



IVO LODI CORRETOR DE IMÓVEIS
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL
AUTOS N. 0018686-84.2018.8.16.0035.

Nº. 10 Fls. 15

Esta exigência passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, seja federais, estaduais ou municipais a partir de 31/10/2005.

- QUAIS OS PRAZOS DE CARÊNCIA PARA O GEORREFERENCIAMENTO E A CERTIFICAÇÃO DO INCRA?

O artigo 10 do Decreto nº. 4.449/02 estabeleceu prazos de carência para a exigência do georreferenciamento e da certificação do INCRA quanto aos imóveis rurais.

Atualmente, os imóveis rurais com área inferior a 100 ha. (hectares), objeto de desmembramento, parcelamento, remembramento ou de qualquer situação de transferência, não precisam ostentar de imediato o georreferenciamento e a certificação do INCRA. Tal providência será necessária a partir de 21 de novembro de 2023 (artigo 10, incisos V a VII, c/c seu parágrafo terceiro, do Decreto nº. 4.449/02). Conforme quadro abaixo, verifique os prazos de carência para exigir-se o georreferenciamento e a certificação do INCRA:

ÁREA DO IMÓVEL	VENCIMENTO DO PRAZO DE CARÊNCIA
100 a menos de 250 hectares	VENCIDO
25 a menos de 100 hectares	20/11/2023
0 a menos de 25 hectares	20/11/2025

Quanto aos imóveis rurais com área superior a 100 ha (hectares), o georreferenciamento e a certificação do INCRA são exigíveis de imediato.

NORMA VIGENTE:

- **Decreto nº. 4.449/02-** publicado no DOU de 31.10.2002 c/c **DECRETO nº. 5.570**, de 31/10/2005 – DOU 01/11/05.
- **Vigência: a partir de 01/11/05** (data da publicação, no DOU, do Decreto nº. 5.570, de 31/10/2005).

DECRETO nº. 4.449/02:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I – noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II – um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III – cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; e





IVO LODI CORRETOR DE IMÓVEIS
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL
AUTOS N. 0018686-84.2018.8.16.0035.

N.º 10 Fls. 16

IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares; (Redação dada pelo Decreto n.º 7.620, de 2011)

V – quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares; (Redação dada pelo Decreto n.º 9.311, de 2018.)

VI – vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e (Redação dada pelo Decreto n.º 9.311, de 2018.)

VII – vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Redação dada pelo Decreto n.º 9.311, de 2018.)

[...]

§3o Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003.

DECRETO 5.570 DE 31/10/2005:

Art. 2º A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3o do art. 225 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I – imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;

II – nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no art. 10 do Decreto no 4.449, de 2002.

8 – DETERMINAÇÕES DO VALOR DO IMÓVEL

É de entender do Perito Avaliador que os valor MÉDIO para o imóvel avaliando são:

Valor total:	R\$ 2.230.086,77
Limite inferior é de:	R\$ 2.207.785,90
Limite superior é de:	R\$ 2.252.387,64

9 – FATORES CORREÇÃO E REPAROS





IVO LODI CORRETOR DE IMÓVEIS
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL
AUTOS N. 0018686-84.2018.8.16.0035.

N.º 10 Fls. 17

Considerando as tabelas de Valorização e de Desvalorização do imóvel, afim de dar o valor final para comercialização abaixo segue:

Correção do valor do Imóvel Rural em função das conservação de, plantações : = 5,00
% = 111.504,34

Correção do valor do Imóvel Rural em função da Testada 04 (adaptado de Mayer) : = 30,00
% = 669.026,03

Correção do valor do Imóvel Rural por Aclividade : (adaptado de Mayer) = 30,0 % =
669.026,03

Valor Final do imóvel Rural = R\$ 111.504,34 + 669.026,03 - 669.026,03 =
2.341.591,11.

Valor por metro quadrado de R\$ 1,95.

10 – CONCLUSÃO

Valor médio estimado deduzido da depreciação líquida de R\$ **2.341.591,11**
(Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e um Mil, Quinhentos e Noventa e Um Reais,
Onze Centavos).

CORRETOR DE IMÓVEIS
(45)3254-4991 / 8821-9999 (TIM) / 8822-5555

CRECI-F25522

lodicorretoradeseguros@hotmail.com

11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. O quer-se dizer é exatamente o que está escrito, e não o que a outros olhos interpreta-se.
2. Escusas ao egrégio tribunal pelo lapso temporal, em idealizar, não obstante o fato de ter-se debruçado no objeto da pesquisa para que este trabalho fosse realizado dentro dos parâmetros, lisura e imparcialidade.
3. Agradecer a oportunidade de poder ter contribuído eficazmente na elucidação do processo.guardo novos trabalhos. Em todo o brasil.
4. O medo de errar, foi sobreposto a vontade de realizar um trabalho único, de pesquisa e desenvolvimento, de trazer a realidade dos fatos.





IVO LODI CORRETOR DE IMÓVEIS
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL
AUTOS N. 0018686-84.2018.8.16.0035.

N.º 10 **Fls.** 18

12 – ANEXOS

Mapa de localização (anexo)

(CRI Cartório de Registro de Imóveis)

Fonte de pesquisas PMMH (Prefeitura Municipal de Tijucas do Sul)

Fotos in loco compartimentadas (anexos extras)

Calculo dos Imóveis (anexo)

Tabelas de testadas e valorizações e depreciações (Anexo)

PESQUISA DE PREÇOS DE TERRAS AGRICOLAS (SEAB, DERAL, DEB – PR)

PREÇOS DE TERRAS NO PARANA (SEAB, DERAL, DEB – PR)

NORMA REGULAMENTADORA DO ESTUDO (ABNT NBR 14.653-3:2004) de
IMOVEIS RURAIS

Imobiliária Zepechouka Imoveis 41 991425633

Altair Mansur 55 41 99895-5370

Marcelo Soares Oliveira Leiloes 41 99870 7000

KRN IMOVEIS 41 9 9851 0330/ 0333

Dados do avaliador (Anexo)

Marechal Candido Rondon, Pr, quinta-feira, 26 de setembro de 2019.





IVO LODI CORRETOR DE IMÓVEIS
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL
AUTOS N. 0018686-84.2018.8.16.0035.

N.º 10 **Fls.** 19

IVO LODI CRECI – F 25.522 CNAI 12.779
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

