PROJUDI - Processo: 0001286-58.2000.8.16.0174 - Ref. mov. 730.1 - Assinado digitalmente por Cesar Kuckla
09/10/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA – PR
1ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº: 0001286-58.2000.8.16.0174

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PERITO NOMEADO
Cesar Kuckla
CRECI-PR 48.294-F
CNAI 51.489

União da Vitória – PR
Elaborado em 02/outubro/2025

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO 3
2. NOMEAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PERITO 3
3. OBJETIVO DA PERÍCIA 3
4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS 4
5. PROCEDIMENTOS 5
6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
7. CRITÉRIOS METODOLÓGICOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 12
TABELA DE VALORES DE IMÓVEIS REFERENCIAIS: 15
8. CONCLUSÃO 19

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Número do processo:	0001286-58.2000.8.16.0174
Vara e comarca:	1ª Vara Cível de União da Vitória
Promovente:	FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA NO ESTADO DO PARANÁ
Promovente:	CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA - CNA
Promovido:	JAMUR ADUR

2. NOMEAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PERITO

Nome completo do perito judicial: CESAR KUCKLA, Brasileiro, empresário e corretor de imóveis CRECI: 48394-F -6ª Região (Paraná), Avaliador de Imóveis CNAI 51489 Contatos profissionais: Telefone: (42) 99975-7942 E-mail: ckuckla@gmail.com.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

Avaliação para determinação de valor de mercado da matrícula: 28.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR, constituída do terreno rural denominado fração “A” situado na Linha Colonial Estácios, Município de Paula Freitas/PR contendo área total: 30.061,31 m² e demais características constantes na matricula em epigrafe, sem benfeitorias edificadas identificadas.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

A presente perícia adota como referência a metodologia do Comparativo de Dados de Mercado, em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes para avaliações de imóveis rurais.

A escolha pelo método comparativo de dados de mercado, amplamente respaldada pela legislação e normas técnicas nacionais, justifica-se pela natureza rural do imóvel analisado e pela disponibilidade de informações de mercado confiáveis, assegurando precisão, imparcialidade e aderência aos padrões éticos e técnicos da perícia.

O método está fundamentado nas diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais e também observa os parâmetros definidos pela ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais. Além disso, respeita os princípios estabelecidos no tocante à produção de prova pericial.

Inicialmente procedeu-se à identificação detalhada do imóvel rural, incluindo sua localização geográfica, área total, tipologia, aptidão agrícola, condições de acesso, benfeitorias, disponibilidade de recursos hídricos, uso atual do solo, infraestrutura e demais aspectos relevantes previstos em norma, após identificado detalhadamente o imóvel foi realizada pesquisa minuciosa junto a fontes de ofertas públicas, além de consultas a portais especializados, considerando transações de imóveis rurais de características equivalentes.

As amostras de imóveis referenciais selecionadas foram criteriosamente analisadas, promovendo-se os ajustes necessários para homogeneizar as informações, de acordo com as diferenças observadas quanto a localização, aptidão agrícola, dimensões, topografia, qualidade do solo, benfeitorias e estado de conservação, em estrita conformidade com a ABNT NBR 14.653-3, buscando utilizar apenas amostras compatíveis com o imóvel avaliado.

Os dados ajustados foram utilizados para comparar o objeto periciado às amostras de mercado, mediante o emprego de técnicas estatísticas e procedimentos normatizados. O valor de mercado foi obtido pela média dos valores considerados mais

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

representativos, levando em conta as peculiaridades do imóvel avaliado e o contexto regional.

O valor final da avaliação foi embasado nos fundamentos legais, normativos e técnicos acima mencionados, garantindo rigor metodológico e transparência. Todas as premissas, fontes e critérios adotados estão registrados neste laudo, conforme exigido pelo artigo 473 do Código de Processo Civil, que fixa a necessidade de fundamentação e clareza na elaboração da prova pericial.

5. PROCEDIMENTOS



Vista aérea parcial da área

No dia e horário previamente designados nos autos [mov. 722.1], foram realizados os trabalhos in loco de vistoria no imóvel objeto da presente perícia. O perito acompanhado de seu assistente Laércio Silveira Junior, CRECI-PR 47067-F CNAI 51.656 compareceu ao local conforme o agendamento estipulado, com 30 minutos de antecedência do horário previsto, dando início imediato aos procedimentos técnicos que se iniciaram pelo levantamento fotográfico em solo e, posteriormente o levantamento fotográfico aéreo.

Durante a vistoria, procederam-se:

- À inspeção visual detalhada das áreas acessíveis 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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

- À verificação sistemática das condições gerais, infraestrutura, busca por benfeitorias, características do imóvel, entorno e demais particularidades relevantes para a avaliação.

Foi efetuado levantamento fotográfico, contemplando registros em solo e, adicionalmente, a varredura da área e posterior captação de imagens aéreas com o auxílio de equipamento específico (drone), visando à documentação precisa e abrangente das condições e características do imóvel, estando o material fotográfico completo disponível no anexo I deste laudo.

Ressalta-se que todo o procedimento transcorreu sem quaisquer intercorrências, impedimentos ou incidentes, sendo as atividades executadas de acordo com o cronograma e metodologia estabelecidos para esta perícia, tendo os trabalhos se encerrado aproximadamente as 15:15 horas.

Registra-se, ainda, que não houve durante o período de realização dos trabalhos (das 13:30 às 15:15h) o comparecimento de quaisquer das partes ou de seus representantes para acompanhar os trabalhos periciais, circunstância esta consignada neste laudo e que não prejudicou a integridade, isenção e completude dos levantamentos realizados.

As informações e registros obtidos subsidiarão a análise técnica pericial, conferindo maior precisão e fundamentação ao presente 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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

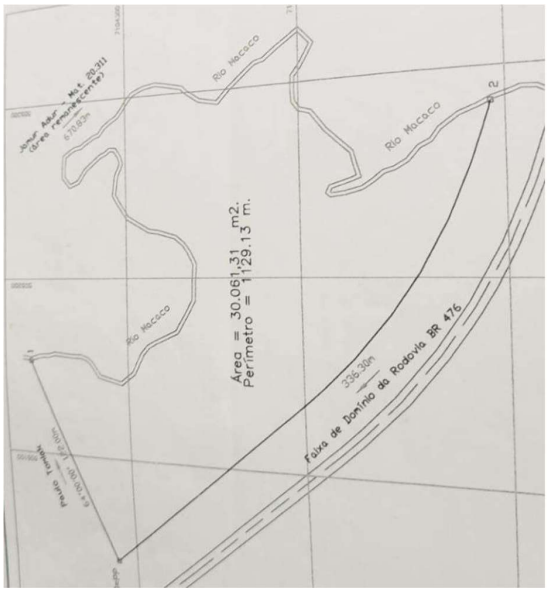
6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliado representa um cenário rural característico, situado à margem da BR-476, no município de Paula Freitas, PR. Possui testada voltada para faixa de domínio de uma rodovia federal de grande fluxo conforme verificação in loco e descrito na matricula imobiliária.



Imóvel localizado à direita da imagem

Essa posição abre oportunidades que transcendem o uso agrícola tradicional ou reflorestamento, permitindo o desenvolvimento de empreendimentos empresariais diversos dada a visibilidade e facilidade de acesso proporcionadas pela rodovia, porém esta ampla utilização pode ser limitada totalmente ou parcialmente se não atendidas as normas ambientais pela presença de vegetação e em especial de um rio.



Recorte parcial do mapa apresentado no mov. 716.3 demonstrando a posição do imóvel perante a rodovia e a confrontação com o rio macaco

A área está localizada abaixo do nível da rodovia, contudo internamente apresenta relevo suavemente ondulado, predominando pequenas variações altimétricas favoráveis à circulação de maquinário e ao uso diversificado do solo. Não foram observados desníveis acentuados, escarpas, afloramentos rochosos ou pontos excessivamente íngremes, reforçando o caráter levemente acidentado e acessível do terreno para as mais diversas atividades, contudo ressaltamos novamente o fator limitante que é a presença de um rio limítrofe ao imóvel que pode em tese ocasionar alagamentos.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR



A superfície do solo, onde exposta, revela-se coberta majoritariamente por gramíneas secas, resíduos de matéria orgânica e vegetação rasteira, sugerindo pastagens ou resultado de manejo, como roçadas periódicas.



A vegetação apresenta um mosaico dinâmico, alternando áreas abertas ocupadas predominantemente por gramíneas e arbustos de porte reduzido evidenciando possível uso ou manejo, intercalando com trechos de mata mais densa.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR



O destaque do componente arbóreo é a significante presença da Araucária angustifólia (Pinheiro-do-Paraná), espécie emblemática e protegida do bioma local. Além das araucárias, observam-se árvores de copa ampla, compatíveis com espécies nativas da região, bem como exemplares isolados de árvores exóticas, como Eucalyptus, que não caracterizam maciço de reflorestamento, mas sim ocorrências pontuais.



Vista aérea parcial demonstrando existência de Araucárias e vegetação rasteira

Um aspecto relevante do imóvel é seu confronto direto com um rio dos macacos. A existência deste curso d'água impõe também obrigações legais: a ocupação, manejo e exploração econômica do imóvel devem observar rigorosamente a legislação ambiental vigente.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR



Qualquer intervenção na área, sobretudo em relação ao manejo de vegetação nativa, supressão de árvores ou alterações nas margens do rio, deverá ser precedida de análise técnica criteriosa e submetida ao devido licenciamento ambiental, visando garantir a proteção dos recursos naturais, a manutenção da integridade do ecossistema e o uso sustentável da propriedade.

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é um instrumento legal essencial para imóveis rurais, pois delimita áreas de preservação permanente (APP), reserva legal (RL), e áreas de uso consolidado, que impactam diretamente a área efetivamente utilizável e o potencial econômico do imóvel, embora solicitado [mov. 704.1], não foi apresentado a este profissional o mapa de uso e ocupação do solo bem como o Cadastro Ambiental Rural (CAR) que possibilitaria a melhor identificação do uso do imóvel dentro dos parâmetros legais.

Em síntese, as imagens e observações periciais revelam uma área rural típica do interior paranaense, de relevo suavemente ondulado, vegetação em mosaico, e presença de elementos florestais nativos. Sua posição apesar de estratégica à beira da BR-476 possui fatores limitantes como a presença de vegetação nativa em especial araucárias e a confrontação com o rio que pode ocasionar alagamentos, necessitando harmonizar as possibilidades de desenvolvimento econômico com o cumprimento rigoroso da legislação ambiental aplicável.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

PROJUDI - Processo: 0001286-58.2000.8.16.0174 - Ref. mov. 730.1 - Assinado digitalmente por Cesar Kuckla
09/10/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: 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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

Material fotográfico completo está disponível no anexo I deste laudo pericial.

7. CRITÉRIOS METODOLÓGICOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O presente laudo foi elaborado sob a ótica da imparcialidade e da precisão técnica, respaldado nos preceitos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653-3: Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, observando ainda os requisitos gerais da NBR 14.653-1. A escolha do método comparativo direto de dados de mercado fundamenta-se na premissa de se adotar o procedimento mais aplicável e confiável para a obtenção do valor de mercado do imóvel objeto da perícia, conforme preconizam as normas técnicas supracitadas.

O método comparativo consiste, essencialmente, na aferição do valor de mercado do bem, mediante análise detalhada de operações efetivas, ofertas e/ou negociações de imóveis análogos àquele avaliado, localizados na mesma região, e observando-se fatores de homogeneidade relevantes, como dimensão, localização, topografia, acesso, características de solo, presença e tipo de benfeitorias, disponibilidade de água, energia elétrica, entre outros aspectos que possam impactar a precificação do ativo rural.

Para formação da amostra comparativa, foram selecionadas dez ofertas de imóveis rurais disponíveis à venda no município de Paula Freitas *(disponível no anexo II em arquivo à parte do presente laudo)* e em seu entorno imediato (Colônia Rio Vermelho em União da Vitoria – PR)[1]. A seleção ocorreu a partir de ampla pesquisa em plataformas imobiliárias digitais especializadas, bem como por meio de consultas detalhadas aos principais classificados de redes sociais, de modo a assegurar representatividade e fidedignidade à amostra utilizada.

A ABNT NBR 14.653-3:2019 assim estabelece:

> *7.4 Pesquisa para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado*

[1] Colônia Rio Vermelho, apesar se se situar no município vizinho de União da Vitória esta nas proximidades do imóvel avaliado.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

> *7.4.1 Planejamento da pesquisa*
> *Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor.*

Cabe ressaltar que, é imprescindível que os elementos da amostra apresentem características similares àquelas do imóvel avaliado, evitando-se a inclusão de propriedades com particularidades ou benfeitorias que promovam desvios extremos de valor.

Neste contexto, durante o procedimento de análise comparativa, identificou-se que um dos imóveis integrantes da amostra (Referencial 10) apresentava valor substancialmente superior à média dos demais comparativos, motivado pela expressiva quantidade de benfeitorias e infraestrutura agregada – sendo o valor anunciado de R$ 1.150.000,00 para uma área de 72.600m², com as seguintes construções e facilidades: casa principal de 24 m², dois chalés (40 m² e 50 m²), kitinete de 56 m², salão de festas de 333 m² (dotado de palco e câmaras frias), bar de 56 m², piscina de 90 m², campo de futebol e três tanques.

De acordo com as normas de avaliação, os imóveis componentes da amostra devem possuir características semelhantes ao imóvel avaliando, evitando-se incluir aqueles com peculiaridades acentuadas ou benfeitorias que possam influenciar significativamente o valor unitário obtido, de modo a não distorcer o resultado final da avaliação.

Caso fossem mantidos dados como o do imóvel Referencial 10, ocorreria inaceitável distorção na média aritmética dos valores de mercado, resultando em avaliação incompatível com a realidade regional e contrariando as orientações técnicas. Por esta razão, e em estrita consonância com a recomendação da ABNT, tal imóvel foi desconsiderado do tratamento estatístico da amostra, visando a preservação da homogeneidade e integridade da análise comparativa e dos resultados obtidos.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

No contexto das negociações imobiliárias, é uma prática consolidada no mercado a concessão de descontos sobre o valor inicialmente anunciado, tanto para imóveis urbanos quanto para imóveis rurais. Essa conduta se dá em razão das tratativas/negociações próprias entre compradores e vendedores, refletindo as dinâmicas usuais das transações observadas no segmento.

Com base na experiência deste perito judicial em avaliações e negociações imobiliárias, corroborada por consultas a profissionais do setor, como corretores e imobiliárias atuantes na região, verificou-se que os descontos praticados nas negociações costumam situar-se na faixa de 2% a 5% do valor inicialmente ofertado. Tais percentuais são aferidos a partir de informações de mercado e da análise das condições efetivas das transações realizadas localmente.

Em atenção ao **princípio da prudência**, que orienta os trabalhos periciais a adotar critérios conservadores de modo a evitar sobrevalorização dos bens e garantir maior aderência à realidade de mercado, optou-se pela aplicação do percentual de **2% de desconto** sobre o valor médio apurado. Esse redutor, foi adotado para fins de deflação dos imóveis referenciais, ajustando o valor avaliado às condições efetivas observadas nas operações de compra e venda.

Destaca-se que todas as etapas deste trabalho pericial seguiram estritamente as diretrizes éticas e metodológicas pertinentes, assegurando transparência, objetividade e fundamentação técnica adequada ao contexto judicial em que o presente laudo se insere.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

TABELA DE VALORES DE IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Referência (Imobiliária ou Anúncio)	Área do Terreno (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda
Imobiliária Athena	92.480,00	Anúncio	550.000,00
Imobiliária Sass	72.000,00	Anúncio	340.000,00
Imobiliária BW	72.600,00	Anúncio	400.000,00
Imobiliária Alpha	98.400,00	Anúncio	380.000,00
Imobiliária Perdun	704.378,69	Anúncio	2.120.000,00
Imobiliária Bertolotte	968.000,00	Anúncio	4.500.000,00
Imobiliária Alpha	626.780,00	Anúncio	3.500.000,00
Corretor Sidnei Wagner	484.000,00	Anúncio	1.200.000,00
Imobiliária Camine	181.500,00	Anúncio	850.000,00
~~Imobiliária Camine (descarte)~~	~~74.200,00~~	~~Anúncio~~	~~1.150.000,00~~

Após a realização do levantamento detalhado e da devida tabulação dos imóveis referenciais, procedeu-se à aplicação de um fator de deflação de dois por cento (2%) sobre os valores inicialmente ofertados. Essa deflação foi adotada com o propósito de ajustar os preços dos imóveis de referência à realidade observada nas transações efetivamente realizadas, refletindo, assim, a margem de negociação usualmente praticada no mercado imobiliário local. Ressalta-se que a referida metodologia se pauta em práticas consagradas no âmbito da avaliação de bens imóveis, visando garantir maior fidedignidade aos dados utilizados no processo valorativo.

Por exemplo, para o imóvel Referencial 01 cuja área é de 92.480 m2 e valor anunciado de venda é de R$ 550.000,00, foi considerado que, o valor mais provável de fechamento de uma venda será de R$ 539.000, ou seja, R$ 550.000,00 menos um desconto de R$ 11.000,00 (-2%).

Esse ajuste percentual tem por objetivo mitigar o viés de superavaliação inerente aos valores de anúncio, convertendo-os para patamares mais próximos daqueles observados em negociações concluídas entre partes independentes. Com os valores deflacionados, foi possível calcular o preço médio do metro quadrado para cada um dos imóveis componentes da amostra, promovendo a unitização dos valores e viabilizando a comparação direta entre bens de distintas dimensões ou características.

A seguir, mediante análise estatística dos valores unitários obtidos, foi calculada a média aritmética, que representa o valor médio do metro quadrado praticado no segmento de mercado analisado. Tal valor serviu como referência objetiva para a determinação do preço provável de venda do imóvel avaliado, em consonância com os preceitos técnicos e normativos vigentes. Dessa forma, busca-se assegurar que a estimativa apresentada reflita de maneira fidedigna as condições atuais de mercado, respeitando os procedimentos metodológicos recomendados pela ABNT NBR 14.653-3 e os princípios de imparcialidade e rigor técnico que norteiam a atuação pericial no setor imobiliário rural.

Encerrada a tabulação dos dados se apurou o valor do metro quadrado que, multiplicado pela metragem do imóvel possibilitou extrair o valor de mercado deste conforme detalhado à seguir:

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

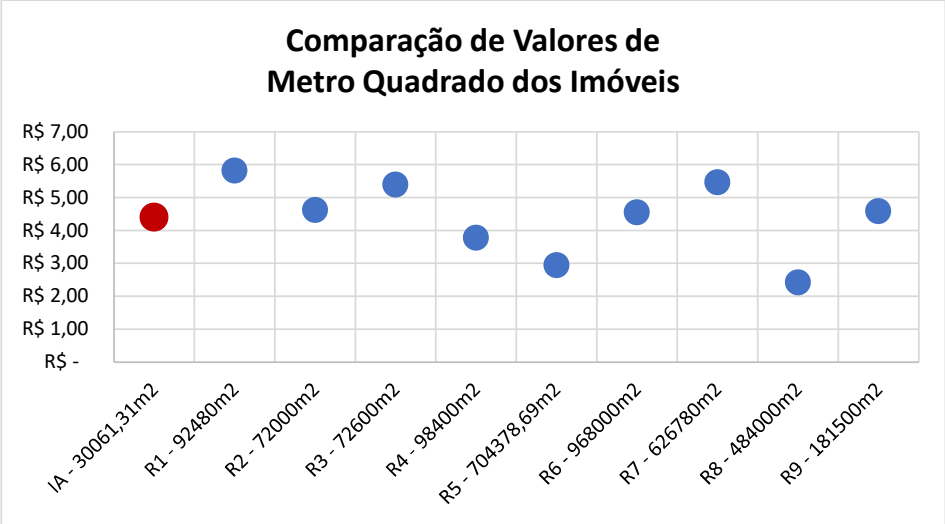
PROJUDI - Processo: 0001286-58.2000.8.16.0174 - Ref. mov. 730.1 - Assinado digitalmente por Cesar Kuckla
09/10/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					2%	
	Referência (Imobiliária ou Anúncio)	**Área do Terreno (m^2)**	**Fonte da pesquisa**	**Valor de Venda**	**Fator redutor de negociação**	**Valor de mercado do m^2**
R1	Imobiliária Athena	92.480,00	Anúncio	R$ 550.000,00	R$ (11.000,00)	R$ 5,83
R2	Imobiliária Sass	72.600,00	Anúncio	R$ 340.000,00	R$ (6.800,00)	R$ 4,59
R3	Imobiliária BW	72.600,00	Anúncio	R$ 400.000,00	R$ (8.000,00)	R$ 5,40
R4	Imobiliária Alpha	98.400,00	Anúncio	R$ 380.000,00	R$ (7.600,00)	R$ 3,78
R5	Imobiliária Perdun	704.378,69	Anúncio	R$ 2.120.000,00	R$ (42.400,00)	R$ 2,95
R6	Imobiliária Bertolotte	968.000,00	Anúncio	R$ 4.500.000,00	R$ (90.000,00)	R$ 4,56
R7	Imobiliária Alpha	626.780,00	Anúncio	R$ 3.500.000,00	R$ (70.000,00)	R$ 5,47
R8	Corretor Sidnei Wagner	484.000,00	Anúncio	R$ 1.200.000,00	R$ (24.000,00)	R$ 2,43
R9	Imobiliária Camine	181.500,00	Anúncio	R$ 850.000,00	R$ (17.000,00)	R$ 4,59
R10						
					Total:	R$ 39,60
Média de m^2 corrigido e homogeneizado (39,60 / 9)						**R$ 4,40**

Tabela de apuração de valor do imóvel avaliado

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR



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

Com base nas informações coletadas e na análise realizada, o valor do imóvel objeto deste laudo foi estimado a partir do Valor da Terra Nua (VTN), desconsiderando-se quaisquer benfeitorias, culturas ou instalações existentes, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653-3. Através da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, chegou-se ao montante de **R$ 132.269,76** (R$ 4,40 o m²) como valor de referência da terra nua, considerando parâmetros e ajustes pertinentes de localização, acessibilidade e características intrínsecas do imóvel avaliando-se propriedades similares na mesma região.

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

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: PJLF6 48QQV RVAS2 SEKMR

8. CONCLUSÃO

Diante dos elementos analisados nos autos, das diligências realizadas, bem como da aplicação das normas técnicas vigentes, conclui-se que o valor do imóvel rural objeto da presente perícia foi determinado em estrita observância aos preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais. O procedimento pericial adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para apuração do Valor da Terra Nua (VTN), inexistindo benfeitorias identificadas, culturas ou quaisquer outras instalações existentes no imóvel, em conformidade com a legislação e com as melhores práticas periciais.

A partir da análise de amostras de mercado referentes a propriedades de características e localização semelhantes na mesma região, observando-se os parâmetros de acessibilidade, topografia, relevo do solo e demais atributos intrínsecos do imóvel, foi possível apurar o valor de referência para o VTN (valor da terra nua) 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/m².**

Ressalta-se que todos os procedimentos técnicos, análises de mercado e fundamentações adotadas encontram respaldo na referida norma da ABNT e estão devidamente documentados neste laudo, conferindo transparência, objetividade e confiabilidade aos resultados apresentados.

Por fim, coloca-se o presente laudo à disposição do juízo, das partes e de seus representantes legais para eventuais esclarecimentos, ratificando o compromisso com a fiel observância dos princípios da imparcialidade, tecnicidade e rigor metodológico que norteiam a atividade pericial judicial.