RUBRICA

IMÓVEL: Constituído por parte ideal de 300 (trezentos) alqueires, situado dentro do imóvel com área total de 4.600 alqueires, situado no lugar **ARAÇATUBA DE CIMA**, Município e Comarca de Guaratuba-Pr, antigamente denominado Freguesia de S. J. dos Pinhais-Pr, a poligonal de rumos magnéticos tem a origem no marco cravado próximo a BR 376, seguindo os rumos e as distâncias seguintes: S 41°50'E e 65,00 metros, partindo em direção ao Rio Pirizal; S 36°30' e 30,00 metros, 11°20'E e 84,00 metros, S 20°50'E e 40,00 metros, S 8°45' e 80,00 metros, S 11°05'E e 50,00 metros, S 14°00'E e 50,00 metros, S 24°00'E e 54,00 metros, S 15°05'E e 100,00 metros, S 15°10'E e 76,00 metros (marco cravado à margem direita do Rio Pirizal cortando e as curvas de níveis, rumo ao Ribeirão do Imbirá); S 21°55'E e 60,00 metros, S 19°00'E e 40,00 metros, S 31°00'E e 30,00 metros, S 26°58'E e 76,00 metros, S 20°00'E e 140,00 metros, S 26°56'E e 120,00 metros, S 20°00'E e 80,00 metros, S 21°20'E e 115,00 metros, S 20°00'E e 60,00 metros, S 21°55'E e 80,00 metros, S 23°30'E e 70,00 metros, S 24°00'E e 30,00 metros, S 19°50'E e 180,00 metros, S 22°45'E e 105,00 metros...

PROPRIETÁRIA: MERCANTIL DE TERRAS ALVORADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede à Rua Bento Viana, 380 em Curitiba-Pr.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 5533 do Livro nº 3-E do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de S. J. dos Pinhais-Pr.

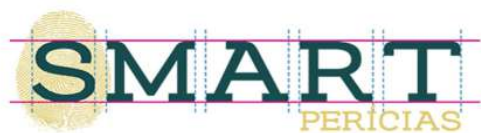
AV-1/42.004: Conforme Averbação nº 1004 da Transcrição nº 5.533 do Livro nº 3-E do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de S. J. dos Pinhais-Pr, a proprietária supra qualificada, **PROMETEU VENDER** o imóvel constante da presente matrícula em favor de **AUJOR FERNANDES SILVESTRE**, CPF nº 017.586.329-68 e C.I. nº 415.874-Pr, brasileiro, solteiro, maior, economista, residente à Av. Paraná, 2899 em Curitiba-Pr. O referido é verdade e dou fé. -Guaratuba, 30 de Janeiro de 1998. (a) Oficial.

AV-2/42.004 - Prot. 49.427 de 29/01/98: Conforme Certidão de Instrumento de Cessão e Transferência de Direitos expedida pelo Cartório de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade e Comarca, às fls. 01/02 do Livro nº B-10 em 26/01/98 (registro nº 3.184), o promitente comprador, Aujor Fernandes Silvestre, já qualificado, **CEDEU E TRANSFERIU** os direitos e obrigações do imóvel constante da presente matrícula em favor de **JUAREZ FERREIRA DE FARIAS**, CPF nº 087.200.889-49 e C.I. nº 419.786-Pr, brasileiro, desquitado, do comércio, residente e domiciliado à Rua José de Alencar, nº 269 em Curitiba-Pr, pelo preço de R\$-10.000,00 (dez mil reais), já recebidos. -Condições: não há. -Custas: R\$-5,25 (60 VRC). -O referido é verdade e dou fé. -Guaratuba, 30 de Janeiro de 1998. (a) Oficial.

AV-3/42.004 - Prot. 49.428 de 29/01/98: Conforme Certidão de Instrumento de Cessão e Transferência de Direitos expedida pelo Cartório de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade e Comarca, Livro nº B-10 em 26/01/98 (registro nº 3.182), o promitente comprador, Juarez Ferreira de Farias, já qualificado, **CEDEU E TRANSFERIU** os direitos e obrigações, da uma parte ideal correspondente a 130 alqueires, iguais a 314,6 hc ou 3.146.000,00 m2 do imóvel constante da presente matrícula em favor de **HAMILTON TRENTIN COITINHO**, CPF nº 448.294.349-53 e C.I. OAB-Pr nº 10756, brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado à Av. Batel, 1700, Bl. B, Loja 04 em Curitiba-Pr, pelo preço de R\$-800.000,00 (oitocentos mil reais), dos quais R\$-700.000,00 já recebidos e o saldo de R\$-100.000,00 a serem pagos mediante recibo, no prazo de 90 dias da data do instrumento objeto desta averbação. -Custas: R\$-5,25 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. -Guaratuba, 30 de Janeiro de 1998. (a) Oficial.

AV-4/42.004 - Prot. 49.428 de 29/01/98: Conforme Certidão de Instrumento de Cessão e Transferência de Direitos expedida pelo Cartório de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade e Comarca, Livro nº B-10 em 26/01/98 (registro nº 3.183), o promitente comprador, Juarez Ferreira de Farias, já qualificado, **CEDEU E TRANSFERIU** os direitos e obrigações, da uma parte ideal correspondente a 140 alqueires, iguais a 338,8 hc ou 3.388.000,00 m2 do imóvel constante da presente matrícula em favor de **HAMILTON TRENTIN COITINHO**, CPF nº 448.294.349-53 e C.I. OAB-Pr nº 10756, brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado à Av. Batel,

42.004



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

8 - DAS BASES DO TRABALHO

É importante expor, Nobre Julgadora, que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de agosto a dezembro de 2021. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de lotes na proximidade dos imóveis avaliados, bem como através de imobiliárias e *experts* que atuam na região de Guaratuba/PR.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra os imóveis avaliados, no entanto podem ser valorizadas devido a sua posição exata.

Os imóveis foram avaliados 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 constante para consulta na Prefeitura de Guaratuba seja vigentes.

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

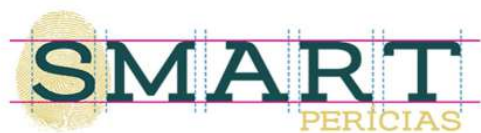
9 - DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA

É importante destacar ainda, Excelência, que o método de avaliação adotado por este perito para determinar o valor de venda do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é recomendado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e também pelo CREA eis que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, *uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.*

A escolha do *Método Comparativo de Dados do Mercado* é justificada, ainda, devido ao fato de que o valor constatado para a venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento do mercado imobiliário de Guaratuba/PR, levando em consideração, ainda, imóveis na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes ao do bem avaliando.





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

10 - DO IMÓVEL AVALIANDO

10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Densidade de ocupação	BAIXA
Valorização Econômica	BAIXA
Acessibilidade	DESAVORÁVEL
Intensidade do Tráfego	BAIXA

10.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região	RURAL
Distância até o centro	IMPRECISO
Ponto de Referência	Araçatuba de Cima

11 - DAS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido em região rural, com baixa densidade de ocupação, em local desvalorizado devido a **(i)** dificuldade de acesso; **(ii)** condições e topografia da propriedade; **(iii)**; entre outros

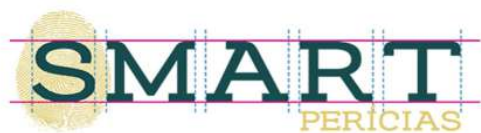
12 - DA FORMAÇÃO DO VALOR

Antes de expor o valor de mercado do imóvel, necessário mencionar que todas as provas apresentadas nos autos levam a crer que o imóvel avaliando está inserido em área rural e em uma área de baixa valorização.

Destaca-se que, essa perita diligenciou-se a várias fontes de informação na busca de elementos de pesquisa, sendo infrutíferas suas buscas em quantidade suficiente para formação do campo amostral e o cumprimento normativo, em decorrência de reduzido número de ofertas de imóveis rurais com as características do imóvel avaliando.

Dada esta situação, optou-se por completar suas informações com opiniões de profissionais ligado à área agrícola.





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

13 - DAS AMOSTRAS

AMOSTRA 1.

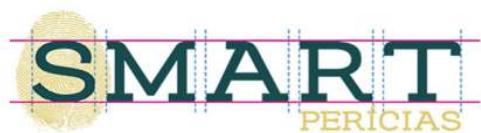
MUNICÍPIO	Guaratuba/ Paraná
TERRENO	307,34 hectares
VALOR	R\$ 3.500.000,00
R\$/HA	R\$11.388,00
FONTE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-3073400-m-sup2--por-r\$3.500.000-2956409728.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarD atos=true
BENFEITORIAS	Não
CLASSE DO SOLO	VII
ACESSO	Desfavorável
NOTA AGRONÔMICA	0,225



AMOSTRA 2.

MUNICÍPIO	Guaratuba/ Paraná
TERRENO	24,2 hectares
VALOR	R\$1.200.000,00
R\$/HA	R\$49.586,77
FONTE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-no-municipio-de-guaratuba-com-10-alqueires-e-na-2955974542.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarD atos=true
BENFEITORIAS	Não
CLASSE DO SOLO	VII
ACESSO	Muito Bom
NOTA AGRONÔMICA	0,285





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

AMOSTRA 3.

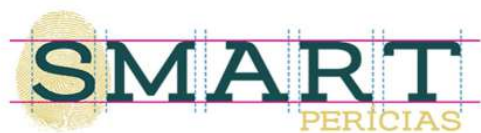
MUNICÍPIO	Guaratuba/Paraná
TERRENO	520 hectares
VALOR	R\$9.880.000,00
R\$/HA	R\$19.000,00
FONTE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-na-serra-do-mar-br376-guaratuba-parana-2958473123.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarD atos=true
BENFEITORIAS	Não
CLASSE DO SOLO	VII
ACESSO	Muito Bom
NOTA AGRONÔMICA	0,285



AMOSTRA 4.

MUNICÍPIO	Guaratuba/Paraná
TERRENO	88 hectares
VALOR	R\$1.900.000,00
R\$/HA	R\$21.590,90
FONTE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-descoberto-guaratuba-pr-2954201045.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarD atos=true
BENFEITORIAS	Casa alvenaria
CLASSE DO SOLO	VII
ACESSO	Desfavorável
NOTA AGRONÔMICA	0,225





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

AMOSTRA5.

MUNICÍPIO	Tunas do Paraná/ Paraná	
TERRENO	1000 hectares	
VALOR	R\$5.000.000,00	
R\$/HA	R\$5.500,00	
FONTE	https://www.mfrural.com.br/de-talhe/232353/fazenda-reserva-mata-atlantica	
BENFEITORIAS	Não	
CLASSE DO SOLO	VII	
ACESSO	Desfavorável	
NOTA AGRONÔMICA	0,225	

14 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, em especial pelo fato de estar em localidade longe do centro e em área periférica da cidade de Guaratuba/PR.

Há de se expor, ainda, que os imóveis presentes nas amostras que não se assemelharam ao lote avaliando já foram previamente desconsiderados. 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 dos imóveis avaliados.

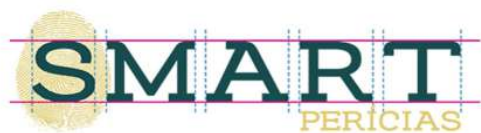
15 - DO QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO
01	307,34	R\$ 3.500.000,00	R\$11.388,00
02	24,2	R\$1.200.000,00	R\$49.586,77
03	520	R\$9.880.000,00	R\$19.000,00
04	88	R\$1.900.000,00	R\$21.590,90
05	1000	R\$5.000.000,00	R\$5.500,00

OBS 1: As amostras 02 e 05 SERÃO CONSIDERADAS OUTLIERS

Destarte o quadro amostral resta assim consolidado:





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

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO
01	307,34	R\$ 3.500.000,00	R\$11.388,00
03	520	R\$9.880.000,00	R\$19.000,00
04	88	R\$1.900.000,00	R\$21.590,90
VALOR MÉDIO DO HECTARE			R\$17.326,30

Portanto, o valor médio do hectare para fins de venda é de R\$ 17.326,30

16 - 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:

A superestimava 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 hectare.

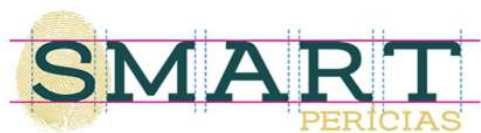
Assim, o valor médio será:

VALOR MÉDIO	FATOR OFERTA (- 10%)	VALOR MÉDIO FINAL
R\$17.326,30/ha	R\$ 15.593,67	R\$ 15.593,67/ha

Portanto, o valor médio do hectare na região para fins de venda, após desconto do fator oferta, é de R\$ 15.593,67/ha

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 20/11/2021.





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

17

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR ATUALIZADO DE MERCADO PARA FINS DE VENDA

Pelo exposto, em função do atributo que a Lei confere ao profissional agrônomo, bem como 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 Guaratuba/PR, avaliamos a área objeto desta lide que perfectibiliza 19,45 hectares em:

R\$ 303.296,88

(Trezentos e três mil, duzentos e noventa e seis e oitenta e oito centavos)

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmamos o presente Laudo Pericial.

18

QUESITOS DO JUIZ

Este Juízo não apresentou quesitos.

19

QUESITOS DO AUTOR

Este Autor não apresentou quesitos.

20

QUESITOS DO RÉU

Este Réu não apresentou quesitos.

De Maringá/PR para Guaratuba, 27 de agosto de 2021.

