CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com
PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

Imóvel: PARTE DO LOTE RURAL DE TERRAS, Linha Pepino – Interior, Município de Paim Filho/RS

Corretor Perito Avaliador: Patrick Adroaldo Fernandes Paim
CRECI-RS: 60.224F
CNAI: 33804

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com
PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

1- SOLICITANTE: BANCO DO BRASIL S.A.
PROPRIETARIOS: ADEMIR COPATTI; CREMILDA DE FATIMA MACHADO MOREIRA COPATTI

Atendendo a nomeação, segue a presente avaliação mercadológica imobiliária, para determinar de forma comparativa o valor médio de mercado do imóvel abaixo descrito.

2- ÁREA IMÓVEIS e TRANSLADO MATRICULA:

I-IMÓVEL: Parte do lote rural de terras, sob n.° 45 (quarenta e cinco), da Linha dois (2) Primeira Urtiga, sito no lugar denominado Linha Pepino, neste município de Paim Filho/RS, com a área superficial de **125.000,00m², (cento e vinte e cinco mil metros quadrados)**, confrontando: ao NORTE, com terras de propriedade de Assis Hofmann; ao SUL, com terras de propriedade de Fioravan Jiulianotti; a LESTE, com terras Pedro Kolchelski; e ao OESTE, com o rio do peixe e por linha seca com o lote nº46. Cadastrada no Incra sob nº 869 198 001 538.8; Area total 25,0 há; Mód. Rural: 0,79; n.° de Mód. rurais: 0,79 Mód. fiscal: 20; FMP: 3,0 - em nome de Carlos Ogimboski. Nacionalidade: Brasileiro. Localização do imóvel: Linha Pepino, Paim Filho/RS. Inscrito na Receita Federal sob n.° 2376209-8. PROPRIETÁRIOS: CARLOS OGIMBOSKI, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade sob n.° 5052987392 expedido pela SSP-RS., inscrito no CIC sob o n° 308 023 340/91, e sua esposa FLORIANA OTELAKOSKI OGIMBOSKI, agricultora, casados entre si pelo regime da Comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei n.° 6.515/77, portadores da Certidão de Casamento n.° 1.322 do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Paim Filho/RS., residentes e domiciliados em Alpestre/RS.,

3- OBJETIVO: Determinação do valor mercadológico da área rural comparando com preços praticados no mercado imobiliário para a venda.

4- VISTORIA: Realizada no período vespertino, no dia 24 de outubro de 2024.

5- METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão. Onde o valor do

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com
PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos à imóveis de características semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando.

Tal método é definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais e Parte 2, 3: Imóveis Urbanos e Rurais, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Também utilizada pesquisa de mercado, com base nos dados da Secretaria da Fazenda e preços praticados nas imobiliárias e comercialização direta da cidade de Paim Filho – RS e região. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando. Neste sentido, foram empregados outros fatores para determinação do valor mercadológico

6- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Uma área de terras rurais, com a superfície de com a área superficial de **125.000,00m², (cento e vinte e cinco mil metros quadrados),** sem benfeitorias, situada na Localidade de Linha Pepino, no município de Paim Filho-RS. Com divisa formada com o Rio do Peixe, e linha seca com os demais confrontantes. Area total com aproximadamente 70% de mato nativo, sem uso agrícola. Em torno de 30% de área limpa e agricultável, com área semi-plana. Localizada a 15km da cidade de Paim Filho-RS, e a 1km do asfalto da RS-477.

DEFINIÇÃO DO IMÓVEL RURAL, CLASSIFICAÇÃO, VARIAÇÕES REGIONAIS, LOCALIZAÇÃO, CAPACIDADE DE USO DO SOLO.

I. DEFINIÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS: São imóveis com área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária, agro-industrial, pastagens, matas naturais e artificiais, que geralmente apresentam áreas ocupadas com benfeitorias. Art. 4º inciso I.1

II. CLASSIFICAÇÃO QUANTO O USO DAS TERRAS: Classifica-se em Terra Bruta (Não trabalhada, com ou sem vegetação natural) Terra Cultivada (com cultivo agrícola). O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e

[1] L8629 (planalto.gov.br)

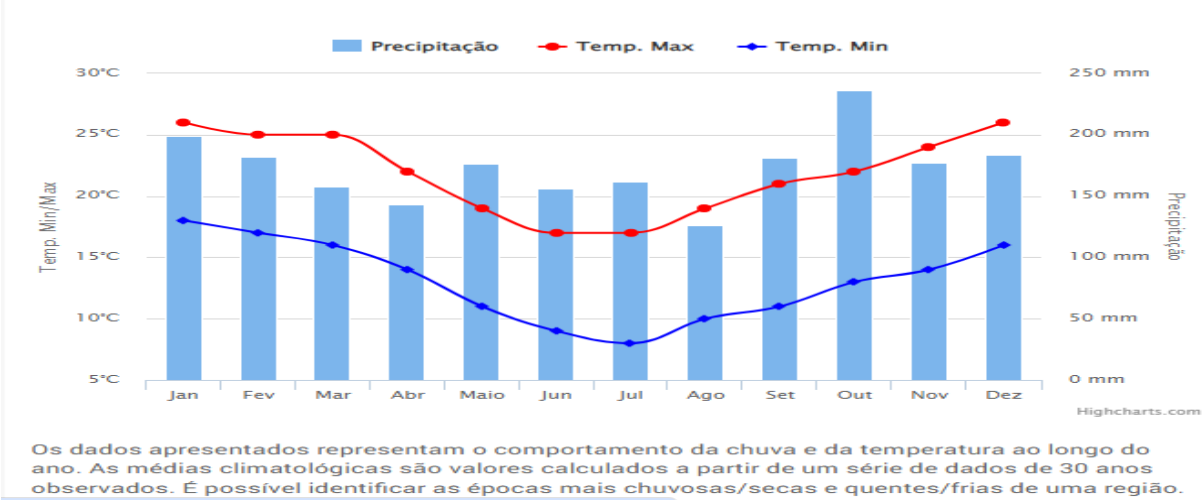
CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com
PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. A Área Rural sob análise destina-se a exploração extrativa, agrícola, pecuária, pastagens, matas naturais e lazer.

III. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A DIMENSÃO E DEFINIÇÃO DO MÓDULO FISCAL: Quanto a sua dimensão classifica-se como minifúndio (pequena propriedade) área com até 4 módulos fiscais (100hectares) Lei nº 8.629/1993 (Art. 4, II e III). As variações de cada região são em função que o INCRA determina o módulo fiscal para cada Município levando em conta a qualidade do solo, relevo, acessos, etc.

IV. LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado na zona Rural da cidade de Paim Filho-RS, em região agrícola, terras em torno de 30% de aproveitamento agrícola.

7- **MAPA METEROLÓGICO/MÉDIA PULVIOMÉTRICA** - O imóvel está situado em uma região aonde o índice pluviométrico com boa média de chuvas, ou seja, o clima é favorável para os cultivos anuais de grãos, atividades de pecuária, bem como, outras cultivares. Sua localização está predominantemente próxima a assistência técnica agrícola, comércio de insumos etc.



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de um série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas/secas e quentes/frias de uma região.

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com
PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

VIII. CAPACIDADE DE USO DO SOLO: O imóvel avaliando fica geograficamente posicionado da metade Norte do Estado do Rio Grande do Sul, Mesorregião Nordeste. Foram colhidas informações junto a unidade de recebimento de grãos da Bochi, Copercampos e 3Tentos na região norte/RS e com os agrônomos, sobre a classificação do solo da região do imóvel avaliando. Relativo as atividades produtivas na área agricultável, predomina o cultivo de grãos (milho, soja, trigo, feijão etc) ocorrendo a rotação de culturas no decorrer do ano.

IX. TOPOGRAFIA: O relevo e a variação de níveis são decisivos para a definição da potencialidade de execução das atividades que podem ser exercidas no imóvel, aquelas citadas acima. Em vistoria realizada in loco e após análise sintética no mapa de satélite e CAR, é notável as curvas de níveis que representam os relevos na topografia na região do imóvel avaliando na vista oblíqua. Notamos que em torno de 30% da área (parte aberta de lavouras) possui uma topografia com bastante aclive com dificil acesso a maquinários. O restante da área (matos, restingas e campos) está posicionada nas ondulações, devendo ser preservadas.

8- PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando na região que apresentam o mesmo potencial e características. Com base em informações de mercado apuradas entre os dias 21 e 25 de outubro de 2024, informações processadas em nosso banco de dados, tendo sido feitos tratamentos estatísticos e simulador de avaliação, negociações praticadas no mercado, unidade de armazenamento de grãos e considerando outros fatores como, percentual de aproveitamento para agricultura e agropecuária, topografia, acessos logísticos e demais recursos, para o fim de determinar o seu valor.

9- IMÓVEL –

O valor do imóvel com base de dados comerciais coletados na cidade de Paim Filho, detalhes de amostragens e pesquisas do mercado de imóveis rurais, o qual está avaliado estimando o seu valor em **R$ 823.000,00** (oitocentos e vinte e três mil reais).

CONCLUSÃO:

Valor médio estimado: R$ 823.000,00

Limite inferior: R$ 798.310,00 Margem de erro de 3%
Limite Superior: R$ 847.690,00 Margem de erro de 3%

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

DECLARAÇÃO DE IMPARCIALIDADE

Eu, Patrick Adroaldo Fernandes Paim, Avaliador de Imóveis CRECI-RS 60224 e Perito Avaliador Imobiliário, inscrito no CNAI-33804, cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, habilitado para realizar Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, DECLARO, não ter qualquer ligação com as partes envolvidas no referido processo, sendo que a emissão da avaliação obedece aos critérios técnicos, solicitando junto as partes apenas as informações necessárias para formalização do Parecer. Como perito, devo me manter independente e imparcial em relação às partes envolvidas no processo, evitando qualquer tipo de conflito de interesses que possa comprometer minha capacidade de emitir um parecer técnico isento e imparcial.

CONSIDERÇÕES FINAIS:

Os trabalhos da perícia foram apresentados acima, não sendo avaliado o Georreferenciamento da área Periciada com suas delimitações.

Lagoa Vermelha, 25 de outubro de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM
Data: 25/10/2024 16:26:47-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM

Corretor de Imóveis - CRECI nº 60.224F

Perito Avaliador - CNAI – 33804

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

ANEXOS

Localização e mapa;
CONSULTA IMOVEL – CAR
IMAGEM SATELITE – CAR

FOTOS DO IMÓVEL, LOCALIZAÇÃO E MAPA:





Avaliação – 10/2024

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588





Avaliação – 10/2024

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J

Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588





Avaliação – 10/2024

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588





Avaliação – 10/2024

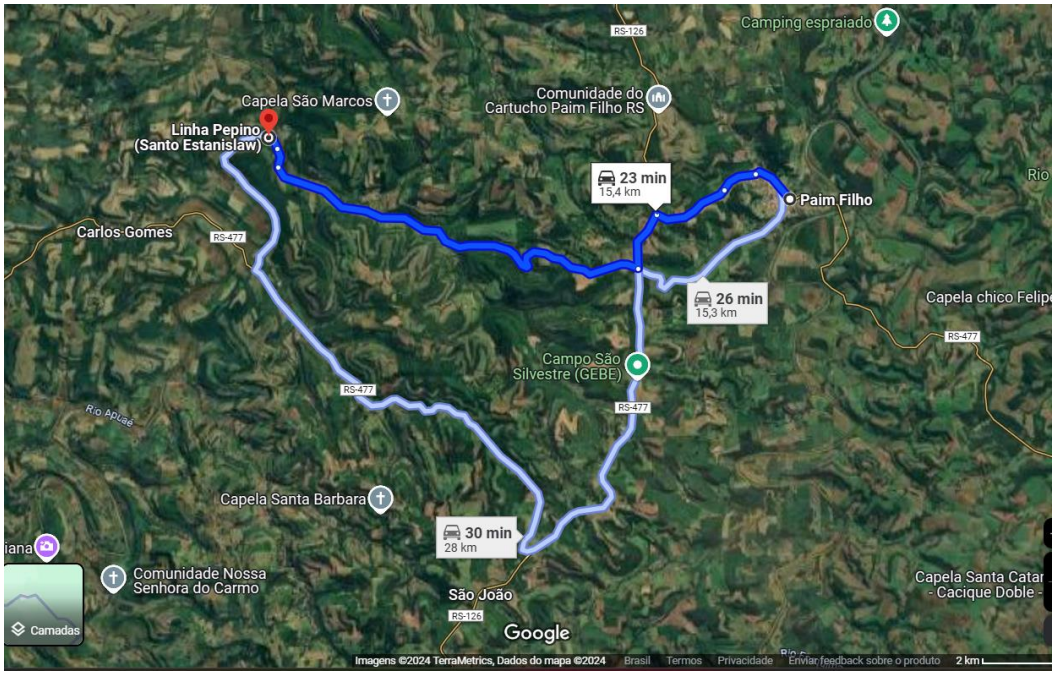
CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

FOTO SATELITE

https://www.google.com/maps/dir/Paim+Filho,+RS/843C%2B5G+Linha+Pepino+(Santo+Estanislaw),+Paim+Filho+-+RS,+99850-000/@-27.7300968,-51.875176,16606m/data=!3m1!1e3!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x94e3b49c1bff5bdd:0x6e4db356888a9902!2m2!1d-51.759019!2d-27.7095089!1m5!1m1!1s0x94e3ad00749b0b31:0x2582f1f124ef0586!2m2!1d-51.87864!2d-27.6970521!3e0?hl=pt-BR&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAyMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D





CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

CONSULTA IMOVEL - CAR - http://www.car.rs.gov.br/#/site/consultar

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR:	Data da Inscrição:	Data da Última Retificação:
RS-4313607-EF7247DE8F4442DD93AA70EB8030190D	01/06/2016	01/06/2016

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 14.9909 ha		Módulos Fiscais: 0.7495
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 27°43'04,03" S	Longitude: 51°52'36,07" O
Município: Paim Filho		Unidade da Federação: RS
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;

2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;

3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;

4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	11.992707446885202
Área Rural Consolidada	2.6904171776447443
Área de Servidão Administrativa	0.0

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: RS-4313607-EF7247DE8F4442DD93AA70EB8030190D	Data da Inscrição: 01/06/2016	Data da Última Retificação: 01/06/2016

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0.0

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Proposta	9.7198
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	1.8392049944193567
APP em Área Rural Consolidada	0.0
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	1.8255

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0.0

Avaliação – 10/2024

CONCEITTO IMOBILIÁRIA
Creci: 26687J
Av. Afonso Pena, 540 - Sala 01
Centro, Lagoa Vermelha - RS
conceittoimob@gmail.com

PERITO AVALIADOR
PATRICK ADROALDO FERNANDES PAIM - CPF 963.221.600-87
CRECI-RS 60224
CNAI 33804
(54) 99977.4588

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR:	Data da Inscrição:	Data da Última Retificação:
RS-4313607-EF7247DE8F4442DD93AA70EB8030190D	01/06/2016	01/06/2016

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	6.7276
Área de Reserva Legal a recompor	0.2632375207926302
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0137
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

Demonstrativo gerado em: 25/10/24 14:12

IMAGEM SATELITE – CAR

