

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 10.743

PROCESSO: 0000099-43.2000.8.16.0100

DATA: 26 de junho de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 10.743 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 360 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno urbano nº 19 da quadra nº 46 com 360 m² de área total, constando por pesquisa uma área edificada de 320 m². Situado à Rua Antonina, nº 871, Bairro: Primavera, Jaguariaíva/PR.

3 – Características ao redor

Os arredores da Rua Antonina, nº 871, reúnem os principais atributos de um vetor urbano maduro: acessibilidade, infraestrutura básica completa e um mercado local dinâmico decorrente de sua natureza mista. Tais fatores mitigam riscos operacionais e posicionam o entorno como um ativo seguro e estratégico para moradia ou investimento corporativo na região dos Campos Gerais.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do imóvel)



(foto da rua)



(foto interna)



(foto interna)



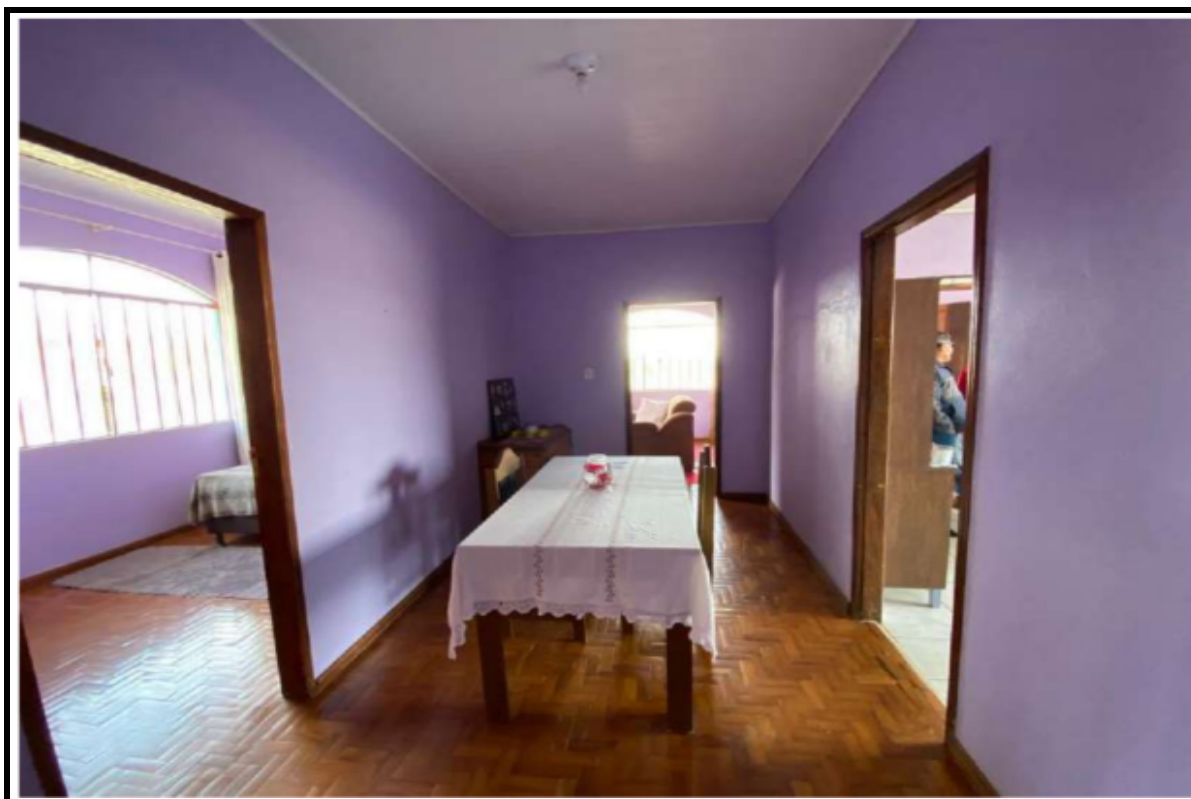
(foto interna)



(foto interna)



(foto interna)



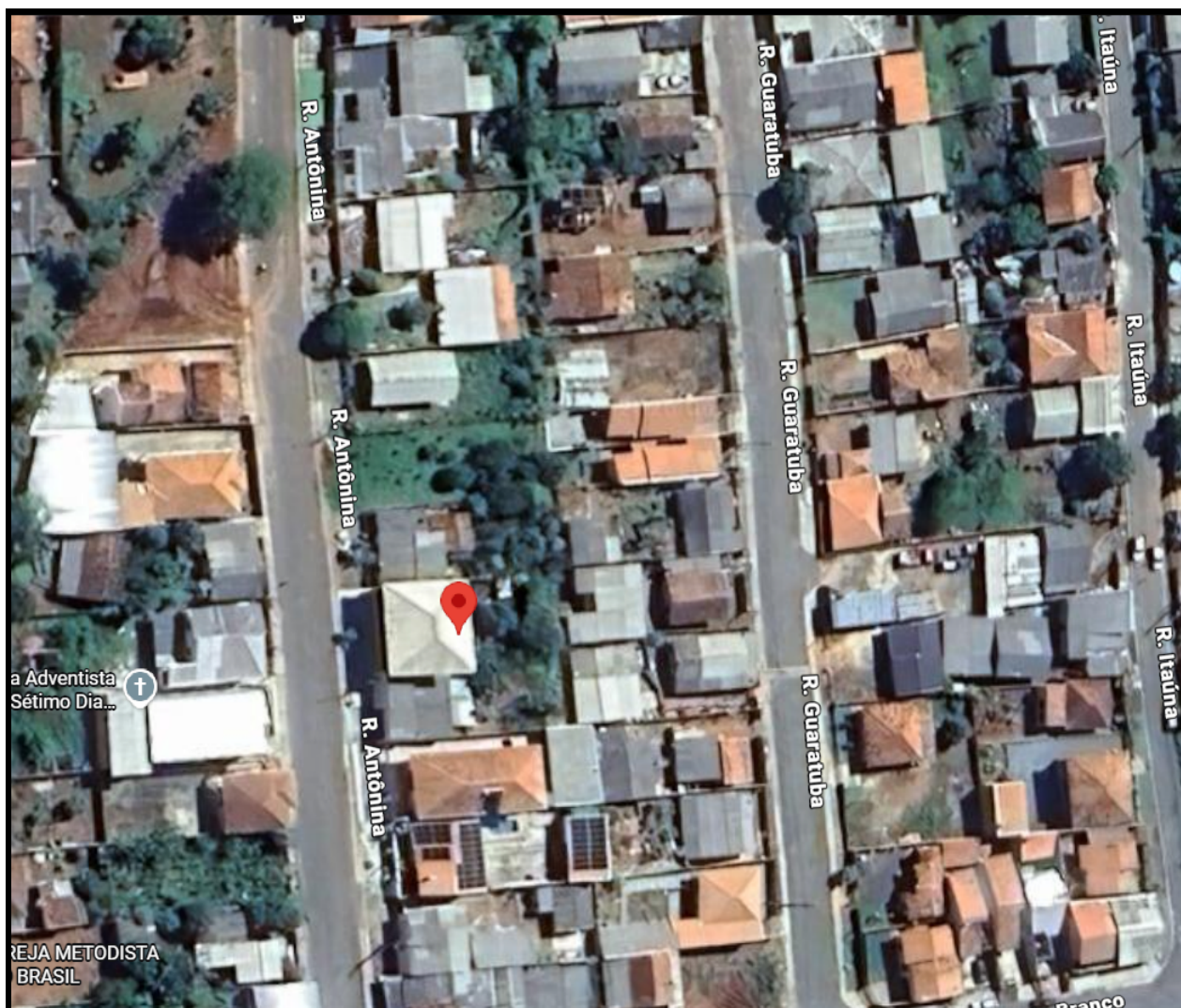
(foto interna)



(foto interna)



(foto interna)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

Comarca de Jaguariaíva Estado do Paraná TITULAR AGOSTINHO CARLOS THON CPF 461.545.139-49 EMPREGADOS JURAMENTADOS Antonio Carlos Thon CPF 046.898.229-20 Lucia Ferreira Pivovar CPF 366.915.309-09	REGISTRO GERAL MATRICULA N.º 10.743	FICHA 01 RUBRICA
---	--	------------------------------------

MATRICULA SOB N.º 10.743 = DATA:- 13 de outubro de 1997. UM LOTE DE TERRENO SOB N.º 19 (DEZENOVE), DA QUADRA N.º 46 (QUARENTA E SEIS), DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PRIMAVERA", DESTA CIDADE, SEM BENFEITORIAS, COM A ÁREA DE 360,00 M2 (TREZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), / tendo as seguintes medidas e confrontações: Medindo 12,00 metros pela frente, confrontando com a Rua Antonina; confrontando-se quem da rua olha o lote, pelo lado esquerdo com o lote n.º 17, medindo nesta lateral esquerda 30,00 metros de extensão; pelo lado direito com o lote n.º 21, medindo nesta lateral direita 30,00 metros de extensão; fazendo fundos com o lote n.º 20, medindo 12,00 metros de extensão. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro RI da Matrícula n.º 3550 deste Registro Imobiliário. **PROPRIETÁRIA:** PRIMAVERA IMÓVEIS LTDA., com sede e foro nesta cidade, inscrita no CGC/MF n.º 76.522.085/0001-30. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva-Paraná, 13 de outubro de 1997. O OFICIAL:-

REGISTRO RI/10.743:- Protocolo n.º 25.668, fls. 100 do Livro n.º 1=E, datado de 13/10/1997. Nos termos do requerimento, digo, Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em data de 14/11/1989, às fls. 163 do Livro n.º 142, das Notas do Tabelião José da Silva Reis, desta cidade; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Sr. **ORLANDO PEREIRA BARRETO**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. n.º 1.249.133/SSP=PR., e do CPF n.º 214.771.249/34, residente e domiciliado nesta cidade, casado com a Sra. **ROSI MARLENI PEREIRA BARRETO**; por compra feita a firma **PRIMAVERA IMÓVEIS LTDA.**, com sede e foro nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n.º 76.522.085/0001-30; pelo preço de R\$ 0,16 (dezesesseis centavos), não havendo condições. Compareceram como auxiliares na escritura objeto deste registro o Sr. **JOSÉ MARIA XAVIER DA SILVA**, carpinteiro, e sua mulher Sra. **ARACI XAVIER DA SILVA**, do lar, brasileiros, casados, portadores do CPF n.º 287.058.409/10, residentes e domiciliados nesta cidade. Deste: 589,000 VRC - R\$ 46,02 - CPC: 4% - Associações: 1,000 VRC. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva, 13/10/1997. O OFICIAL:-

REGISTRO R2/10.743:- Prot. n.º 27.404 - fls.35v.º do livro n.º 1/F, datado de 17/12/99. De conformidade com o Auto de Penhora e Depósito datado de 14/12/99, em cumprimento ao mandado n.º 965/99, extraído dos Autos de Execução sob n.º 58/98, em que é exequente **Fazenda Pública do Estado do Paraná** e executado **Orlando Pereira Barreto**; o imóvel constante da presente matrícula encontra-se penhorado nos autos acima. Deste: R\$ 38,47. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva - Estado do Paraná, 17 de dezembro de 1999. O OFICIAL:-

REGISTRO R3/10.743:- Prot. n.º 27.449, fls.36v.º do livro n.º 1/F, datado de 07/01/2000. De conformidade com o Auto de Penhora e Depósito datado de 30/12/99, em cumprimento ao mandado n.º 1082/99, extraído dos Autos de Execução sob n.º 187/99, em que é exequente **Banco do Estado do Paraná S.A.**, e executado **Orlando Pereira Barreto F.L.**, e **Orlando Pereira Barreto**; o imóvel constante da presente matrícula encontra-se penhorado nos autos acima. Deste: R\$ 38,47. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva, 11 de Janeiro de 2000. O OFICIAL:-

R.4/10.743:- PROTOCOLO: N.º 28.923 de 13/06/2001. De conformidade com o Auto de Penhora e Depósito, datado de 01/06/2001, em cumprimento ao Mandado n.º 170/01, extraído dos Autos de Executivos Fiscais sob n.º 79/98, em que é exequente **FAZENDA PÚBLICA DO**

(Matrícula)



Paraná
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIAÍVA
SECRETARIA DE FINANÇAS

Data: 11/10/2023 11h36min

Número
1429

CERTIDÃO FISCAL VENAL

Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário

Imóvel: 5996 - Inscrição: 07.03.007.0046.00019.001.0 - Quadra: 0046 - Lote: 0019 - Matrícula:10743

Valores

Área do lote:
360,00

Venal terreno:
31.590,00

Venal construção:
0,00

Venal imóvel:
31.590,00

Localização

Endereço: ANTONINA, 871 - Bairro PRIMAVERA - CEP 84200000

Proprietário / Responsável

Contribuinte: 31166 - ORLANDO PEREIRA BARRETO

Código de Controle

CWPAY8FTP7JVTDU0

(Certidão de Valor Venal)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.teixeiraimobiliaria.com/imovel/1662939/casa-venda-jaguariaiva-pr-jardim-primavera	R\$2.000,00
	https://www.negociosimobiliariosdm.com.br/imovel/casa/venda/jaguariaiva/pr/cidade-alta/CA0081_DMN	R\$1.818,00
	https://www.negociosimobiliariosdm.com.br/imovel/casa/venda/jaguariaiva/pr/jardim-primavera/CA0010_DMN	R\$1.750,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$1.855,00

Valor do imóvel = R\$670.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais).**

26 de junho de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o presente objeto de análise corresponde ao lote de terreno urbano identificado sob o número 19, integrante da quadra número 46, localizado no município de Jaguariaíva, Estado do Paraná. O referido imóvel possui uma extensão territorial totalizada em 360 metros quadrados. Adicionalmente, mediante averiguação e pesquisa junto aos registros competentes, constatou-se a existência de uma área edificada que perfaz o total de 320 metros quadrados. O bem encontra-se situado geograficamente na Rua Antonina, número 871, circunscrito ao Bairro Primavera. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$675.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$1.875,00 o m2.
2. Imóvel sob nº 10.743 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Jaguariaíva.

26 de junho de 2026



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

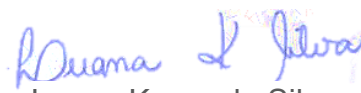
Avaliação Imobiliária: R\$ 680.000,00 (Seiscentos e Oitenta Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que uma propriedade urbana caracterizada como o lote número 19 da quadra número 46, cuja área de superfície totaliza 360 metros quadrados. No que tange às benfeitorias existentes no perímetro, dados de pesquisa indicam uma área construída de 320 metros quadrados. A localização do imóvel está consolidada no Bairro Primavera, especificamente na Rua Antonina, número 871, na municipalidade de Jaguariaíva/PR.

Devidamente cadastrado sob nº 10.743 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariaíva - **Está avaliado para venda em R\$680.000,00 (Seiscentos e Oitenta Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$1.888,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F