

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM — COFECI Resolução nº 1.066/2007 · Referência metodológica: ABNT NBR 14653-1 e 14653-2

1. SOLICITANTE E FINALIDADE

Solicitante: **TRÊS IRMÃS ENERGIA SOLAR E AGRONEGÓCIO LTDA**, Rua Tenente Camargo, nº 1777 – Sala 93, Francisco Beltrão – PR, CEP 85.601-610. CNPJ 31.195.909/0001-76.

E-mail: contato@tresirmasenergiasolar.com.br; **Telefones:** (46) 3035-0750; (46) 9 9130-4581

Finalidade declarada: conhecimento do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização e de referência patrimonial.

2. AVALIADOR E DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA

TIAGO ROBERTO ZANATTA, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI sob nº F-21037 e no CNAI sob nº 09743, portador do RG nº 9.767.921-5 e inscrito no CPF sob nº 066.329.059-78, residente e domiciliado na cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná. Telefone: (46) 99911-0904.

Declaro, para os devidos fins, que não possuo interesse direto ou indireto no imóvel objeto deste parecer, nem vínculo com as partes que possa comprometer a imparcialidade da análise, e que a remuneração pelos serviços não está condicionada ao valor aqui apurado.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Situação registral

Matrícula	Descrição	Quadra	Área (m²)	Cartório
22.086	Lote urbano nº 14	Quadra nº 881	5.062,50	1º Ofício — Francisco Beltrão
29.181	Lote urbano nº 11-Remanescente	Quadra nº 880	5.566,00	1º Ofício — Francisco Beltrão
TOTAL	—	—	10.628,50	—

Ambas as matrículas integram o Loteamento Jardim Virgínia II, do Patrimônio de Francisco Beltrão, Colônia Missões, 1ª Circunscrição, Comarca de Francisco Beltrão, Estado do Paraná.

3.2 Localização

O imóvel tem acesso pela Rua João Soranso, nº 600, Bairro Jardim Virgínia, Francisco Beltrão – PR. As duas matrículas registram confrontação com a Rua Theodoro Zanatta; o endereço acima corresponde ao acesso principal utilizado pelas edificações e deve ser lido como referência de localização, não como testada registral.

3.3 Contiguidade e conformação

As descrições perimétricas constantes das matrículas indicam a Rua Theodoro Zanatta em faces opostas dos dois lotes (a NOROESTE do Lote 14 e a SUDESTE do Lote 11-Remanescente), o que, em leitura literal, sugeriria áreas separadas pelo leito da via. Verificado em vistoria, constatou-se que as áreas são CONTÍGUAS, formando um único corpo de 10.628,50 m². Recomenda-se levantamento planialtimétrico georreferenciado para compatibilizar a descrição registral com a situação de fato.

3.4 Confrontações registras

- Lote 14 (Mat. 22.086) — NORDESTE: linhas secas de 20,19 m, 15,00 m e quatro segmentos de 12,00 m, confrontando com os lotes nº 01 a 06 da mesma quadra. SUDESTE: 50,00 m, lote nº 15. SUDOESTE: 85,66 m, Faixa de Drenagem. NOROESTE: 70,00 m, Rua Theodoro Zanatta.
- Lote 11-Remanescente (Mat. 29.181) — NORDESTE: 11,00 m, Lote 11-A. SUDESTE: 59,00 m, Rua Theodoro Zanatta. SUDOESTE: 88,00 m, Faixa de Drenagem. NOROESTE: 63,00 m, Área de Preservação; 6,00 m, Lote 08; segmentos de 12,00 m com os lotes 07, 06, 05, 04 e 03; 2,00 m, Lote 02; 26,00 m, Lote 11-A.

4. DIAGNÓSTICO DO ENTORNO E INFRAESTRUTURA

O imóvel situa-se em bairro residencial consolidado, a aproximadamente 3,0 km do centro de Francisco Beltrão e a cerca de 500 metros do Parque Cidade Norte, equipamento público dotado de lagos e pista de caminhada que agrega valor ao entorno imediato.

Infraestrutura urbana disponível: via de acesso asfaltada, rede de água tratada, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede e facilidades telefônicas, internet, coleta de lixo, transporte coletivo e entrega postal.

O padrão predominante do entorno é residencial unifamiliar, com ocupação consolidada e presença de comércio de bairro, escolas e supermercados no raio de acessibilidade a pé.

5. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

5.1 Edificações cobertas

As metragens abaixo foram informadas pela proprietária do imóvel em agosto de 2026 e não foram objeto de medição por este avaliador. Casa mista principal, com área aproximada de 150 m²; Casa mista secundária, com área aproximada de 200 m²; Quiosque sobre o açude, com área aproximada de 200 m²; Quiosque da piscina, com área aproximada de 150 m²; totalizando aproximadamente 700 m² de área construída.

5.2 Benfeitorias não edificadas

- Piscina em fibra, com deck em pedra, cercamento de proteção e área ajardinada anexa.
- Açude de porte relevante, com ponte/pier em concreto e roda d'água ornamental.
- Calçamento interno extenso, em pedra irregular e concreto, com muros de arrimo.
- Pergolado, paisagismo consolidado, gramados tratados e mata nativa preservada.
- Campo de futebol suíço gramado.

5.3 Estado de conservação

Conforme fotos anexas, datadas de agosto de 2026, o estado de conservação pode ser considerado bom no conjunto edificado, com sinais de investimento recente — notadamente no núcleo da piscina e da casa mista principal. O quiosque sobre o açude apresenta padrão rústico e conservação regular, compatível com sua natureza de estrutura aberta em madeira.

Adotou-se valor contributivo depreciado, e não custo de reprodução. Registra-se que a existência de sinalização comercial no imóvel indica exploração como espaço de lazer e eventos; caso se confirme operação com faturamento regular, recomenda-se avaliação complementar pelo Método da Renda, o que poderá resultar em valor superior ao aqui apurado.

6. METODOLOGIA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método da Quantificação de Custo, com depreciação, para a valoração das benfeitorias — resultando em avaliação pelo Método Evolutivo.

Registra-se que a limitação do grau decorre da escassez de dados de mercado para glebas urbanas de porte equivalente em Francisco Beltrão — circunstância que, por si só, evidencia a raridade do imóvel avaliado.

7. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado não localizou elementos que reunissem simultaneamente as características de porte, inserção urbana e condicionantes ambientais do imóvel avaliando, sendo a oferta das regiões limítrofes composta essencialmente por lotes urbanizados com área em torno de 300 m² a 500 m² em loteamentos consolidados, com valor unitário médio em torno de R\$ 400,00/m². Caracterizado o bem como ativo atípico, o arbitramento parte dessa referência de varejo.

Registra-se, contudo, que o avaliando não configura gleba bruta destinada a parcelamento futuro — hipótese em que a correção plena de escala seria aplicável —, mas sim sítio urbano consolidado, integralmente cercado, dotado de dois acessos independentes, arruamento interno calçado, infraestrutura de água, energia e esgoto implantada e ocupação estabelecida há décadas. A absorção de custos de urbanização, o prazo de maturação e o risco de comercialização que justificam o deságio aplicado a glebas brutas encontram-se, neste caso, substancialmente mitigados, razão pela qual a correção de escala deve ser aplicada em grau atenuado.

Ponderado o conjunto, e considerando que a escassez absoluta de oferta equivalente confere ao bem posição singular no mercado local, arbitra-se o valor unitário do terreno em **R\$ 320,00/m²**, correspondente a 80% do valor unitário de varejo praticado nas regiões limítrofes. Consigna-se expressamente que o arbitramento decorre de julgamento técnico quanto à singularidade e à escassez do bem, e não de tratamento estatístico de amostra, adotando-se por isso $\pm 10\%$ de faixa de variação.

8. CÁLCULO DO VALOR

Componente	Valor (R\$)
Terreno	3.401.120,00
Benfeitorias	1.350.000,00
VALOR TOTAL APURADO	4.751.120,00

9. CONCLUSÃO DE VALOR

Ponderando as características e os atributos do imóvel, os dados de mercado, e as limitações expressamente consignadas neste parecer, concluo que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer é de:

R\$ 4.751.120,00

(quatro milhões, setecentos e cinquenta e um mil, cento e vinte reais)

Adoção de faixa ampliada: diversamente da praxe de $\pm 5\%$, adotou-se neste parecer faixa de variação de $\pm 10\%$. A amplitude decorre da natureza atípica do imóvel, da inexistência de elementos diretamente comparáveis no mercado local e do grau de fundamentação atingido. Faixa mais estreita sugeriria precisão incompatível com a base amostral disponível.

Prazo de exposição estimado: 12 (doze) a 18 (dezoito) meses, considerando o porte do imóvel e a liquidez do segmento no mercado local.

9.1 Comprador de destinação específica

O valor acima refere-se ao comprador típico do segmento. Registra-se que adquirente com destinação específica — operador de espaço de eventos, clube, entidade associativa ou incorporador de condomínio de chácaras — pode praticar valor superior à faixa indicada, em razão da aptidão particular do imóvel e não da condição geral de mercado.

10. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

- Este parecer não tem por finalidade confirmar título de propriedade ou posse, nem substitui certidão de ônus reais. Não foi verificada a existência de gravames, hipotecas, alienações fiduciárias, penhoras ou ações reais sobre o imóvel.
- Não foram realizados levantamentos topográficos, planialtimétricos, ambientais, geotécnicos, estruturais ou jurídicos. A delimitação da Área de Preservação Permanente foi estimada, não medida.
- Não foi apurada a existência de receita decorrente da exploração comercial do imóvel. Confirmando-se faturamento regular, o valor por capitalização de renda pode superar o aqui apurado, hipótese em que se recomenda avaliação complementar.
- Os dados de mercado utilizados correspondem a preços de oferta, não a transações confirmadas em cartório.
- Na ausência de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas fundamentadas no conhecimento do avaliador sobre o mercado local, expressamente identificadas ao longo do texto.
- Tendências passadas do mercado não são indicativas de resultados futuros. Este parecer reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

Não tendo mais nada a acrescentar, assino o presente parecer no local e data abaixo.

Francisco Beltrão, Paraná, 12 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **TIAGO ROBERTO ZANATTA**
Data: 12/08/2026 20:44:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TIAGO ROBERTO ZANATTA
Corretor de Imóveis — CRECI F-21037 · CNAI 09743



