



HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO

Avaliador de Imóveis

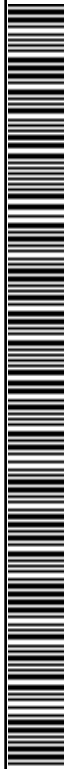
CNAI – 48.040

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL**

PROCESSO: 0004573-44.2019.8.16.0083

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Maringá/PR, 03 de maio de 2025





1.SOLICITANTE

A solicitante trata-se da 1ª Vara Cível da Comarca de Francisco Beltrão/PR, no qual este perito foi nomeado junto aos autos 0004573-44.2019.8.16.0083.

2. OBJETIVO

O presente Parecer Técnico tem o objetivo de aferir o valor mercadológico do imóvel, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-3 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O presente documento atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A área de terras foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Já as benfeitorias encontradas na propriedade foram avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo. O valor atribuído à área de terras e o valor atribuído às benfeitorias foram somados, chegando ao valor final do imóvel, ou seja, a composição do valor final do imóvel baseou-se no Método Evolutivo.

Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel:





- Análise documental e geográfica do imóvel em questão;
- Constatação in loco do imóvel, suas benfeitorias e vizinhança;
- Registro fotográfico da área de terras e benfeitorias;
- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Pesquisa de mercado para quantificação das benfeitorias;
- Análise dos dados e conclusão do Parecer Técnico.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da matrícula 30.438 do 2º CRI de Francisco Beltrão/PR

Lote Rural nº 06-REMANESCENTE, da GLEBA nº 45-FB, do Patrimônio de Enéas Marques-PR, da Colônia Missões, situado no Município de Enéas Marques, Estado do Paraná, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, situado na expansão do quadro urbano de Enéas Marques, com área de 75.443,79m², com os limites e confrontações constantes da Matrícula nº 30.438 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR. Divisas e confrontações vide matrícula imobiliária.

4.2 Localização do imóvel

O imóvel fica bastante próximo à área urbanizada da cidade de Enéas Marques/PR, tendo seu acesso principal pela Rua Chácara Mito, e seus fundos pela Rua Maria Piva Michels. O acesso ao imóvel é fácil, e ocorre na sua grande maioria por via pavimentada, tendo um pequeno trecho sem pavimento que dá acesso à entrada do imóvel, no final da Rua Chácara Mito.

A seguir, a localização aérea do imóvel:





Localização do imóvel



Localização do Imóvel em relação à cidade





4.3 Descrição e dados obtidos na constatação in loco

No dia 11/04/2025 (sexta-feira), às 14:21 horas, este profissional se dirigiu presencialmente ao imóvel avaliando, tendo recebido o acompanhamento do Sr. Sérgio Miguel Ferreira de Souza (proprietário), realizando assim a constatação do imóvel e registro fotográfico do mesmo, que é parte integrante deste Parecer.

Na constatação in loco, foi possível observar que trata-se de área de terras que apesar de estar inserida dentro do perímetro urbano, possui atualmente características e utilização rural. O imóvel possui topografia levemente acidentada em seu acesso principal, porém, com grande declive para a parte dos “fundos”.

Da totalidade do imóvel, que é de 75.443,79m² temos as seguintes características e percentuais aproximados:

A) Área destinada às benfeitorias, seus acessos e servidões, que ocupam aproximadamente 16% da área total do imóvel; **B)** Área destinada ao plantio de grãos, mecanizada, dividida em 2 partes (acesso principal e fundos do imóvel) que ocupam aproximadamente 37% da área total do imóvel; **C)** Área destinada à reserva legal com vegetação nativa que ocupam aproximadamente 22% da área total do imóvel; **D)** Área destinada a pasto (parte em declive) que ocupam aproximadamente 25% da área total do imóvel.

4.4 Descrição das benfeitorias:

A seguir, a descrição detalhada das benfeitorias:

A) Casa mista em madeira e alvenaria, possuindo aproximadamente 90m². Garagem em madeira, possuindo aproximadamente 40m² em regular estado de conservação. Totalizando a casa e garagem aproximadamente 130m². Ambas possuem cerca de 30 anos, em ruim estado de conservação;

B) Bezerreira em madeira, possuindo aproximadamente 55m² e cerca de 30 anos, em regular estado de conservação;

C) Salão de ordenha, possuindo aproximadamente 180m² e cerca de 30





anos, estrutura de madeira, cobertura de zinco, em regular estado de conservação;

D) Dois silos abertos, apenas com paredes laterais, piso em terra batida, contendo cada um aproximadamente 9x40m², totalizando os dois silos a metragem aproximada de 720m², aproximadamente 12 anos, bom estado de conservação;

E) Depósito com madeiramento de eucalipto e telhas eternit, com aproximadamente 130m², e cerca de 30 anos, em ruim estado de conservação.

F) Galpão pré moldado, coberto de aluzinco, com aproximadamente 1.500m², e cerca de 12 anos, em bom estado de conservação.

4.5 Registro fotográfico

O Registro fotográfico acompanha o Parecer no Anexo I.

5. VALORAÇÃO TERRA NUA

5.1 Pesquisa de Mercado (apenas da terra nua)

Visando atribuir valor correto ao imóvel avaliando, foi feita pesquisa de mercado para área de terras semelhantes e na mesma região. Aqui, o objetivo é obter o valor de mercado exclusivamente da área de terras, portanto, os imóveis que tinham benfeitorias tiveram o valor atribuído às mesmas desconsiderados.

Todos os imóveis foram selecionados por sua similaridade com o imóvel avaliando, tanto em relação a Geolocalização (Enéas Marques), como na distribuição de utilização das terras dentro da propriedade.

Veja que nenhuma das propriedades possuem 100% de área de plantio, todas possuem aproveitamento de parte da área de terras para plantio, assim como ocorre com o imóvel avaliando, portanto, as amostras são aderentes.

A pesquisa de mercado completa acompanha o Parecer no Anexo II.

A seguir, segue Quadro Amostral dos imóveis que compuseram a pesquisa de mercado do presente Parecer, apontando assim a MÉDIA ARITMÉTICA do valor atribuído ao alqueire de terras semelhantes e na mesma região do avaliando.





MÉDIA ARITMÉTICA – QUADRO AMOSTRAL VALORAÇÃO TERRA NUA					
Item	Tamanho (alqueires)	Valor Inicial	Desconto Benfeitoria	Valor final	Valor final Por alqueire
1	10	R\$ 2.400.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.220.000,00	R\$ 222.000,00
2	6	R\$ 1.300.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 195.000,00
3	4	R\$ 1.200.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 262.500,00
4	3	R\$ 600.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480.000,00	R\$ 160.000,00
5	9	R\$ 1.890.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 1.740.000,00	R\$ 193.333,33
6	12	R\$ 2.460.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.280.000,00	R\$ 190.000,00
7	5	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 200.000,00
VALOR MÉDIO/ALQUEIRE					R\$ 203.261,90

Agora, para “tratar” os valores obtidos, será considerado um intervalo de 10% para menos e 10% para mais com base na média obtida. As amostras que não estiverem dentro desse intervalo serão eliminadas, visando desconsiderar os “Outliers” inseridos na pesquisa mercadológica.

Considerando o valor médio de R\$ 203.261,90 para o alqueire, temos que o limite inferior para integrar o quadro amostral é R\$ 182.935,00. Já o limite superior para integrar o quadro amostral é de R\$ 223.588,00. Ou seja, as amostras fora desse intervalo devem ser desconsideradas.

Analisando o quadro amostral inicial, apenas uma amostra deve ser excluída (amostra 4), pois está abaixo do limite inferior. Portanto, após o correto tratamento, temos abaixo o Quadro Amostral com a MÉDIA FINAL.

MÉDIA FINAL – QUADRO AMOSTRAL VALORAÇÃO TERRA NUA					
Item	Tamanho (alqueires)	Valor Inicial	Desconto Benfeitoria	Valor final	Valor final Por alqueire
1	10	R\$ 2.400.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.220.000,00	R\$ 222.000,00
2	6	R\$ 1.300.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 195.000,00
3	4	R\$ 1.200.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 262.500,00
5	9	R\$ 1.890.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 1.740.000,00	R\$ 193.333,33
6	12	R\$ 2.460.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.280.000,00	R\$ 190.000,00
7	5	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 200.000,00
VALOR MÉDIO/ALQUEIRE					R\$ 210.472,22





Portanto, o valor final atribuído ao alqueire do imóvel avaliando representa o importe de R\$ 210.472,22/alqueire.

5.2 Adequação de mercado

É sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, que os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação.

Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros, razão pela qual costuma ser aplicado um percentual de depreciação de 10%, a fim de se afastar esse aumento mencionado, estimando assim o real valor do imóvel.

Entretanto, tendo em vista as distintas características do avaliando, quais sejam: sua localização e testada com duas ruas, sendo o acesso bastante facilitado, a depreciação de praxe utilizada não será aqui aplicada.

5.3. Valor final atribuído à TERRA NUA

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a TERRA NUA do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR TERRA NUA= ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE

VALOR DA TERRA = 3,1175 Alqueires X R\$ 210.472,22

VALOR DA TERRA = R\$ 656.147,14





6. VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

6.1 Valores base das benfeitorias

Para apurar o valor das benfeitorias, utilizaremos como base o CUB (Custo Unitário Básico) disponibilizado pelo SINDUSCON/PR, data base de 03/2025, além de informações complementares específicas para construções rurais (madeira).

Ressalta-se que, conforme o próprio site do SINDUSCON/PR informa, esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, ou seja, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Ainda, tendo em vista que o SINDUSCON/PR não apura os custos de construção para edificações mistas (madeira/alvenaria), utilizaremos como base o custo unitário apurado para projetos residenciais de padrão baixo, isso porque, é o padrão mais próximo da residência existente no imóvel avaliando.

Abaixo a média de valores para edificações NOVAS, semelhantes ao que temos no imóvel avaliando:

- a) R\$ 2.254,74/metro quadrado para residências em baixo padrão;
- b) R\$ 1.237,79/metro quadrado para projetos de salão/galpão/barracão;
- c) *R\$ 800,00/metro quadrado para edificações apenas em madeira;

*O valor da edificação em madeira não está especificado no boletim do Sinduscon/PR, porém, foi atribuído tomando como base orçamento para edificação semelhantes, devendo ser depreciado normalmente pela idade.

- d) *R\$ 80,00/metro quadrado para silos abertos (muros e piso batido);

*O valor do silo aberto não está especificado no boletim do Sinduscon/PR, porém, foi atribuído tomando como base orçamento para edificação de muros/paredes semelhantes, devendo ser depreciado normalmente pela idade.

6.2 Depreciação do valor atribuído às benfeitorias

Em uma construção nova, o proprietário poderá edificar personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas





demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, e tendo em vista o estado de conservação das edificações, o valor inicialmente encontrado será depreciado.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

6.2.1 Depreciação e valor final Casa Mista

Levando em consideração que a casa possui aproximadamente 30 anos de idade, estando em ruim estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da casa mista é de 78,6%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke	
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke	
Instruções	
Dados do imóvel	
Seleccionar tipo de imóvel	
CASA DE MADEIRA	
Indicar idade do imóvel (em anos)	
30	
% de vida útil	
66	
Seleccionar estado de conservação	
G - Reparos importantes	
Índice de depreciação: 78.6	

Portanto, o valor já depreciado da **CASA MISTA** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 2.254,74 – 78,6% = R\$ 482,51/metro quadrado

R\$ 482,51 x 90 metros quadrados = R\$ 43.425,90.





6.2.2 Depreciação e valor final Garagem e Bezerreira (madeira)

Levando em consideração que as edificações possuem aproximadamente 30 anos de idade, estando em regular estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado das construções em madeira é de 39,1%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CONSTRUÇÃO RURAL

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

50

Seleccionar estado de conservação

C - Regular

Índice de depreciação: 39.1

Portanto, o valor depreciado da **GARAGEM E BEZERREIRA** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 800,00 – 39,1% = R\$ 487,20/metro quadrado

GARAGEM: R\$ 487,20 x 40 metros quadrados = R\$ 19.488,00

BEZERREIRA: R\$ 487,20 x 55 metros quadrados = R\$ 26.796,00





6.2.3 Depreciação e valor final Salão de Ordenha

Levando em consideração que a edificação possuem aproximadamente 30 anos de idade, estando em regular estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 39,1%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CONSTRUÇÃO RURAL

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

50

Seleccionar estado de conservação

C - Regular

Índice de depreciação: 39.1

Portanto, o valor já depreciado do **SALÃO DE ORDENHA** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 1.237,79 – 39,1% = R\$ 753,81/metro quadrado

R\$ 753,81 x 180 metros quadrados = R\$ 135.685,80.





6.2.4 Depreciação e valor final Silos abertos de piso batido

Levando em consideração que a edificação possui aproximadamente 12 anos de idade, estando em bom estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 12%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
CONSTRUÇÃO RURAL

Indicar idade do imóvel (em anos)
12

% de vida útil
20

Seleccionar estado de conservação
B - Entre novo e regular

Índice de depreciação: 12

Portanto, o valor já depreciado dos **SILOS ABERTOS** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 80,00 – 12% = R\$ 70,40/metro quadrado

R\$ 70,40 x 720 metros quadrados = R\$ 50.688,00.





6.2.5 Depreciação e valor final Depósito

Levando em consideração que a edificação possui aproximadamente 30 anos de idade, estando em ruim estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado da edificação é de 58,2%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CONSTRUÇÃO RURAL

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

50

Seleccionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 58.2

Portanto, o valor já depreciado do **DEPÓSITO** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 1.237,79 – 58,2% = R\$ 517,39/metro quadrado

R\$ 517,39 x 130 metros quadrados = R\$ 67.260,70

*** Tendo em vista que não há piso em concreto, devemos depreciar mais 15%, ou seja, o valor final atribuído é de R\$ 57.171,60





6.2.6 Depreciação e valor final Galpão

Levando em consideração que a edificação possui aproximadamente 12 anos de idade, estando em bom estado de conservação, com base na tabela e método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado do galpão é de 12,9%, conforme imagem da tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

Indicar idade do imóvel (em anos)

% de vida útil

Seleccionar estado de conservação

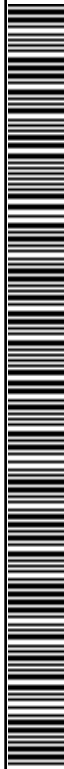
Índice de depreciação: 12.9

Portanto, o valor já depreciado do **GALPÃO** é assim especificado:

Edificação nova = R\$ 1.237,79 – 12,9% = R\$ 1.078,11/metro quadrado

R\$ 1.078,11 x 1.500 metros quadrados = R\$ 1.617.165,00

*** Tendo em vista que não há piso em concreto, devemos depreciar mais 15%, ou seja, **o valor final atribuído é de R\$ 1.374.590,25**





6.3 Valor total das benfeitorias

Abaixo tabela com valor individual das benfeitorias avaliadas no item 6.2, bem como valor total das mesmas:

VALOR FINAL BENFEITORIAS				
Item	Benfeitoria	Metragem Quadrada	Valor depreciado Metro quadrado	Valor total da Benfeitoria
1	Casa mista	90	R\$ 482,51	R\$ 43.425,90
2	Garagem	40	R\$ 487,20	R\$ 19.488,00
3	Bezerreira	55	R\$ 487,20	R\$ 26.796,00
4	Salão Ordenha	180	R\$ 753,81	R\$ 135.685,80
5	Silos abertos	720	R\$ 70,40	R\$ 50.688,00
6	Depósito	130	R\$ 517,39	R\$ 57.171,60
7	Galpão	1500	R\$ 1.078,11	R\$ 1.374.590,25
TOTAL				R\$ 1.707.845,55

7. VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRA NUA + BENFEITORIAS)

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR FINAL = VALOR TERRA NUA + VALOR BENFEITORIAS

VALOR FINAL = R\$ 656.147,14 + R\$ 1.707.845,55

VALOR FINAL = R\$ 2.363.992,69

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 2.360.000,00

(Dois milhões trezentos e sessenta mil reais)

Limite inferior: R\$ 2.124.000,00 | Limite superior: R\$ 2.596.000,00

Maringá/PR, 03 de maio de 2025.

(assinado digitalmente)
HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
AVALIADOR DE IMÓVEIS | CNAI 48.040

