



CRECI 6ª REGIÃO · PR

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

GÂNDARA & OLIVEIRA IMÓVEIS

Perita Avaliadora Imobiliária e Judicial

CRECI-J/PR 4.504

*Técnico Responsável: **CRISTIANO ALVES***

CRECI-F/PR 25.132 – CNAI 13.601

Rua Rui Barbosa, nº 262, Centro

Santo Antonio da Platina – Paraná.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rodovia PR 439 – Km 58 + 800 Metros

Bairro Boi Pintado

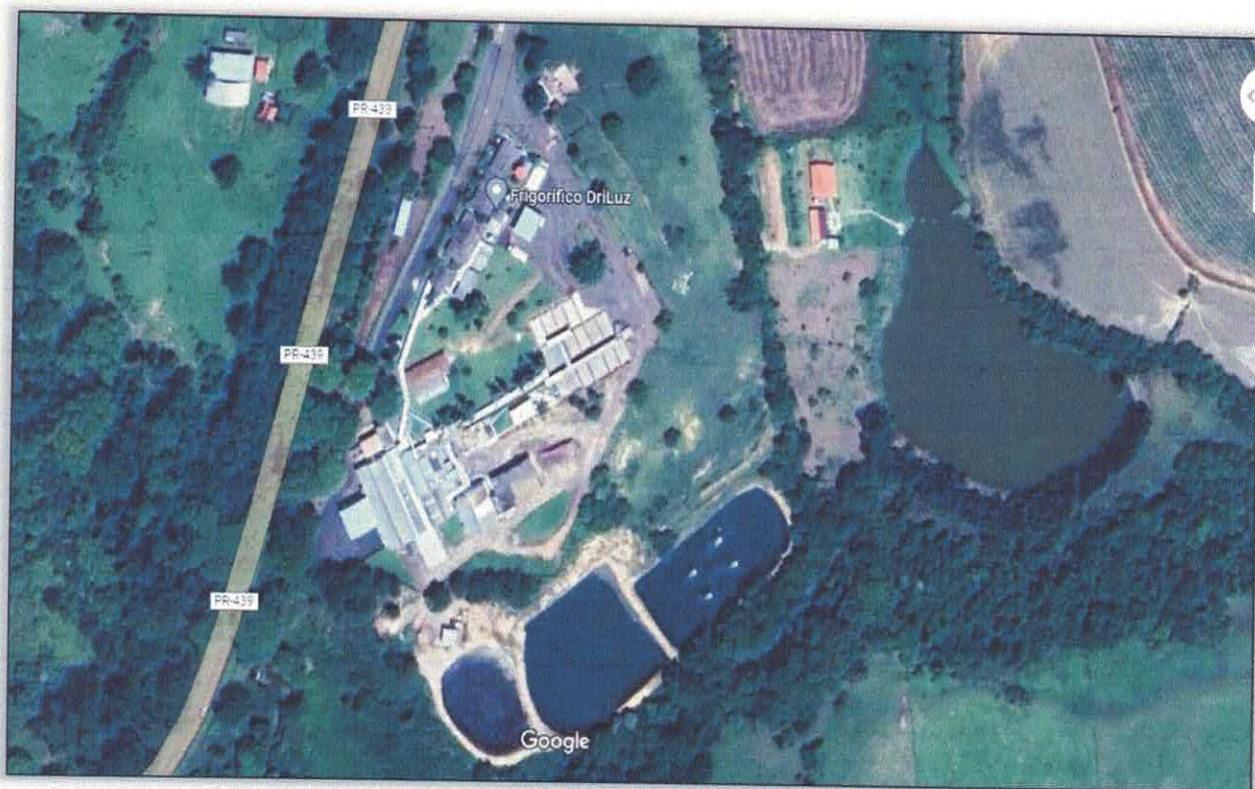
Santo Antonio da Platina – Paraná



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BEM IMÓVEL RURAL
SANTO ANTONIO DA PLATINA – ESTADO DO PARANÁ.**

NR. LAUDO/PARECER TÉCNICO 012/2023.

EM ATENDIMENTO AO OFÍCIO Nº 188/2022 – SMDE.



SINOPSE

TIPO DE BEM: Imóvel Rural.

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado.

DENOMINAÇÃO: Frigorífico Driluz Ltda.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia PR 439—Km 58 + 800 metros, Bairro Boi Pintado em Santo Antonio da Platina – Estado do Paraná.

METRAGEM DA ÁREA: 2,868 Alqueires.

BENFEITORIAS: 4.577,60M2 construído.

MATRÍCULA: Nº 7.690.

COMARCA: Santo Antonio da Platina - Estado do Paraná.

VALOR: R\$ 3.370.000,00
(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

1. SOLICITANTE:

FRIGORÍFICO DRILUZ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.372.527/0001-82, com sede em Santo Antonio da Platina-PR, na Rodovia PR 439 – KM 58 + 800 metros, s/nº, bairro Boi Pintado, CEP: 86.430-000, neste ato representado por quem de direito, o sócio administrador **ERMÍNIO PEDRO DA LUZ**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade com RG nº 703.638-8/SSP/PR, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 056.638.739-53, residente e domiciliado na Alameda Manoel Martins Esteves, nº 351, Residencial Morumbi, CEP: 86.430-000 em Santo Antonio da Platina – Estado do Paraná.

2. PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DA PLATINA – ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito publico, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.968.627/0001-00, com sede em Santo Antonio da Platina-PR, na Praça Nossa Senhora da Aparecida, S/N, no Centro desta cidade. Fone: (43) 3534-8700.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

TÍTULO: MATRÍCULA

CARTÓRIO: Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antonio da Platina-PR.

COMARCA: Santo Antonio da Platina-PR.

NÚMERO DE ORDEM: 7.690.

Imóvel Urbano – Matrícula 7.690 Desta Comarca.

Descrição:

“IMÓVEL:- Um imóvel rural com a área de 2,868 alqueires, situado na fazenda Boi Pintado, no lugar denominado Santa Joana, deste município e comarca, com o seguinte roteiro: Partindo do marco (0) no eixo do asfalto, segue confrontando com a Prefeitura Municipal com o rumo de 28°39'00"S.E. numa distância de 33,36 m até o marco (1). Deste segue confrontando com o mesmo com rumo de 03°05'19"S.W. numa distância de 54,93m até o marco (2). Daqui segue confrontando com o mesmo com rumo de 41°09'38"S.E. numa distância de 71,00m até o marco (3). Deste segue confrontando com o mesmo com rumo de 58°06'48"S.E. numa distância de 47,16m até o marco (4). Daqui segue confrontando com o mesmo com rumo de 76°59'59"N.E. numa distância de 41,98m até o marco (5). Deste segue confrontando com Artur Gomes Lomba com rumo de 00°37'39"S.E. numa distância de 132,39 m até o marco (6). Deste segue confrontando com o Ribeirão Boi Pintado numa distância de 372,29m até o marco (7). Deste segue confrontando com a Água Santa Joana numa distância de 224,09m até o marco (8). Deste segue-se pelo eixo do asfalto que liga Santo Antonio da Platina a Ribeirão do Pinhal, com rumo de 31°53'29"N.E. numa distância de 297,81m até o marco (0) onde teve início o levantamento”.

Anexo – Matrícula 7.690 Desta Comarca.

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		MATRÍCULA N.º 7.690 F 01 SANTO ANTÔNIO DA PLATINA 19/10/1989 Oficial <i>S. S. S. S. S.</i>
Distrito <u>Santo Antonio da Platina</u> Município <u>Santo Antonio da Platina</u>		Urbano () C. P. M. Rural (x) INCRA
Localização <u>na Fazenda Boi Pintado, no lugar denominado Santa Joana, deste município e comarca.</u>		
Protocolo nº 34.583- IMÓVEL:- Um imóvel rural com a área de 2,868 alqueires, situado na fazenda Boi Pintado, no lugar denominado Santa Joana, deste município e comarca, com o seguinte roteiro: Partindo do marco (0) no eixo do asfalto, segue confrontando com a Prefeitura Municipal com o rumo de 28°39'00"S.E. numa distância de 33,36 m até o marco (1). Deste segue confrontando com o mesmo com rumo de 03°05'19"S.W. numa distância de 34,93m até o marco (2). Daqui segue confrontando com o mesmo com rumo de 41°09'38"S.E. numa distância de 71,00m até o marco (3). Deste segue confrontando com o mesmo com rumo de 58°06'48"S.E. numa distância de 47,16m até o marco (4). Daqui segue confrontando com o mesmo com rumo de 76°53'59"N.E. numa distância de 41,98m até o marco (5). Deste segue confrontando com Artur Gomes Lomba com rumo de 00°37'39"S.E. numa distância de 132,39 m até o marco (6). Deste segue confrontando com o Ribeirão Boi Pintado numa distância de 172,25m até o marco (7). Deste segue confrontando com a Agua Santa Joana numa distância de 224,09m até o marco (8). Deste segue-se pelo eixo do asfalto que liga Santo Antonio da Platina a Ribeirão do Pinhal, com rumo de 31°53'29"N.E. numa distância de 297,81m até o marco (0) onde teve início o levantamento", conforme memorial descritivo elaborado por João - Rodolfo Brock - Prefeitura Municipal de Santo Antonio da Platina.		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – TERRA NUA

Trata-se de uma propriedade rural com área total de 2,868 alqueires paulista de terras, equivalente a 6,941 hectares e 69.405,60 metros quadrados com as seguintes características naturais.



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

TIPO DE TERRA	Argissolo Vermelho.
TIPO DE EXPLORAÇÃO	Comercial, industrial, pecuária e agropecuária.
TOPOGRAFIA	Em declive.
TIPO DE ACESSO	Através da Rodovia PR 439.
MINA D'ÁGUA	Não identificado.
RIO/RIBEIRÃO/LAGOA	03 lagoas.
BENFEITORIAS	4.577,60M construído.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – BENFEITORIAS

O referido imóvel contém uma área total construída equivalente a 4.577,60(quatro mil quinhentos e setenta e sete metros e sessenta decímetros quadrados), composta de galpões industriais de alvenaria de tijolos, com as seguintes características:

- Galpão de alvenaria de tijolos, coberto com telhas de fibrocimento, com laje e revestido de piso frio e azulejos. Onde estão instalados a guarita, o bloco administrativos com escritórios, S.I.F. recepção, banheiros, sala de reuniões, vestiários, refeitório, despensa, garagem, caixa d'água e outros.
Área de aproximadamente 1.200,00M2
- Galpão de alvenaria de tijolos, coberto com telhas barro, com madeiramento a vista e contra piso. Onde está instalada a oficina e almoxarifado.
Área de aproximadamente 280,00M2
- Galpão de alvenaria de tijolos, coberto com telhas de zinco, parcialmente com laje, com contra piso, sendo um revestido com câmara fria. Onde estão instalados área de abate, área de sangria, lavador de carcaça, área de matança, caldeira, necropsia, sanitários, pátio de carga de couro, graxearia e secagem de sangue, casa de máquinas, casa de força e expedição.
Área de aproximadamente 3.090,00M2

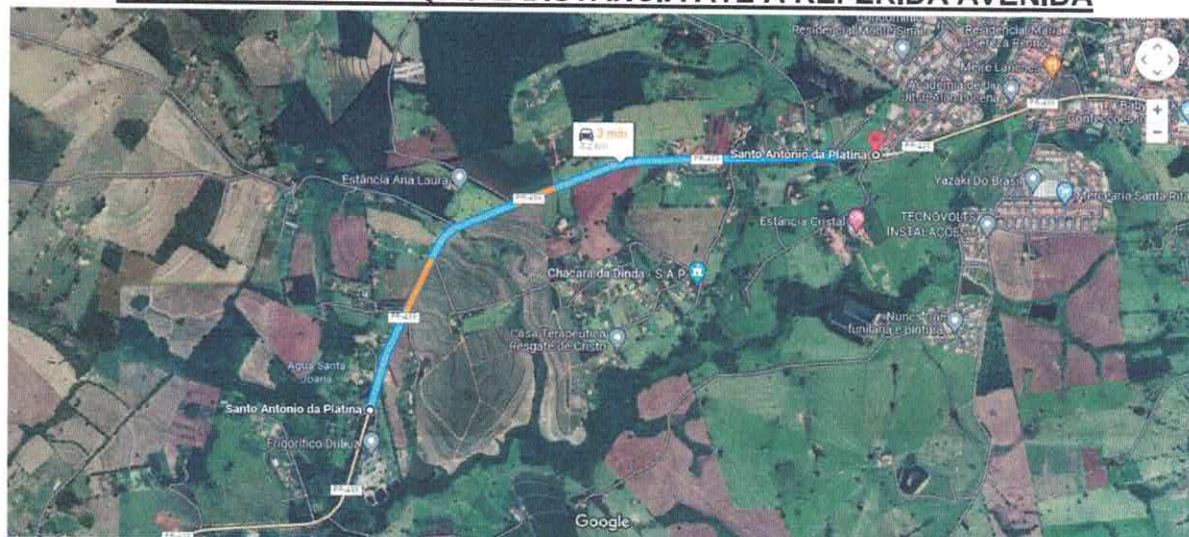
Imagem das benfeitorias



3.1. CONTEXTO DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se na Rodovia PR 439 – KM 58 + 800 metros, s/nº, Bairro Boi Pintado, sentido Ribeirão do Pinhal, em Santo Antonio da Platina – Estado do Paraná, a uma distância de 3,2 Km e 3 minutos do trevo com a Avenida José Palma Rennó, perímetro urbano de Santo Antonio da Platina.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO E DISTÂNCIA ATÉ A REFERIDA AVENIDA



3.2. CONTEXTO MUNICIPAL:

SANTO ANTÔNIO DA PLATINA é um [município brasileiro](#) do [estado](#) do [Paraná](#). Sua população foi estimada em 46 503 habitantes, conforme dados do [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística](#) (IBGE) de 2021

Geografia

Geograficamente localizada em ponto estratégico, fica a aproximadamente 370 km da capital do Estado, Curitiba e a 400 km de [São Paulo](#). Possui uma [área](#) é de 721,625 km² representando 0,3621 % do estado, 0,1281 % da região e 0,0085 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma [latitude](#) 23°17'42" [sul](#) e a uma [longitude](#) 50°04'38" [oeste](#), estando a uma [altitude](#) de 520 m. Sua população em 2010 era de 42 707 habitantes.

Distritos

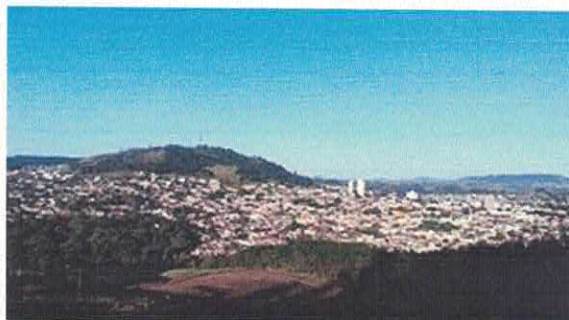
O município é composto por três distritos: Santo Antônio da Platina, Conselheiro Zacarias e Monte Real.

Economia

Santo Antonio da Platina é uma região onde se cultiva café e cana de açúcar, tendo predominância pela pecuária.

Santo Antônio da Platina

Município do Brasil



Vista de Santo Antônio da Platina

Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Apelido(s)

"Cidade Jóia"

Gentílico

Platinense

Localização



Localização de Santo Antônio da Platina no Paraná

 Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de Santo Antônio da Platina	
Coordenadas	 <u>23° 17' 42" S 50° 04' 37" O</u>
País	<u>Brasil</u>
<u>Unidade federativa</u>	<u>Paraná</u>
Municípios limítrofes	<u>Jacarezinho</u> , <u>Joaquim Távora</u> , <u>Bandeirantes</u> , <u>Jundiá do Sul</u> , <u>Guapirama</u> , <u>Barra do Jacaré</u> e <u>Abatiá</u> .
Distância até a capital	362 ¹¹¹ <u>km</u>
História	
Fundação	<u>1914</u> (106 anos)
<u>Aniversário</u>	20 de agosto
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	José da Silva Coelho Neto (<u>PHS</u> , 2017 - 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ¹³¹	721,625 km²

<u>População total</u> (estimativa IBGE/2020 ^[1])	46 251 hab.
<u>Densidade</u>	64,1 hab./km ²
<u>Clima</u>	<u>Subtropical</u> úmido mesotérmico (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	496 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2010 ^[4])	0,718 - <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2012 ^[1])	R\$ 607 974,000 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2012 ^[1])	R\$ 14 097,95

3.4. OCUPANTE DO IMÓVEL:

No momento da vistoria o Frigorífico Driluz ocupava o imóvel.

3.5. TIPO DE OCUPAÇÃO:

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado, com a finalidade de exploração comercial de ramo frigorífico.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

A finalidade do presente parecer é determinação dos **VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL** avaliando para fins de levantamento patrimonial.

Não será objeto desta avaliação a atividade desenvolvida nem as máquinas e equipamentos móveis existentes no imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O objetivo do presente parecer é a determinação dos valores de mercado do imóvel avaliando, para fins de avaliação patrimonial.

(conforme item 3.30 da NBR 14.653-1- *Liquidação forçada*).

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para a avaliação do imóvel, foi fornecido pena o número de matrícula e endereço do imóvel.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico o qual é parte integrante deste Parecer Técnico Avaliatório.

Mediante os documentos disponibilizados e diante do grande número de informações colhidas durante pesquisa, pode-se afirmar que houve possibilidade de elaborar a avaliação com máxima clareza.

(Conforme disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1).

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

A vistoria foi realizada no dia 17 de Março de 2023 e fundamentou-se na identificação física da área e levantamento do tipo do bem.

A vistoria foi realizada pelo Perito Avaliador em companhia do senhor Gabriel Jorge Olímpio, do setor de Controle de Qualidade.

A determinação do local avaliando foi com base em pesquisa de campo tendo como auxílio profissionais da área de corretagem de imóveis, além do "GoogleMaps", os quais disponibilizam mapas da área, através de satélite.

Para tanto, foi realizado um amplo levantamento fotográfico o qual posteriormente auxiliou na determinação do valor do bem, pois permitia a visualização do mesmo por avaliadores especialista consultados durante as pesquisas realizadas.

O levantamento fotográfico e mapa são partes integrantes deste Parecer Técnico de Avaliação.

O processo avaliatório foi realizado de acordo com a natureza do bem.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel em tela está localizado em uma região produtiva, composto de *TERRA VERMELHA*, cercada de propriedades que contêm como predominância a agropecuária, com plantação de soja e milho, e atividade secundária e não menos importante a pecuária.

Este imóvel atende e realiza corretamente a função social da propriedade, tendo aproximadamente 90%(noventa por cento) de implementação industrial e 10%(dez por cento) de florestamento. Topograficamente esta propriedade possui regiões relativamente em pequeno declive.

Estamos tratando de um imóvel com alta aceitação de mercado devido à localização, tipo de terra, topografia, acesso e finalidade.

Portanto, podemos determinar **LIQUIDEZ MÈDIA** do imóvel; no momento das

pesquisas de mercado, foram encontrados poucos imóveis sendo ofertados à venda nas imediações e apenas uma informação e relato de conclusão de venda recente nas imediações. O que mostra a baixa oferta e média procura.

Aliado a estes segmentos, pode-se concluir que existe uma demanda média por estes tipos de imóveis na cidade de Santo Antonio da Platina – Estado do Paraná.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Para tornar o laudo mais justo e preciso o perito avaliador optou por desmembrar a avaliação em duas etapas, primeiramente será determinado o valor da terra nua, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** e posteriormente o valor das benfeitorias, utilizando o Custo Unitário Básico (CUB) – Norte do Paraná, aplicando-lhe a devida depreciação do tempo.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

A pesquisa foi realizada entre os dias 16 e 17 de Março de 2023.

Para a pesquisa do valor do imóvel foram consultados facilitadores(vendedores particulares), e corretores de imóveis especializados na comercialização de imóveis na cidade de Santo Antonio da Platina – Estado do Paraná.

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Nº	Descrição	Área/Alq.	Valor Total R\$	Valor do Alq.
01	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 75% Plantado soja 25% Pastagem formada Às Margens da PR-092 A 9,5 km de Sto. Ant. da Platina (Baggio)	20,00 Alq.	Vendido por R\$ 3.400.000,00	R\$ 170.000,00
02	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 90% Plantado soja 10% Pastagem formada Bairro Barra Mansa A 7 km de Sto. Ant. da Platina (Felipe Ramos)	6,00 Alq.	Ofertado por R\$ 1.080.000,00	R\$ 180.000,00

03	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 50% Plantado soja 50% Pastagem formada 8 Km da cidade Em Ribeirão do Pinhal (Imobiliária Vip Creci-J 7655)	30,00 Alq.	Ofertado por R\$ 5.200.000,00	R\$ 173.333,33
04	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 80% Plantado soja 20% Pastagem formada Próximo ao Avaliado Entre Rib. do Pinhal e S.A.P. (Japões/Zê Otávio)	40,00 Alq.	Ofertado por R\$ 8.000.000,00	R\$ 200.000,00
05	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 90% Plantado soja 10% Mata Às Margens da PR-092 Na Barra do Jacaré (Baldan)	25,00 Alq.	Ofertado por R\$ 5.750.000,00	R\$ 230.000,00
06	Propriedade Rural Topografia(plana e declive) 80% Plantado soja 20% Mata 2km da BR 153 Jacarezinho (Amauri)	42,00 Alq.	Ofertado por R\$ 9.240.000,00	R\$ 220.000,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALQUEIRE DE TERRAS:

Média Aritmética = $\frac{\text{soma do M2. das 06 amostras}}{06} = \frac{\text{R\$ 1.173.333,33}}{06}$

R\$ 195.555,56 o Alqueires de terras.

Considerando um intervalo de 10% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos a seguinte média final.

MF = MÉDIA ARITIMÉTICA + 10%
- 10%

MF = R\$/M2.195.555,56 + 10% = R\$ 215.111,12(Limite Superior)
- 10% = R\$ 176.000,00(Limite Inferior)

- Considerando-se as amostras dentro deste intervalo não iremos eliminar nenhuma das amostras, a média final continuará a ser calculada com base nas 06 amostras.

Média Aritmética = $\frac{\text{soma do M2. das 06 amostras}}{06} = \frac{\text{R\$ 1.173.333,33}}{06}$

R\$ 195.555,56 o Alqueires de terras.

OBS. Tendo em vista que os imóveis comparando possuem mecanização, plantio e topografia relativamente melhor que o avaliando, o perito avaliador utilizou a prerrogativa de depreciar em 10%(dez por cento) o valor do alqueire deste imóvel.

Sendo assim, o valor do alqueire será de R\$ 176.000,00(cento e setenta e seis mil reais).

DETERMINAÇÃO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL.

VALOR DO IMÓVEL = 2,868 Alqueires X R\$ 176.000,00 o Alqueire = **R\$ 504.768,00(Quinhentos e quatro mil setecentos e sessenta e oito reais).**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para determinação do valor das benfeitorias o perito avaliador utilizou como base de calculo tabela mensal de valores de construção civil do norte do Paraná disponível pelo **CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO NORTE DO PARANÁ (CUB-PR)** no endereço eletrônico: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

TABELA DESONERADA

MÊS DE REFERÊNCIA: Fevereiro/2023.

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.146,88	0,51%
GI	1.139,53	0,20%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

O valor de referência do CUB para projetos de Galpão Industrial é de R\$ 1.139,53(mil cento e trinta e nove reais cinquenta e três centavos), contudo é necessário aplicar a depreciação do tempo. As construções em tela possuem aproximadamente a média de 25(vinte e cinco) anos de idade.

Além disso, aproximadamente 60%(sessenta por cento) das construções são rusticas, sem revestimentos e fechamento parcialmente feito de folhas de zinco.

Por esta razão, é necessário aplicar a depreciação pertinente, o que equivale a 45%(quarenta e cinco por cento) do valor do metro quadrado apresentado.

Sendo assim, o valor justo e preciso para o metro quadrado destas benfeitorias é de R\$ 626,74(seiscentos e vinte e seis reais e setenta e quatro centavos).

DETERMINAÇÃO FINAL DO VALOR DAS BENFEITORIAS

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL.

VALOR DO IMÓVEL = 4.577,60M2 X R\$ 626,74 o valor do M2 = R\$ 2.868.965,02(Dois milhões oitocentos e sessenta e oito mil novecentos e sessenta e cinco reais e dois centavos).

DETERMINAÇÃO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL

TERRA NUA

504.768,00(Quinhentos e quatro mil setecentos e sessenta e oito reais).

BENFEITORIAS

R\$ 2.868.965,02(Dois milhões oitocentos e sessenta e oito mil novecentos e sessenta e cinco reais e dois centavos).

VALOR TOTAL

R\$ 3.373.733,02(Três milhões trezentos e setenta e três mil setecentos e trinta e três reais e dois centavos).

CONCLUSÃO

OBS: O perito avaliador utilizou-se da prerrogativa de arredondar o valor final da avaliação.

É do entender do Perito Avaliador que, o valor para a área avaliada considerando sua localização e extensão e no estado em que se encontra na data da vistoria é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 3.370.000,00

(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

Limite Superior: R\$ 3.500.000,00

Limite Inferior: R\$ 3.250.000,00

Liquidação "Forçada": R\$ 3.100.000,00

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Por se tratar de uma situação atípica e diante da impossibilidade de utilizar metodologias previstas nesta parte da NBR 14.653, não foi possível classificar o laudo quanto á fundamentação e precisão.

Sendo assim, este laudo deve ser considerado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, como definido no item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1/2001.

Tendo em vista que o fator de maior valor é a localização, a saber, o terreno, essa foi a base para calcular o valor do metros quadrado e consequentemente o valor do

imóvel em tela.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 3.370.000,00 (TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

Data de Referência:

16/03/2023 – data da realização da vistoria.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O corpo do parecer é composto por 28(vinte e oito) páginas, mais matrícula e mapa, todas de um lado só, rubricadas pela perita avaliadora.

14. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS):



GÂNDARA & OLIVEIRA IMÓVEIS

CRECI-J/PR 4.504

Cristiano Alves dos Santos

Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Imobiliário e Judicial.

CRECI-F/PR 25.132 - CNAI 13.601

15. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Santo Antonio da Platina – PR, 16 de Março de 2023.

16. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



