

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Cliente: GABRIEL POIER MARTINS

Imóvel Matrícula N°: 23.390

IMÓVEL: LOTE RURAL N° 11 DA GLEBA N° 96-FB

Endereço:NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR

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 RURAL.....	5
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
6. PESQUISA DE MERCADO.....	5
A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO HÁ.....	6
B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.....	6
C. VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL DO HÁ.....	6
D. VALOR MÉDIO ESTIMADO DO VALOR GARANTIDOR	7
E. CONSIDERAÇÕES.....	7
F. CONCLUSÃO.....	7
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
9. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO.....	13
10. ENCERRAMENTO.....	14
11. ANEXOS.....	15
11.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	15
11.2 MATRICULA.....	16

PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação do SR. GABRIEL POIER MARTINS, inscrito no CPF: 108.139.619-98 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 Rurais e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

2.OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial dada em garantia.

3.IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL RURAL

IMÓVEL RURAL - Matrícula nº 23.390
Imóvel: Lote de Terra Rural nº 11 (Onze), da Gleba nº 96-FB (noventa e seis- FB), do núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, do Município de Nova Prata do Iguaçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com área de 6.909,00 m² (seis mil com novecentos e nove metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORDESTE: Lote nº 73 da mesma gleba nº 82-FB, pelos pontos: 0=PP, 1 e 2. SUDOESTE: Lote nº 12-Remanescente da mesma gleba e lote nº 10 da mesma gleba, pelos pontos: 4,5,6 e 7. SUDESTE: Lote nº 12-remanescente da mesma gleba, pelos pontos: 3 e 4. NOROESTE: Lote nº 9 da mesma gleba, pelos pontos: 7,8 e 0=PP.
PROPRIETÁRIOS: GABRIEL POIER MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF nº 108.139.619-98 e RG nº15.105.199-5-PR, residente e

domiciliado na Rua Idanir Canello, 666, centro, nesta cidade e comarca.
CARACTERÍSTICA DO TERRENO AVALIADO: Área mecanizável, com terreno levemente ondulado, uso e ocupação fica entremecanizável e reserva legal.
GARANTIA: HIPOTECA CEDULAR
CONSTRUÇÕES: NÃOEXISTE

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: **Lote de Terra Rural nº 11** (Onze), da **Gleba nº 96-FB** (noventa e seis- FB), do núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, do Município de Nova Prata do Iguaçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com área de **6.909,00 m²** (seis mil com novecentos e nove metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Lote nº 73 da mesma gleba nº 82-FB, pelos pontos: 0=PP, 1 e 2. **SUDOESTE:** Lote nº 12-Remanescente da mesma gleba e lote nº 10 da mesma gleba, pelos pontos: 4,5,6 e 7. **SUDESTE:** Lote nº 12-remanescente da mesma gleba, pelos pontos: 3 e 4. **NOROESTE:** Lote nº 9 da mesma gleba, pelos pontos: 7,8 e 0= PP. O terreno é ondulado, com área bem definidas de agricultura, e reserva legal.

O solo tem cobertura vegetal de gramíneas evitando a erosão. Bem como aumenta a quantidade de água interceptada, diminui o impacto das gotas de chuva, reduzindo a destruição dos agregados, a obstrução dos poros e o selamento superficial do solo.

A cobertura vegetal na superfície do solo também reduz a velocidade do escoamento superficial pelo aumento da rugosidade hidráulica do seu percurso. Esta ação contribui para que não ajam perdas das propriedades físicas, biológicas e químicas.

A presença da matéria orgânica no solo tem ação positiva sobre a atividade da macro e microfauna, auxilia e facilita a infiltração de água no perfil. Podemos dizer que a propriedade está sendo bem utilizada dentro das normas de uso e conservação do solo quanto a sua função ambiental.

4.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL RURAL

O Imóvel Rural se localiza na Linha Alto Bela Vista, situado no município de Nova Prata do Iguaçu. O imóvel possui área mecanizável, com classificação de solo tipo 3 (argila>60%), levemente ondulado. Na propriedade estão bem definidas as áreas mecanizáveis, também se utiliza técnicas de conservação de solo, evitando possíveis problemas de erosão. O terreno está sendo utilizado para uso agrícola, de plantio de lavouras. O acesso a propriedade se dá por vias de asfalto e grande parte por estrada de cascalho.

Trata-se de uma chácara com abundância de recursos hídricos, incluindo nascentes naturais, o que confere à propriedade um grande potencial para atividades como a piscicultura. Além disso, suas características naturais a tornam ideal para o desenvolvimento de projetos voltados ao lazer, ecoturismo ou descanso em meio à natureza.

Em vistoria In – Loco, constatou-se que no imóvel possui:

-5.400m² de área mecanizada

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado no período Vespertino no dia 28 de abril de 2025.

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 20 ao dia 29 do mês de abril, levou-se em consideração áreas rurais com metragem, e com aspectos de localização na mesma região ou próximo ao avaliado com características semelhantes.

ITEM	LOCALIZAÇÃO	VALOR POR HÁ	METRAGEM	VALOR TOTAL	Fonte (Imobiliárias)
01	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 459.000,00	1,00 há	R\$ 459.000,00	Deral
02	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 480.200,00	0,80 há	R\$ 384.160,00	Deral
03	Nova Prata do Iguaçu-	R\$	0,85 ha	R\$	Deral

	PR	465.800,00		395.930,00	
04	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 450.900,00	0,98 ha	R\$ 441.882,00	Deral
05	Nova Prata do Iguaçu-PR	R\$ 467.650,00	1,10 ha	R\$ 514.415,00	Deral

Pesquisa de mercado de imóveis similares ao imóvel avaliado.

A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO HÁ

Cálculo médio Aritmético do Valor do Hectare.

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

MA – Média Aritmética;

$$MA = \frac{\text{Soma dos valores há das 05 amostras}}{5} = \frac{R\$/há = 2.323.550,00}{5} = R\$/há 464.710,00$$

B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

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

Considerando-se um intervalo de desvio de 30% teremos:

$$\begin{array}{l}
 \text{MF} = \text{MA} \begin{cases} \nearrow +30\% \\ \searrow -30\% \end{cases} \\
 \text{R}\$/\text{há} = 464.710,00
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{l}
 +30\% = \text{R}\$ 604.123,00 \\
 -30\% = \text{R}\$ 325.297,00
 \end{array}$$

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\$ 464.710,00 o valor do há

C. VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL DO HÁ

$$\text{Valor do imóvel x há} = 0,6909 \times 464.710,00 = 321.068,13$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 321.068,13

CONCLUSÃO Total avaliado individualmente de R\$ 321.068,13

D. VALOR MÉDIO ESTIMADO DO VALOR GARANTIDOR

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 321.068,13 (arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite inferior: R\$ 224.747,70 (variação de 30%)

Limite superior: R\$ 417.388,56 (variação de 30%)

E. CONSIDERAÇÕES

Para o parecer final foi realizado uma pesquisa de mercado dos terrenos comercializados ou que estão para ser comercializados nas proximidades do imóvel, sendo os mesmos localizados em chácaras, de boa localização, com grande potencial de água, com boa facilidade de acesso, considerando um quadro amostral satisfatório, conforme o entendimento do avaliador.

F. CONCLUSÃO

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

LOTE RURAL 11 DA GLEBA N° 96-FB

Total valor avaliado de R\$ **321.068,13** (Trezentos e vinte e um mil sessenta e oito reais com treze centavos)

VALOR DE GARANTIA: R\$ 321.068,13

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



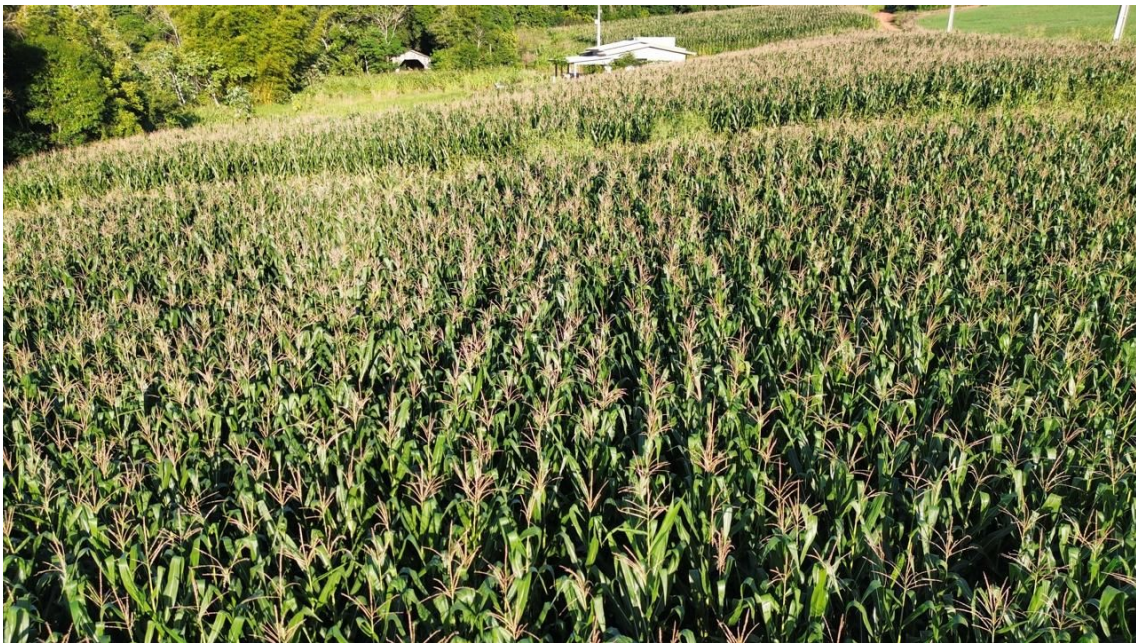








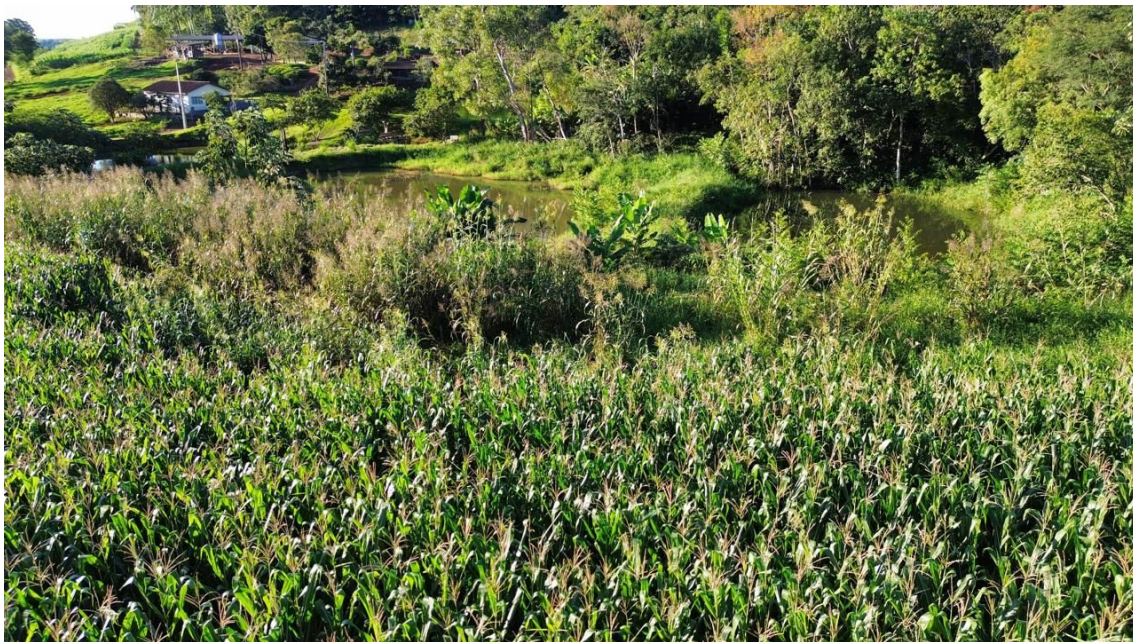












9. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (20) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nova Prata do Iguaçu – PR, 29 de abril de 2025

Danieli Rezende – Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/PR 47870

CNAI 47269

11. ANEXOS

11.1 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

IMÓVEL: Lote Rural nº. 11 (onze) da Gleba nº. 96-FB (noventa e seis-FB), do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, do Município de Nova Prata do Iguaçu – PR, da Comarca de Salto do Lontra – PR, com a área de 3.500,00m² (três mil e quinhentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Por uma água, confronta com a gleba nº. 82-FB. **SUDESTE:** Por linha seca, confronta com o lote nº. 12 da mesma gleba. **SUDOESTE:** Por duas linhas secas, confronta com os lotes nºs. 12 e 10 da mesma gleba. **NOROESTE:** Por linhas secas, confronta com o lote nº. 09 da mesma gleba. Proprietário: **NELSON MASCARELO**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, inscrito no CPF nº. 488.478.799-49 e RG nº. 1.866.399-PR, residente e domiciliado na Linha Alto Bela Vista, no Município de Nova Prata do Iguaçu-PR, Registro anterior: R-1-M-5.970, do CRI da Comarca de Dois Vizinhos-PR. DOU FÉ. Salto do Lontra, 14 de maio de 2014. Protocolo nº. 44.128. Onorino Maria. Oficial: *Am*

R-1-M-16.735 – Protocolo nº. 55.387 – 03.05.2019 – **PENHORA** – Mandado de Penhora, extraído dos Autos nº. 0000040-33.2016.5.09.0749, de Reclamatória Trabalhista, expedido pela Dr. Kerly Cristina Nave dos Santos, MM Juíza Titular da Vara do Trabalho de Dois Vizinhos-PR em 27 de setembro de 2018. Autor: **ROBERTO CARLOS MONTEIRO DA CONCEIÇÃO**, inscrito no CPF nº. 103.760.479-89. Réu: Roberto Carlos Vieira, inscrito no CPF nº. 990.158.979-72. Valor da causa em 30.09.2018 é de R\$ 11.165,34. Demais condições: As da Penhora. FUNREJUS dispensado conforme Instrução Normativa 01/99 de 02.06.1999, item 28. DOU FÉ. (Custas 482 VRC = R\$ 93,03). Salto do Lontra, 03 de maio de 2019. Onorino Maria. Oficial: *Am*

AV-2-M-16.735 - Protocolo nº. 64.895 - 12/07/2023 - **CANCELAMENTO/PENHORA** – Em decorrência de Ofício nº. 151/2022 expedido pela Vara do Trabalho de Dois Vizinhos-PR em 09 de dezembro de 2022 e arquivado nesta Serventia, fica cancelado o registro nº. R-1-M-16.735, desta matrícula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 4. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.m5uOycjHcHy6eh.1069q. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$ 154,98. ISS: R\$ 4,65, Fundep: R\$ 7,75. Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 12 de julho de 2023. Onorino Maria. Oficial: *Am*


AV-3-M-16.735 - Protocolo nº. 65.130 - 21/08/2023 - **ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** – Em decorrência de requerimento firmado por Nelson Mascarelo em 31 de julho de 2023, com firma reconhecida pelo Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR, averbo na presente matrícula a alteração do Estado Civil de solteiro para **CASADO**, em virtude de seu casamento com **MARIA CECILIA DA SILVA MASCARELO**, inscrita no CPF nº. 035.239.339-43 e RG nº. 7.742.380-0-PR, pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, conforme Certidão de Casamento matrícula nº. 085431 01 55 1985 2 00007 101 0001771 60 do CRC de Nova Prata do Iguaçu-PR em 26 de janeiro de 1985. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 1º, Letra B, Item 9. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.O5psv.Oaj2I.AP8eF.1069q. DOU FÉ. (Custas 315 VRC = R\$ 77,49. ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 21 de agosto de 2023. Onorino Maria. Oficial: *Am*

R-4-M-16.735 - Protocolo nº. 65.131 - 21/08/2023 - **COMPRA E VENDA** – Escritura

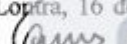
SEGUE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

CNM: 085456.2.0016735-23

Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 141/142 do livro nº. 110-N do Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR em 31 de julho de 2023. Adquirente: **GABRIEL POIER MARTINS**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF nº. 108.139.619-98 e RG nº. 15.105.199-5-PR, residente e domiciliado na Rua Idanir Canelo, 666, centro, nesta Cidade e Comarca. Transmitedores: Nelson Mascarelo e s/m Maria Cecília da Silva Mascarelo, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº. 488.478.799-49 e RG nº. 1.866.339-PR, ela inscrita no CPF nº. 035.239.339-43 e RG nº. 7.742.380-0-PR, residentes e domiciliados na Linha Bela Vista, no Município de Nova Prata do Iguaçu-PR. Valor: R\$ 10.815,00 (dez mil, oitocentos e quinze reais). Condições e demais encargos: As da Escritura. Isento do Funrural conforme letra "C" do Art. 3º do Decreto Lei nº. 958 de 09.09.1982. Apresentou: ITBI R\$ 216,30 guia nº. 244-2023 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 28/07/2023. FUNREJUS R\$ 21,63 guia quitada. CND IAT nº. 1724871 de 15/08/2023. CNDs: Federal, Estadual, Municipal, Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Feitos Ajuizados. Foi consultada a Central Nacional de Disponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. Selo de Fiscalização nº. SFR12.O55sv.Oaj2L4PMef.1069q. DOU FÉ. (Custas 1.260 VRC = R\$ 309,96. ISS: R\$ 9,30, Fundep: R\$ 15,50, Selo: R\$ 8,00). Salto de Lontra, 21 de agosto de 2023. Onorino Maria. Oficial: 

R-5-M-16.735 – Protocolo nº. 66.067 – 05/01/2024 – **HIPOTECA CEDULAR** – Em 1º grau o imóvel desta matrícula. Credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA-CRESOL PIONEIRA, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.971.300/0001-18, com sede em Dois Vizinhos-PR. Devedora: Efficiency Nutrição de Presição Ltda, inscrita no CNPJ/MF nº. 36.901.564/0001-42. Interveniante garantido/avalista: Gabriel Poier Martins. Título: Cédula de Crédito Bancário. Valor: R\$ 580.000,00. Encargos financeiros: A taxa de juros é de 1,980% ao mês, equivalente à 26,526% ao ano, mais IOF. Término da carência: 16/01/2024. Forma de pagamento: 48 (quarenta e oito) parcelas, a primeira em 15/02/2024 e a última em 15/01/2028. Vencimento final: 15 de janeiro de 2028. Condições: As do Contrato nº. 5001003-2023.094136-5 de 19/12/2023, com firma via arquivada nesta Serventia. Certidões fiscais não exigidas, nos termos do PCA nº. 0001611-12.2023.2.00.0000-CNJ. FUNREJUS R\$ 1.160,00 guia quitada. Selo de Fiscalização nº. SFR12.T53Mv.OC9QR.6opA4.1069q. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 597,21. ISS: R\$ 17,92, Fundep: R\$ 29,86, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 05 de janeiro de 2024. Onorino Maria. Oficial: 

AV-6-M-16.735 - Protocolo nº. 66.064 - 16/01/2024 – **ANEXACÃO** – Procedo esta averbação para constar que o lote rural nº. 12-B da gleba nº. 96-FB foi desmembrado com área inferior ao módulo e passou a ser anexado no imóvel desta matrícula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 9. Selo de Fiscalização nº. SFR11.nE8d7.sIjKm.fqaem.1069q. DOU FÉ. (Custas Isentas). Salto do Lontra, 16 de janeiro de 2024. Onorino Maria. Oficial: 

AV-7-M-16.735 – Protocolo nº. 66.765 – 17/05/2024 – **FUSÃO E ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA** – Em decorrência de requerimento firmado por Gabriel Poier Martins em 13 de março de 2024 com firma reconhecida pelo Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR e de acordo com a anuência da credora, através de carta

SEGUE



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 085456.2.0016735-23

LIVRO	MATRÍCULA/REGISTRO	RÔBRICA	FICHA
02	16.735	<i>Amas</i>	02

CONTINUAÇÃO

expedida em 16 de maio de 2024, averbo na presente matrícula a fusão dos lotes rurais n.ºs. 11 e 12-B, ambos da gleba n.º. 96-FB, formando um único imóvel denominando-se lote rural n.º. 11 da gleba n.º. 96-FB com a área total de 6.909,00m², com os limites e confrontações descritos na matrícula n.º. 23.390 do livro n.º. 02, desta Serventia, com mapa e memorial assinados pelo engenheiro ambiental Diógenes Francisco Tavares, CREA-PR n.º. 122225-D, ficando encerrada a presente. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual n.º. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 5. Selo de Fiscalização n.º. SFR11.cEWu7.mOakv.5EJDb.1068q. DOU FÉ. (Custas 60 VRC = R\$ 16,62. ISS: R\$ 0,50. Fundep: R\$ 0,83, Selo: R\$ 1,00). Salto do Lontra, 17 de maio de 2024. Onorino Maria

Oficial: *Amas*

Fechar

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,73**

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



SEGUIE