# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Cliente:** EFFICIENCE NUTRIÇÃO DE PRECISÃO LTDA

**Imóvel Matrícula N°:** 20.977

**IMÓVEL:** LOTE URBANO N° 02-B DA QUADRA N° 05

**Endereço:** LOTEAMENTO SÃO VICENTE, SALTO DO LONTRA- 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 URBANO.....4
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....5
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.....13
9. ENCERRAMENTO.....14
10. ANEXOS.....15
10.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....15
10.2 MATRICULA.....16
10.3CERTIDÃO NEGATIVA.....18

**PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

## 1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação do SR. EFFICIENCE NUTRIÇÃO DE PRECISÃO LTDA, inscrito no CNPJ: 36.901.564/0001-42 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 n° **20.977** |
|---|
| Imóvel: **Lote Urbano nº 02-B** (Dois-B), da **Quadra nº 05** (cinco), do Loteamento SÃO VICENTE, da colônia Missões, do patrimônio da cidade e comarca de Salto do Lontra-PR, com a área de **422,87 m²** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Por linha sinuosa, medindo 13,95 metros, confronta-se com o lote n° 03 da mesma quadra, reservado a área de Preservação Permanente. **SUDESTE:** Por linha reta, medindo 35,66 metros, confronta-se com o lote n° 02-A da mesma quadra. **SUDOESTE:** Por linha reta, medindo 11,00 metros, confronta-se com a Rua Marginal Esquerda Regina Sotana Paiani. **OESTE:** Por linha reta, medindo 42,17 |

| |
|---|
| metros, confronta-se com o lote n° 02 da quadra n° 05. |
| **PROPRIETÁRIO:** EFFICIENCE NUTRIÇÃO DE PRECISÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n° 36.901.564/0001-42, com sede na Rodovia PR-281, 1465, no loteamento São Vicente, nesta cidade e comarca. |
| **CARACTERÍSTICA DO TERRENO AVALIADO:** Trata-se de um imóvel urbano localizado na região central da cidade de Salto do Lontra- PR. |
| **CONSTRUÇÕES:** NÃO EXISTE |

## 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: **Lote Urbano nº 02-B** (Dois-B), da **Quadra nº 05** (cinco), do Loteamento SÃO VICENTE, da colônia Missões, do patrimônio da cidade e comarca de Salto do Lontra-PR, com a área de **422,87 m²** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Por linha sinuosa, medindo 13,95 metros, confronta-se com o lote n° 03 da mesma quadra, reservado a área de Preservação Permanente. **SUDESTE:** Por linha reta, medindo 35,66 metros, confronta-se com o lote n° 02-A da mesma quadra. **SUDOESTE:** Por linha reta, medindo 11,00 metros, confronta-se com a Rua Marginal Esquerda Regina Sotana Paiani. **OESTE:** Por linha reta, medindo 42,17 metros, confronta-se com o lote n° 02 da quadra n° 05.

Trata-se de uma região composta por comércios, e residências uni familiares de padrão médio e popular, localizada ao centro da cidade, sendo de acesso pela Rodovia, com comercio de âmbito local como lojas, mecânicas, restaurantes.

### 4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO

O imóvel urbano se localiza no Loteamento São Vicente, Centro da cidade, em Salto do Lontra- 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. Trata-se de um lote de ótima localização, localizado na região central da cidade, em frente a rodovia PR-281, excelente para construções comerciais.

## 5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado no período vespertino no dia 29 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 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 | Salto do Lontra- PR | R$ 362.500,00 | 429,00 m² | Imobiliárias da Região |
| 02 | Salto do Lontra- PR | R$ 358.900,00 | 426,50 m² | Imobiliárias da Região |
| 03 | Salto do Lontra- PR | R$ 355.750,00 | 425,00 m² | Imobiliárias da Região |
| 04 | Salto do Lontra- PR | R$ 358.000,00 | 426,00 m² | Imobiliárias da Região |
| 05 | Salto do Lontra- PR | R$ 348.600,00 | 420,00 m² | 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$ = 1.783.750,00 = R$ 356.750,00

5 5

## B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

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

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

+30% +30% = R$ 463.775,00

MF = MA R$ = 356.750,00

-30% -30% = R$ 249.725,00

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$ 356.750,00 o valor do imóvel.

| | |
|---|---|
| **VALOR GARANTIDOR** | **R$ 356.750,00** |

## C. VALOR MÉDIO ESTIMADO DO VALOR GARANTIDOR

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 356.750,00 (arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite inferior: R$ 249.725,00 (variação de 30%)

Limite superior: R$ 463.775,00 (variação de 30%)

## 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:<br>**LOTE URBANO Nº 02-B DA QUADRA Nº 05**<br>**Total valor avaliado de R$ 356.750,00 (Trezentos e cinqüenta e seis mil setecentos e cinqüenta Reais)** |
| VALOR DE GARANTIA: 356.750,00 |

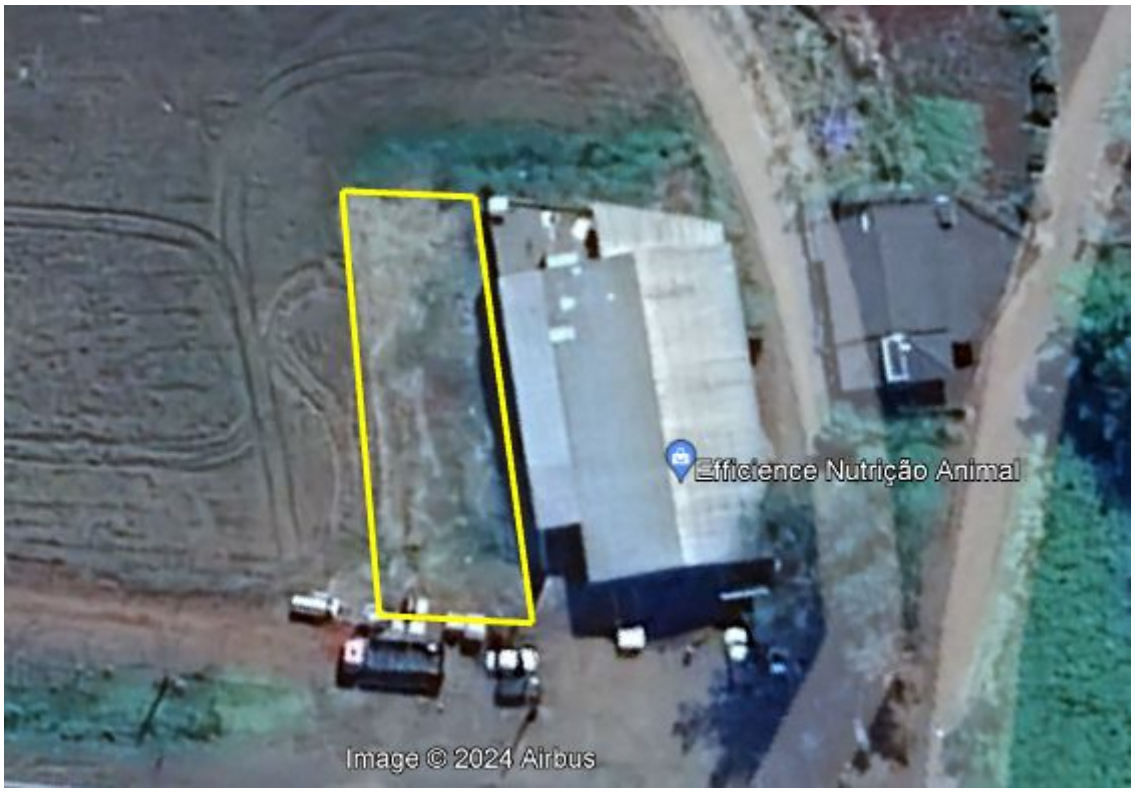
## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**PROXIMO AO IMOVEL**

**PROXIMO AO IMOVEL**

**PROXIMO AO IMOVEL**

## 8. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



## 9. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (17) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve está última.

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

Documento assinado digitalmente
DANIELI GARCIA DE REZENDE
Data: 29/04/2025 10:53:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**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

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 085456.2.0020977-04

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PARANÁ

Onorino Maria
OFICIAL
CPF 332.627.729-68

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA 1 | FLS. Nº 177

RÚBRICA

Matrícula nº 20.977

IMÓVEL: **Lote Urbano nº. 02-B** (dois-B) da **Quadra nº. 05** (cinco), do **Loteamento SÃO VICENTE**, da Colônia Missões, do Patrimônio da Cidade e Comarca de Salto do Lontra-PR, com a **área de 422,87m²** (quatrocentos e vinte e dois metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE**: Por linha sinuosa, medindo 13,95 metros, confronta-se com o lote nº. 03 da mesma quadra, reservado a área de Preservação Permanente. **SUDESTE**: Por linha reta, medindo 35,66 metros, confronta-se com o lote nº. 02-A da mesma quadra. **SUDOESTE**: Por linha reta, medindo 11,00 metros, confronta-se com a Rua Marginal Esquerda Regina Sotana Paini. **OESTE**: Por linha reta, medindo 42,17 metros, confronta-se com o lote nº. 02 da quadra nº. 05. Mapa e memorial assinados pelo engenheiro agrônomo Amarildo Antonio Tessaro, CREA-PR nº. 19328-D. Proprietários: **VALDIR PAINI** e s/m **VANILDE GESSER MATEI PAINI**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele comerciante, inscrito no CPF nº. 340.993.289-53 e RG nº. 2.134.334-0-PR, ela do lar, inscrita no CPF nº. 395.483.179-15 e RG nº. 2.237.274-2-PR, residentes e domiciliados na Avenida Rio Grande do Sul, 290, centro, na Cidade de Dois Vizinhos-PR. Registro anterior: Matricula nº. 16.974, desta Serventia. DOU FÉ. Salto do Lontra, 19 de março de 2020. Protocolo nº. 57.102. Onorino Maria. Oficial:

**R-1-M-20.977** - Protocolo nº. 57.848 - 28/07/2020 - **COMPRA E VENDA** – Escritura Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 015 à 016 do livro nº. 81-N do Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR, em 19 de junho de 2020. Adquirente: **ELIAS QUITAISKI**, brasileiro, divorciado, técnico agropecuário, inscrito no CPF nº. 998.412.409-63 e RG nº. 6.218.553-8-PR, residente e domiciliado na Linha Nova Seção, neste Município e Comarca. Transmitentes: Valdir Paini e s/m Vanilde Gesser Matei Paini, acima qualificados e identificados, ela representada pelo procurador Valdir Paini, conforme procuração lavrada às fls. 004 e Vs. do livro nº. 023-P do Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR. Valor: R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R$ 700,00 guia nº. 24431/2020 quitada, expedida pelo Município de Salto do Lontra-PR em 15/06/2020. FUNREJUS R$ 70,00 guia quitada. CNDs: Federal, Estadual, Municipal, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Feitos Ajuizados, deixou de apresentar a CND Estadual em nome da vendedora por conta e risco do adquirente. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. DOU FÉ. (Custas 4.425 VRC = R$ 854,00). Salto do Lontra, 28 de julho de 2020. Onorino Maria. Oficial:

**R-2-M-20.977** - Protocolo nº. 64.244 - 28/03/2023 – **COMPRA E VENDA** – Escritura Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 072/073 do livro nº. 107-N do Tabelionato de Notas de Nova Esperança do Sudoeste-PR em 22 de março de 2023. Adquirente: **EFFICIENCE NUTRIÇÃO DE PRECISÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.901.564/0001-42, com sede na Rodovia PR-281, 1465, no Loteamento São Vicente, nesta Cidade e Comarca, representada pelo sócio administrador 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 Canello, 666, centro, nesta Cidade e Comarca. Sócio anuente: Jonatan Fernando Poier Martins, qualificado e identificado na escritura. Transmitente: Elias Quitaiski, acima qualificado e identificado. Valor: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Condições e demais encargos: As da

SEGUE NO VERSO

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

em www.registradores.org.br
Eletrônico de Imóveis
20.977

SOLICITADO POR: FERNANDO TRENTIN - CPF/CNPJ: ***.985.219-** DATA: 29/04/2025 09:45:27 - VALOR: R$ 15,73

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



Escritura. Apresentou: ITBI R$ 1.200,00 guia nº. 81/2023 quitada, expedida pelo Município de Salto do Lontra-PR em 22/03/2023. FUNREJUS R$ 120,00 guia quitada. CNDs: Federal, Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Feitos Ajuizados. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. Selo Digital nº. SFRI2.R5jcv.mazft.wQGaG.1069q. DOU FÉ. (Custas 4.312 VRC = R$ 1.060,75. ISS: R$ 31,82, Fundep: R$ 53,04, Selo: R$ 8,00). Salto do Lontra, 30 de março de 2023. Onorino Maria. Oficial:

**R-3-M-20.977** - Protocolo nº. 64.297 - 05/04/2023 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Em Alienação Fiduciária o imóvel desta matricula. 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: Efficience Nutrição de Precisão Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº. 36.901.564/0001-42. Título: Cédula de Crédito Bancário. Valor: R$ 300.000,00. Encargos financeiros: A taxa de juros é de 0,790% ao mês, equivalente à 9,903% ao ano, mais IOF. Término da carência: 11/05/2023. Forma de pagamento: 48 (quarenta e oito) parcelas, a 1ª em 10/06/2023 e a última em 10/05/2027. Vencimento final: 10 de maio de 2027. Avaliação do imóvel: R$ 300.000,00. Condições: As do Contrato nº. 5001003-2023.029380-5 de 23/03/2023, com uma via arquivada nesta Serventia. Apresentou: Certidão Positiva com efeitos de Negativa Federal nº. 7CA8.FC16.B5D1.B6EA de 15/03/2023. FUNREJUS isento, conforme Item 13 da Instrução Normativa 02/99 de 04/08/1999 da CNCGJ. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.c5hyv.Oazry.yvOau.1069q. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R$ 530,38. ISS: R$ 15,91, Fundep: R$ 26,52, Selo: R$ 8,00). Salto do Lontra, 05 de abril de 2023. Onorino Maria. Oficial:

**R-4-M-20.977** – Protocolo nº. 67.236 – 01/08/2024 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE** – Em Alienação Fiduciária Superveniente em 2º grau o imóvel desta matricula. 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: Efficience Nutrição de Precisão Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº. 36.901.564/0001-42. Título: Cédula de Crédito Bancário. Valor: R$ 1.100.000,00. Encargos financeiros: A taxa de juros é de 1,810% ao mês, equivalente à 24,018% ao ano, mais IOF. Término da carência: 28/12/2024. Forma de pagamento: 60 (sessenta) parcelas, a 1ª em 27/01/2025 e a última em 27/12/2029. Vencimento final: 27 de dezembro de 2029. Avaliação do imóvel: R$ 356.750,00. Condições: As do Contrato nº. 5001003-2024.051957-9 de 16/07/2024, com uma via arquivada nesta Serventia. Apresentou: Certidão Positiva com efeitos de Negativa Federal nº. B976.1332.2E9C.04B4 de 14/03/2024. FUNREJUS isento, conforme Item 13 da Instrução Normativa 02/99 de 04/08/1999 da CNCGJ. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.w5e9v.FC3VN.4xzIp.1068q. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R$ 597,21. ISS: R$ 17,92, Fundep: R$ 29,86, Selo: R$ 8,00). Salto do Lontra, 01 de agosto de 2024. Onorino Maria. Oficial:

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

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis em www.registradores.org.br



SOLICITADO POR: FERNANDO TRENTIN - CPF/CNPJ: *** 985.219-** DATA: 29/04/2025 09:45:27 - VALOR: R$ 15,73

# Município de Salto do Lontra

Estado do Paraná

CNPJ 76.205.707/0001-04

Paço Municipal Prefeito Dr. Wilson J. S. Nunes

CERTIDÃO NEGATIVA NR 2090/2024

PROTOCOLO.: 1
REQUERENTE: O MEMO
CADASTRO..: 50540
NOME.....: EFFICIENCE NUTRIÇÃO DE PRECISÃO LTDA
CNPJ/CPF..: 36.901.564/0001-42
ENDEREÇO..: RUA MARGINAL ESQUERDA SOTONA P, LOTEAMENTO SÃO VICENTE
QUADRA....: 05 LOTE....: 02-B 20.977
MUNICIPIO.: SALTO DO LONTRA UF: PR

FINALIDADE: CONSULTA CADSTRO FISCAL

Certifico, para os devidos fins, que de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura no cadastro Imobiliário do sujeito passivo acima identificado, é CERTIFICADO que NÃO CONSTAM pendências referente a Tributos inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

A Fazenda Municipal reserva-se o direito de cobrar Dívidas posteriormente constatadas, mesmo referente a períodos compreendidos nesta CERTIDÃO.

A presente certidão é válida sem rasuras por 60 (Sessenta) dias a partir da data de emissão e cópia da mesma só terá validade se conferida com a sua original

Certidão emitida com base na Lei Municipal.

Código/Ano da certidão.....: 2090/ 2024
Código da certidão.....: 370055207405003

Salto do Lontra - Pr, 22/07/2024

ELIZANDRA ROSSATTO
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E
CADASTRO TÉCNICO

ATENÇÃO: QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.