

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Lote Rural 98 da gleba 03-FB Matricula (19.040).

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Juízo da 2ª Vara Cível de Francisco Beltrão-PR

Avaliador: Adriano Dalla Costa
CRECI 40984 PR
CNAI 41531



VISTA DO IMÓVEL



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 1

SUMÁRIO 2

1. SOLICITANTE 3

2. FINALIDADE 3

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM) 3

4. DA COMPETÊNCIA 3

5. PARTES DA ABNT/NBR 4

6. ABREVIATURAS 4

7. IMÓVEL AVALIANDO 5

8. VISTORIA 5

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO 8

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 13

11. CONFRONTAÇÕES 13

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 14

13. VISTA AÉREA 14

14. METODOLOGIA UTILIZADA 15

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS 15

15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1 15

15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 16

15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3 16

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES 17

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA 17

16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS 18

16.3. RESULTADO AUFERIDO 19

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS 19

18. NOTAS 20

19. CONCLUSÃO 21

20. ANEXOS 22

20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER 22

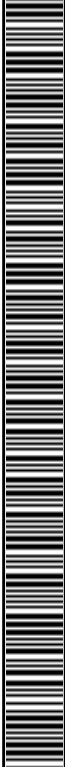
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS 23

20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO 24

20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECHE 25

20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL 26

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: PUV3F Z22QD AAN35 G92K3



1. SOLICITANTE

Poder Judiciário do Estado do Paraná, Rua Tenente Camargo 2322— Francisco Beltrão-PR

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA da propriedade situado no interior desse município na linha Nova Seção, de propriedade de Vilmar Antonio Carvalho Leão, inscrita no CPF sob o número 725.285.679-87, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 19.040 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Francisco Beltrão.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 001/2025

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “***Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente***”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “***A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis***”.



5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.



M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Vilmar Antonio Carvalho Leão, esta localizado a 14 Km no interior desse município, na Linha Nova Seção, município de Francisco Beltrão-PR, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 19.040 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão, nos seguintes termos:

"A Propriedade sitada pela Matricula (19.040) com dimensões e área total de 185.000.00,m.

NORDESTE.Por linhas secas,sucessivas, confronta com os lotes 99 e 100 da gleba 03-FB.

SULESTE-SUL. Por linhas secas, sucessivas, confronta com os lotes 100 e 104 da gleba 03-FB.

SUDOESTE.Por linhas secas, sucessivas, confronta com o lote 07 da gleba 03-FB,

NOROESTE. Pelo rio Marrecas, confronta com terras do GETSOP. REGISTRO ANTERIOR: sob numero 2.246, fls.186, livro 3-A deste 2 Ofício.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do AUSENTE PROPRIETÁRIO, que NÃO reside no local, no dia 17/03/2025 no período da tarde sendo conferida a metragem das instalações, verificada a idade da mesma, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.



9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Frente	18,40 metros
Orientação cardenal	Leste
Extensão	5,40 metros
Topologia	NIVEL DA RUA
Posição	Início da propriedade

Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Nível a rua
Quantidade de torres/blocos	0
Quantidade de andares	1
Quantidade de unidades	1
Quantidade de subsolos	0
Idade	6 anos
Idade aparente	6 anos
Aspecto geral	normal
Revestimento da fachada	madeira e bloco
Esquadria porta	Madeira e vidro
Esquadria janelas	Madeira e vidro
Quantidade de elevadores sociais	0
Quantidade de elevadores de serviço	0
Entrada social de pedestre	1
Entrada de serviço	0
Entrada de veículo	1
Entrada de visitante	1 (veicular)
Entrada veicular de serviço	0
Portaria	0
Interfone	0
Piscina	0
Salão de festas	0
Sala de jogos	0
Cinema	0
Quadra	0
Sauna úmida	0
sauna seca	0
Jardim	0
Churrasqueira	0
Sala de Internet	0
Sala de reunião/curso	0
Auditória	0
Pista de cooper	0
Bicicletário	0
Adegada	0
Hidrômetro individual	0

Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	Norte
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	18,40x5,40	concreto	Madeira e bloco	Madeira e bloco	Madeira
1 suite	não				
sala de estar recepção	sim	concreto	bloco	Bloco e madeira	madeira
sala de jantar	não				
Quarto	não				
sala de TV	não				
cozinha	não				

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTA GERAL DO IMÓVEL





VISTA FRONTAL

VISTA EXTERNA DO IMÓVEL ACIMA



PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CASA 1- ALVENARIA MEDINDO 7,00X 10,00 (70 METROS QUADRADOS)
VALOR R\$ 70.000,00



CASA 2- ALVENARIA 8,00X10,00 (80 METROS QUADRADOS)
VALOR R\$80.000,00





ESTANDE DE TIRO 1 MEDINDO 8,00X4,00 TOTAL DE 36,00 M2
VALOR R\$ 43.200,00



PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



ESTANDE DE TIRO 2 MEDINDO 7,70 X 5,00 TOTAL 38,5m2
VALOR R\$ 26.950,00



RECEPÇÃO 18,40 x 5,40 TOTALIZANDO A METRAGEM DE 99,36 m2
VALOR R\$ 139.104,00



VISÃO GERAL DA ENTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL



VISÃO NOROESTE DO IMÓVEL COM DIVISA RIO MARRECA



PTAM VFS 001/2025

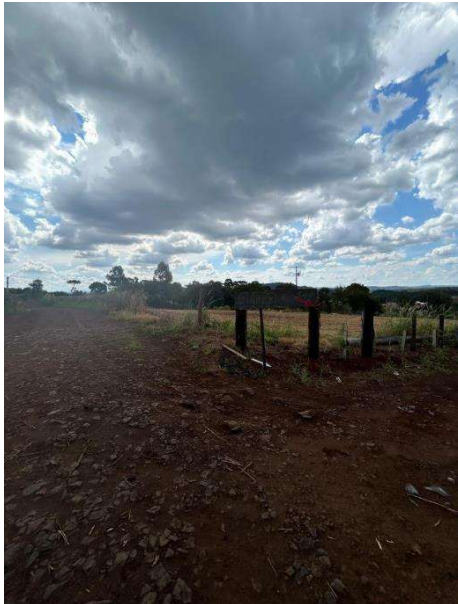
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



VISTA FRONTAL AÇUDE E BARRACÃO MEDINDO 11,00X32,00 TOTAL DE 352,00 M2
VALOR R\$ 316.800,00



VISTA AÉREA AÇUDE E BARRACÃO



CERCADO FRONTAL



ENTRADA PROPRIEDADE

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado no interior do município de Francisco Beltrão-PR, na linha Nova Secção, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

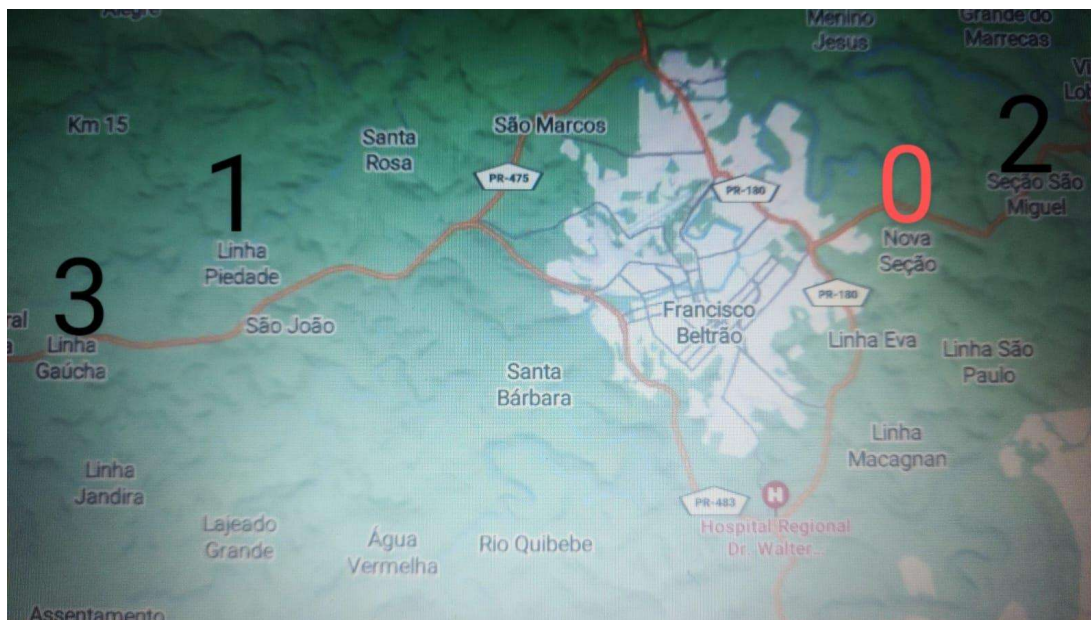
Sobre a Região
Zoneamento:RURAL
Principal Rodovia.PR-566 Rodovia Antônio de Paiva Cantelmo
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)
Centro Comercial (NAO)
Praça (NAO)
vários Pontos de ônibus (NAO)
Padarias (4 KM)
Supermercado (4 KM)
agência dos Correios (7 KM)
faculdade UNISEP (3 KM)
colégios de ensino fundamental e médio- SESC (4)
farmácias (4 KM)
agências de grandes bancos nacionais (7 KM)
Infraestrutura e serviços públicos
Rua pavimentada (Cascalho)
Rede de telefonia - SIM
Rede de eletricidade - SIM
Rede de TV a cabo
Rede de Internet - SIM
Rede de água - SIM

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 19.040 do 2º Registro de Imóveis do município de Francisco Beltrão e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

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: PJV3F Z22QD AAN35 G92K3

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Legenda:

- 0 VERMELHO: Imóvel Avaliando
- 1 PRETO: Imóvel referencial número 1
- 2 PRETO: Imóvel referencial número 2
- 3 PRETO: Imóvel referencial número 3



13. VISTA AÉREA

RECANTO LEÃO – IMÓVEL AVALIADO
3KM DA ENTRADA DA CIDADE VIA PR566



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

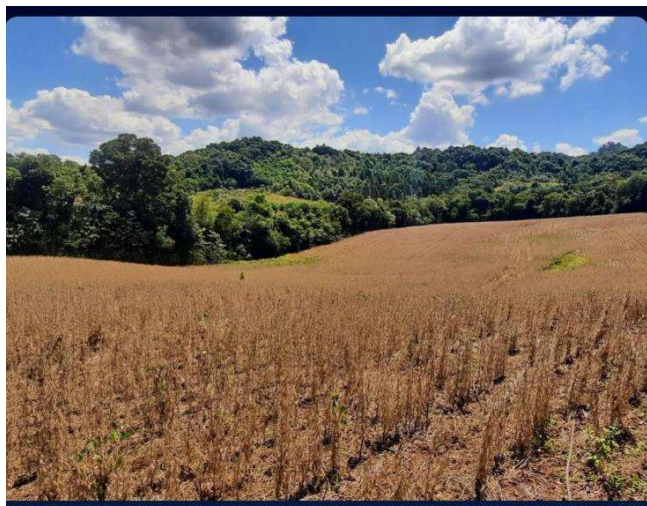
Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 2.100,000,00 –171.820,00M² Linha Piedade
Imóvel a venda na Ghisi Imóveis Tel. (46)2601-0990

PTAM VFS 001/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$1.500,000,00 – 133.100,00M² – Linha Sessão São Miguel
Imóvel a venda na Sendeski Imóveis Tel. (46) 98804-0331

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 1.400.000,00 – 92.000,00M² Linha Gaúcha
Imóvel a venda na Prolo Imóveis Tel. (46) 99978-6813



16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio a ordem de 5% (Tres por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área total (m²)”

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Linha	171.820	Anúncio	R\$2.100.000,00	0	R\$ (105.000,00)	R\$ 12,00
R2	Linha	133.100	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	0	R\$ (75.000,00)	R\$ 11,26
R3	Linha	92.000	Anuncio	R\$ 1.400.000,00	0	R\$ (70.000,00)	R\$ 15,21

VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO TOTAL POR METRO QUADRADO 12,82 R\$

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As distancias referenciais não são as mesmas que a do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

O valor homogeneizado pelas referencias sao calculados pela sua somatoria e aplicando sua divisao na quantidade de referencias aqui expostas.

$$\frac{R1 + R2 + R3}{3} = \frac{(12,00) + (11,26) + (15,21)}{3} = 12,82$$

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel (185.000) metros quadrados avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 2.371.700,00
---	------------------

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

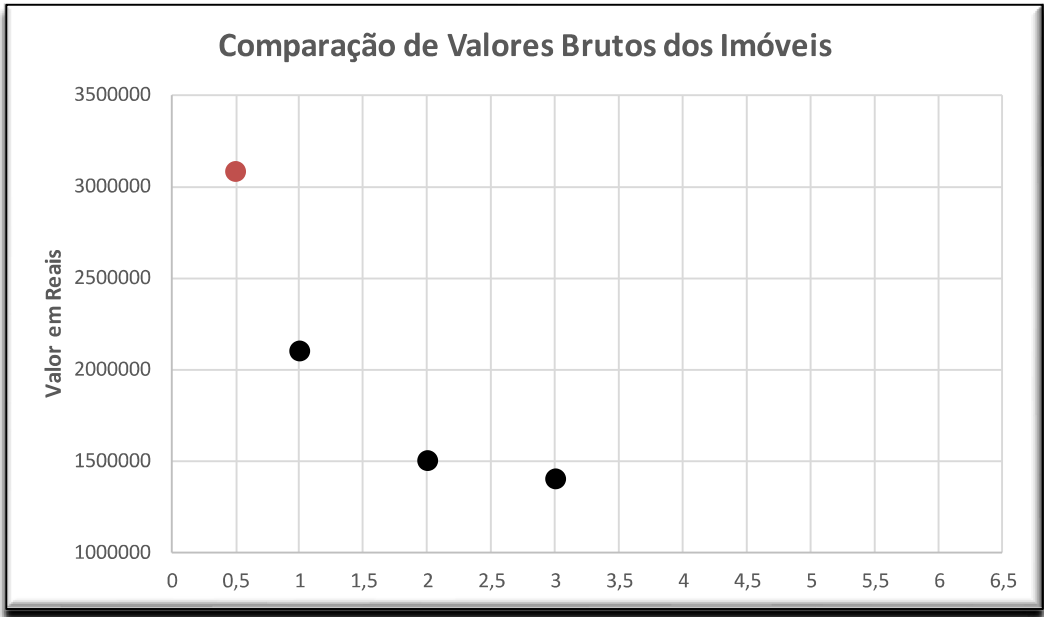
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

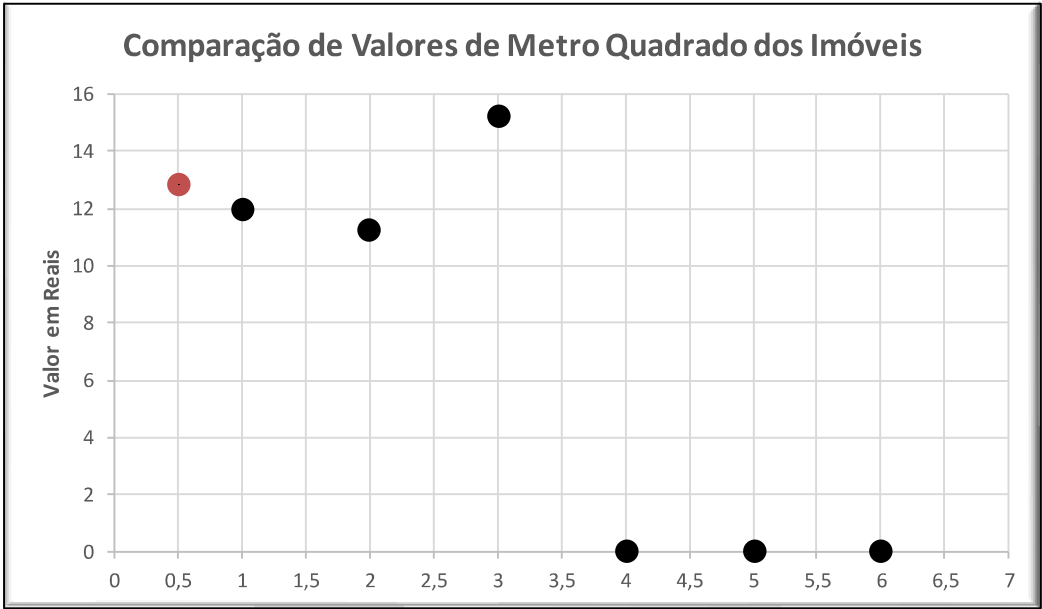
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.





0,5	Imóvel avaliando
1	Referência 1
2	Referência 2
3	Referência 3



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.



19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO TOTAL: R\$ 3.047.754,00
(TRÊS MILHÕES QUARENTA E SETE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

ADRIANO DALLA COSTA

CRECI 40984 -PR

CNAI 41531

Francisco Beltrao, 23 de

Abril de 2025.

Dados da Declaração:

Número da Declaração: 098131
Data da Declaração: 23 de Abril de 2025
Avaliação Judicial. Processo nº
00068914920098160083, Vara Cível, Comarca:
FRANCISCO BELTRÃO - PR
Nome do Corretor/Avaliador: ADRIANO DALLA
COSTA (Visualizar Dados do Corretor)
CRECI nº 40984 - 6ª Região - Paraná

Selo Certificador

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ADRIANO DALLA COSTA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI-PR 40984 - 6ª Região (Parana)
- Perito Avaliador CNAI 41531
- Endereço: Rua Guanabara, 685 sala 08 — Francisco Beltrao, PR.
- Telefone: (46)99130-9479
- E-mai.adrianocorretorimobiliariofb@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2022;
- Curso Assistente Técnico Pericia Judicial (Curso Beta)
- Curso Qualificação Profissional de Pericia e Avaliação de Imóveis (CAIC) 21/10/2022

Formação Acadêmica

- Gestão Comercial



20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. Matrícula do Imóvel

onr
Livro Nº 2
19.040
Registro Geral
01
Registro de Imóveis
Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná
2º Oficial

DATA: 18/04/2.001. Protocolo nº 44.487. LOTE RURAL nº 99 (noventa e oito), DA GLEBA 03-FB (tres-FB), do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO - Estado do Paraná, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com área de 185.000,00 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL METROS QUADRADOS), com os seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linhas secas, sucessivas, confronta com os lotes 99 e 100 da mesma gleba; SULESTE - SUL: Por linhas secas sucessivas, confronta com os lotes 100 e 104 da mesma gleba; SUDOESTE: Por linhas secas sucessivas, confronta com o lote 07 da mesma gleba; NOROESTE: Pelo Rio Marrecas, confronta com Terras do GETSOP. REGISTRO ANTERIOR: sob nº 2.246, fls. 186, livro 3-A deste 2º Oficial. PROPRIETÁRIO: "FLORENAL DE CARVALHO LEÃO", e sua esposa Sra. DEONILDE STORMOVSKI LEÃO, brasileiros, casados sob regime de comunhão de bens, conforme certidão de casamento nº 2.658, livro 6 do CRC local, ele agricultor, portador do Certificado de Dispensa de Incorporação Militar 232762, série C, filho de Amado e Horizontina de Carvalho Leão, ela do lar, filha de João Stormovski Filho e Francisca Stormovski, inscritos no CPF-192.021.489-53, residentes em Nova Seção neste Município. Número do Imóvel na Receita Federal 0.953.716-3. Certificado de Cadastro do INCRA nº 0.953.716-3. O referido é verdade, dou fê. Francisco Beltrão, 18 de ABRIL de 2.001.

DATA: 18 /04/2.001. R-1-M-19.040. Protocolo nº 44.487 transferência: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta Cidade, às fls. 07 e verso, livro 112, em data de 05 de MAIO de 1.992, o imóvel da presente matrícula foi adquirido EM COMUM nas mesmas proporções pelos Srs. 1) - "VILMAR ANTONIO CARVALHO LEÃO", CPF-725.285.679-87, nascido aos 16.12.62; 2) - "IREMAR DE CARVALHO LEÃO", CPF-839.646.579-72, nascido aos 16.10.64; 3) - "OSMAR DE CARVALHO LEÃO", CPF-913.843.709-00, nascido aos 19.06.67; 4) - "OSCAR DE CARVALHO LEÃO", CPF-839.892.429-20, nascido aos 25.07.69; 5) - "LEOMAR DE CARVALHO LEÃO", CPF-dependente-192.021.489-53, nascido aos 14.08.72, todos brasileiros, solteiros, agricultores, o último menor púbere, com 19 anos, neste ato assistido pela sua mãe, os demais maiores, todos residentes em Nova Seção, neste Município, por compra feita do Sr. FLORENAL DE CARVALHO LEÃO e sua esposa Sra. DEONILDE STORMOVSKI LEÃO, já qualificados nesta matrícula, neste ato ele representado por ela, m, conforme procuração lavrado no mesmo tabelionato às fls. 180 vº, livro 96-P, pelo preço de CR\$5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE CRUZEIROS). Foram apresentadas a Guia de recolhimento de Imposto ITBI nº 2532/92. Certidão negativa da Receita federal nº 4.539.423/01. Número do Imóvel na Receita Federal 0.953.716-3. Certificado de Cadastro no INCRA nº 715.018.010.618-6. O referido é verdade e dou fê. Francisco Beltrão, 18 de ABRIL de 2.001. C: 1.260,00- VRC - R\$95,00