

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1 - INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é de lote Rural, cujo proprietário(a) é a RAFAEL SHUEROFF DE MEIRA e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6. 530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1. 066 / 2017 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14. 653 – 2 – Avaliação de Imóveis Rural.

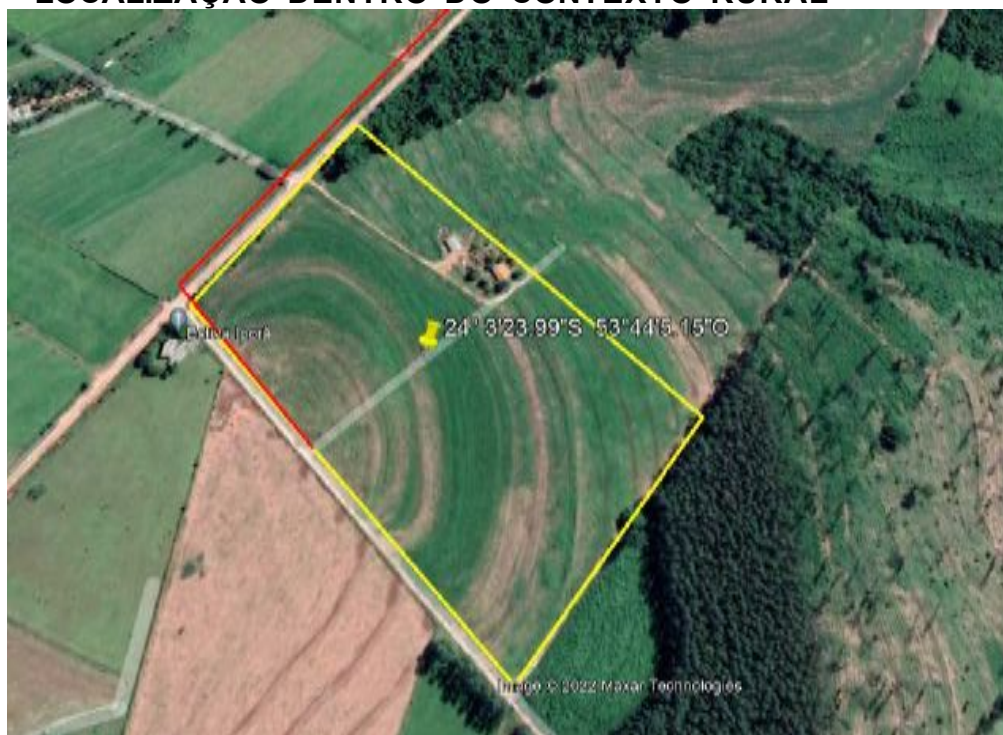
2 - OBJETIVO

O objetivo do presente parecer arbitrar valor de imóvel dentro do quadro rural segundo os parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de IPORÃ- PR, obedecendo o que determinar a NBR 14. 653- 2 – Avaliação de Imóveis Rural.

3- ÁREA RURAL: Matrícula Nº 20411

LOTE DE TERRAS sob. nº 116-B(cento e dezesseis -B) com área de 9.6800 há correspondente a 4.00 alqueires, da Gleba Atlântida, Bairro Sandir, 1º Parte situado neste Município e Comarca de Iporã – Estado do Paraná, conforme matrícula nº 20.411, do CRI de Iporã – PR..

4 - LOCALIZAÇÃO DENTRO DO CONTEXTO RURAL



5 - CONTEXTO RURAL

O Imóvel está encravado em uma área de expansão imobiliária de fácil comércio no bairro Sandir.

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada em 01 de ABRIL de 2026.

O levantamento foi catalogado com todos os requisitos necessários para avaliação técnica da equipe como: fotos, conferência das medidas da área do terreno.

7 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário de Iporã com o todo mercado imobiliário nacional, sofreu um aquecimento significativo nos últimos anos em virtude de fatores favoráveis à construção civil tais como:

Situação econômica do país estar estável frente às atribuições dos mercados mundiais.

Facilidade do crédito Imobiliário nos Agentes Financeiros e nas Construtoras.

Os governos em suas instâncias nacional e estadual se comprometendo com o fomento de grandes obras de infraestrutura, através de licitações e serviços de duplicação de estradas e rodovias, ajudam muito no desenvolvimento das diversas regiões do país e dos estados e tem o seu impacto no mercado imobiliário local e regional. Observamos esses fatores neste trabalho de avaliação no imóvel ora avaliado.

O levantamento foi catalogado com todos os requisitos necessários para avaliação técnica da equipe como: fotos do imóvel da parte externa e interna, conferência das medidas da área do terreno.

8 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A Metodologia Avaliativa utilizada é **MÉTODO EVOLUTIVO** da Norma Brasileira da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 2; – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **MÉTODO EVOLUTIVO** é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC \text{ onde:}$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Para determinação do valor da área será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O Valor da benfeitoria será determinado pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO** utilizado para identificar o custo de reprodução da benfeitoria somando-se a mão de obra e material para construir um imóvel com as suas características.

10 - AVALIAÇÃO DO TERRENO PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 01 de Abril de 2026 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de sítios na própria região com as características em um primeiro momento imóveis semelhantes ao avaliado e no segundo momento imóveis com características um pouco diferente nas suas metragens, o que determinou uma qualidade e significância para o quadro amostral:

QUADRO AMOSTRAL – AMOSTRAS DE LOTES

ITEM	TERRENO	VALOR	VALOR ALQUEIRE	FONTE
01	TERRENO	R\$ 18.500.000,00	R\$ 169.724,00	Imovel Vendido
02	TERRENO	R\$ 1.400.000,00	R\$ 140.000,00	Corretor de imóveis
03	TERRENO	R\$ 1.800.000,00	R\$ 240.000,00	Corretor de imóveis
04	TERRENO	R\$ 7.500.000,00	R\$ 196.000,00	Proprietario

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALQUEIRE DE TERRENO..... R\$186.431,00
(Cento e oitenta e seis mil quatrocentos e trinta e um reais) .

COMPOSIÇÃO DO VALOR ALQUEIRE DE TERRENO

Média do M² = Média aritmética + 20 % e - 20 %

Média Final =

Limite Superior = R\$223.717,20
(Duzentos e vinte e três mil setessentos e dezessete reais e vinte centavos) ;

Limite Inferior = R\$149.144,80
(Cento e quarenta e nove mil cento e quarenta e quatro reais e oitenta centavos) ;

VALOR ESTIMULADO DO

LOTE:.....R\$745.724,00
(Setecentos e quarenta e cinco mil setessentos e vinte e quatro reais) .

11-VENDA FORÇADA: Se necessário uma venda forçada o lote ficará na faixa de.....R\$596.579,20
(Quinhentos e noventa e seis mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte centavos)

12 -CONCLUSÃO: É do entender do perito avaliador que o valor de mercado para a
área territorial da parte ideal de Ricardo Moron ficará na faixa de.....R\$745.724,00
(Setecentos e quarenta e cinco mil setessentos e vinte e quatro reais) .

O presente parecer de avaliação mercadológica é composto de 04 páginas, todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador.

Paranavaí(PR), 01 de ABRIL de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br LAIS REGINA RICKEN CARRILHO
Data: 01/04/2026 16:09:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lais Ricken Carrilho / Creci 44341
Corretora de Imóveis

12 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

