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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK

MANIFESTAÇÃO COMPLEMENTAR DO LAUDO PERICIAL

Processo Judicial nº: 0001286-58.2000.8.16.0174

Vara: 1ª Vara Cível de União da Vitória

Comarca: União da Vitória/PR

Partes:

Promovente: FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA NO ESTADO DO PARANÁ

Promovente: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA – CNA

Promovido: JAMUR ADUR

Objeto da Perícia: Imóvel rural, matrícula nº 28.839, 2º Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR, com área total de 30.061,31 m², situado na Linha Colonial Estácios, Município de Paula Freitas/PR.

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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK

1. OBJETO DA MANIFESTAÇÃO

O presente Laudo Pericial Judicial Complementar tem por escopo oferecer esclarecimentos técnicos em resposta às impugnações e quesitos formulados pela parte Executada no Movimento 758.1.

A presente manifestação foca na avaliação do imóvel rural objeto da Matrícula nº 28.839 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR, sucedendo a resposta anterior (Mov. 755.1).

O objetivo central é sanear as dúvidas remanescentes acerca da metodologia avaliatória aplicada e, primordialmente, tratar das graves inconsistências documentais verificadas no Cadastro Ambiental Rural (CAR) acostado aos autos pela referida parte.

2. DA DISCREPÂNCIA DE ÁREAS E INCONSISTÊNCIA MATERIAL

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) possui natureza meramente declaratória e, não constitui instrumento hábil para a retificação de área ou prova de propriedade.

Avaliar uma área de 4,54 hectares (conforme o CAR) em detrimento dos 3,006 hectares (conforme a Matrícula) configuraria enriquecimento sem causa do executado e prejuízo injusto ao exequente, uma vez que se estaria atribuindo valor a um patrimônio juridicamente inexistente no fólio real.

Este Perito reitera que a divergência identificada entre a área constante na matrícula imobiliária (30.061,31 m² ou 3,006 hectares) e a área declarada no Cadastro Ambiental Rural - CAR (4,54 hectares) não constitui uma mera variação tolerável de medição ou ajuste. Trata-se de uma discrepância substantiva de aproximadamente 51% sobre a área registral.

Sob a égide da ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de Bens Imóveis Rurais), a identificação precisa do bem é pressuposto fundamental para a validade do laudo.

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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK

A aceitação sumária de uma área 51% superior àquela que consta no fólio real, baseando-se em documento de natureza meramente declaratória, comprometeria a segurança jurídica da avaliação e a eficácia da execução.

Ademais, a inconsistência entre o polígono geométrico desenhado no CAR e a descrição perimétrica da matrícula que foi acostada aos autos impede qualquer análise técnica de correlação, tornando o referido documento inidôneo para fins de majoração de valor neste momento processual.

3. DAS COMPETÊNCIAS TÉCNICAS E LIMITAÇÕES DO EXPERT

É fundamental delimitar que o Perito Avaliador Imobiliário (CNAI/COFECI) atua como um consumidor de dados técnicos e não como um gerador de dados topográficos, este *expert* não possui atribuição legal para gerar, validar ou retificar polígonos de georreferenciamento ou mapas de uso do solo, atos estes que exigem a emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) por profissional de engenharia.

A competência deste *expert*, regida pela Lei nº 6.530/78, limita-se à determinação do valor de mercado com base em documentos oficiais, assim, se torna imperativo delimitar as esferas de atuação profissional para evitar nulidades processuais por usurpação de competência técnica:

- Do Perito Avaliador (CNAI/COFECI): A competência deste expert, regida pela Lei nº 6.530/78 e pela Resolução COFECI nº 1.066/2007, é estritamente voltada à determinação do valor de mercado. Embora o avaliador utilize dados ambientais e geográficos como variáveis de valorização ou depreciação, este **não possui atribuição legal para gerar, validar ou retificar polígonos de georreferenciamento ou mapas de uso do solo**.
- Do CAR e Uso do Solo: A elaboração, retificação e validação do CAR, bem como a classificação técnica da capacidade de uso do solo e aptidão agrícola, **são prerrogativas exclusivas de profissionais habilitados pelos conselhos de**

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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK

engenharia (CONFEA/CREA), tais como Engenheiros Agrônomos, florestais, agrimensores ou afins legalmente habilitados para tal.

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO MOVIMENTO 758.1

A) Sobre a determinação para considerar as informações do CAR ou realizar diligências para sanar inconsistências:

R: Existe impossibilidade técnica para o acolhimento do pleito. O CAR é um documento declaratório e não possui o condão de retificar a área registral ou comprovar domínio sobre área excedente. Conforme a NBR 14653-3, a avaliação deve amparar-se em dados fáticos e documentais consolidados. A adoção de uma área 51% superior à matrícula, com polígono divergente (conforme já demonstrado no Mov. 755.1 e obtida através de consulta no SICAR), vulneraria o rigor técnico e a transparência do processo pericial.

B) Sobre a necessidade de diligências específicas para esclarecer a divergência de áreas antes do descarte do CAR:

R: A retificação de área e a validação de georreferenciamento são etapas precedentes à avaliação e devem ser conduzidas por profissional habilitado (Engenharia).

O Perito Avaliador não detém competência legal para validar polígonos conflitantes. Caso este Juízo entenda pela necessidade de esclarecer as divergências métricas, tais diligências deverão ser executadas por perito de engenharia agronômica, agrimensura ou afins, sendo a avaliação imobiliária o ato subsequente à definição da área real e legal do imóvel.

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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK

C) Sobre a realização de diligências em virtude da "falha comunicacional" mencionada pelo *expert*:

> *R: Esclarece-se que a menção à "falha de comunicação" não anula a divergência material de 51% identificada, tampouco autoriza este Perito a retificar o laudo com base em documento tecnicamente falho.*
>
> *Este expert mantém-se à disposição para reavaliar o imóvel e ajustar o* quantum *apurado, desde que as falhas apontadas entre os dados registrados no CAR e Matricula sejam devidamente sanadas, garantindo a compatibilidade entre a realidade física e a jurídica.*

5. CONCLUSÃO

A manutenção da avaliação sobre a área registral de 30.061,31 m² é imperativa para garantir a compatibilidade entre a realidade física e a jurídica do imóvel. Ressalte-se que a análise técnica demonstra que as restrições ambientais, especificamente a Área de Preservação Permanente (APP) do Rio dos Macacos, incidem de forma proporcionalmente mais gravosa sobre a área legal de 3,006 ha.

A diferença significativa de 51% entre os documentos impossibilita a adoção do CAR da área maior sem o devido processo de retificação, além disto, existe a impossibilidade de “proporcionalizar” a área uma vez que, a faixa de preservação ou de servidão sobre um polígono menor reduz drasticamente a área remanescente útil, impactando negativamente a aptidão agrícola ou comercial quando comparado à tese hipotética de 4,54 ha, onde a mesma restrição seria diluída em uma extensão territorial maior.

Diante do exposto, este Perito mantém o valor de avaliação apresentado no laudo principal, fundamentado na área legalmente constante na matricula, ou seja, 30.061,31 m².

Reitera-se a disponibilidade para nova diligência e atualização do valor tão logo a inconsistência material seja sanada por profissional de engenharia habilitado e averbada junto ao Registro de Imóveis competente, caso este juízo assim determine.

.

União da Vitoria, 04 de junho de 2026.

Cesar Kuckla
Perito Judicial
CRECI-PR 48.294-F | CNAI 51.489

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: PJV5A SLEH7 ZKNAY 6GHMK