

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando:	Lotre Rural 07-A-1 da gleba 20-FB Matricula (38.311).
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor mercadológico de venda
Interessado:	Juízo da 2ª Vara Cível de Francisco Beltrão-PR
Avaliador:	Adriano Dalla Costa CRECI 40984 PR CNAI 41531



VISTA DO IMÓVEL

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 1

SUMÁRIO 2

1. SOLICITANTE 3

2. FINALIDADE 3

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM) 3

4. DA COMPETÊNCIA 3

5. PARTES DA ABNT/NBR 4

6. ABREVIATURAS 4

7. IMÓVEL AVALIANDO 5

8. VISTORIA 5

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO 8

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 13

11. CONFRONTAÇÕES 13

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 14

13. VISTA AÉREA 14

14. METODOLOGIA UTILIZADA 15

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 15

15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 15

15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 16

15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 16

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 17

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 17

16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS 18

16.3. RESULTADO AUFERIDO 19

17. NOTAS 20

18. CONCLUSÃO 21

19. ANEXOS 22

19.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 22

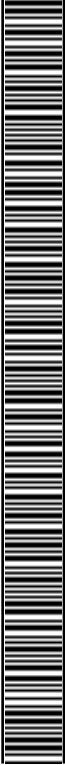
19.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 23

19.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 24

19.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE 25

19.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL 26

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB



1. SOLICITANTE

Poder Judiciário do Estado do Paraná, Rua Tenente Camargo 2322— Francisco Beltrão-PR

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA da propriedade situado no interior desse município na linha Rio Tuna, de propriedade de Jacir Andreatta, inscrito no CPF sob o número 409.076.009-72 e Raquel Aparecida Bertella, inscrita no CPF sob o número 102.799.589-60, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 38.311 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Francisco Beltrão.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 002/2025

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentamos requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.



5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPU -Imposto predial, territorial e urbano.



M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Raquel Aparecida Bertella, esta localizado a 5 Km da BRF-FRANCISCO BELTRÃO, no interior desse município, na Linha Rio Tuna, município de Francisco Beltrão-PR, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 38.311 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão, nos seguintes termos:

"A Propriedade sitada pela Matricula (38.311) com dimensões e área total de 30.000.00,m2.

NORDESTE: Medindo 171.88m, segue por estrada, confrontando com o lote

07 da mesma gleba.

SUDESTE: Medindo 163.13m, segue por linha seca, confrontando com o lote 05 da mesma gleba.

SUDOESTE: Medindo 192.96m, segue a montante do Rio Tuna, confrontando com o lote 40-A da gleba 83-FB, e com o próprio rio.

NOROESTE. Medindo 216.83m, segue por linha seca, confrontando com o lote 07-A, remanescente da mesma gleba.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do AUSENTE PROPRIETÁRIO, que NÃO reside no local, no dia 31/03/2025 no período da tarde sendo conferida a metragem das instalações, verificada a idade da mesma, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.



9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno		Sobre a Edificação	
Frente	8,0 metros	Posição em relação à rua	Nível a rua
Extensão	10,0 metros	Quantidade de torres/blocos	0
Área total	80,0 m2	Quantidade de andares	1
Topologia	Nível da rua	Quantidade de unidades	1
Posição	começo da propriedade	Quantidade de subsolos	0
		Idade	8 anos
		Idade aparente	8 anos
		Aspecto geral	boa
		Revestimento da fachada	madeira
		Esquadria porta	ferro e vidro
		Esquadria janelas	Madeira e vidro
		Cobertura da casa(telhado)	Telha Brasilit de fibrocimento
		Quantidade de elevadores de serviço	0
		Entrada social de pedestre	1
		Entrada de serviço	0
		Entrada de veículo	1
		Entrada de visitante	1 (veicular)
		Entrada veicular de serviço	0
		Portaria	0
		Interfone	0
		Piscina	0
		Salão de festas	0
		Sala de jogos	0
		Cinema	0
		Quadra	0
		Sauna úmida	0
		sauna seca	0
		Jardim	0
		Churrasqueira	0
		Sala de Internet	0
		Sala de reunião/curso	0
		Auditória	0
		Pista de cooper	0
		Bicicletário	0
		Adegada	0

Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	Norte
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	sim	concreto	Madeira	Madeira	Madeira
1 suite	não				
sala de estar recepção	sim	concreto	madeira	madeira	madeira
sala de jantar	não				
Quarto	sim				
sala de TV	sim				
cozinha	sim				

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA GERAL DO IMÓVEL



VALOR DAS BENFEITORIAS



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL DESCRITO
CASA MADEIRA 80M2 R\$96.000,00

VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CASA 1 (MADEIRA MEDINDO 6,00X 10,00 (60 METROS QUADRADOS)
VALOR R\$ 30.000,00



CASA 2 MISTA 10,00X13,00 (130 METROS QUADRADOS)
VALOR R\$91.000,00





PARTE SUPERIOR DO IMÓVEL COM SEIS CASAS DE MADEIRA MEDINDO APROXIMADAMENTE 40,00 M2
VALOR UNITÁRIO DE CADA CASA R\$ 25.000,00



PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CASA DE MADEIRA 80M2 VALOR R\$32.000,00



VISÃO GERAL COM DUAS RUAS DE ACESSO AO IMÓVEL





VISÃO DO IMÓVEL NA DIVISA COM O RIO



VISTA DO IMÓVEL DIVISA COM O CAMPO DO RIO TUNA



VISTA AÉREA CASAS DE MADEIRA PARTE INFERIOR DO IMÓVEL



PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



ENTRADA CASAS PARTE SUPERIOR DO IMÓVEL



ENTRADA PROPRIEDADE

10. Características da Região

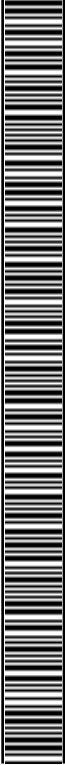
O imóvel avaliando está localizado no interior do município de Francisco Beltrão-PR, na linha Rio Tuna, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento:RURAL
Principal Rodovia.PR-180 Rodovia Olivio Zanella
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)
BRF Francisco Beltrão (5KM)
Centro Comercial (NÃO)
Praça (NÃO)
Pontos de ônibus (NÃO)
Padarias (NÃO)
Supermercado (NÃO)
agência dos Correios (NÃO)
faculdade (NÃO)
colégios de ensino fundamental e médio- (1KM)
farmácias (NÃO)
agências de grandes bancos nacionais (NÃO)
Infraestrutura e serviços públicos
Rua pavimentada (Calçamento e cascalho)
Rede de telefonia - SIM
Rede de eletricidade - SIM
Rede de TV a cabo
Rede de Internet - SIM
Rede de água – poço artesiano

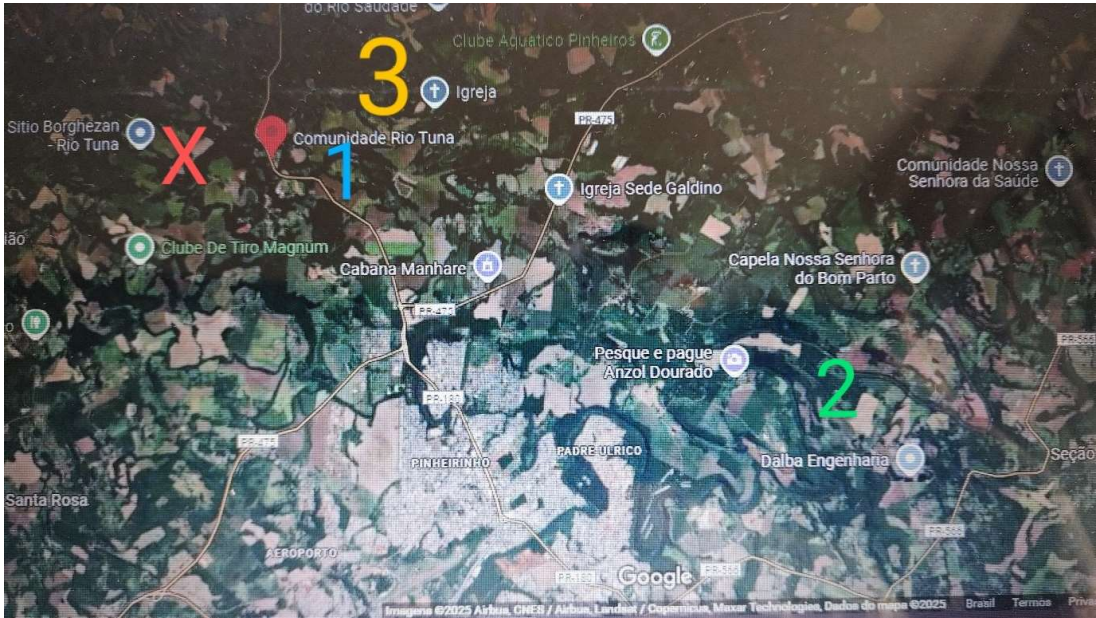
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 38.311 do 1º Registro de Imóveis do município de Francisco Beltrão e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB



12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



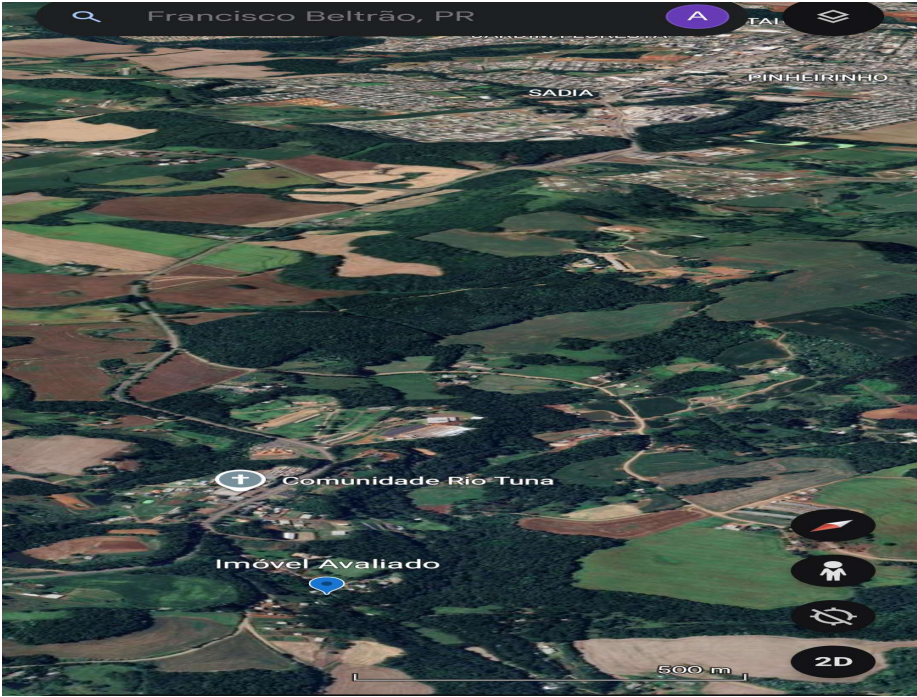
Legenda:

- X vermelho: Imóvel Avaliando
- R1 azul: Imóvel referencial número 1
- R2 verde: Imóvel referencial número 2
- R3 amarelo: Imóvel referencial número 3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJZL SR2AZ BZX92 PYJLB

13. VISTA AÉREA

IMÓVEL AVALIADO
5KM DA BRF-FRANCISCO BELTRÃO ACESSO PR-180



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 1.500,00,00 –133.100,00M² Linha Rio Tuna
Imóvel a venda na Ghisi Imóveis Tel. (46)2601-0990

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$600,000,00 – 30.000,00M² – Linha Sessão São Miguel
Imóvel a venda na Prolo Imóveis Tel. (46) 99107-7890

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 550.000,00 – 20.000,00M² Linha Rio Tuna
Imóvel a venda na Casaril Imobiliária Tel. (46) 3524-2523

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (Tres por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área total (m²)”

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Linha	133.100	Anúncio	R\$1.500.000,00	0	R\$ (75.000,00)	R\$ 11,27
R2	Linha	30.000	Anúncio	R\$ 600.000,00	0	R\$ (30.000,00)	R\$ 20,00
R3	Linha	20.000	Anuncio	R\$ 550.000,00	0	R\$ (27.500,00)	R\$ 27,50

VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO TOTAL POR METRO QUADRADO 19,59 R\$

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As distancias referenciais não são as mesmas que a do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

O valor homogeneizado pelas referencias sao calculados pela sua somatoria e aplicando sua divisao na quantidade de referencias aqui expostas.

$$\frac{R1 + R2 + R3}{3} = \frac{(11,27) + (20,00) + (27,50)}{3} = 19,59$$

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel (30.000) metros quadrados avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:
--

R\$ 587.700,00

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.



18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO TOTAL: R\$ 986.700,00
(NOVECENTOS E OITENTA E SEIS MIL E SETECENTOS REAIS).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

ADRIANO DALLA COSTA

CRECI 40984 -PR

CNAI 41531

Francisco Beltrao, 21 de

Maio de 2025.



CNAI
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

Dados da Declaração:

Número da Declaração: 100497
Data da Declaração: 21 de Maio de 2025
Avaliação Judicial. Processo nº
00067296820208160083, Vara Cível, Comarca:
FRANCISCO BELTRÃO - PR
Nome do Corretor/Avaliador: ADRIANO DALLA
COSTA ([Visualizar Dados do Corretor](#))
CRECI nº 40984 - 6ª Região - Paraná

Selo Certificador

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ADRIANO DALLA COSTA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI-PR 40984 - 6ª Região (Parana)
- Perito Avaliador CNAI 41531
- Endereço: Rua Guanabara, 685 sala 08 — Francisco Beltrao, PR.
- Telefone: (46)99130-9479
- E-mai.adrianocorretorimobiliariofb@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2022;
- Curso Assistente Técnico Pericia Judicial (Curso Beta)
- Curso Qualificação Profissional de Pericia e Avaliação de Imóveis (CAIC) 21/10/2022

Formação Acadêmica

- Gestão Comercial



19.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

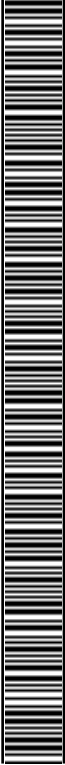
19.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB



19.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZL SR2AZ BZX92 PYJLB

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

19.5. Matrícula do Imóvel

001

ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Arceílino Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA

38.311

TOMADA

1

CNM: 086983.2.0038311-55

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PA - CEP: 83601-400

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 38.311 - Prot 103.556 de 28 de novembro de 2017

Data: 12 de dezembro de 2017

IMÓVEL: CONSTA do LOTE RURAL Nº 07-A-1 (Sete- A-Um), originário da Subdivisão do antigo Lote Rural nº 07-A - da Gleba 20-F.B. (vinte-F.B.), situado no Rio Tuna, neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área superficial de TRINTA MIL METROS QUADRADOS (30.000,00m2), com os limites e confrontações seguintes: NORDESTE: Medindo 171.88 m, segue por estrada, confrontando com o lote 07 da mesma gleba. SUDESTE: Medindo 163.13 m, segue por linha seca, confrontando com o lote 05 da mesma gleba. SUDOESTE: Medindo 192.96 m, segue a montante do Rio Tuna, confrontando com o lote 40-A da gleba 83 FB, e com o próprio Rio. NOOESTE: Medindo 216.83 m, segue por linha seca, confrontando com o lote 07-A Remanescente da mesma gleba. Descrição: Inicia-se no marco denominado 'M2'; Daí segue com o azimute de 109°10'44" e a distância de 6.07 m até o marco 'E1'; Daí segue com o azimute de 111°02'15" e a distância de 27.66 m até o marco 'E2'; Daí segue com o azimute de 116°33'54" e a distância de 33.54 m até o marco 'E3'; Daí segue com o azimute de 119°14'56" e a distância de 28.65 m até o marco 'E4'; Daí segue com o azimute de 123°41'24" e a distância de 10.82 m até o marco 'E5'; Daí segue com o azimute de 90°00'00" e a distância de 1.00 m até o marco 'E6'; Daí segue com o azimute de 135°00'00" e a distância de 45.25 m até o marco 'M3'; Daí segue com o azimute de 153°26'06" e a distância de 18.42 m até o marco 'M4'; Daí segue com o azimute de 229°53'16" e a distância de 162.96 m até o marco 'R1'; Daí segue com o azimute de 315°00'00" e a distância de 1.04 m até o marco 'R2'; Daí segue com o azimute de 0°00'00" e a distância de 1.00 m até o marco 'R3'; Daí segue com o azimute de 279°27'44" e a distância de 6.08 m até o marco 'R4'; Daí segue com o azimute de 270°00'00" e a distância de 5.00 m até o marco 'R5'; Daí segue com o azimute de 236°18'06" e a distância de 3.61 m até o marco 'R6'; Daí segue com o azimute de 315°00'00" e a distância de 4.24 m até o marco 'R7'; Daí segue com o azimute de 270°00'00" e a distância de 4.00 m até o marco 'R8'; Daí segue com o azimute de 284°02'10" e a distância de 4.12 m até o marco 'R9'; Daí segue com o azimute de 291°48'05" e a distância de 5.39 m até o marco 'R10'; Daí segue com o azimute de 288°26'06" e a distância de 6.32 m até o marco 'R11'; Daí segue com o azimute de 288°26'06" e a distância de 9.49 m até o marco 'R12'; Daí segue com o azimute de 293°37'45" e a distância de 9.85 m até o marco 'R13'; Daí segue com o azimute de 311°11'09" e a distância de 10.63 m até o marco 'R14'; Daí segue com o azimute de 243°26'06" e a distância de 2.24 m até o marco 'R15'; Daí segue com o azimute de 206°33'54" e a distância de 2.24 m até o marco 'R16'; Daí segue com o azimute de 270°00'00" e a distância de 3.00 m até o marco 'R17'; Daí segue com o azimute de 315°00'00" e a distância de 4.24 m até o marco 'R18'; Daí segue com o azimute de 288°26'06" e a distância de 9.49 m até o marco 'R19'; Daí segue com o azimute de 315°00'00" e a distância de 1.41 m até o marco 'R20'; Daí segue com o azimute de 270°00'00" e a distância de 4.00 m até o marco 'R21'; Daí segue com o azimute de 303°41'24" e a distância de 3.61 m até o marco 'R22'; Daí segue com o azimute de 291°48'05" e a distância de 5.39 m até o marco 'R23'; Daí segue com o azimute de 291°48'05" e a distância de 5.39 m até o marco 'R24'; Daí segue com o azimute de 323°07'48" e a distância de 5.00 m até o marco 'R25'; Daí segue com o azimute de 260°32'16" e a distância de 6.08 m até o marco 'R26'; Daí segue com o azimute de 296°33'54" e a distância de 2.24 m até o marco 'R27'; Daí segue com o azimute de 321°20'25" e a distância de 6.40 m até o marco 'R28'; Daí segue com o azimute de 251°33'54" e a distância de 3.16 m até o marco 'R29'; Daí segue com o azimute de 153°26'06" e a distância de 2.24 m até o marco 'R30'; Daí segue com o azimute de 285°56'43" e a distância de 7.28 m até o marco 'R31'; Daí segue com o azimute de 286°41'57" e a distância de 10.44 m até o marco 'R32'; Daí segue com o azimute de 270°00'00" e a distância de 4.00 m até o marco 'R33'; Daí segue com o azimute de 281°18'36" e a distância de 5.10 m até o marco 'R34'; Daí segue com o azimute de 284°02'10" e a distância de 4.12 m até o marco 'R35'; Daí segue com o azimute de

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLZL SR2AZ BZX92 PYJLB