

AO M.M JUÍZO DA VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE CANTAGALO ESTADO DO PARANÁ.

Autos 0000909-02.2004.8.16.0060

FELIPE LUIZ BEVILAQUA, Tec. Agropecuária – CREA PR-95913/TD, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que HELENA DRABNIESKI WOLINSTHISKI move em face de WANDA BUGAY MIECZVA, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o laudo do levantamento topográfico.

Foi realizado o levantamento topográfico da área a ser penhorada, conforme segue: 60% do imóvel, excluindo a parte ocupada do imóvel e com benfeitorias, de um terreno urbano com área de 151.393,75 m², situado no imóvel denominado Amola Faca ou Colônia Coronel Queiroz, no município de Virmond, com limites e confrontações constantes na matrícula nº 1982 do CRI de Cantagalo/PR, conforme mapa e memorial mov. 107.

A parte Autora no mov. 114 expôs o seguinte:

(...)

Apesar disso, conforme observa-se do laudo realizado pelo Sr. Perito (mov. 107.1 à 107.4), apenas foi realizado o levantamento topográfico, não sendo avaliado o bem para que então possa ir a leilão.

Inclusive, na própria carta de intimação (mov. 60.1), menciona: “Em havendo êxito no levantamento, deverá



realizar AVALIAÇÃO da área". Dessa forma, requer a intimação do Sr. Perito, para que realize a avaliação do bem, para que possa ser dado cumprimento integral a decisão de mov. 1.73.

(...)

Em atendimento ao requerimento da parte Autora, bem como o despacho de Vossa Excelência, mov. 116, venho apresentar o valor avaliado referente aos 60% (sessenta por cento) do imóvel da matrícula nº 1982 do CRI de Cantagalo/PR.

A área em questão se encontra dentro do quadro urbano do Município de Virmond, conforme seu plano diretor, fazendo parte do setor 3 (três), estando a área toda delimitada, sendo que sua exploração atua para a agricultura com aproximadamente 62.400,00 m² de área lavrável, o que corresponde a cerca de 68/69% da área penhorável, e sendo seu remanescente composto por pastagem/capoeira e mata nativa. O terreno possui uma declividade perceptível, porém não muito acentuada, com fácil acesso sem ruas abertas em seu interior e estando próximo ao centro da cidade, aproximadamente 1Km.

Os métodos utilizados para a avaliação foram o comparativo com imóveis similares na região, bem como entrevistas com moradores e com propriedades ao redor da área, indagando-os sobre qual seria o preço de venda do seu imóvel, também foi feita consulta junto a Prefeitura Municipal de Virmond – Pr –Setor de Tributação, no qual foi conversado com Gabriel Miranda Gurtat, Diretor do Departamento de Finanças e Tributação, sobre a referida área em específico.

Na pesquisa de mercado realizada foi obtido o valor médio, para venda de um lote regularizado, de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por metro quadrado, pela Ata da Prefeitura de Virmond, a qual consta o valores de referência para tributação, o setor 3 o qual se encontra o imóvel objeto desta lide, teria o valor de R\$ 28,00 (vinte e oito reais) o metro quadrado, porém por não ter edificações ou benfeitorias mecanizadas para projeto de loteamento seu valor para tributação é de 50%, ou seja R\$ 14,00 (quatorze reais), sendo este o valor dado a título de tributação.

Para se obter o valor venal foi considerado, o seguintes aspectos: dedução da área total, 90.836,25 m², as áreas que seriam destinadas as ruas do loteamento, em projeção se obteve o valor de 19.921,81 m² que iram compor ruas não servindo para venda, área que de reserva legal a qual não se aproveita para venda em loteamento e que perfaz 20% da área total (18.167,25 m²), deduzindo estas áreas do montante o que se aproveita



para venda é 52.747,19 m² ou 58,07% de área útil para o quadro urbano, mais serviços de terraplanagem, topográficos, saneamento e criação do loteamento junto a Prefeitura.

Com base em todos os critérios explanados avaliou-se o metro quadrado de área em R\$ 16,50 (dezesesseis reais e cinquenta centavos), obtendo o valor venal total do imóvel em R\$ 1.498.798,12 (um milhão quatrocentos e noventa e oito mil setecentos e noventa e oito reais e doze centavos).

Sem mais para o momento, subscrevo-me com as mais cordiais saudações.

Cantagalo 10 de dezembro de 2018

FELIPE LUIZ BEVILAQUA

Tec. Agropecuária – CREA PR-95913/TD

Código INCRA FS1



AO M.M JUÍZO DA VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE CANTAGALO ESTADO DO PARANÁ.

Autos 0000909-02.2004.8.16.0060

FELIPE LUIZ BEVILAQUA, Engenheiro Agrônomo – CREA PR-95913/D, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que HELENA DRABNIESKI WOLINSTHISKI move em face de WANDA BUGAY MIECZVA, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em virtude do despacho proferido no evento 129.1, se manifestar quanto a impugnação apresentada no evento 127.1.

A Autora impugna o laudo em síntese por não concordar com o valor venal atribuído a área periciada, alegando que este perito se empenhou para valorar o imóvel, não respeitando as suas características.

Excelência, insta ressaltar inicialmente que este perito não atua de forma parcial, favorecendo um lado, tendo como seu único objetivo responder os quesitos elaborados pelas partes e auxiliar este juízo a elucidar qualquer ponto necessário para resolução da lide.

No que tange a impugnação, a Autora argumentou que o imóvel é totalmente rural não podendo ser considerado ao quadro urbano do município, sendo o valor absurdo advindo de “uma estória de imaginação futurística sobre o imóvel” criada por este perito, na qual não foi considerado as despesas que poderão advir da legalização futura do loteamento.

Ao contrário que argumenta a Autora todos os dados trazidos aos autos pelo laudo apresentado demonstram que o imóvel em questão está dentro do quadro urbano, desde o primeiro laudo o qual apresentou imagem de satélite demonstrando que a área está localizada junto a residências, tendo também já um loteamento dentro de sua área original, sendo posteriormente na complementação do laudo apresentado mapa da área



em conjunto com o mapa urbano fornecido pela prefeitura, **no qual demonstra que o loteamento existente dentro da área da matrícula é conhecido pela prefeitura e representado em sua planta**, sobre sua regularidade ou irregularidade está não foi objeto da perícia, portanto não apurada. Ainda foi conversado diretamente com Gabriel Miranda Gurtat, Diretor do Departamento de Finanças e Tributação do Município de Virmond, sendo especificado a área em questão, foi atestado por esse que ela compõe o quadro urbano do município, e agora para corroborar a parte Requerida juntou aos autos, evento 132.2 declaração ratificando todo o exposto.

Outro argumento utilizado para impugnar o laudo foi sobre o valor atribuído ao imóvel, sendo este argumento utilizado de forma vaga não trazendo dados e nem confrontando os apresentados, pois ao contrário do afirmado na impugnação, foi considerado para obtenção do montante final, as deduções de áreas e os custos para implementação de um loteamento, sendo considerado apenas 58,07% da área levantada como aproveitável após as deduções, e para o valor do m² foi considerado todos os custos como serviços de terraplanagem, topográficos, saneamento e custos com a criação do loteamento junto a Prefeitura, sendo que dos R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por m², valor médio de venda encontrado nos terrenos na região, foi considerado apenas R\$ 16,50 (dezesesseis reais e cinquenta centavos) por m².

Se o laudo tivesse feito pelo valor de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por m², o valor médio de venda encontrado nos terrenos na região, multiplicado pelo tamanho total encontrado 90.836,25 m² somariam a importância de R\$ 3.179.268,75 (três milhões cento e setenta e nove mil duzentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos) e somente nessa hipótese, que frisasse não ser o caso, é que teria total razão a parte Autora, porém o valor mensurado é de menos da metade, o que possibilitaria a aquisição de um promitente comprador para criação de um loteamento e assim auferir lucro.

Por fim, a avaliação apresentada não considerou a área como já loteada, e sim que está seria a sua destinação por ser do quadro urbano, estando ela fazendo divisa com áreas residenciais e já conter um loteamento.

Diante disto ratifico todo o contido na complementação do laudo, evento 121.1.

Sem mais para o momento, subscrevo-me com as mais cordiais saudações.

Cantagalo 06 de agosto de 2019

FELIPE LUIZ BEVILAQUA

Engenheiro Agrônomo – CREA PR-95913/D

Código INCRA FS1

