

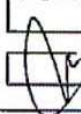
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Solicitante: Isaias Alves dos Santos.

Objetivo: Avaliação das seguintes áreas de terras: a) 45.375m² (01 alqueire, três quadras e meia) na denominação local de "Água do Sabiá", dentro da fazenda Santa Barbara e Congonhas, do Distrito de Santa Bárbara, Município de Santa Cecília do Pavão, Matrícula nº 1.417 do Registro de Imóveis de São Jerônimo da Serra-Pr. e b) 36.300m² (03,63 há, encravada dentro do quinhão nº 17, fazenda Santa Barbara e Congonhas, do Distrito de Santa Bárbara, Município de Santa Cecília do Pavão, Matrícula nº 5.489 do Registro de Imóveis de São Jerônimo da Serra-Pr., para efeito de venda e compra em valor de mercado da região.

Descrição dos Lotes: a) Com as seguintes divisas e confrontações: na cabeceira divide com terras de Domingos Iemos Gonçalves; por outro lado divide com terras de Teotônio Felix Pedroso, ou sucessores; nos fundos divide com terras de Joaquim Modesto de Pinho e por último lado, divide com terras de Guilherme Virmond de Araújo, ou sucessores, conforme Matrícula nº Matrícula nº 1.417 do Registro de Imóveis de São Jerônimo da Serra-Pr abaixo. b) Com as seguintes divisas e confrontações: começa em um marco cravado no canto da divisa de uma área remanescente do Sr. Enoque Francisco Bispo e o Sr. Francisco Inácio; daí, dividindo com o Sr. Francisco Inácio, segue com os rumos e distâncias seguinte: 59°SE', 96,80 metros e 57°39'NE 278,00 metros, chegando a divisa da Sra. Maria Modesto; daí segue a esquerda dividindo com a Sra. Maria Modesto, com o rumo de 19°17'NO, uma distância de 350,00 metros, chegando assim ao ponto de partida, conforme Matrícula nº 5.489 do Registro de Imóveis de São Jerônimo da Serra-Pr abaixo.



 REGISTRO DE IMÓVEIS <i>Oswaldo Hiram de Mello Moraes</i> OFICIAL - CPF 005559929 São Jerônimo da Serra - Est. do Paraná	REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	FICHA -1-
	MATRÍCULA -1.417-	RUBRICA 

f- **MATRÍCULA Nº.1.417**
 16 de maio de 1977 - IMÓVEL - Área de terras com QUARENTA E CINCO -/ MIL E TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS (45.375,00m².), ou sejam, 1 alqueire, três quadras e meia, situados no lugar denominado "Água do Sabiá", dentro da Fazenda Santa Bárbara e Congonhas, do Distrito de Santa Bárbara, do município de Santa Cecília do Pavão, desta Comarca e dentro das seguintes divisas e confrontações: na cabeceira / divide com terras de Domingos Lemes Gonçalves; por um lado divide com terras de Teotônio Felix Pedrosa, ou sucessores; nos fundos divide com terras de Joaquim Modesto de Pinho e por último lado, divide com terras de Guilherme Wilmond de Araújo, ou sucessores. IBRA nº.821005902103. /

 REGISTRO DE IMÓVEIS <i>Marcelo Patrício de Carvalho</i> OFICIAL - CPF 28945679-20 <i>Oswaldo Hiram de Mello Moraes</i> ANTECESSOR - CPF 005559929-49 SÃO JERÔNIMO DA SERRA - ESTADO DO PARANÁ	REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	FICHA -1-
	MATRÍCULA -5.489-	RUBRICA 

MATRÍCULA nº.5.489,-
 29 de Outubro de 1.991 - IMÓVEL - Uma área de terras com TRINTA E SEIS MIL E TREZENTOS METROS QUADRADOS-(36.300,00m².), ou sejam 3,63 ha., encravada dentro do Quinhão nº.17, da Fazenda Santa Bárbara e Congonhas, situada no Distrito de Santa Bárbara, Município de Santa Cecília do Pavão, nesta Comarca de São Jerônimo da Serra, Estado do Paraná, dentro dos seguintes limites e confrontações, conforme descrição na Escritura planta e memorial descritivo apresentado pelas partes a seguir:- *Começa em um marco cravado no canto da divisa de uma área remanescente do Sr. Enoque Francisco Bispo e o sr. Francisco Inácio; daí, dividindo - com o sr. Francisco Inácio, segue com os rumos e distâncias seguintes: 59°00'SE, 96,80 metros e 57°39'NE 278,00 metros, chegando a divisa da sra. Maria Modesto; daí segue a esquerda dividindo com a sra. Maria Modesto, com o rumo de 19°17'NO, uma distância de 148,80 metros, chegando ao canto do lote do já referido sr. Enoque Francisco Bispo; daí, finalmente segue a esquerda dividindo com o sr. Enoque Francisco Bispo com o rumo de 48°00'SO, uma distância de 358,00 metros, chegando assim ao ponto de partida. Este perímetro assim constituído, tem a área de 1,50 alqueires ou 3,63 hectares e os rumos neles referido são todos magnéticos. Cornelio Procópio 7/03/1.990.(a.) Irlio Bueno de Paiva - Engº. Agrimensor - CREA 333/TD. Terras cadastrada no INCRA sob nº.713.040.002

Observações Preliminares: O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Imóveis Rurais), e baseia-se:

- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local;
- Em informações disponibilizadas em páginas eletrônicas (sites) de vendas de imóveis.



Metodologia, Pesquisa e Cálculos: Para a avaliação dos lotes a subdividir foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo como diretrizes as técnicas e recomendações vigentes na NBR 14653, partes 1 e 3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Normas para Avaliação de Bens.

Todos os resultados da pesquisa foram adquiridos de imóveis localizados no município de Santa Barbara-Pr, Santa Cecília do Pavão-Pr e São Jerônimo da Serra-Pr.

Pesquisas: Pesquisas realizada através de contato com pessoas da região dos referidos imóveis, consultores de negócio, imobiliárias, vendedores, entre outros, além de realizar pesquisas virtuais através de sites especializados em vendas imobiliárias e plataformas de venda imobiliária, por exemplo:

- https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-de-30-alqueiro-1391879770?lis=listing_1100
- https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-sitio-27-alqueiro-20-planta-1153262284?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0
- https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-32-alqueiro-1396521128?lis=listing_1100
- https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-16-alqueieio-planta-14-5-1282786396?lis=listing_1100
- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-chacara-em-sao-joao-do-pinhhal-sao-jeronimo-3007354307.html>
- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4-quartos-126000m-zona-rural-sao-2997441177.html?labs=0,I-27-i-i-removeTipoCa>
- https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-2alq-plano-com-agua-1414433704?lis=listing_1100
- <https://www.imobiliariaprime.londrina.br/imovel/fazenda-sao-jeronimo-da-serra-117-alqueires-paulista/FA0122-PRLT?from=sale>
- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-sao-jeronimo-da-serra-zona-rural-484000m2-RS2800000/id-18846860/>

- Imobiliária Atual



- Londrina Cred Imóveis
- Prime Imobiliária
- Ueki e Rossi Imobiliária
- www.olx.com.br
- www.imovelweb.com.br
- www.chavesnamao.com.br

Avaliação: Por todos os itens expostos, padrão, localização, valorização da região, bem como pesquisas, informações de imóveis próximos ao referido bem e tomadas de preço de imóveis nas proximidades do local o mais semelhantes possíveis. Foi considerado a metodologia de comparativo aos valores apresentados na região dos referidos imóveis, através de mercado imobiliário, como por exemplo, conforme as pesquisas realizadas fora observado que o preço do alqueire dos imóveis na região encontra-se entre os valores de R\$70.000,00 (setenta mil reais) a R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) o alqueire da área de terras, assim, foi encontrado o valor médio do alqueire referidos imóveis da matrículas 1.417 e 5.489, em R\$90.000,00 (noventa mil reais).

Resultado da Avaliação: A soma das 02 Matrículas encontra-se $81.675 \text{ m}^2 + 24.200 \text{ m}^2 = 3.375$ alqueires. Com o resultado se obteve o seguinte valor de mercado: R\$ 303.750,00, (trezentos e três mil, setecentos e cinquenta reais).

Londrina, 10 de julho de 2025.



Indianara Fernanda Zanoni
CRECI/PR 17.046

