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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

LAUDO COMPLEMENTAR DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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.

PROJUDI - Processo: 0001286-58.2000.8.16.0174 - Ref. mov. 743.1 - Assinado digitalmente por Cesar Kuckla
10/02/2026: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

1 – SÍNTESE

O presente Laudo Complementar foi elaborado em atendimento à determinação judicial exarada nos autos do processo em epígrafe, e tem por finalidade esclarecimentos e complementações solicitados em face às impugnações apresentadas pelas partes (mov. 733.1 e mov. 735.1) ao Laudo Pericial original (mov. 730.1).

A avaliação do imóvel rural em questão foi conduzida em estrita conformidade com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3 (Avaliação de Bens -Imóveis Rurais). O objetivo primordial foi determinar o valor de mercado do bem, considerando-o no estado em que se encontrava no momento de realização dos trabalhos, refletindo suas características físicas / jurídicas no momento da vistoria e da pesquisa de mercado realizada, sem projeções especulativas de valorização não lastreadas em dados concretos.

Os esclarecimentos a seguir visam consolidar e reforçar a fundamentação metodológica e técnica do valor apurado, abordando os pontos levantados pelas partes com o rigor que a matéria exige.

No presente cumprimento de sentença, realizei avaliação judicial do imóvel rural (fração “A”, matrícula 28.839, município de Paula Freitas/PR, área 30.061,31 m²), tendo o laudo pericial concluído pelo valor de mercado (VTN) de R$ 132.269,76 (equivalente a R$ 4,40 o m²), com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando amostras de ofertas em anúncios locais e aplicando redutor de negociação de 2% nos valores anunciados.

Após a juntada do laudo, ambas as partes impugnaram o resultado, porém em sentidos opostos:

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

- Movimento 733.1 o promovente sustenta que o valor apurado é excessivo, indicando fatores que, em sua ótica, deveriam reduzir o valor, inclusive pleiteando deságio expressivo de 30%.
- Movimento 735.1 o promovido sustenta que o valor apurado é muito baixo, alegando que o imóvel teria atributos como localização estratégica à margem da BR-476 e potencial de uso diverso do rural que elevariam seu valor, além de criticar exclusões, ajustes e a condução da pesquisa.

Assim, este Laudo Complementar tem por finalidade responder pontualmente aos questionamentos formulados nos mov. 733.1 e mov. 735.1, esclarecendo:

a) o que o laudo efetivamente considerou;
b) as limitações documentais;
c) o alcance do valor apurado;
d) o que seria necessário para eventual refinamento (zoneamento / uso do solo, delimitação APP e RL, segmentação de valor por faixa de rodovia etc.

Exauridas as considerações iniciais, após criteriosa revisão dos cálculos e da metodologia passo a responder aos quesitos formulados.

2 - JUSTIFICATIVA DO FATOR DE OFERTA (REDUTOR DE 2%) E REFINAMENTO DO USO

A aplicação do redutor de 2% no fator de oferta objetiva aproximar os valores de anúncio (expectativa do vendedor) dos valores de fechamento (transação efetiva).

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

A fundamentação para este percentual baseia-se em pesquisa realizada junto a corretores locais com atuação no mercado regional e em especial no município do imóvel avaliado, que indicam margens de negociação entre 2% e 5% para o mercado rural de Paula Freitas (PR). Adotou-se o limite inferior (ou seja, 2%) como critério conservador, preservando o valor patrimonial.

Quanto ao refinamento do uso a falta de documentos trava o refinamento da análise sobre o potencial de uso da área porque, na prática, o perito deixa de trabalhar com medidas e regras comprováveis e passa a depender apenas do que dá para ver *in loco* na vistoria, e, em perícia judicial, isso é frágil. O que não está documentado e registrado acaba por virar "possibilidade", e possibilidade é sempre algo hipotético, que pode mudar conforme a interpretação.

No caso, até é possível descrever o imóvel (relevo, vegetação, acesso, presença de rio e araucárias). O problema é que, sem os documentos corretos, não dá para responder com segurança perguntas como: quanto da área é realmente aproveitável, quanto deve ser preservado, onde exatamente estão as restrições, e se existe viabilidade legal para ampliar o uso para além do agrícola, nem ao menos se é possível a exploração agrícola.

Em termos bem diretos, a falta de documentos impede o refinamento por três motivos principais, pois não dá para separar o que é "área útil" do que é "área com restrição". Sem CAR e sem mapa de uso/ocupação, não tem como definir com precisão:

1. A faixa de APP do rio (Rio dos Macacos);
2. A Reserva Legal;
3. As áreas já consolidadas (onde eventualmente há uso antrópico permitido).

Ou seja: o imóvel pode ter 30.061,31 m² documentalmente, mas o que interessa para potencial de uso é quanto desta área podem ser efetivamente usados. Sem CAR / mapa, isso fica indefinido.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

3 - RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS DO PROMOVENTE (MOV. 733.1)

Quesitos A)
Na perícia deixou de apresentar a área aproximada de utilização de pastagem, só juntando fotografias de roçada ressente. Não foi demonstrado efetivamente qual é o tamanho da área utilizada como pastagem, pois caso fosse não haveria o porquê da roçada.
Assim, deve o r. Perito esclarecer qual a área utilizada aproximadamente de pastagem? Já que trouxe com parâmetro para encontrar o valor médio do metro quadrado fotos de terras rurais a venda com áreas definidas e limpas para agricultura e pastagem.

Esclareço que a presença de gramíneas e de vegetação rasteira observadas no local não permite, por si só, concluir tecnicamente que a área seja utilizada como pastagem em sentido de uso pecuário efetivo e contínuo.

Gramíneas podem ocorrer por regeneração natural, cobertura espontânea, e até mesmo como manutenção para controle de vegetação, ou mesmo como resultado de algum uso anterior, sem que haja, no momento da vistoria, evidência objetiva de utilização como pastagem.

No caso concreto, durante a diligência não foram identificados elementos técnicos suficientes para caracterizar o imóvel no todo ou parte como área de pastagem ou uso produtivo e efetivo, tais elementos como presença de animais ou sinais diretos de pastejo como cercas, trilhas marcadas, fezes, pisoteio, bebedouros etc. que são característicos de áreas de pastagem e não foram observados no momento da realização dos trabalhos.

Quanto à observação de roçada recente, destaca-se que a roçada não é incompatível com pastagem, mas também não a comprova. A roçada pode ser realizada por diversos motivos em especial para manutenção do terreno, limpeza para vistoria negociação, controle de espécies não desejadas etc. Portanto, o argumento de

que “se fosse pastagem não haveria roçada” não é uma relação necessária do ponto de vista técnico.

Diante disso, não é possível informar uma “área aproximada efetivamente utilizada como pastagem”, porque não houve caracterização objetiva do uso pecuário no momento da vistoria, as gramíneas estão presentes de maneira esparsa e não sistêmica não caracterizando-se como uma área de pastagem consolidada propriamente. Atribuir a estimativa numérica de “área de pastagem” seria especulativa e tecnicamente questionável por não apresentar indícios de um cultivo e não houve a consideração destas gramíneas como pastagem para formação do valor do imóvel avaliado.

Quesito B
A r. pericia trouxe informações da existência de arvores nativas e também da existência de eucaliptos. Mas não informou também se ocorre sua exploração florestal ou agroindustrial ou se é destinada a preservação ambiental (sendo que a área tem como divisa um riacho – rio dos macacos). Deve o r. Perito esclarecer a qual fim esta sendo utilizada a área constrita? E qual área de mata deve ser preservada na divisa do Rio do Macaco e qual é a área que é a faixa de domínio da BR?

Na diligência in loco, foi constatada a presença de vegetação nativa (com ocorrência de Araucária angustifólia) e a presença pontual de eucaliptos. Todavia, os poucos exemplares de eucaliptos se encontram de maneira não sistêmica e em diversos estágios iniciais de desenvolvimento o que permite concluir não se tratar de plantio comercial e sim se exemplares que surgiram provavelmente naturalmente ou, se plantados, feitos de forma aleatória e, apesar de não terem sido quantificados, é seguro afirmar se tratar de poucas unidades e sem expressivo valor econômico justamente por se encontrarem em estágios iniciais conforme comprova o material fotográfico anexado.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Assim, com base no que foi observado e na documentação então disponibilizada, não é possível caracterizar a área como efetivamente explorada comercialmente para nenhum tipo de atividade.

O que se pode afirmar tecnicamente é que existe cobertura vegetal com componentes nativos e alguns poucos exemplares exóticos, e que, em razão da proximidade de curso d'água, há potencial incidência de restrições ambientais (APP) e necessidade de observância da legislação ambiental para qualquer intervenção.

Em termos práticos, a perícia tratou o imóvel sob a ótica de imóvel rural sem benfeitorias edificadas e com cobertura vegetal, sem comprovação de exploração regular em andamento.

Quanto à área de mata a ser preservada na divisa do Rio dos Macacos (APP), a delimitação da Área de Preservação Permanente (APP) ao longo do curso d'água depende de elementos que não constam suficientemente definidos nos autos analisados e na documentação apresentada ao perito à época da vistoria, em especial.

- largura do curso d'água (medição técnica por profissional da área no trecho confrontante);
- definição do leito regular e suas margens;
- mapa georreferenciado do perímetro do imóvel e do curso d'água;
- CAR do imóvel, que, normalmente já traz a delimitação ambiental declarada.

Sem esses dados, não é possível quantificar (em m²) "qual área de mata deve ser preservada" na divisa do Rio dos Macacos, nem traçar com precisão a faixa de APP dentro da área periciada.

O que se esclarece é que há alta probabilidade de incidência de APP ao longo do curso d'água, e que, de acordo com a lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012,

em seu Art. 4º deve possuir largura mínima de 30 Metros caso o rio tenho até 10 metros de largura.

Esta determinação depende de avaliação técnica específica de profissional da área ambiental para responder quantitativamente, ou a juntada dos documentos necessários como o CAR e/ou mapa de uso e ocupação do solo, georreferenciamento com a medição da largura do rio no trecho e a consequente aplicação do critério legal correspondente.

Quanto à área correspondente à faixa de domínio da BR (e sua quantificação), esclarece este perito que a área avaliada não quantificou ou avaliou a faixa de domínio, e sim apenas a área do imóvel objeto da lide, estando a faixa de domínio fora do perímetro avaliado conforme mapa constante do mov. 716.1

Quesito C
Deve igualmente esclarecer qual é a capacidade do Uso da Terra?

A expressão “capacidade de uso da terra” pode ser entendida em ao menos por dois sentidos, a capacidade de uso do solo em sentido da aptidão agrícola, pecuária ou demais atividades relacionadas ao agronegócio e capacidade de uso em sentido jurídico com a implementação de empreendimentos empresariais em diversos sentidos.

No presente caso, com base na vistoria visual é seguro afirmar que possui aptidão em ambas as capacidades, porém sujeitas ao rigoroso cumprimento das normas ambientais, o quantum que pode ser disponibilizado de área para cada tipo de utilização depende diretamente dos dados constantes no CAR e mapa de uso e ocupação do solo que não foram apresentados e que o que o próprio laudo original registrou como ausente.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Tais documentos podem inclusive (hipoteticamente) trazer restrições a utilização para qualquer fim da totalidade da área avaliada, o que aniquilaria qualquer capacidade de uso da terra dentro do que a legislação determina.

Dito isso, esclareço que:

- Não é possível afirmar com segurança, de modo tecnicamente classificável e quantificado, a "capacidade de uso da terra" (capacidade agronômica ou empresarial) apenas com base em inspeção visual e sem os documentos técnicos como CAR e/ou mapa de uso.
- Se o Juízo determinar complementação com esse nível de aprofundamento, a perícia realizada por um engenheiro ambiental poderá apresentar a classificação com base em levantamento técnico específico, delimitando as áreas legalmente restringidas (APP/RL) e sua repercussão na área efetivamente utilizável.

Quesito D
O r. Perito pode esclarecer se a área Constrita possui CAR? Se tiver pode juntar ao processo?

Conforme já consignado no laudo pericial original, não foi apresentado a este Perito o Cadastro Ambiental Rural (CAR) do imóvel apesar de tal documento ser relevante para a caracterização ambiental (delimitação de APP, Reserva Legal e áreas consolidadas) e para eventual refinamento da análise quanto ao uso do solo e possibilidades de exploração.

Ainda a ausência de tal documento limita a análise para o objeto da lide ao estado em que se encontra uma vez que não é possível afirmar quais as restrições ambientais incidem sobre o imóvel avaliado tampouco o quanto pode ser "aproveitado" para utilização comercial / agrícola, podendo inclusive como citado

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

anteriormente no campo da hipótese ter restrição de toda sua área para qualquer utilização.

Informa ainda que através do sistema de consulta pública do CAR (disponível https://consultapublica.car.gov.br/) com acesso realizado à época dos trabalhos não foi possível identificar a existência deste cadastro para o imóvel.

Quesito E
A área peritada possui estradas e cercas em algum local? Ela em algum ponto da área é mecanizada?

Na diligência *in loco* que fundamentou o laudo, não foi possível verificar a existência de qualquer estrada interna conforme pode ser comprovado no material fotográfico tanto de solo quanto aéreo. Quanto às cercas dentro do perímetro vistoriado não foi possível identificar qualquer evidencia de existência

Mecanização: quanto este quesito não existem indícios que a área é mecanizada (uso atual), contudo existe sim à possibilidade de mecanização (uso futuro/aptidão), o que se pode afirmar com base em inspeção visual, pois o terreno apresenta, em linhas gerais, relevo suave a ondulado, sem evidência de impedimentos físicos que impeçam a futura mecanização, apenas a presença de espécies florestais (nativas e exóticas) compromete o trânsito de equipamentos, O que se admite é a possibilidade de mecanização parcial, condicionada aos devidos tramites e autorizações ambientais exigíveis.

Quesito F
A área peritada tem alguma restrição ambiental? Pode ser limpada para exploração agrícola, pastoril ou do agronegócio ou indústria? Qual Percentual? Há possibilidade de manejo sustentável ou preservação?.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Quanto à existência de restrições ambientais a área periciada apresenta indícios claros de restrições ambientais, conforme registrado em laudo. As principais restrições identificadas visualmente são:

Área de Preservação Permanente (APP) em razão da confrontação com o Rio dos Macacos, há incidência de faixa de preservação obrigatória ao longo da margem, cuja largura depende da medição oficial do leito do rio (conforme Código Florestal).

Foi constatada a presença de exemplares de vegetação nativa em especial de Araucária angustifólia (Pinheiro-do-Paraná), espécie protegida por legislação específica, o que impõe restrições severas à supressão e exige autorização para qualquer intervenção.

Quanto à possibilidade de "limpeza" para exploração (agrícola, pastoril, indústria), tecnicamente, o termo "limpeza" no questionamento leva a ser entendido como supressão de vegetação ou manejo. A possibilidade de converter a área para uso agrícola, pastoril ou industrial não é absoluta e depende de:

- Licenciamento Ambiental pois qualquer intervenção em áreas com vegetação nativa ou em APPs depende de autorização prévia dos órgãos ambientais competentes (como o IAT no Paraná).
- Reserva Legal (RL), em imóveis rurais devem manter um percentual de cobertura vegetal nativa como Reserva Legal (em regra, 20% no Paraná).
- Zoneamento e Uso do Solo, para fins industriais, deve-se consultar se o Plano Diretor Municipal permite tal atividade naquela localidade.

Portanto, não é possível afirmar que a área "pode ser limpada" livremente. Áreas de APP e de Reserva Legal, por exemplo, possuem restrições legais que impedem o uso agrícola ou industrial extensivo, e estas áreas não foram possíveis analisar em decorrência da ausência documental comprobatória.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Quanto ao percentual de utilização e preservação, conforme ressaltado no laudo, não foi apresentado o Cadastro Ambiental Rural (CAR) nem mapa de uso do solo. Sem esses documentos básicos ou um levantamento georreferenciado realizado por um profissional da área ambiental que delimite as APPs e a vegetação nativa, é impossível definir com precisão técnica os percentuais de área que podem ser convertidos para uso produtivo versus a área que deve ser preservada.

Quanto à possibilidade de manejo sustentável ou preservação:

A preservação é obrigatória para as áreas de APP e Reserva Legal, visando a manutenção do ecossistema e proteção da biodiversidade.

No manejo sustentável existe a possibilidade teórica de manejo sustentável (ex: colheita de pinhão, manejo florestal sustentável de espécies exóticas ou nativas autorizadas), mas isso exige a elaboração de um Plano de Manejo específico, que seve ser submetido e aprovado pelo órgão ambiental.

Em síntese, a área possui restrições ambientais relevantes (Rio e Araucárias). A definição exata do que pode ser explorado e em qual percentual depende obrigatoriamente da juntada do CAR e da elaboração de um Mapa de Uso e Ocupação do Solo ou levantamento por profissional da área ambiental. Sem esses elementos, qualquer indicação de percentual seria meramente estimativa e carente de rigor pericial.

Quesito G
A área constrita pode ser desmembrada?

Ao consultar os índices básicos no portal do INCRA (print abaixo), verifica-se que, para o município de Paula Freitas/PR, a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) é de 2 hectares, isto é, 20.000 m².

Pela regra do parcelamento de imóvel rural, não se admite desmembramento em glebas com área inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP). Assim, considerando que o imóvel possui pouco mais de 30.000 m² (30.061,31 m²), a princípio não existe atualmente a possibilidade de parcelamento/desmembramento, porque qualquer divisão tenderia a gerar ao menos uma parcela com área inferior a 20.000 m², o que é incompatível com a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) indicada na plataforma de governança territorial do INCRA.



Lista de Índices Básicos

UF	Município	Código IBGE	Região Geográfica Imediata	Código Região Geográfica Imediata	Zona Pecuária	Zona Típica de Módulo	Módulo Fiscal (ha)	Fração Mínima de Parcelamento (ha)	Limite de Aquisição por Estrangeiro (ha)
PR	Paula Freitas	4118600	União da Vitória	410003	2	A3	24	2	45

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Quesito H
O r. Perito pode apresentar uma avaliação quanto da existência de ativos e passivos ambientais de forma mais detalhada?

Sim, o Perito pode apresentar uma avaliação mais detalhada sobre a existência de ativos e passivos ambientais, mas essa complementação depende de documentação técnica mínima.

No próprio laudo e no escopo discutido no processo, foi solicitada a apresentação do CAR e mapa de uso e ocupação do solo (além de informações de geolocalização). Esses elementos não foram apresentados, e sem eles não é possível afirmar categoricamente:

- quais são as áreas efetivamente aproveitáveis;
- quais porções se enquadram como Reserva Legal (RL); e
- quais porções se enquadram como Áreas de Preservação Permanente (APP),

Sem estas informações mínimas não é possível quantificar tais áreas com segurança técnica (delimitação, metragem e restrições incidentes).

Quanto aos ativos florestais do tipo eucalipto, se mostra desproporcional o dispêndio de esforços e valores para uma avaliação específica, pois os poucos exemplares existentes, conforme consignado, não estão implantados de forma sistemática, não caracterizam reflorestamento, e consistem em poucas unidades esparsas, todas em estágios iniciais de desenvolvimento, o que afasta a lógica de valoração típica de um talhão plantio comercial.

Quesito I
O r. Perito pode esclarecer porque não utilizou também como método de avaliação o preço médio de terras rurais fornecido anulamente pela SEAB?

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

O Perito reconhece que não consignou expressamente no laudo a justificativa metodológica do motivo pelo qual não utilizou a tabela da SEAB, e passa a fazê-lo neste momento.

Primeiramente cabe destacar que a tabela anual de preços médios de terras rurais divulgada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento (SEAB) possui caráter essencialmente referencial e estatístico. Ela serve como um indicador macro de valores por classes e regiões.

A tabela da SEAB em questão é uma referência estatística média (por região e tipo de aptidão) e não substituem a avaliação específica do imóvel quando há necessidade de considerar particularidades como:

- localização;
- características ambientais (APP/RL, restrições por rio, necessidade de CAR e mapa de uso e ocupação);
- benfeitorias e estado de conservação;
- forma, topografia e aproveitamento econômico real;
- situação documental/registral.

No caso em discussão existia à época dos trabalhos periciais amostragem de mercado idônea, atual e suficientemente representativa, apta a sustentar a avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Nesse cenário, o valor do bem é inferido a partir de transações ou ofertas efetivamente observadas ou realizadas para imóveis comparáveis, com os devidos tratamentos e ajustes técnicos (homogeneização) para refletir as diferenças específicas do imóvel avaliando, o que confere maior aderência ao valor de mercado para o caso concreto do que um índice médio regional.

Assim, o esclarecimento técnico é no sentido de que a opção metodológica pelo método comparativo direto de dados de mercado se deu por existirem dados de mercado confiáveis que permitiram a determinação do valor com robustez e rastreabilidade, tendo a tabela SEAB sido desconsiderada neste feito pois a utilização

não se mostrou necessária como método de formação do valor embora possa ser mencionada, se o juízo entender pertinente, como comparativo de consistência.

Alegações Finais – Solicitação de deságio de 30%

O Perito esclarece que a pretensão de aplicação de um deságio (fator de oferta) de 30%, conforme sugerido pela parte autora, não encontra sustentação técnica nem fática nas condições atuais do mercado imobiliário rural da região de Paula Freitas (PR).

A definição do fator de negociação que mensura a elasticidade entre o valor de oferta (anunciado) e o valor de fechamento (efetivamente transacionado) fundamentou-se em pesquisa de campo qualificada, mediante entrevistas nos dias subsequentes a realização does trabalhos e coleta de dados junto a corretores de imóveis qualificados com atuação específica na localidade. Constatou-se que a praxe mercadológica regional para ativos rurais similares apresenta uma margem de negociação atualmente situada estritamente no intervalo entre 2% e 5%.

Dessa forma, em estrita observância ao princípio da prudência e adotando uma postura técnica conservadora, o Perito optou pela aplicação do menor percentual de redução, ou seja, 2%.

Tal escolha metodológica visa assegurar a máxima aderência do laudo à realidade de mercado, aplicando o índice mínimo de desvalorização validado pelas fontes locais, de modo a evitar distorções no valor do imóvel e garantir o equilíbrio na apuração do montante final.

4 - RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS DO PROMOVIDO (MOV. 735.1)

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Considerando o cenário processual exposto, em que a parte interessada, no movimento 735.1, absteve-se de formular quesitos estruturados, optando por uma manifestação argumentativa e de natureza contestatória que em linhas gerais a defesa sustenta que o perito subestimou o valor de mercado ao tratar o bem apenas como "terra nua" para uso rural tradicional. Alega que o imóvel possui uma localização estratégica à margem da BR-476, conferindo-lhe um alto potencial comercial e logístico que foi ignorado na análise, procedida a análise técnica pertinente, respondo igualmente de maneira textual aos questionamentos formulados.

Em atenção à impugnação apresentada pelo réu no mov. 735.1, o Perito submete os seguintes esclarecimentos técnicos, fundamentados nas normas da ABNT (NBR 14653-1 e 14653-3) e na legislação vigente, respondendo pontualmente aos argumentos expendidos:

Da Vocação Comercial

O impugnante sustenta que a localização à margem da BR-476 conferiria ao imóvel uma "vocação comercial" que transcenderia a classificação rural. Contudo, o processo de avaliação exige que o bem seja avaliado rigorosamente sob diversos aspectos inclusive os documentais.

Embora a localização seja estratégica, a transposição de um imóvel rural para um ativo comercial não é automática. Ela depende de viabilidade jurídica, ambiental e administrativa (licenciamentos, acessos autorizados pelo DNIT, regularidade no INCRA e prefeitura).

Sem a demonstração documental dessa transição, qualquer avaliação baseada em "potencial futuro" configuraria valor especulativo, o que é vedado pela norma técnica.

O Perito considerou o cenário do imóvel avaliado, mas não pode presumir a existência de um empreendimento teórico e não documentado, tal abstinência do

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

perito neste sentido se deve a ausência documental que mesmo solicitada não foi colacionada aos autos.

A documentação se devidamente colacionada poderia comprovar a existência de áreas consolidadas e passiveis de utilização tanto para práticas agrícolas quanto para o exercício de atividades empresariais. Bem como poderia ocorrer o revés, ou seja, a apresentação de documentação poderia apresentar (hipoteticamente) uma área com restrição de uso em sua totalidade o que impediria seu uso tanto para fins agrícolas quanto para fins empresarias / comerciais.

Assim, os trabalhos periciais sofrem grande limitação, obrigando o profissional a trabalhar exclusivamente com o que tem disponível no momento, que neste caso é o imóvel no estado em que se encontra, afinal, seria no mínimo imprudente avaliar um potencial construtivo no local sem qualquer elemento que indique a possibilidade de que juridicamente é possível a instalação.

A exemplo, o promovido cita a possibilidade de construção de postos de combustível, neste mesmo viés, a titulo meramente ilustrativo podemos nos questionar se é possível a construção de um posto de combustível em área contornada por um rio, ou, se para a construção de um posto de combustível seria necessária uma via marginal? Se sim o imóvel comportaria?

O perito sem documentos que forneçam um mínimo de segurança não pode afirmar que empreendimento A ou B é possível, assim, não existindo segurança suficiente para tal afirmativa deve se restringir aos dados que lhe foram consignados e foram possíveis de apuração.

Da Topografia e dos Elementos Naturais (Rio e Vegetação)

O relevo suavemente ondulado foi devidamente computado na caracterização do solo. Entretanto, a presença de vegetação nativa e a confrontação com o Rio dos Macacos impõem restrições legais imediatas (Áreas de Preservação Permanente, APP), conforme a Lei nº 12.651/2012.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Diferente do alegado, tais elementos não são tratados apenas como "limitantes", mas como realidades existentes na área periciada. Para que pudessem agregar valor como "agro turismo", seria necessária a comprovação que é legalmente possível a utilização para tal finalidade, o que não existe. No estado atual, representam áreas com restrição de uso, impactando diretamente o cálculo da área efetivamente aproveitável.

Exemplificação da Amostra Referencial nº 05 e a Comparabilidade com a BR-476

O réu questiona a capacidade das amostras em capturar o valor da rodovia. Esclarece-se a título de exemplo que o imóvel referencial 05 foi colacionado neste laudo complementar justamente como um exemplo de mercado de alta relevância, pois:

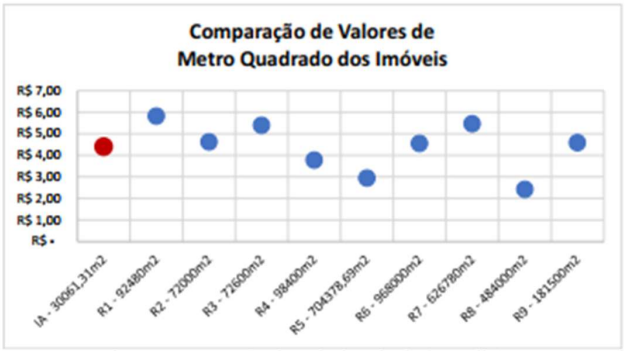
- Também confronta com a BR-476, possuindo a mesma vantagem logística;
- Possui valor unitário de R$ 3,00 o m² (valor bruto, antes da homogeneização);
- Apresenta potencial similar ou até superior ao avaliando devido à sua área expressiva (704.378,69 m²).

É um axioma da avaliação que imóveis maiores possuem menor valor por metro quadrado (efeito escala). Por isso, o valor de R$ 3,00 om² da amostra 05 serve para ilustrar que, após o tratamento estatístico (homogeneização), o valor do imóvel avaliando (que é muito menor) foi ajustado para cima pelas amostras de mercado, garantindo um valor justo e seguro para a decisão do magistrado.

Ademais, o próprio laudo originalmente apresentado apresenta graficamente (recorte abaixo) a posição do valor do imóvel avaliado (ponto em vermelho) em comparação com as amostragens (pontos em azul), e é de fácil visualização que o mesmo está dentro de uma linha mediana de valores.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
tjpr.jus.br/projudi - Identificador: PJXUZ V8VP6 88R84 Y9KMR



A imagem acima demonstra a posição do imóvel avaliado (vermelho) perante os imóveis referenciais (azul), considerando-se o preço do metro quadrado de terreno

Da Exclusão do Referencial 10 e do Fator Redutor de 2%

A exclusão do Referencial 10 foi apresentada justamente por constar no processo como referência de valor (mov. 652.2), sua exclusão foi necessária para manter a homogeneidade da amostra, uma vez que possuía benfeitorias substancialmente superiores, o que distorceria a avaliação da Terra Nua (VTN), demostrando assim o cuidado deste perito com a seleção das amostras afim de refletir a realidade de mercado no momento de execução dos trabalhos e fornecer ao magistrado subsídios concretos para que o mesmo profira sua decisão de forma justa.

Quanto ao fator redutor de 2% sobre o valor de oferta das amostras, é fundamental esclarecer que ele incide sobre o preço anunciado das amostras e não sobre o imóvel avaliado. Esse fator visa aproximar o preço de anúncio do provável preço real de fechamento de negócio.

Pesquisas com corretores locais indicam que a margem de negociação na região varia entre 2% e 5%. O Perito adotou o percentual mínimo (2%), sendo, portanto, uma postura conservadora que favorece o valor final 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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Caso fosse aplicado um redutor maior (ex: 5%), resultaria em uma redução mais significativa dos valores amostrais, o que, por sua vez, pressionaria o valor final do imóvel avaliando para baixo.

Da Obrigatoriedade do CAR e do Mapa de Uso do Solo

A ausência do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do mapa de uso e ocupação é um óbice técnico intransponível para a afirmação de "potencial comercial".

Tendo como base legal o art. 29 da Lei nº 12.651/2012, o CAR obrigatório para identificar o potencial consolidado da área, sem este documento, não há como definir legalmente a Reserva Legal, APP e a área aproveitável ou consolidada, podendo inclusive (hipoteticamente) ser a totalidade do imóvel periciado área afetada por alguma restrição legal.

Não se pode basear uma perícia em suposições de que a regularização "pode ser providenciada". A avaliação deve ser fidedigna à situação física do imóvel e documental presente.

Sem o CAR, o Perito não possui segurança jurídica para declarar áreas como "plenamente ou parcialmente aproveitáveis" para construção civil ou logística nem mesmo para fins agrícolas, a ausência da apresentação limitou os trabalhos periciais às informações que lhe eram disponíveis, inclusive impedindo o mesmo pelo princípio da prudência de analisar potenciais utilizações para o imóvel, afinal, seria imprudente considerar uma utilização comercial ou potencial construtivo para a área sem a mínima segurança de que juridicamente seria possível, e esta segurança somente seria dada com a apresentação de documentação idônea, fato que conforme relatado não ocorreu.

É imperativo consignar, que a parte promovida, embora regularmente cientificada nos autos acerca a data de realização dos trabalhos, quedou-se inerte, abstendo-se de indicar Assistente Técnico ou de acompanhar a execução das diligências *in loco*.

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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y

Tal ausência constitui o reconhecimento tácito da correção dos procedimentos iniciais. A tentativa atual de impugnar o laudo por meio de argumentos discursivos, sem o suporte de um parecer técnico divergente elaborado por profissional habilitado, (que poderia inclusive ser colacionado no escopo de sua impugnação) carece de força probatória para elidir a presunção de veracidade e a isenção que revestem o encargo deste *Expert.*

Diante do exposto, este Perito Judicial conclui que as alegações contidas no Mov. 735.1 não apresentam substrato técnico ou fático capaz de infirmar as conclusões periciais. A ausência da apresentação dos documentos mínimos e acompanhamento técnico da parte no momento oportuno, somada à inexistência de erros metodológicos, torna o laudo pericial a peça fidedigna para a formação do convencimento deste Juízo.

5 - CONCLUSÕES

Diante dos esclarecimentos apresentados, reitera-se que o Laudo Pericial original (mov. 730.1) e suas complementações foram elaborados com base em metodologia rigorosa, em conformidade com as normas técnicas da ABNT e a legislação pertinente.

A avaliação reflete o valor de mercado do imóvel no estado atual da data de realização dos trabalhos, considerando suas características físicas, localização e as limitações documentais e ambientais teoricamente existentes.

As premissas adotadas, incluindo a seleção e homogeneização das amostras de mercado, a aplicação do fator de oferta e a análise das restrições ambientais, são tecnicamente justificadas e visam proporcionar um valor justo e equitativo.

As limitações impostas pela ausência de documentos cruciais como o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e o mapa de uso e ocupação do solo impedem que este Perito faça inferências sobre potenciais de uso ou valorizações comerciais que não possuam lastro documental e autorizativo. A avaliação não pode se basear em especulações, mas sim na realidade fática e jurídica do bem.

Assim, o valor de mercado apurado é o resultado de um processo técnico, imparcial, transparente e fundamentado, apto a subsidiar a decisão judicial com a segurança e a imparcialidade requeridas.

Considerando os elementos e ponderações elencados neste laudo pericial complementar, e, após realizada a revisão da metodologia e dos cálculos realizados, mantenho a avaliação do objeto da lide em **R$ 132.269,76** (cento e trinta e dois mil, duzentos e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos), equivalente a aproximadamente R**$ 4,40 o m²** e se coloca a inteira disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Nestes termos, pede deferimento.

União da Vitoria, 05 de fevereiro 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: PJXLP 74NKD UXY7Y JXC4Y