

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Cliente:** EDIVALDO ACHRE

**Imóvel Matrícula N°:** 03818

**IMÓVEL:** LOTE URBANO N° 03 DA QUADRA N° 126

**Endereço:** LOTEAMENTO JARDIM SÃO JORGE, NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR

Nova Prata do Iguaçu- PR, 27 de novembro de 2024

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL RURAL.....	3
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO.....	4
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....	4
6. PESQUISA DE MERCADO.....	5
A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	5
B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.....	6
C. VALOR MÉDIO ESTIMADO.....	6
D. CONSIDERAÇÕES.....	6
E. CONCLUSÃO.....	7
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
8. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO.....	15
9. ENCERRAMENTO.....	16
10. ANEXOS.....	17
10.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	17
10.2 MATRICULA.....	18

## PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

### 1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação do SR. EDIVALDO ACHRE, inscrito no CPF: 049.850.249-02 proceder à avaliação mercadológica.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei n 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a Resolução n 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial dada em garantia.

### 3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

**IMÓVEL- Matrícula nº 03818**

Imóvel: **Lote Urbano nº 03** (três), da **Quadra nº 126** (cento e vinte e seis), do loteamento JARDIM SÃO JORGE, da Colônia Missões, do patrimônio da cidade de Nova Prata do Iguçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com a área de **422,28 m<sup>2</sup>** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito décimos), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 13,17 metros, confronta com o lote nº 03 da gleba nº 31-FB. **SUDESTE:** Medindo 33,31 metros, confronta com o lote nº 04. **SUDOESTE:** Medindo 13,10 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 31,16 metros, confronta com os lotes nºs 01 e 02.

**PROPRIETÁRIO:** EDIVALDO ACHRE e s/m SOLANGE VITALI ACHRE, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº 049.850.249-02 e RG nº 9.289.705-2-PR, ela inscrita no CPF nº

065.815.119-35 e RG nº 9.738.018-0-PR, residentes e domiciliados na Linha Guarani, no município de Nova Prata do Iguaçu- PR.
<b><u>CARACTERÍSTICA DO TERRENO AVALIADO:</u></b> Trata-se de um imóvel urbano localizado próximo a região central da cidade de Nova Prata do Iguaçu- PR.
<b>CONSTRUÇÕES:</b> Não existe.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: **Lote Urbano nº 03** (três), da **Quadra nº 126** (cento e vinte e seis), do loteamento JARDIM SÃO JORGE, da Colônia Missões, do patrimônio da cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com a área de **422,28 m<sup>2</sup>** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito decímetros), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 13,17 metros, confronta com o lote nº 03 da gleba nº 31-FB. **SUDESTE:** Medindo 33,31 metros, confronta com o lote nº 04. **SUDOESTE:** Medindo 13,10 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 31,16 metros, confronta com os lotes nºs 01 e 02.

Trata-se de uma região composta por comércios, e residências uni familiares de padrão médio e popular, localizada próximo ao centro da cidade, com comercio de âmbito local como lojas, mercados, escolas.

##### 4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO

O imóvel urbano se localiza na Rua A, em Nova Prata do Iguaçu- Pr. O imóvel fica situado no segundo lote próximo a esquina de quadra, com formato quadrangular, topografia plana, seu nível se encontra mais baixo que o da rua, sendo a pavimentação da rua asfalto.

#### 5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado no período Matutino no dia 27 de novembro de 2024.

## 6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 20 ao dia 27 do mês de novembro, levou-se em consideração os imóveis com metragem, e com aspectos de localização na mesma região ou próximo ao avaliado com características semelhantes.

ITEM	LOCALIZAÇÃO	VALOR	METRAGEM	Fonte (Imobiliárias)
01	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 88.500,00	420,00 m <sup>2</sup>	Imobiliárias da Região
02	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 92.200,00	425,30 m <sup>2</sup>	Imobiliárias da Região
03	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 89.000,00	422,40 m <sup>2</sup>	Imobiliárias da Região
04	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 88.800,00	420,32 m <sup>2</sup>	Imobiliárias da Região
05	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 95.900,00	432,10 m <sup>2</sup>	Imobiliárias da Região

Pesquisa de mercado de imóveis similares ao imóvel avaliado.

### A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Cálculo médio Aritmético do Valor do Imóvel

MA – Total do R\$ das (5) amostras, dividido por (5)

MA – Média Aritmética;

MA = Soma dos valores das 05 amostras = R\$ = 454.400,00 = R\$ 90.880,00

## B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

A média final sempre é calculada com base na média aritmética.

Considerando-se um intervalo de desvio de 20% teremos:



Caso necessário seria eliminado todas as amostras que estivessem acima e abaixo da MF.

Obs: Todas as amostras estão dentro da MF.

CONCLUSÃO da avaliação R\$ 90.880,00 o valor do imóvel.

<b>VALOR GARANTIDOR</b>	<b>R\$ 90.880,00</b>
-------------------------	----------------------

## C. VALOR MÉDIO ESTIMADO DO VALOR GARANTIDOR

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 90.880,00 (arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite inferior: R\$ 72.704,00 (variação de 20%)

Limite superior: R\$ 109.056,00 (variação de 20%)

#### **D. CONSIDERAÇÕES**

Para o parecer final foi realizado uma pesquisa de mercado dos imóveis comercializados ou que estão para ser comercializados nas proximidades do imóvel, considerando um quadro amostral satisfatório, conforme o entendimento do avaliador.

#### **E. CONCLUSÃO**

É do entender do Perito avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado é de:

**LOTE URBANO N° 03 DA QUADRA N° 126**

**Total valor avaliado de R\$ 90.880,00 (noventa mil oitocentos e oitenta reais)**

**VALOR DE GARANTIA: 90.880,00**

## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO















## 8. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



## 9. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (16) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nova Prata do Iguaçu – PR, 27 de novembro de 2024

---

**Danieli Rezende** – Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/PR 47870

CNAI 47269

## 10. ANEXOS

### 10.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela - Coeficientes de Homogeneização para diversos tipos de áreas de uma edificação

Área	Coeficiente
Garagem	0,50
Área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Área privativa – salas com acabamento	1,00
Área privativa – salas sem acabamento	0,75 a 0,90
Área de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
Varandas	0,75 a 1,00
Terraços	0,30 a 0,60
Estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
Área de projeção	0,00
Área de serviço – residência unifamiliar	0,50
Barrilete	0,50 a 0,70
Caixa d'água	0,75
Casa de máquinas	0,50 a 0,75

Fonte: Norma técnica NBR 12.721/2003 da ABNT

*Onovino Maria*

OFICIAL  
CRC 332.877-7/16-68

LIVRO Nº 2  
**REGISTRO GERAL**

FICHA

1

FLS. Nº

018

RUBRICA

Matrícula nº **03818**

**IMÓVEL:** Lote Urbano nº. 03 (três) da Quadra nº. 126 (cento e vinte e seis), do Loteamento **JARDIM SÃO JORGE**, da Colônia Missões, do Patrimônio da Cidade de Nova Prata do Iguaçu - PR, da Comarca de Salto do Lontra - PR, com a área de **422,28m<sup>2</sup>** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 13,17 metros, confronta com o lote nº. 03 da gleba nº. 31-FB. **SUDESTE:** Medindo 33,31 metros, confronta com o lote nº. 04. **SUDOESTE:** Medindo 13,10 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 31,16 metros, confronta com os lotes nºs. 01 e 02. Proprietário: **JACO RODRIGUES**, brasileiro, casado com Maria Laurinda Rodrigues, agricultor, inscrito no CPF nº. 225.176.509-34 e RG nº. 3.831.098-4-PR, residente e domiciliado em Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitente: Prefeitura Municipal de Nova Prata do Iguaçu-PR, pessoa jurídica de direito público, na forma da Lei Municipal nº. 182/88. Forma do Título, Data e Serventuário: Título de Propriedade nº. 19, expedido pelo prefeito municipal Sr. Setembrino Thomazi e o chefe do serviço de finanças Sr. Orlando Hoepers, em 11 de novembro de 1988. Valor: Não Consta. Condições: As do Título. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Salto do Lontra, 16 de janeiro de 1989.

*[Assinatura]*  
- Oficial Designado -


**R-1-M-03818** - Protocolo nº. 23.830 - 09.05.2003 - **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 239 do livro nº. 104 do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR em 25 de abril de 2003. Adquirente: **CECILIA KUHNEN SCHMITZ**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF nº. 016.041.429-60 e RG nº. 2.144.126-0-PR, residente e domiciliada na Rua Manoel de Lima, 42, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitente: Jacob Rodrigues e s/m Maria Laurinda Rodrigues, brasileiros, casados, agricultores, ele inscrito no CPF nº. 225.176.509-34 e RG nº. 3.831.098-4-PR, residentes e domiciliados no Jardim São Jorge, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR, representados pelo Sr. Bernardo Kuhnén, conforme substabelecimento de procuração lavrado às fls. 146-VS do livro nº. 082 do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR. Valor: R\$ 3.000,00 (três mil reais). Condições: As da Escritura. Apresentou ITBI R\$ 60,00 conforme guia nº. 001022 e CND nº. 8399, expedidas pela P.M.N.P.J. em 24.04.2003. FUNREJUS R\$ 6,00 guia quitada. DOI emitida pelo Tabelionato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. (Custas I.260 VRC = R\$ 132,30).


*[Assinatura]*  
- Oficial -


**R-2-M-03818** - Protocolo nº. 53.689 - 27.06.2018 - **ADJUDICAÇÃO** - Escritura Pública de Inventário com Adjudicação dos bens deixados pelo falecimento de Cecilia Kuhnén Schmitz, lavrada às fls. 037 à 039 do livro nº. 003-I do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, em 21 de junho de 2018, assistido pela Advogada Drª. Alana Caroline Rikowski Rodrigues. Adquirente: **ELTON LEOTERIO FLAVIO SCHMITZ**, brasileiro, solteiro, maior, controlador de acesso, inscrito no CPF nº. 040.269.329-90 e RG nº. 8.921.406-8-PR, residente e domiciliado na Avenida Winston Churchill, 293, Bairro Capão Raso, na Cidade de Curitiba-PR. Transmitente: O espólio de Cecilia Kuhnén Schmitz. Valor: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Condições e demais encargos: As da Escritura, sendo inventariante Elton Leoterio Flavio Schmitz. Apresentou: ITCMD WEB-PR declaração nº. 201800025640-8 de 19.06.2018, guia quitada. FUNREJUS guia quitada.


SEGUIE NO VERSO

## CONTINUAÇÃO

CNDs: Federal, Estadual e Municipal, deixou de apresentar as CNDs da Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Feitos Ajuizados. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. DOU FÉ. (Custas 4.664 VRC = R\$ 900,15). Salto do Lontra, 27 de junho de 2018. Onorino Maria. Oficial: 



**AV-3-M-03818** - Protocolo nº. 56.101 - 12.09.2019 - **AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO** - Em decorrência de Certidão, expedida pelo Cartório da Vara de Família e Sucessões desta Comarca em 21 de agosto de 2019, averbo na presente matrícula que está em trâmite os Autos nº. 0001450-05.2017.8.16.0149 de Execução de Alimentos, tendo como Exequente: KAILANE SCHMITZ, representada por Marli Ancini. Executado: Elton Leoterio Flavio Schmitz. Valor da causa: R\$ 33.854,84. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS R\$ 67,71 guia quitada. DOU FÉ. (Custas 730 VRC = R\$ 140,89). Salto do Lontra, 12 de setembro de 2019. Onorino Maria. Oficial: 

**AV-4-M-03818** - Protocolo nº. 59.683 - 15/04/2021 - **CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO** - Em decorrência de Certidão, expedida pelo Cartório da Vara de Família e Sucessões desta Comarca em 23 de março de 2021 e arquivada nesta Serventia, fica cancelado a averbação constante no AV-3-M-03818, desta matrícula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º Letra B, Item 4. Selo Digital nº. 1810695AVAA000000037521P. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$ 136,71. ISS: R\$ 4,10, Fundep: R\$ 6,84, Selo: R\$ 5,25). Salto do Lontra, 15 de abril de 2021. Onorino Maria. Oficial: 

**R-5-M-03818** - Protocolo nº. 59.684 - 15/04/2021 - **COMPRA E VENDA** - Escritura Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 035 do livro nº. 140-N do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR, em 18 de setembro de 2019. Adquirentes: **EVERTON DA SILVA OLIBONI e s/m ANA PAULA DE MOURA OLIBONI**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, técnicos agropecuários, ele inscrito no CPF nº. 066.101.649-83 e RG nº. 8.916.903-8-PR, ela inscrita no CPF nº. 061.400.499-38 e RG nº. 9.855.523-4-PR, residentes e domiciliados na Rua Manoel José de Lima, 31, centro, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitente: Elton Leoterio Flavio Schmitz, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, inscrito no CPF nº. 040.269.329-90 e RG nº. 8.921.406-8-PR, residente e domiciliado na Rua Paulo Borghesan, 11, Bairro São Jorge, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR, representado pelo procurador Everton da Silva Oliboni, conforme procuração lavrada às fls. 161/162 do livro nº. 946-P do Tabelionato de Notas do Distrito de Pinheirinho, Comarca de Curitiba-PR. Valor declarado: R\$ 27.110,80 (vinte e sete mil, cento e dez reais e oitenta centavos). Valor atribuído: R\$ 29.476,00 (vinte e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 589,52 guia nº. 93-2021 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 08/04/2021. FUNREJUS guias quitadas. CNDs: Federal, Estadual, Municipal, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Feitos Ajuizados. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. Selo Digital nº. 1810695CVAA0000000053321P. DOU FÉ. (Custas 3.060 VRC = R\$ 664,02. ISS: R\$ 19,92, Fundep: R\$ 33,20, Selo: R\$ 5,25). Salto do Lontra, 15 de abril de 2021. Onorino Maria. Oficial: 

**R-6-M-03818** - Protocolo nº. 64.681 - 09/06/2023 - **COMPRA E VENDA** - Escritura

SEGUIE

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNRM: 003430.2.0003010-7	
LIVRO	MATRÍCULA/REGISTRO	RÚBRICA	FICHA
02	03818	<i>Amis</i>	02
CONTINUAÇÃO			
<p>Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 187/188 do livro nº. 149-N do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR em 13 de abril de 2023. Adquirentes: <b>EDIVALDO ACHRE e s/m SOLANGE VITALI ACHRE</b>, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº. 049.850.249-02 e RG nº. 9.289.705-2-PR, ela inscrita no CPF nº. 065.815.119-35 e RG nº. 9.738.018-0-PR, residentes e domiciliados na Linha Guarani, no Município de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitentes: Everton da Silva Oliboni e s/m Ana Paula de Moura Oliboni, qualificados e identificados no R-5-M-03818, representados pelo procurador João da Silva, conforme procuração lavrada às fls. 198 do livro nº. 130-P do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR. Valor: R\$ 25.992,87 (vinte e cinco mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 519,86 guia nº. 118-2023 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 16/05/2023. FUNREJUS R\$ 51,99 guia quitada. CNDs: Federal, Estadual, Municipal, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Positivas de Feitos Ajuizados, deixaram de apresentar as CNDs Federal e Estadual em nome do vendedor e da Justiça Federal em nome da vendedora por conta e risco dos adquirentes. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. Selo de Fiscalização nº. SFR12.85yZv.c2hEo.Krt9m.1069q. DOU FE: (Custas 2,385 VRC = R\$ 586,71. ISS: R\$ 17,60, Fundep: R\$ 29,34, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 09 de junho de 2023. Elizandra Mulinari. Portaria nº. 006/2018. Oficial Substituta: <i>[Assinatura]</i></p>			
<p><b>PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 15,73</b></p>			
Visualize a certidão em <a href="http://www.rnri.org.br">www.rnri.org.br</a>			
 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis			
SEGUE			