



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 6897

Imóvel Avaliado:

Área rural localizado à Localidade Riozinho de Baixo - INTERIOR / RURAL, a 1,5 km do município de Rebouças - PR

Finalidade do Parecer: Avaliação Técnica propriedade Rural.

Solicitante: IVO GEMELLI, RG:14735593, CPF: 334.821.449-15

Representado por seus Advogados:

OAB 50766N-PR - TIAGO RUPPEL

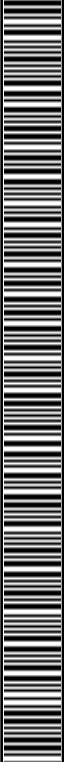
OAB 46091N-PR - ROBSON KRUPEIZAKI



Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO	4
VISTORIA	5
CONTEXTO URBANO	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	7
METODOLOGIA UTILIZADA	8
PESQUISA DE MERCADO	9
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	10
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	12
CONCLUSÃO	13
ANEXOS	14
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	15

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ64J KT2YF AD9Y5 QBRWK



Processo: 0001897-43.2019.8.16.0142

Ação: Nota Promissória

Fórum: Vara Cível de Rebouças

Requerente: IVO GEMELLI

Requerido: JONES MINOSSO

JUIZ DE DIREITO DR. James Byron Wechenfelder Bordignon

Diego Felipe dos Santos, Perito Avaliador Imobiliário com registro no CRECI de PR sob o nº 27552 e registro no CNAI sob o nº 39664 domiciliado - Irati/PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, de propriedade de **JONES MINOSSO**, está localizado à Localidade Riozinho de Baixo - INTERIOR / RURAL. Rebouças - PR, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 8741 (Registro de Imóveis - REBOUÇAS - PR), nos seguintes termos:

A área total é equivalente a 326.700,00m² de frente com a estrada principal.

“Mata nativa/reserva: contém aproximadamente 157.300,00m² ou 6 Alqueires e 20 litros.

“Área produtiva / Lavoura: contém aproximadamente 169.400,00m² ou 7 Alqueires.



VISTORIA

- **Área de mata nativa / reserva legal:** compreende aproximadamente **157.300,00 m²** (equivalentes a 6 alqueires e 20 litros), recoberta por vegetação nativa preservada, destinada à conservação ambiental e à manutenção dos recursos naturais da propriedade.
- **Área produtiva / lavoura:** possui cerca de **169.400,00 m²** (correspondentes a 7 alqueires), caracterizada por topografia predominantemente plana, com excelente aptidão agrícola e facilidade de mecanização.

O imóvel situa-se frente à estrada principal, garantindo fácil acesso e boa logística de transporte, estando localizado a aproximadamente **1,5 km** do perímetro urbano do município.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.



METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.



O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	INTERIOR / RURAL		650.000,00	650.000,00	1,00
2	INTERIOR / RURAL		522.720,00	8.500.000,00	16,26
3	INTERIOR / RURAL		181.500,00	1.192.860,00	6,57
4	INTERIOR / RURAL		59.895,00	250.000,00	4,17

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 2.287.496,09 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 7,00) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (326.700,00 m²)

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: PJ64J KT2YF AD9Y5 QBRWK



EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	INTERIOR / RURAL		650.000,00	585.000,00	0,90
2	INTERIOR / RURAL		522.720,00	7.650.000,00	14,63
3	INTERIOR / RURAL		181.500,00	1.073.574,00	5,91
4	INTERIOR / RURAL		59.895,00	225.000,00	3,75

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 25,20
	4

Média Aritmética =	R\$ 6,30 / m²
---------------------------	----------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 2.058.746,48 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 6,30) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (326.700,00 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 15% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 5.83 e superiores à R\$ 6.77.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
3	INTERIOR / RURAL		181.500,00	1.073.574,00	5,91

Fórmula Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
---------------------------	---

Média Ponderada =	$\frac{\text{R\$ 5,91}}{1}$
-------------------	-----------------------------

Média Ponderada = R\$ 5,91 / m²



Soja - Mercado Físico
Fonte: Notícias Agrícolas

Ver cotação em uma data: dd/mm/aaaa

Fechamento: 06/11/2025

Praça	Preço (R\$/Sc de 60 kg)	Varição (%)
Não-Me-Toque/RS (Cotrijal)	122,00	-0,81
Nonoai/RS (Coopertradição)	s/ cotação	-
Ubiratã/PR (Coagru)	120,00	-0,83
Castro/PR (Base - Ponta Grossa/PR)	134,00	-0,74
Marechal Cândido Rondon/PR (Copagrill)	120,00	-0,83
Pato Branco/PR (Coopertradição)	124,00	-0,80
Palma Sola/SC (Coopertradição)	s/ cotação	-
Rio do Sul/SC (Crevil)	s/ cotação	-
Rondonópolis/MT (Samir Rosa Assessoria Comercial)	129,60	0,00
Primavera do Leste/MT (Samir Rosa Assessoria Comercial)	124,10	0,00
Alto Garças/MT (Samir Rosa Assessoria Comercial)	127,00	0,00

SITE PESQUISA:

<https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-sindicatos-e-cooperativas>

Análise de Valor – Método Comparativo e Referência Agrícola (Soja)

Considerando o método comparativo direto de dados de mercado, observa-se que o valor de áreas rurais produtivas, em grande parte dos casos, é influenciado pelo preço da saca de soja vigente no mercado regional, parâmetro que apresenta variações conforme a cotação atual do produto agrícola.

Na data de referência de 06 de novembro de 2025, o preço da saca de soja encontrava-se em **R\$ 134,00** (cento e trinta e quatro reais). Tendo como base produtiva média de **1.700 sacas** por alqueire, a área avaliada, com **7** (sete) alqueires de área agricultável, resulta em:

$$1.700 \text{ sc/alq} \times 7 \text{ alq} = 11.900 \text{ sc} \times \text{R\$ } 134,00 = \text{R\$ } 1.594.600,00$$

Dessa forma, o valor atribuído à área produtiva corresponde a R\$ 1.594.600,00 (um milhão, quinhentos e noventa e quatro mil e seiscentos reais), o que representa R\$ 227.800,00 por alqueire agricultável.

Complementarmente, a propriedade contém 6,5 (seis vírgula cinco) alqueires de mata nativa, considerada área de preservação e sem aproveitamento agrícola direto, cujo valor estimado é de R\$ 337.833,20 (trezentos e trinta e sete mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte centavos), resultando em R\$ 51.974,33 por alqueire de mata nativa.

Conclusão Técnica

Com base na metodologia empregada e nos valores de referência do mercado agrícola local, o valor total estimado da propriedade rural corresponde à soma das áreas produtiva e de mata nativa, resultando em:

$$\text{R\$ } 1.594.600,00 + \text{R\$ } 337.833,20 = \text{R\$ } 1.932.433,20 \text{ (um milhão, novecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e trinta e três reais e vinte centavos).}$$

O valor final reflete as condições de mercado vigentes, a cotação atual da soja e as características específicas do imóvel, como topografia plana, localização favorável frente à estrada principal e proximidade de aproximadamente 1,5 km do perímetro urbano do município, fatores que contribuem positivamente para sua liquidez e valorização no mercado rural regional.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 326.700,00 m² x R\$ 5,91

Valor do imóvel avaliado = R\$ 1.932.433,20

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 1.932.433,20 (um milhão, novecentos e trinta e dois mil quatrocentos e trinta e três reais e vinte centavos)



CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metuculoso de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 1.932.433,20 (um milhão, novecentos e trinta e dois mil quatrocentos e trinta e três reais e vinte centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Irati/PR, 7 de novembro de 2025.



DIEGO FELIPE DOS SANTOS
Perito Avaliador Imobiliário.
Creci: 27.552/PR.
Assinado Digitalmente.



ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**



Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- ☐ N°: **8741**
- ☐ Cartório de Registro: **Registro de Imóveis - REBOUÇAS - PR**

1.2 - Proprietário:

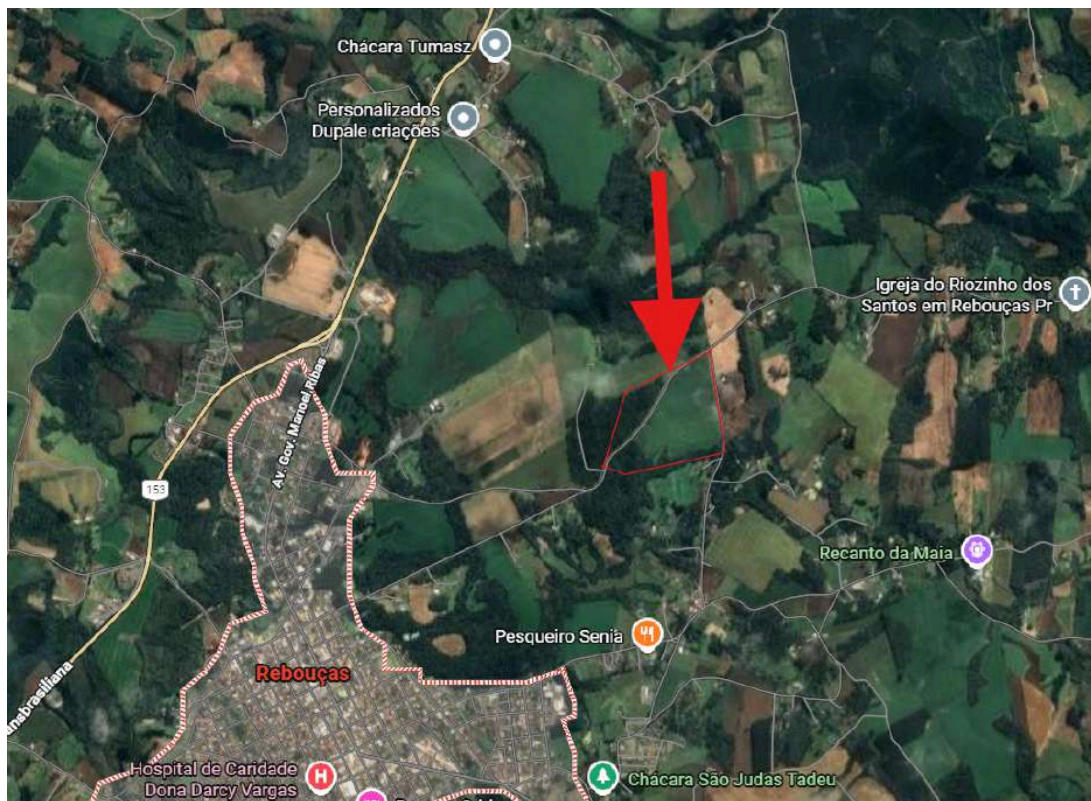
- ☐ Nome: **JONES MINOSSO**
- ☐ Município: **Rebouças**
- ☐ UF: **PR**

1.3 - Situação e localização:

- ☐ Tipo: **Área rural**
- ☐ Endereço: **Localidade Riozinho de Baixo**
- ☐ Complemento: **1,5 km da área urbana**
- ☐ Bairro: **INTERIOR / RURAL**
- ☐ Município: **Rebouças**
- ☐ UF: **PR**



Mapa Localização:



- **Descrição do imóvel: 2** — Mata nativa/reserva: contém aproximadamente 162.700,00m² (cento e sessenta e dois mil e setecentos metros quadrados).

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **326.700,00 m²**
- Área Considerada Total: **326.700,00 m²**
- Área mato: **157.300 m²**
- Área plantio: **169.400 m²**



2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede telefônica, rede de energia elétrica.

3 - Características do terreno:

☐ Topografia: **plana**

☐ Forma: **regular**

7 - Fotos

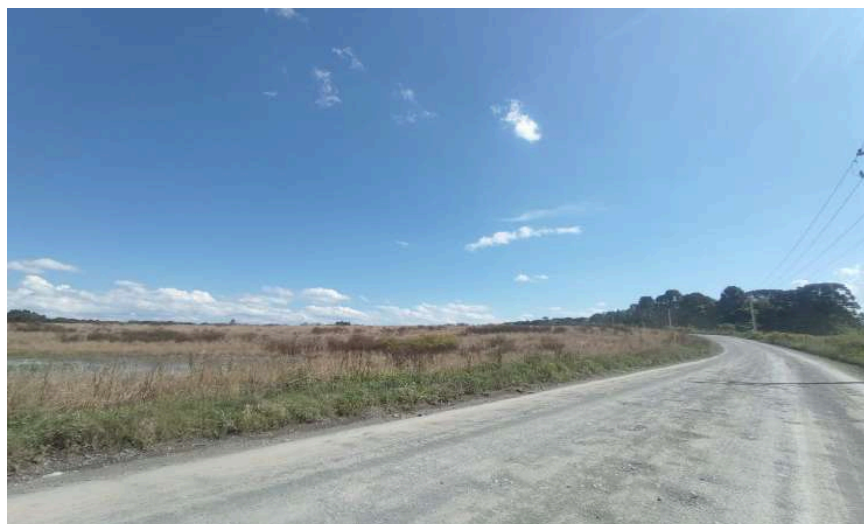


Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:





Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:





Foto 9:



Foto 10:





Foto 11:



Foto 12:





Foto 13:

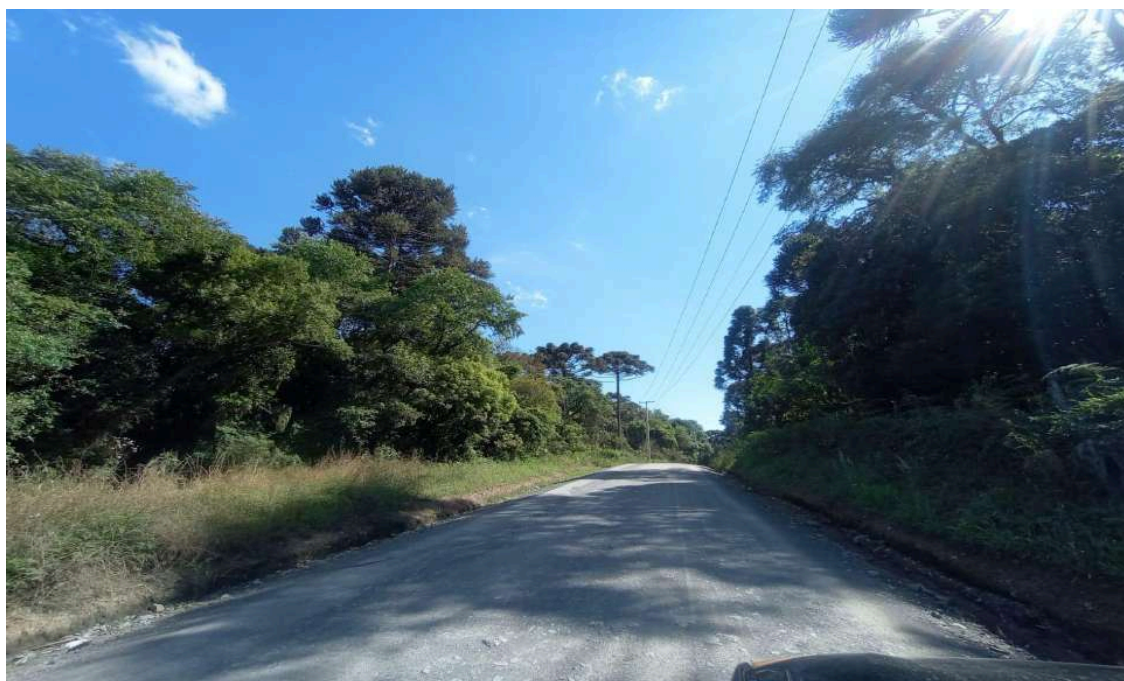


Foto 14:





Foto 15:



Foto 16:





Foto 17:



Foto 18:





Foto 19:



8 - Documentos

PROJUDI - Processo: 0001897-43.2019.8.16.0142 - Ref. mov. 220.5 - Assinado digitalmente por Robson Krupelzaki:04115633948
11/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA



LIVRO 2
de Registro de Imóveis
da REBOUÇAS - Paraná
Valida aqui: **CARLOS LEANDRO**
este documento: - CPF 007 452 430-92
José Carlos Leandro
Auxiliar Juramentado

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º=8.741=

FICHA

=8.741/I=

RUBRICA

Data: 22 de outubro de 1.998.---

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno rural, com a área de 326.700,00m² (trezentos vinte e seis mil e setecentos metros quadrados), situado no lugar denominado Riozinho dos Santos, neste município; cadastrado no INCRA sob nº 709 050 017 701-7; com as medidas e confrontações seguintes: Com ponto de partida no rumo de 55º00'N0, numa extensão de 107,00mts, confrontando com José Neves, até o marco 01; segue com o rumo de 07º00'NE - numa extensão de 232,00mts, confrontando com Bunizio Perussolo, até o marco 02; segue pela estrada Rebouças à Riozinho, numa extensão de 1.036,00mts, confrontando com José Ferreira de Andrade, até o marco 03; segue por outra estrada de Riozinho à Barreira, numa extensão de 590,00mts, até o marco 04; segue descendo pelo Rio Barreiro, numa extensão de 858,00mts, até encontrar o ponto de partida, fazendo o fechamento da área.--- Sendo que as medidas e confrontações assim como a localização do imóvel são de inteira responsabilidade das partes - nos termos do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná).----

Proprietários: JOÃO FERREIRA DE ANDRADE e s/ mulher JORCELINA MOREIRA DE ANDRADE, brasileiros, casados entre si, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF/MF sob nº 007 4 29 299-49, residentes e domiciliados à Rua José Vieira, digo, José - Afonso Vieira Lopes 567, nesta cidade de Rebouças-Pr.--- Dou fé, Eu - José Carlos Leandro - Oficial Substituto.---

REGISTRO ANTERIOR Nº 10.754 fls 95 livro 3/I, deste Ofício.-----
/=
AV-1-8.741: No título que, digo, título anterior, que deu origem a presente matrícula existe averbado um Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, datado de 28 de fevereiro de 1.997, devidamente averbado em 04/04/1.997. Cujo termo e respectivo croqui anexo encontram-se arquivados neste cartório.- Rebouças, 22 de outubro de 1.998.- Dou fé, Eu - José Carlos Leandro - Oficial Substituto.--- L..

R-2-8.741: Prot. nº 17.954 livro 1-F, em 22 de outubro de 1.998.-
Atuação: Transcrita: O espólio dos finados JOÃO FERREIRA DE ANDRADE e JORCELINA MOREIRA DE ANDRADE.- Adquirente: RENATA DE ANDRADE CLAZER, brasileira, solteira, com 26 anos de idade residente e domiciliada nesta cidade à Rua José Afonso Vieira Lopes nº 460, nest, digo, nº 460, inscrita no CPF nº 938 126 719-72, portadora da C.I. Rg. nº 4.768.550.8-Pr.- Título: Formal de partilha passado em 01 de setembro de 1.998, pelo Escrivão do Cartório da Única Vara Cível desta Comarca - Jefferson Luiz Andrade e assinado pelo M. M. Juiz de Direito desta Comarca - Dr. Fernando Eugênio Martins de Paula Santos Lima. Extraído dos Autos nº 014/96 de Arrolamento, homologado pela respeitável sentença prolatada em 13 de agosto de 1.998. Avaliação: R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais). Recolhido I.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTE77DEYKE-87YVA-K3XYT>

CNM 081802.2.0008741-30

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P364J KT2YF AD9Y5 QBRWK

Matrícula N.º = 8.741 =

ri digital

Página: 1/14

PROJUDI - Processo: 0001897-43.2019.8.16.0142 - Ref. mov. 220.5 - Assinado digitalmente por Robson Krueizaki:04115633948
11/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA



Fl. DO R-2-8.741

Valide aqui
este documento

Continuação

Avaliação: R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais). Recolhi-
do I.T.B.I. Causa-Mortis no valor de R\$ 10.417,60 guia nº 291/98 e
Inter-Vivos no valor de R\$ 874,80 guia nº de 20.08.98.- Condições:
Salvo erro ou omissão e ressalvado direitos de terceiros. CABENDO A
CESSIONÁRIA ACIMA NOMINADA E QUALIFICADA, O IMÓVEL POR INTEIRO RETRO
MATRICULADO. Adquirido no INCRA sob nº 709 050 017 701.7 e na Recei-
ta Federal nº 1054834.9. Certidão negativa do IAP/ERIRA nº 428/98.-
Dou fé, Eu José Carlos Leandro - Oficial Substituto.--- C/4.
312,00VRC - R\$ 323,40.- L..

AV-3-8.741: Prot. nº 18.742 livro 1-F, em 16 de setembro de 1.999
CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO:- Em atenção ao Ofício
nº 147/99, de 18/05/99, expedido pelo I.A.P./ERIRA - (a) Mariano Fe-
lix Duran - Chefe Regional do IAP/Irati; procede-se o cancelamento
da averbação nº 1 da presente matrícula, ref. ao termo de conserva-
ção de floresta. Dou fé, Eu José Carlos Leandro - Oficial
Substituto.- C/315,00VRC - R\$ 23,62 - CPC R\$ 0,95 - L-

AV-4-8.741: Prot. nº 18.742 livro 1-F, em 16 de setembro de 1.999.
Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta,
datado de 09 de setembro de 1.999. RENATA DE ANDRADE CLAZER, acima
qualificada, proprietária do imóvel retro matriculado; declara pe-
rante o Instituto Ambiental do Paraná, que também o presente termo
assina, tendo em vista o que dispõe as legislações florestal e ambi-
ental vigentes, que a floresta ou forma de vegetação existente com
a área de: 8,93ha., correspondente a 27,3% do total da propriedade,
caracterizada como área de: RESERVA LEGAL = 6,53ha. + PRESERVAÇÃO
PERMANENTE = 2,40ha., fica gravada como de utilização limitada, nos
termos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a
exploração florestal sob a forma de MANEJO EM REGIME DE RENDIMENTO
SUSTENTADO, desde que autorizado pelo órgão ambiental competente. O
I.A.P., neste ato, representado por: ANTONIO KASPCZAK - CREA nº 935
3-AP - 7ª Região, declara que a área descrita no presente termo foi
localizada dentro da referida propriedade. A proprietária compromete-
se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame
sempre bom, firme e valioso. Cujo termo e respectivo cópias ficam
com uma via arquivada neste cartório.- Dou fé, Eu José Car-
los Leandro - Oficial Substituto.- C/630,00VRC - R\$ 47,25 - CPC R\$
1,89 - L-

AV-5-8.741: Prot. nº 18.836 livro 1-F, em 14 de outubro de 1.999.-
Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta,
datado de 08 de outubro de 1.999. RENATA DE ANDRADE CLAZER, proprie-
tária do imóvel retro matriculado, acima qualificada; declara perante
o Instituto Ambiental do Paraná - I.A.P., que também o presente
termo assina, tendo em vista o que dispõe as legislações florestal e
ambiental vigentes, que a floresta ou forma de vegetação existente,
com a área de: 1,81ha., correspondente a 5,54% do total da proprieda-
de, caracterizada como área de: RESERVA LEGAL = 1,81ha. + PRESERVAÇÃO
PERMANENTE = 0,0, fica gravada como de utilização limitada, nos ter-
mos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a explo-
ração florestal sob a forma de MANEJO EM REGIME DE RENDIMENTO SUSTEN-
TADO, desde que autorizado pelo órgão ambiental competente. O Insti-
tuto Ambiental do Paraná - I.A.P., neste ato representado por: MARCOS
ANTONIO GEMIESKI - CREA 7ª Região nº 20.202-P, declara que a área

CNM 081802.2.0008741-30

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.64J KT2YF AD9Y5 QBRWK

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/FTE73EYKE-87YVA-K3XYT>

ri digital

Página: 2/14

COMPARATIVOS

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS AMOSTRAS DOS IMÓVEIS COMPARADOS



Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Área Rural**
- Fonte de Pesquisa: **olx**
- Endereço/URL:

https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/vendo-terreno-60-500-m2-1448216590?lis=listing_1100

- Bairro: **INTERIOR / RURAL**
- Município: **Rebouças**
- UF: **PR**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **650.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação: **terreno ideal para chácara, com 60.500m², possui nascente de água, área para plantar, localizado em Faxinal dos Francos, município de Rebouças PR, o terreno fica a uns cinco Km do asfalto que liga São Mateus do Sul a Irati..**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 650.000,00**

5 - Data da vistoria: 6 de novembro de 2025



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Área Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Corretora Noeli**
- Endereço/URL:

<https://www.imoveiscorretoranoeli.com.br/imoveis/pr/rebouas/centro/terreno/76222608>

- Bairro: **INTERIOR / RURAL**
- Município: **Rebouças**
- UF: **PR**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **522.720,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação: **Situado no trevo do meio de acesso a cidade de Rebouças.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 8.500.000,00**

5 - Data da vistoria: 6 de novembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Área Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Site Leilão de Imóvel**

- Endereço/URL:

<https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/pr/reboucas/terreno-reboucas-pr-terreno-18-150-ha-imovel-2517479>

- Bairro: **INTERIOR / RURAL**
- Município: **Rebouças**
- UF: **PR**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **181.500,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação: **TERRENO 18,150 ha Matrícula 2.505 (ORI - Rebouças (PR)): Uma área de terras rural de faxinal, de forma irregular, com 7 alqueires e 20 litros, ou seja 181.500,00 m², situado e localizado em Vieiras neste município. Cadastrado no INCRA sob nº 709 050 024 309-5, área total 18,1, área utilizada 0,0, área aproveitável 14,5 módulo fiscal 16,0 nº de módulos fiscais 0,90 e F.M.P., 15,0 ref. ao exercício de 1.981 devidamente quitado; com as confrontações conforme memorial descritivo elaborado por José Paulo - CREA 7º Reg. nº 12057 à saber..**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 1.192.860,00**

5 - Data da vistoria: 6 de novembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Área Urbana**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Correia Imóveis**
- Endereço/URL:

<https://www.correiaimoveis.net.br/imovel/3621234/area-venda-reboucas-pr-interior>

- Bairro: **INTERIOR / RURAL**
- Município: **Rebouças**
- UF: **PR**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **59.895,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação: **Área Aproximada de 59.895,00 m².**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 250.000,00**

5 - Data da vistoria: 6 de novembro de 2025

6 - Fotos:

