

DANILO FERREIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR 31.653
AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI – 37.482

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitação: AGRIBRASIL COMERCIO DE INSUMOS AGROPECUARIOS LTDA.

Imóvel: Rodovia do Xisto BR 476.
Bairro: Ilha
Cidade: Contenda-PR
Localização: Latitude -25.681768,
Longitude -49.525729



1- DADOS DO AVALIADOR

Dados pessoais: Danilo Ferreira, casado, corretor, avaliador de Imóveis e engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Jose dos Pinhais-PR, designado pelo solicitante, para a elaboração desta avaliação pelo método mercadológico.

Danilo Ferreira. – CRECI - F 31.653 PR
CNAI - 37482
CREA/PR 169.560 D
CPF 018.673.089-67

Contato: Danilo Ferreira
Rua Annelise Gellert Krisgner, 3074, Bloco 02 Apto 12- Afonso Pena
CEP 83.065-470 – São Jose dos Pinhais - PR
Fone/Fax: (41) 99138-1603

E-mail: daniloferreiraimoveis@crecipr.gov.br

2- OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Avaliar Imóvel: Terreno urbano plano sem benfeitorias, medindo 14.850,00 m² (Quatorze mil oitocentos e cinquenta metros quadrados) localizada na Rodovia do Xisto, BR 476 KM 172, fundos para a Rua Casemiro Szcypior, bairro Ilha do município de Contenda-PR.
Pela Matrícula 20.140 da 1ª. circunscrição do cartório de registro de imóveis da comarca da cidade da Lapa – PR.

3- METODOLOGIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares.
A partir destas informações optamos pelo método comparativo, para avaliação do imóvel.

4- METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, o valor será definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliado. Método disposto na NBR 14.653.

5- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada.
- 2- O universo de pesquisa, o imóvel avaliado, foi inspecionado pessoalmente pelo avaliador.
- 3- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, e de responsabilidade do profissional que subscreve o presente.


Danilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 99138-1603
CRECI - PR 031.653



- 4- Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação.
- 5- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria.

6- Anexos:



Daniel Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 3030-4623
CRECI - PR 031.653

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-J8MR B248Y GVNFG CDJMR



Vista do terreno pela rua Rua Casemiro Szcypior.



Vista do terreno pela rua Casemiro Szcypior.


Daniilo Ferreira
Cientista de Imóveis
(41) 99138-1003
CRECI - PR 031.853





Várias caixas de passagem e inspeção de esgoto no seguimento da rede de esgoto existente.



Araucárias identificadas por todo o terreno.


Danilo Ferreira
Engenheiro de Instalação
(41) 99138-5023
CRECI - PR 031.653





Dapilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 90138-1003
CRECI - PR 031.653



7- Matrícula 20.140 (Registro Geral)

Página 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Bento dos Campos Geral, 72
TITULAR:
ANTONIO CARLOS PIERIN
CPF. 016258819-72
LAPA PARANÁ

"LIVRO NÚMERO COS"	FOLHA	SUBSECA
REGISTRO GERAL	001	
Matrícula N.º 020140		

IDENTIFICAÇÃO: - **UM TERRENO URBANO**, com a área de 14.850,00m². (QUATORZE MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), situado no lugar **ILHA**, na cidade de **CONTENDA**, Município do mesmo nome, desta Comarca, com frentes para a **RODOVIA DO XISTO (BR 476)**, e possuindo as metragens, divisas e confrontações seguintes: - Na frente, com a Rodovia do Xisto (BR 476), em 50,00 metros; Lado Direito, de quem olha da BR 476 para o imóvel, confronta-se com terras de **Sergisundo Dzierva**, em 270,00 metros (anteriormente de **Wadislau Ivanko**); Lado Esquerdo, de quem olha da BR 476, para o imóvel, confronta-se com terras de **Felix Dzierva**, em 270,00 metros; e, finalmente nos Fundos, confronta com a Rua Projetada, em 55,00 metros - Inscrito no Cadastro Fiscal Municipal de Contenda, sob n.º. 01.03.002.0566.001.- Cujos característicos e confrontações atualizadas, foram extraídos do registro anterior abaixo indicado, e ainda complementados no instrumento objeto do R.01 aludido e por certidão específica fornecida pela Prefeitura Municipal de Contenda.- PROPRIETÁRIO:- **SERGISUNDO DZIERWA**, agricultor, inscrito no CPF sob o n.º. 004.524.839.72, casado sob o regime de comunhão universal de bens (anteriormente a vigência da Lei n.º. 8.515/77, ou seja em 11/01/1.969), com **JOZEZELI NERONE DZIERWA**, (conforme certidão de casamento apresente à este Ofício), residente e domiciliado na cidade de Contenda, Pr.- **REGISTRO ANTERIOR:- Nº.33.283, feito às fls.281, do Livro nº. 3-AH, de Transcrições das Transmissões, desta Ofício, em data de 02/08/1972. - O REFERIDO É A CIDADE E VIA Nº. LAPA, PR, 19 DE OUTUBRO DE 1.999. - O OFICIAL:- Juliano da Pa...**

R.01/20.140 - PROTOCOLO Nº.89.265, de 19/OUTUBRO/1.999- HIPOTÉCA CENLAR:- Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária, nº.99/0016-0, emitida em data de 18/10/1999, por **SERGISUNDO DZIERWA** e sua mulher, dona **JOZEZELI NERONE DZIERWA**, - brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Rod do Xisto, Km 39 - Contenda-Pr, e inscritos no CPF sob n.º.004.524.839-72, - ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, por sua agência de Contenda-Pr, ou a sua ordem; no valor de **R\$.191.111,11** (Cento e noventa e um mil, cento e onze reais e onze centavos), valor do crédito deferido para financiamento de custeio da lavoura de MILHO, numa área de 430,00ha; e, com aplicação de recursos próprios no valor de **R\$.57.338,59**; Crédito esse com vencimento para dia 20 de Outubro de 2000, a ser pago na agência de Contenda-Pr, em uma 5 (CINCO) prestações, vencíveis em 20/06/1999; em 20/07/1999; em 20/08/1999; em 20/09/1999 e em 20/10/1999, de valores correspondentes a 20,00% cada uma delas; Juros à taxa nominal de 8,418% (Oito inteiros e quatrocentos e dezoito milésimos) ao ano, correspondendo a 8,750% (Oito inteiros e setecentos e cinquenta milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano; E, no caso de inadimplência incidirá multa de 10% e juros moratórios de 1% ao ano. Cuius resição é de 100% do valor dos bens a liberar e 80% dos demais bens; Com as demais condições do contrato descritas no Reg.º Auxiliar nº.14.321;- Os emitentes deram ao Banco em **PRIMEIRO GRAU** e, sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da matrícula retro; Foi apresentado a este Ofício, Certidão da Receita Federal, nº.2.931.030, emitida em 01/09/1999.- Anexo ao contrato:- Orçamento analítico, cartas de anuências, declarações dos ITR e demais certidões.- Custas:- Reg.º. 630,00 VRC (R\$.47,25).- O referido é verdade e dou fé, **LAPA, Pr, 19 de Outubro de 1.999. O Oficial:- Juliano da Pa...**

R.02/20.140 - PROTOCOLO Nº.60.587 DE 28/OUTUBRO/2.003:- PENHORA:- Nos termos do Mandado de Penhora e Intimação, passado em data de 30/12/2002, pelo Escrivão do Cível e Anexos desta Comarca, Flávio de

Sigue no verso

Danilo Ferreira
Escrivão de Imóveis
(41) 8038-0653
CRECI - PR 051453

Continuação

Siqueira da Silveira, dos autos nº.482/2001 de Execução de Título Extrajudicial, em que é Exequente:- BANCO DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília DF, inscrita no CNPJ nº.00.000.000/0001-91, e Executado:- SEGISMUNDO DZIERWA, brasileiro, agricultor, e sua esposa JOEZELI NERONE DZIERWA, brasileira, agricultora, inscritos no CPF nº.004.524.839-72, casados entre si, residentes e domiciliados na Rodovia do Xisto, Km 39, em Contenda PR.- PROCEEDO O REGISTRO DA PENHORA do terreno constante da presente matrícula, havido pelo "caput" da matrícula, de propriedade dos executados;- para garantia da Execução da dívida de R\$.84.594,50 (oitenta e quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta centavos), devida pelo Executado ao Exequente.- Cujo bem penhorado ficou depositado em mãos dos próprios Executados Segismundo Dzierwa e Jozeli Nerone Dzierwa, os quais aceitaram o encargo de fiéis depositários, prometendo não abrir mãos do bem penhorados, nem ordem expressa do M.M.Juiz do feito, sob as penas da lei.- Foi pago o FUNDEJUS, na quantia de R\$.134,59. (guia constante dos autos).- Cota: Registro 1.293,60 (R\$.135,82).- O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.- LAPA, PR, 30 DE OUTUBRO DE 2.003.- O ESCRIVENTE:- *[Assinatura]*

AV.03/20.140 - PROTOCOLO Nº.100.746, DE 22/ABRIL/2014 - LEVANTAMENTO DE PENHORA DO R.02.- Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora, passado em data de 04 de abril de 2014, devidamente assinado pelo Escrivão do Cartório do Cível e Anexos desta Comarca, Flavio de Siqueira da Silveira, (autorizado conforme portaria 15/2000), por determinação do M.M. Juiz de Direito desta Comarca, o Exm. Sr. Dr. Daniel Alves Belingieri, dos autos nº 482/2001 de Execução de Título Extrajudicial, em que é Exequente: Banco do Brasil S.A.; e Executado: Segismundo Dzierwa e outro.- AVERBA-SE o LEVANTAMENTO da penhora constante do R.02 retro e supra. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. LAPA, PR, 16 DE MAIO DE 2014. A ESCRIVENTE:- *[Assinatura]* (Leila de Fatima Meyer de Vargas). Cota: Av.630,00 VRC (R\$.98,91).

AV.04/20.140 (PROTOCOLO Nº.105.141, DE 09/JULHO/2015). EFETIVAÇÃO DE BAIXA: Em apreço a requerimento de parte interessada, munida da necessária documentação, AVERBA-SE como averbado se tem, a baixa de ônus (Hipoteca Cedular), até então, objeto do R.01/20.140. SOLICITANTE: Segismundo Dzierwa. DOCUMENTAÇÃO QUE INSTRUIU E POSSIBILITOU A BAIXA ALIUDIA: Requerimento acompanhado de Autorização de Baixa, expedido em data de 25/05/2015, pelo Banco do Brasil S.A., por sua agência de Contenda PR, que permitisse devidamente arquivados nesta Serventia, às fts.182 e 183 do Arquivo dos Cancelamentos e Aditivos das Cédulas de Créditos Rurais Pignoratícias e Hipotecárias, sob nº.019. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. LAPA, PR, 10 DE JULHO DE 2.015. A ESCRIVENTE:- *[Assinatura]* (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Av.630,00 VRC (R\$.105,21).

AV.05/20.140 - PROTOCOLO Nº.107.311, DE 05/FEVEREIRO/2016.- AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO.- Nos termos do requerido pela interessada Agribrasil Comércio de Insumos Agropecuários Ltda, AVERBA-SE, para fins de ciência a terceiros a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuição nº.475, (numeração única 0004140-19.2015.8.16.0103, - do Juízo da Vara Cível desta Comarca), em que é exequente AGRIBRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.10.694.416/0002-91 e executado CLEVERSON DZIERWA (CPF/MF nº.828.776.709-10) e SEGISMUNDO DZIERWA (CPF/MF nº.004.524.839-72), ajuzada e distribuída em 28/09/2015, sendo dado a causa o valor de R\$.88.812,36 (oitenta e oito mil, oitocentos e doze reais e trinta e seis centavos). DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.- Certidão expedida pelo Cartório do Distribuidor do Juízo de Direito, desta Comarca de Lapa PR, em 04/02/2016, e, Certidão Comprobatória de Ajuizamento expedida pelo Cartório Cível e Anexos desta Comarca em 23/02/2016. A presente averbação foi concretizada, em consonância ao constante da solicitação e certidões já aliudadas (arquivadas na Serventia), e atendendo-se ainda, ao facultado pelo artigo 815-A (e parágrafos que se harmonizam

Continua

[Assinatura]
Danilo Ferreira
Escrivão de Imóveis
(41) 90130-1003
CRECI-PR 031.853



Pagina 03

FICHA	
2	
RUBRICA	
<i>[Assinatura]</i>	
Matricula Nº	20.140

Continuação

ao conteúdo e efeitos deste averbamento), do Código de Processo Civil, além do que, sobre a matéria, expõe a lei nº.11.382, de 08/12/06. Foi pago FUNREJUS na quantia de R\$. 177,82 conforme guia nº. 0000000018034812-0, emitida e arquivada por este Ofício. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 29 DE FEVEREIRO DE 2016. A ESCRIVENTE:- *[Assinatura]* (Michele Ramos Augustinhat). Cota: Av. 630,00 VRC (R\$.114,66).

AV.06/20.140 - PROTOCOLO Nº.107.312, DE 05/FEVEREIRO/2016- AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO:- Nos termos do requerido pela interessada Agribrasil Comercio de Insumos Agropecuários Ltda.- AVERBA-SE, para fins de ciência a terceiros a existência da Ação Monitória, distribuição nº.476, (numeração única 0004141-04.2015.8.16.0103, - do Juízo da Vara Cível desta Comarca), em que é requerente AGRIBRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJMF sob nº.10.694.416/0002-91 e executado CLEVERSON DZIERWA (CPF/MF nº. 828.776.709-10) e SEGISMUNDO DZIERWA (CPF/MF nº.004.524.839-72), ajuizada e distribuída em 26/09/2015, sendo dado a causa o valor de R\$.168.053,57 (cento e sessenta e oito mil, cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos). DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:- Certidão expedida pelo Cartório do Distribuidor do Juízo de Direito, desta Comarca de Lapa PR, em 04/02/2016, e, Certidão Comprobatória de Ajuizamento expedida pelo Cartório Cível e Anexos desta Comarca em 23/02/2016. A presente averbação foi concretizada, em consonância ao constante da solicitação e certidões já aludidas (arquivadas na Serventia), e atendendo-se ainda, ao facultado pelo artigo 615-A (e parágrafos que se harmonizam ao conteúdo e efeitos deste averbamento), do Código de Processo Civil, além do que, sobre a matéria, expõe a lei nº.11.382, de 08/12/06. Foi pago FUNREJUS na quantia de R\$. 336,11 conforme guia nº.0000000018034954-0, emitida e arquivada por este Ofício. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 29 DE FEVEREIRO DE 2016. A ESCRIVENTE:- *[Assinatura]* (Michele Ramos Augustinhat). Cota: Av. 630,00 VRC (R\$.114,66).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em 04/08/2022 00:12:49

[Assinatura]
Dánilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 99138-1603
CRECI - PR 031.853

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-J8MR B248Y GVNFG CDJMR

8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Ao visitar o imóvel, observei que o mesmo tem as seguintes situações:

Terreno todo de mata nativa, uma rede de esgoto, não registrada na matrícula como servidão da Sanepar, atravessa o terreno ao meio da desde a rua Casemiro Szcypior até 50 % do lote desviando diagonalmente sentido a BR 476, rodovia do Xisto, conforme fotos nos anexos, várias araucárias em todo o terreno, conforme fotos nos anexos, identificados dois córregos cortando o lote em dois pontos, conforme fotos em anexo, bem como um tanque(banhado) que ocupa cerca de 30 % da área, conforme fotos em anexo.

Visto todas as situações citadas acima, contabiliza-se apenas 4.850 m² (Quatro mil oitocentos e cinquenta metros quadrados) com valores reais de avaliação conforme o valor de mercado. Dos 10.000 m² (Dez mil metros quadrados), usaremos a metade do valor de avaliação de mercado.

9- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado, em uma rua de acesso, dentro do perímetro urbano da cidade, localizado de frente a BR 476 – rodovia do Xisto bairro Ilha do município de Contenda/PR.

10- PARECER FINAL

Conclui-se o valor do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos, que há na região, imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel que por suas características ou destinações permitam comparações.

11- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 22 a 05 de agosto de 2022, e concentrou em imóveis efetivamente comercializados no próprio bairro, com características parecidas com o imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido aos seguintes fatores. Amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local).

QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – TERRENO
R. Prevedello assessor imobiliário
Ilton Pereira Corretor de Imóveis
Clovis da Silveira Imóveis


Danilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 99126-1003
CRECI - PR 021.453



Link's de amostras	
1	http://www.prevedelloimoveis.com.br/
2	http://www.iltonimoveis.com.br/
3	https://www.clovissilveiraimoveis.com.br/

Determinação do Valor do m² construído da residência em avaliação

Calculo da média Aritmética do valor do m²

-MA= Total do R\$ / m² das (03) amostras / 3 amostras
MA = R\$ 130,00

Sendo assim para os 4.850 m² (Quatro mil oitocentos e cinquenta metros quadrados) com valores reais de avaliação conforme o valor de mercado.

4.850,00 m² x R\$ 130,00= R\$ 630.500,00 (Seiscentos e trinta mil e quinhentos reais.)

Dos 10.000 m² (Dez mil metros quadrados), usaremos a metade do valor de avaliação de mercado.

10.000,00 m² x R\$ 65,00= R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais.)

É do entender do corretor de imóveis que os valores de mercado para o imóvel avaliado na data de hoje é de:

Valor Médio Estimado ao imóvel: R\$ 1.280.500,00

Limite inferior: R\$ 1.242.085,00

Limite superior: R\$ 1.318.915,00

*Utilizada margem de erro de 3%


Danilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 96135-1603
CRECI - PR 031.853



12- ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por 12 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo corretor de imóveis, que subscreve está última.

São Jose dos Pinhais 05 de agosto de 2022.

Documento assinado digitalmente
gov.br DANILLO FERREIRA
Data: 08/08/2022 13:27:15 0300
Verifique em <https://verificador.af.br>

Danilo Ferreira
Corretor e Avaliador de imóveis
CRECI F 31.653
CNAI 37.482
(41) 99138-1603



SELO CERTIFICADOR DIGITAL
027892

Danilo Ferreira
Corretor de Imóveis
(41) 99138-1603
CRECI - PR 031.653

