

LAUDO DE AVALIAÇÃO OPTATIVO DE IMÓVEIS

PROCESSO Nº: **0000672-54.2025.8.16.0149**

COMARCA: **Salto do Lontra/PR**

1. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

EVAIR FELIXTROWICH, já qualificado nos autos.

ADRIANA ANTUNES BRANCO FELIXTROWICH, já qualificada nos autos.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Este laudo tem como objetivo estabelecer o valor de mercado do imóvel rural abaixo descrito, considerando suas características físicas, jurídicas e de mercado. A avaliação é realizada para fins processuais de execução hipotecária, visando uma estimativa justa e precisa para os atos expropriatórios subsequentes.

3. IMÓVEL AVALIADO:

Descrição: Lote Rural nº. 60-A (sessenta-A) da Gleba nº. 46-FB (quarenta e seis-FB), do núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, localizado no Município de Nova Esperança do Sudoeste/PR, Comarca de Salto do Lontra-PR.

Matrícula: nº. 12.413 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra/PR.

Área Total: 54.450,00 m² (equivalente a 5,45 hectares).

Limites e Confrontações: Conforme detalhado na Matrícula Imobiliária nº 12.413, o imóvel possui os seguintes limites e confrontações: NOROESTE: Do 00PM1 ao M2, medindo 11,36 metros, com azimute 56°18'09"; Do M2 ao M3, medindo 43,91 metros, com azimute 48°59'11"; Do M3 ao M4, medindo 161,30 metros, com azimute 33°52'39", confronta-se com o lote nº. 32 da mesma gleba. NORDESTE: Do M4 ao M5, medindo 242,91 metros, com azimute 133°24'21", confronta-se com o lote nº. 40 da mesma gleba. SUDESTE: Do M5 ao M6, medindo 244,96 metros, com azimute 211°36'00", confronta-se com o lote nº 60



da mesma gleba. SUDOESTE: Do M6 ao 00PM1, medindo 264,20 metros, com azimute 319°02'17", confronta-se com o lote nº. 60 da mesma gleba.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Normatização: A presente avaliação é fundamentada e desenvolvida em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especificamente a NBR 14653, que detalha os procedimentos gerais para avaliação de bens, incluindo imóveis rurais.

Vistoria em Campo: A visita *in loco* foi realizada em 20 de março de 2026 pelo avaliador signatário deste laudo.

Documentação: A base documental para esta avaliação é a Matrícula nº 12.413 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra/PR e demais documentos do processo. Considera-se que a documentação fornecida é válida para a elaboração deste relatório, não tendo sido efetuadas análises jurídicas aprofundadas sobre a cadeia dominial ou medições de campo adicionais.

Neutralidade: O avaliador atesta sua imparcialidade e ausência de interesses diretos ou indiretos na propriedade avaliada ou com as partes envolvidas.

Limitação da Avaliação: O valor de avaliação apresentado por estimativa, embora baseado em dados técnicos e oficiais, pode apresentar uma margem de variação em relação a um valor de mercado exato, que pode ser influenciada por fatores específicos de mercado e condições de negociação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO LOCAL:

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO (MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE/PR):

Nova Esperança do Sudoeste é um município paranaense localizado no sudoeste do estado, com uma economia local fortemente voltada para a agricultura e pecuária. A região é predominantemente rural, com áreas dedicadas a diversas culturas e criação de animais.



5.2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL (COMUNIDADE RIO VARANDA):

O imóvel está situado na Comunidade Rio Varanda, s/nº, Zona Rural, em Nova Esperança do Sudoeste/PR. O acesso à propriedade, embora rural, é adequado e condizente com a localização.

Uso Predominante: Imóvel rural com vocação agrícola.

Infraestrutura: A região dispõe da infraestrutura básica para propriedades rurais.

Restritivos: Não foram identificadas restrições ambientais ou de uso do solo que comprometam o valor de mercado do imóvel no momento da vistoria.

Hidrografia: A presença de recursos hídricos na região contribui para a valorização da propriedade destinada à atividade rural.

Caracterização do Solo: Com base nas informações da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento (SEAB), Departamento de Economia Rural (DERAL), o solo da região é considerado apto para atividades agrícolas, influenciando positivamente no valor do imóvel.

6. ANÁLISE DE MERCADO:

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles. Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura urbana A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.



7. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir: Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

8. VALOR DE AVALIAÇÃO ENCONTRADO:

Considerando a área total do imóvel de 5,45 hectares e aplicando a metodologia baseada nas Tabelas de Preços Médios de Terras Agrícolas da SEAB/DERAL para o município de Nova Esperança do Sudoeste, o valor total do bem penhorado, foi estimado em R\$ 912.548,00 (novecentos e doze mil, quinhentos e quarenta e oito reais).

9. VARIAÇÃO:

Considerando a tendência do mercado imobiliário admite-se uma variação de 5% para cima ou para Baixo, expressamos firme convicção de que o valor de comercialização do referido imóvel objeto deste parecer opinativo é de:



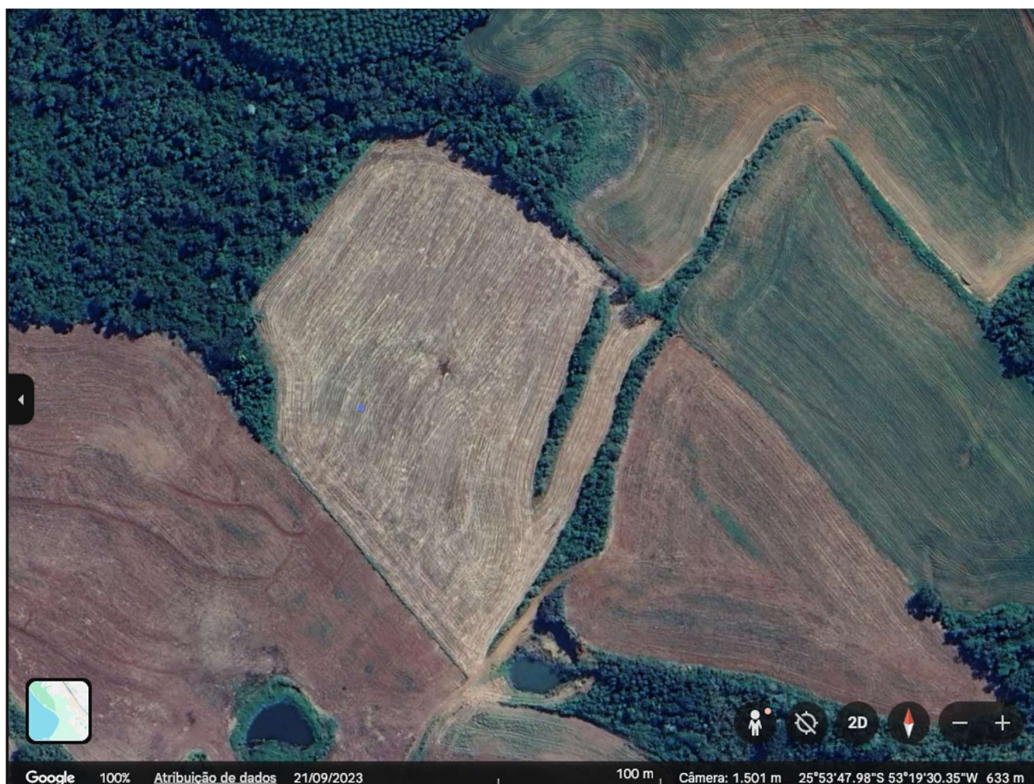
Valor: R\$ 912.548,00 (novecentos e doze mil, quinhentos e quarenta e oito reais).

10. ENCERRAMENTO:

O valor de avaliação apresentado representa uma estimativa de mercado para o imóvel em questão, obtida por meio da metodologia descrita e da vistoria *in loco* realizada. Este laudo técnico-judicial deve ser interpretado em conformidade com as finalidades e requisitos do processo de execução hipotecária.

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO:





Francisco Beltrão, 23 de março de 2026.

VANILTON SOARES DA SILVA
CRECI/PR 23349-CNAI 12655
CPF. 706.900.659-49



Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978.

