



## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**Imóvel Rural Constituído pelo lote de terras nº 25 e 25-A, Remanescente  
Maringá /PR**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE</b>	<b>03</b>
<b>2 OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO</b>	<b>03</b>
<b>3 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>03</b>
<b>4 MAPA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>04</b>
<b>5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>04</b>
<b>5.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>	<b>04</b>
<b>5.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>	<b>05</b>
<b>6 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA</b>	<b>05</b>
<b>7 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA</b>	<b>05</b>
<b>8 FORMAÇÃO DE VALOR</b>	<b>05</b>
<b>8.1 DEPRECIAÇÃO</b>	<b>06</b>
<b>9 VALOR RESULTANTE</b>	<b>06</b>
<b>10 IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	<b>06</b>



## INTRODUÇÃO

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios Y técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente e em atenção ao Código de Defesa do Consumidor, que impede o fornecimento de serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a norma NBR 14653-1, das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente.

## 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Simone Martins, brasileira, casada, pecuarista, devidamente inscrita no RG nº 5.761.210-1/PR, CPF sob nº 023.605.089-38 residente e domiciliada à Estrada Morangueira, Rod. PR 454, Lote 28-B, na cidade de Maringá/PR.

## 2 OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

Determinação do valor mercadológico do **Imóvel Rural Constituído pelo lote de terras, nº 25 e 25-A, Remanescente, com área de 393.250,00 metros quadrados.**

## 3 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

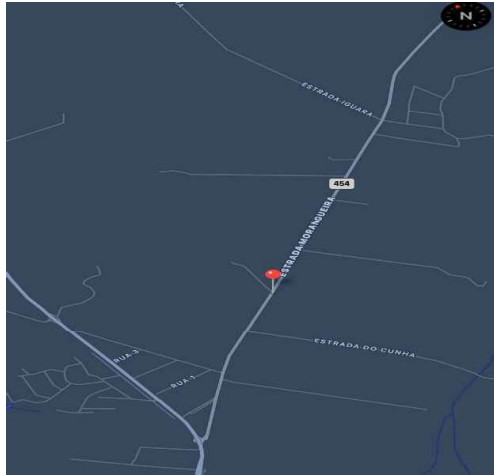
Imóvel Rural Constituído pelo lote de terras, nº 25 e 25-A, Remanescente, com área de 393.250,00 metros quadrados, na cidade de Maringá, comarca de Maringá - Paraná, com as seguintes medidas e confrontações:

“DIVIDE-SE: Principiando num marco de madeira de Lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Morangueiro, segue confrontando com o Lote nº 26 no rumo SE 49°56' NO cerca de 1.559 metros e 50 centímetros, até um marco colocado á beira da Estrada Morangueiro, daí, mede-se pela dita Estrada, rumo á Maringá 272,35 metros até um marco semelhante aos outros, deste ponto segue confrontando com o Lote nº 25 e 25-A/1, no rumo NO 49°45'47”SE, cerca de 1.437,66 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Morangueiro e, finalmente, descendo por este, segue até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro”.

Devidamente matriculado sob nº 135.111, no 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá - Paraná.



#### 4 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: <https://www.google.com.br/maps/>

#### 5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural, Norte, com uma área de 393.250,00 metros quadrados. A propriedade tem como atividade o plantio, pois trata-se de uma de terra roxa, onde planta soja no verão e milho na entre safra, e também pode ser comercializada para fins de loteamento.

##### 5.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO





## 6 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA

Imóvel localizado em zona Rural, com uma área de 393.250,00 metros quadrados, próximo ao Arautos do Evangelho(Mosteiro) e Biotec Unicesumar- Maringá/PR.

## 7 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que identifica o valor do bem por meio do tratamento dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência.

## 8 FORMAÇÃO DE VALOR

IMÓVEL RURAL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO: 393.250,00 m<sup>2</sup>

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = ÁREA TERRENO X Valor médio m<sup>2</sup>

VT = 393.250,00 m<sup>2</sup> X R\$ 700,00

VT = R\$ **27.527.500,00**



### 8.1 DEPRECIAÇÃO

Imóvel, não à depreciação pois trata-se de imóvel Rural bem localizado.

Valor do imóvel = Valor terreno Rural  
R\$ 27.527.500,00

#### OBS:

A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio aplicado no mercado.

Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,5(desconto de 0.5% sobre o preço original pedido). Segue tabela com aplicação do fator oferta:

VI = R\$ 27.527.500,00– 0.5%  
VI = R\$ 1.376.375,00

Valor Máximo: R\$ 27.527.500,00  
Valor Médio: R\$ 26.151.125,00

### 9 VALOR RESULTANTE

**O valor de mercado do imóvel avaliando, para o mercado atual é de:**  
**R\$ 26.151.125,00 (vinte e seis milhões cento e cinquenta e um mil e cento e vinte e cinco reais ).**

### 10 IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

O trabalho e a vistoria ao imóvel foi realizado pelo Corretor de Imóveis Delcrecio José Driussi, formado no Curso Técnico de Transações Imobiliárias; Perito Avaliador Imobiliário, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 6ª Região (CRECI/PR), portador do nº 30223. E CNAI nº31751

Iguaçu, 28 de Agosto de 2024.



Documento assinado digitalmente  
DELCRECIO JOSE DRIUSSI  
Data: 29/08/2024 11:29:31-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Delcrecio José Driussi

## Avaliação e Precificação do Imóvel

**Cliente:** Simone Martins

**CPF:** 023.605.089-38

**Corretor Captador:** Gabriela Leme Caldas do Amaral

**CRECI:** F-20228

**Imóvel em análise:** Área rural

**Endereço:** Lote 25 e 25A, Estrada Morangueira – Maringá – PR  
(próximo a faculdade Uningá e Comunidade Arautos do Evangelho)

**Matricula:** 135111

**Área total:** 393.250,00 M2/ 16,25 alqueires



### Resultado da Análise

**Comparativo:** R\$ 26.000.000,00

**Valor de avaliação:** R\$ 24.775.000,00

**Margem de negociação:** R\$ 21.125.000,00

#### Valor médio estimado:

- 5% Limite Inferior: R\$ 23.536.250,00

5% Limite Superior: R\$ 26.013.750,00

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alisson Silva Rosa', written in a cursive style.

