



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

DE TERRENO

RURAL

Matrícula: 5864 do 2º Ofício da Comarca de Irati - PR

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: PJVKG 7K7J8 SHK83 7YN4U

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: PJTTY VH5RB AUBQL Q4C8U



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

1_INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atendendo à solicitação de Giovani Carachinski, inscrito no CPF nº 067.530.299-40, avaliar uma área rural localizada em Riosinho, no município de Irati-PR.

Este Parecer de Avaliação atende todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e as Resoluções 957/2006 e 1044/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2_OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é avaliar a propriedade dentro dos parâmetros de atualização de valores do mercado imobiliário.

3_ÁREA RURAL:

Um terreno rural, situado em Riosinho, município de Irati, com a área de 37.510,00 m², com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Raul Adão Luitz, CREA PR 94-TD, Reg. 7258, seguinte: Inicia no marco colocado no alinhamento predial da faixa de domínio da rodovia que liga Riosinho à São Mateus do Sul; por este alinhamento da faixa de domínio faz frente para a rodovia numa extensão de 58 m; no rumo 47°10' SO com 297,00 m divide por linha reta com terras de posse de Amadeu Ferreira; no rumo 63°01' SO com 108 m divide por linha reta com terras de André Soares; no rumo 21°48' NO com 117 m divide por linha reta com terras de Casemiro Estroginski; no rumo 59°46' NE com 195,90 m divide por linha reta com terras de Altevir Padilha, no rumo 59°46' NE com 195,90 m divide por linha reta com terras de Altevir Padilha, no rumo 59°30' NE com 190,80 m divide por linha reta com terras de Isaltino Rosa, até onde fez princípio, fechando uma área de 37.510 m², ou seja, 01 alqueire e 22 litros.

4_CONTEXTO RURAL:

O terreno localiza-se no Riosinho, município de Irati-PR e tem matrícula sob nº 5864 do 2º Ofício da comarca de Irati-PR.

Um terreno com finalidade para agricultura e implantação de indústria agropecuária, com ótimo acesso e localização privilegiada.

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/projudf/> - Identificador: PJVKG 7K7J8 SHK83 7YN4U

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/projudf/> - Identificador: PJTTY VH5RB AUBQL Q4G8U



5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Um terreno com topografia de leve declive, ótima para o plantio e diversas atividades agroindustriais. Está situada em uma rodovia de ligação à regiões de alta produtividade agrícola, tendo em vista o favorecimento de estar próximo ao centro de educação e indústrias.

6_VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 18 de março de 2019.

7_CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA:

O terreno avaliado classifica-se como área de expansão comercial, industrial e loteamento.

8_METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação da área de terreno. O Método define os valores através da comparação com dados assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

ÁREA	LOCAL	VALOR/R\$	REG.OFICIO	R\$/m ²
25.669,50	Riosinho	300.000,00	38776/2º OF	11,68
18.000	DR	450.000,00	Particular	25
36.000	Coxinho	250.000,00	Particular	6,94

43,62/3 = 14,54

9_AVALIAÇÃO DA ÁREA:

A pesquisa de mercado indicou que o valor médio do terreno nesta localidade é de R\$14,54/m²



10_CONCLUSÃO:

ÁREA TOTAL X VALOR/m² = VALOR DA ÁREA
37.510,00 m² X R\$ 14,54 = R\$ 545.395,40

É do entender do perito avaliador que o valor para a referida área avaliada é:

Valor médio estimado: R\$ 545.395,40

(quinhentos e quarenta e cinco mil trezentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos)

Irati, 19 de março de 2019

Omar G. Heraki
Perito Avaliador
Nº CRECI-F 12.205
CNAI_01598

12_ANEXOS:

- Matrícula atualizada do imóvel
- Dados do avaliador

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: PJVKG 7K7J8 SHK83 7YN4U

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: PJTTY VH5RB AUBQL Q4C8U



Nome: Omar G. Heraki

Endereço comercial : Rua Augusto Thomaz,30

Cidade: Irati -PR

CEP: 84500-00

Telefone: 42 34221790 cel: 42 9105 6470

Profissão: Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

CRECI Nº: F12.205

CNAI Nº: 01598

RG Nº: 3.208.184-3 SSP.S/C

CPF Nº: 427.105.109-87

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: PJVKG 7K7J8 SHK83 7YN4U

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: PJTTY VH5RB AJBQL Q4C8U