

**GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO -
CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR
JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE ÁREA
RURAL.**

A solicitação deste Parecer é **JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANTONINA DOS AUTOS Nº0001942.58.2016.8.16.0043 EM QUE PLANSHOPPING – PLANEJAMENTO, CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTERS S/A MOVE CONTRA BEM LAI ROY COMERCIO DE JÓIAS LTDA E CÉLIA REGINA ZANINI**, e atende aos requisitos do **Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O objetivo do Parecer é a avaliação de mercado para fins de VALOR DE MERCADO.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 1



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



ÁREA RURAL:

Lote de terras 42-R da Gleba 1, da Colônia Tagaçaba, medindo área superficial de 500.000,00m², iguais a 50,00 hectares, situado no Município de Guaraqueçaba, nesta Comarca, dentro dos seguintes limites, divisas, metragens e confrontações: inicia na divisa com o lote 41-R da colônia Tagaçaba. Gleba nº01, seguindo por linha seca, confrontando com o lote 42 do mesmo imóvel, distância de 1.050,00 metros rumo 60°00 NE, linha 4-A; segue por linha seca, confrontando com o lote 43 do mesmo imóvel, até a margem da baía dos Medeiros, distância 540,00 metros, rumo 28°03 SE, linha A-B, segue pela referida baía, confrontado com a mesma distância 1.053,00 metros, rumo-diversos, linha B-C; segue por linha seca, confrontando com o lote 41-B do mesmo imóvel, até o ponto inicial, distância 583,00 metros; rumo 28°12 NO, linha C-4; total do perímetro 3.226,00 metros. Matrícula 7.990 do Cartório de Registro de Imóveis de Antonina Paraná.

Imóvel Rural localizado na Colônia Tagaçaba (Medeiros) no Município de Guaraqueçaba, sem benfeitorias, existindo sobre a área uma ocupação (posse) com mais ou menos 70 casas (parte da área lote 42-R planta abaixo), com toda estrutura, Colégio Municipal Ensino Fundamental, telefone público, telefone móvel, luz e água, dividindo essa área com o Rio Medeiros, localizada de uma partida de Antonina Paraná de barco via Baía de Paranaguá (mapa anexo) umas 3,5 hs para se chegar ao imóvel. A Posse do imóvel está numa área mais ou menos de 4,0 Hectares que tem frente a Baía de Medeiros, que em sua totalidade mede 500.000,00 ou 50,00 hectares. O imóvel Rural não está georreferenciada de acordo com a Lei Federal 10.267/2001 que introduziu a obrigatoriedade de georreferenciamento e o Cadastro Ambiental Rural.

Área Avaliada 500.000,00m² ou 50,00 hectares

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 2



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 3

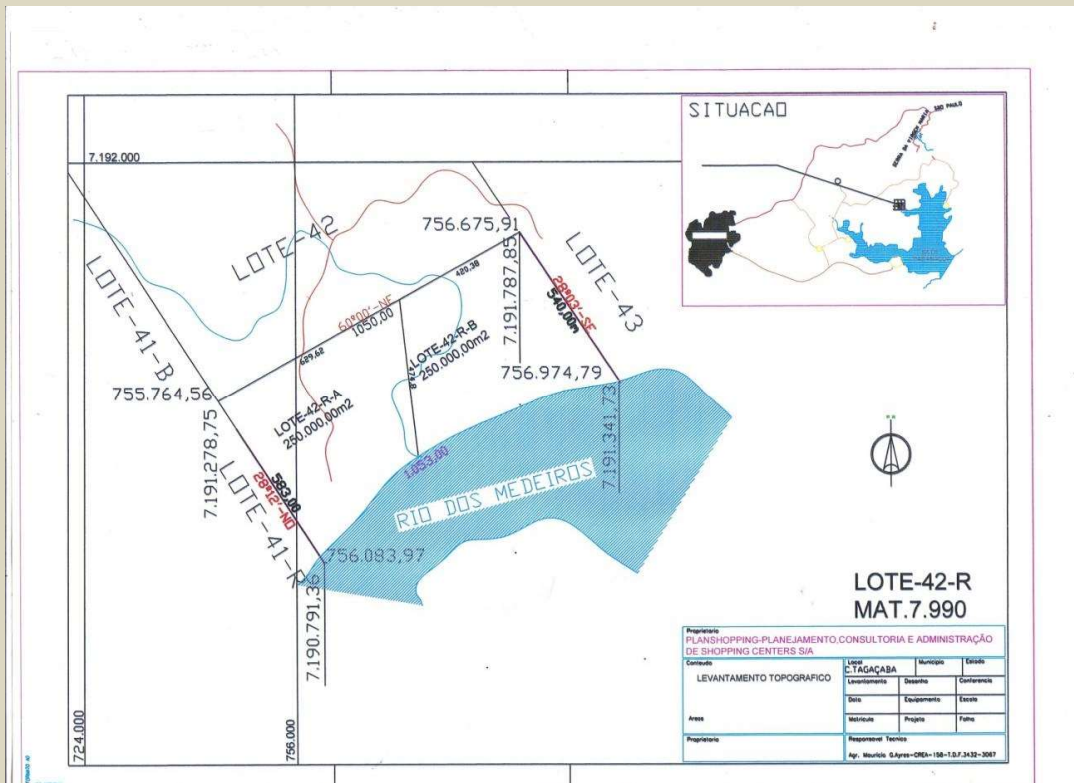


GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Imagem tirada do Google Earth da Comunidade de Medeiros.

PROPRIETÁRIOS: CÉLIA REGINA ZANINI.



Planta de viabilidade de desdobro da referida área

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



CONTEXTO RURAL:

A área localiza-se no Município de Guaraqueçaba Paraná local denominado Tagaçaba (Medeiros) com frente para a Baía de Medeiros até a baía de Paranaguá que dá acesso ao Município de Paranaguá e Município de Antonina, sendo o seu facial acesso via barco podendo sair tanto de Paranaguá ou de Antonina. Partindo de Antonina até a Baía de Paranaguá à esquerda segue pela Baía das Laranjeiras e margeando pelo lado esquerdo da planta cartesiana acesso pelo Rio Medeiros, a área avalianda divide com Medeiros de baixo e com o Rio Pinto. A região é caracterizada pela atividade predominantemente da pesca em geral, moradores nativos da região, dependendo economicamente as Cidades de Guaraqueçaba, Paranaguá e Antonina.

A área apresenta em toda sua extensão semiplano um relevo suavemente ondulado com o solo de um modo geral arenoso e mangue e não há pedregosidade, com uma vasta vegetação nativa a não ser onde se localiza a Vila dos Moradores denominada Vila Medeiros. A área avaliada é totalmente inaproveitável está classificada no Grupo C classe VIII terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água, vegetação natural.

http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/Metodologia_atual.pdf segue o link da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB – fls.09 da classificação do anexo 6 da tabela de classificações.

O principal recurso hídrico é o Rio de Medeiros e Rio Pinto localizada na área em questão, que fornece água para as atividades rotineiras e também para irrigação de área com potencial de plantio de mandioca, Como recursos secundários existe um poço artesiano.

A propriedade é dotada de energia elétrica onde localiza a Vila dos Medeiros que sobrevivem economicamente da pesca.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 5



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



A região tem acesso facilitado devido a proximidade da BR 277 com oferta significativa de mão de obra rural. O acesso interno é realizado através de estrada de terras com saibro em locais específicos.

Atualmente a única atividade desenvolvida na área é plantio de mandioca pelos moradores (posseiros) da Vila Medeiros.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A área está inserida na região de proteção ambiental do Município de Guaraqueçaba, sendo seu acesso dificultado pela parte terrestre o que determina que a propriedade apresente uma liquidez como área para preservação ambiental.

Segundo informações das empresas que comercializam imóveis rurais nesta região, as negociações de compra e vendas não se realizam principalmente pela dificuldade de documentação a maioria das localidades são posseiros.

Constata-se para liquidação da área avaliada é dividir em várias áreas que facilita e estimula a procura por áreas de preservação permanente.

VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 31 de julho de 2018, acompanhado pelo representante do autor o Sr. Pedro Celso. Fundamentou-se na identificação física da área, levantamento das ofertas e últimas transações imobiliárias na região.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou nas determinações de valores dos imóveis, pois permitia a visualização dos

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 6



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



mesmos pelos especialistas de cada área que foram consultados durante as diversas pesquisas.

O levantamento fotográfico é parte integrante de este Parecer Avaliatório.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 7



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 8



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 9



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 10



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 11



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 12



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 13



**GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO -
CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR
JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL**



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 14



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 15



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS:

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 16



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



A área avaliada quanto a classificação de terras enquadra-se como **TERRAS INAPROVEITÁVEIS/VEGETAÇÃO NATIVA/PRESERVAÇÃO PERMANENTE.**

A área avaliada é totalmente inaproveitável para atividades agricultura, fertilidade do solo nunca trabalhado e não há pedregosidade, sua aptidão é boa para Reserva Legal.

CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO A DIMENSÃO.

A área classifica-se como propriedade de dimensão **GRANDE.** O módulo fiscal do município onde se localiza a área avaliada é de 20 ha.

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação da área utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 01 de outubro a 30 de outubro de 2018.

Para pesquisa dos valores da área foram consultadas as empresas especializadas na comercialização de imóveis rurais, situadas na Cidade de Antonina e Guaraqueçaba.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 17



GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO - CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL



PESQUISA A)

JL Imóveis imobiliária situada na Cidade de Antonina com 25 anos de mercado local, corretor de imóveis responsável Jorge Luiz de Oliveira – fone para contato (41)3432-2071, conhece a região e atribuiu o valor de R\$2.066,11/hectare ou R\$5.000,00/alqueire para imóvel rural com vegetação nativa.

PESQUISA B)

Corretor de Imóveis Autônomo Creci/Pr. 6.567 com mais de 20 anos de atuação no mercado imobiliário de Guaraqueçaba, atribui o valor de R\$1.652,89/hectare ou R\$4.000,00/alqueire para imóvel rural coberta vegetação nativa específica para preservação ambiental.

Pesquisa C)

Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB - Departamento de Economia Rural - Deral - Divisão de Estatísticas Básicas – DEB pela sua classificação de terras Grupo C classe VIII terras impróprias para cultura o valor do hectare é R\$2.200,00 para o Município de Guaraqueçaba Paraná nas fls. 09 link abaixo

http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/terras_pdf_publicacao_18.pdf

QUADRO AMOSTRAL

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br



**GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO -
CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR
JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL**



Imobiliária	Contato	Valor/hectare	Total
JL Imóveis	(41)3432-2071	R\$2.066,11	R\$103.305,55
José Antonio Brito	(41)3432-1377	R\$2.479,20	R\$123.960,00
SEAB – PR.	Link página 17	R\$2.200,00	R\$110.000,00

AVALIAÇÃO DA ÁREA:

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

$$M A = \frac{\text{SOMA DO R\$/Hectare DAS 03 AMOSTRAS}}{03} = \frac{\text{R\$/Ha. 337.265,55}}{03} = 112.421,85$$

03

03

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA ARTMÉTICA}$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA ARTMÉTICA}$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 50,00 \text{ Há} \times \text{R\$2.248,43/ha}$$

R\$112.421,85

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 19



**GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO -
CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR
JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL**



CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para a área avalianda,
é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$113.000,00

(CENTO E TREZE MIL REAIS)

Limite inferior: R\$106.000,00

Limite superior: R\$120.000,00

(o arredondamento máximo permitido pela NBR 14653 -1 é de
1,00% item 7.7.1, e variação de 1 a 10% em relação ao valor médio estimado)

ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 21 Páginas, todas de um lado só,
rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 20



**GERALDO ANTONIO DA COSTA – GESTOR IMOBILIÁRIO -
CRECI 9661/Pr. – CNAI – 4001- PERITO AVALIADOR
JUDICIAL E ALIENAÇÃO JUDICIAL**



Ponta Grossa, 01 de novembro de 2018.

ASSINADO DIGITALMENTE

GERALDO ANTONIO DA COSTA – CRECI/PR. 9661

Breve Currículo, corretor de imóveis/perito judicial inscrito no Creci/Pr. nº9661 e CNAI – 4001, graduado em Negócios Imobiliários e Serviços Jurídicos pela Unicesumar, Especialização em avaliações de imóveis pela Unimóveis Paraná, Especializado em Alienações Judiciais nos termos do Art. 880 do NCPC – Credenciado do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, Justiça Federal do Paraná e Justiça do Trabalho como perito judicial desde 2008.

Escritório: Rua: XV de Novembro, 43 – Centro – Ponta Grossa Pr.

Contato: (042)3223-4461/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 21

