



**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Processo:** 0011092-96.2016.8.16.0129

Paranaguá/PR, 03 de julho de 2023.

[www.gilsonleiloes.com.br](http://www.gilsonleiloes.com.br) | [contato@gilsonleiloes.com.br](mailto:contato@gilsonleiloes.com.br) | [gilson@gilsonleiloes.com.br](mailto:gilson@gilsonleiloes.com.br) | 0800-707-9339





**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Paranaguá/PR, por meio do processo 0011092-96.2016.8.16.0129.

## 2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 3. METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o valor médio da metragem quadrada foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Após, a fim de se chegar ao valor dos direitos do contrato de alienação fiduciária do bem, foi subtraído o montante devedor do Executado sobre o valor total do imóvel.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.





# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

## 4. DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 Descrição do objeto

Direitos sobre o contrato de alieação fiduciária, referentes ao imóvel de matrícula nº 56.417 do CRI de Paranaguá/PR, cuja descrição segue:

*IMÓVEL:- Apartamento n.º 23, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento do Bloco 12, do 'RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS, situado na Avenida Belmiro Sebastião Marques, n.º 1708, nesta cidade, com a área construída privativa de 44,15000m²; área construída de uso comum de 4,41900 m²; área construída total de 48,56900m², quota de terreno de 66,2581m², fração ideal do solo de 0,00520830, com a seguinte Inscrição Imobiliária: 09.1.13.044.0861.183. Dito Residencial encontra-se construído sobre o lote "SA/9B-2", oriundo do desmembramento do lote "9A/9B", oriundo da unificação dos lotes "9A" e "9B", que por sua vez são oriundos do desmembramento dos 09 e 10 da Planta YOSHIO YAMAGUCHI, situada no lugar denominado Itiberê, neste Município e Comarca, consoante projeto elaborado pelo engenheiro civil Gustavo Zenker Medeiros, CREA29.510-D/PR, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Paranaguá sob n.º 3.028, de 20/08/2008, com as seguintes características e confrontações: de quem da Avenida Belmiro Sebastião Marques olha o imóvel, situado no lado ÍMPAR da referida Avenida, FRENTE: 12,49m (doze metros e quarenta e nove centímetros) para a Avenida Belmiro Sebastião Marques; LATERAL ESQUERDA: 119,31m (cento e dezenove metros e trinta e um centímetros) para o lote "10" da COHALAR Cooperativa Habitacional dos Assalariados do Paraná; FUNDOS: 140,02m (cento e quarenta metros e dois centímetros) para o lote "9A9B-1"; LATERAL DIREITA: em três linhas, sendo a primeira 31,22m (trinta e um metros e vinte e dois centímetros), a segunda com 148,55m (cento e quarenta e oito metros e cinquenta e cinco centímetros) para o lote "9A9B-3"; a terceira com 79,00m (setenta e nove metros) para o lote de propriedade da CONPAR Construtora e Empreendimentos de Paranaguá;*





# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

*fechando assim a poligonal com a área de 12.721,56m² (doze mil, setecentos e vinte e um metros e cinquenta e seis décimos quadrados), distante 127,76m (cento e vinte e sete metros e setenta e seis centímetros) da Rua Julio Groth Elias, com a seguinte Inscrição Imobiliária: 09. 1.13.044.0124.002.83.*

## 4.2 Detalhes e descrição conforme constatação

Trata-se de unidade residencial padrão em condomínio residencial popular, com área privativa de 44m², composto por dois quartos, sala, cozinha e banheiro, em regular estado de conservação, com desgaste apenas nas pinturas, todo coberto por piso de cerâmica, de maneira que sua cozinha é revestida por azulejos.

O condomínio por sua vez conta com entrada controlada por porteiro, Playground com equipamentos para exercícios e estacionamento descoberto, com uma vaga para cada unidade.

O apartamento encontra-se atualmente ocupado por inquilino.

**A seguir o registro fotográfico do bem:**



**GILSON  
INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL

# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L





**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L



## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no Condomínio Residencial Ilha das Palmas, 1709, Divinéia, em Paranaguá/PR, próximo da entrada da cidade. Trata-se de região predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais.

Verifica-se a presença de diversos estabelecimentos de ensino no raio de 1km, além de uma Unidade Básica de Saúde e do Centro de Testagem e Aconselhamento.

## 6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto ao imóvel avaliando, foram colhidas amostras no mesmo condomínio e no condomínio vizinho, cujas edificações são padronizadas, com todas possuindo 44m<sup>2</sup> de área privativa.

Vejamos abaixo pesquisa de mercado:





**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**6.1 imóvel:** Apartamento no mesmo condomínio com oferecido por R\$ 125.000,00, ou seja, **R\$ 2.840,91/m²**.

Ligue para nós: (41) 3722-4922  
(41) 98521-1402

Favoritos (0)

[Início](#)
[Sobre](#)
[Venda](#)
[Condomínios](#)
[Contato](#)

Principal » Venda » Apartamento » Apartamento KV44268

### Apartamento Ilha de Palmas Paranaguá 2 Quartos

Divineia, Paranaguá - PR

**FINANCIAMENTO**

Ref: KV44268

**Valor de venda:**  
**R\$ 125.000,00**  
Valor sujeito a alteração

Condomínio: R\$ 200,00 (Ao MÊS)

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 sala
- 1 garagem

COMPARTILHAR IMÓVEL:

[f](#) [t](#) [in](#) [wh](#)

**Envie uma mensagem**

Nome\*

E-mail\* Telefone\*

Ola, estou interessado no imóvel KV44268 no bairro Divineia que encontrei no site. Por favor, entre em contato.

☐ Sou humano

hCaptcha  
Privacidade - Termos e Condições

**Enviar mensagem**

**Fotos**

**Informações**

Em Condomínio

Condomínio: Residencial Ilha das Palmas

Aceita Financiamento





# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**6.2 imóvel:** Apartamento no mesmo condomínio com oferecido por R\$ 165.000,00, ou seja, **R\$ 3.750/m²**.

Ligue para nós: (41) 3722-4922  
(41) 98521-1402

Favoritos (0)

[Início](#)
[Sobre](#)
[Venda](#)
[Condomínios](#)
[Contato](#)

Principal » Venda » Apartamento » Apartamento KV1905

## Apartamento Ilha das Palmas 2 Quartos Paranaguá Financiável

Avenida Belmiro Sebastião, 1708  
Jardim Yamaguchi, Paranaguá - PR

Ref.: KV1905

**FINANCIAMENTO**

Apartamento Ilha das Palmas 2 Quartos  
Apartamento → Venda

[Imprimir](#)
[Enviar por e-mail](#)
[Solicitar ligação](#)
[Adicionar aos favoritos](#)

**Fotos**

**Informações**

Perfil: Usado
 Mobília: Não Mobiliado
 Em Condomínio
 Condomínio: Residencial Ilha das Palmas

Valor de venda:  
**R\$ 165.000,00**  
Valor sujeito a alteração

2 dormitórios  
 1 banheiro  
 1 sala  
 1 garagem

COMPARTILHAR IMÓVEL:

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[WhatsApp](#)

**Envie uma mensagem**

Nome\*

E-mail\* Telefone\*

Olá, estou interessado no imóvel KV1905 no bairro Jardim Yamaguchi que encontrei no site. Por favor, entre em contato.

☐ Sou humano

**Enviar mensagem**



# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**6.3 imóvel:** Apartamento no mesmo condomínio com oferecido por R\$ 130.000,00, ou seja, **R\$ 2.954,55/m²**.

INÍCIO QUEM SOMOS CADASTRE SEU IMÓVEL CONTATO

Home » Detalhe do Imóvel

Ligue para nós:  
(41) 3722-5010  
(41) 99624-0009

## Apartamento Ilha das Palmas

Divineia - Paranaguá (PR)

Apartamento, 2 dormitórios, 1 vaga de garagem, para venda. Divineia, Paranaguá (PR)

**R\$ 130.000,00**

REF. AP-0129

☆ Adicionar aos favoritos

Ficha de Impressão

Fotos

**TENHO INTERESSE**

Referência: AP-0129

Venda

Seu nome\*

Seu email\*

Telefone\*

Celular

Comentários adicionais

☐ Não sou um robô

Enviar Interesse

**AGENDE UMA VISITA**





# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**6.4 imóvel:** Apartamento no mesmo condomínio com oferecido por R\$ 150.000,00, ou seja, **R\$ 3.409,09/m²**.



(41) 3722-6022  
(41) 3722-8790  
(41) 3723-2157  
(41) 3722-7847

Segunda - Sexta  
08:30 às 18:30

Sábado  
08:30 às 12:30h

HOME A IMOBILIÁRIA ENCONTRE MEU IMÓVEL ANUNCIAR IMÓVEL SIMULAR FINANCIAMENTO TRABALHE CONOSCO CONTATO

**Apartamento 2 Quartos Parque São João 44m²**  
*Parque São João - Paranaguá/PR*

Venda  
**R\$ 150.000,00**

+ Condomínio R\$ 350,00

CÓDIGO: 146103374

Adicionar aos Favoritos

Mapa

RECEBER CONTATO POR:

Telefone Email WhatsApp

Olá, gostaria de receber mais informações sobre este imóvel. Aguardo contato, obrigado.

Nome

E-mail

Celular / WhatsApp

ENVIAR

OU

Fale pelo WhatsApp

|                     |              |               |           |                     |                 |                      |
|---------------------|--------------|---------------|-----------|---------------------|-----------------|----------------------|
| 146103374<br>Código | 2<br>Quartos | 1<br>Banheiro | 1<br>Vaga | 44 M²<br>Privativos | 48 M²<br>Totais | 775<br>Visualizações |
|---------------------|--------------|---------------|-----------|---------------------|-----------------|----------------------|





# GILSON KENITI INUMARU

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**6.5 imóvel:** Apartamento em condomínio ao lado, cuja edificação é gêmea ao avaliando, com oferecido por R\$ 152.000,00, ou seja, **R\$ 3.454,54/m²**.

**venda**

**R\$ 152.000**

Apartamento · 49m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > Paraná > Paranaguá > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m² por R\$ 152.000,00 - Jardim Yamaguchi - Paranaguá/PR

Publicado há 41 dias

**Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 48 m² Por R\$152.000 - Jardim Yamaguchi - Paranaguá/pr**

1 49 m² Total 49 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Apartamento no Residencial Ilha do Farol, reformado, sem entrada e com documentação de brinde! (Sujeito a aprovação de crédito imobiliário)

Excelente apartamento no 3º andar contendo:

- 02 dormitórios

**Mensagem** Solicite uma visita

Entre em contato com WINNER BROKERS para o imóvel em Paranaguá, Paraná

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

**Contatar**

**Contato por WhatsApp**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e os [Políticas de privacidade](#)





**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

**7. MÉDIA ARITMÉTICA**

Abaixo quadro aritmético das amostras mais condizentes encontradas:

| QUADRO DE AMOSTRAS |               |                |                     |
|--------------------|---------------|----------------|---------------------|
| Item               | Metragem (M²) | Valor total    | Valor/m²            |
| 6.1                | 44            | R\$ 125.000,00 | R\$ 2.840,91        |
| 6.2                | 44            | R\$ 165.000,00 | R\$ 3.750,00        |
| 6.3                | 44            | R\$ 130.000,00 | R\$ 2.954,55        |
| 6.4                | 44            | R\$ 150.000,00 | R\$ 3.409,09        |
| 6.5                | 44            | R\$ 152.000,00 | R\$ 3.454,55        |
| VALOR MÉDIO/M²     |               |                | <b>R\$ 3.281,82</b> |

Conforme verifica-se nos itens 6.1 a 6.5, refletidos no quadro de amostras acima, o valor médio praticado para imóveis semelhantes é de **R\$ 3.281,82/m²**.

**DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)**

$$MA = \text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5$$

$$MA = \text{R\$ } 16.409,1 / 5$$

$$MA = \text{R\$ } 3.281,82$$

**7.1 Média Final**

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.



**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

| QUADRO DE AMOSTRAS |               |                |              |
|--------------------|---------------|----------------|--------------|
| Item               | Metragem (M²) | Valor total    | Valor/m²     |
| 6.3                | 44            | R\$ 130.000,00 | R\$ 2.954,55 |
| 6.4                | 44            | R\$ 150.000,00 | R\$ 3.409,09 |
| 6.5                | 44            | R\$ 152.000,00 | R\$ 3.454,55 |
| VALOR MÉDIO/M²     |               |                | R\$ 3.272,73 |

**DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL**

MF = soma do m² das amostras (total de 3/4) dividido por 3.

MF = R\$ 3.272,73/m²

**7.2 Adequação Necessária**

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o real valor do mesmo, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Além disso, conforme descrito e documentado através de registro fotográfico, o imóvel sofreu certa deterioração durante o período em que permaneceu desocupado sem a devida manutenção. Percebeu-se a degradação de sua pintura externa, além de diversas infiltrações em suas paredes e forros, as quais demandarão reparos notadamente onerosos para restaurar suas condições de habitação.



**GILSON KENITI INUMARU**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% de depreciação. Portanto, o valor final atribuído ao metro quadrado é de **R\$ 2.945,45.**

## 8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para imóvel em questão é assim especificado:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = METRAGEM X VALOR MÉDIO M<sup>2</sup>

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 44m<sup>2</sup> X R\$ 2.945,45

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 129.599,80

## **VALOR MÉDIO ESTIMADO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL:**

**R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais)

**Limite inferior:** R\$ 117.000,00

**Limite superior:** R\$ 143.000,00

## 9. VALOR DOS DIREITOS

Conforme Termo de Penhora, é possível verificar recaiu apenas sobre o valor dos direitos que o executado possui no contrato de alienação fiduciária do imóvel.

Logo, utilizando-se do extrato apresentado no mov. 186.2, bem como o extrato fornecido anexo pelos procuradores do alienante fiduciário diretamente a

[www.gilsonleiloes.com.br](http://www.gilsonleiloes.com.br) | [contato@gilsonleiloes.com.br](mailto:contato@gilsonleiloes.com.br) | [gilson@gilsonleiloes.com.br](mailto:gilson@gilsonleiloes.com.br) | 0800-707-9339





**GILSON KENITI INUMARU**  
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP Nº 762/2007 | JUCEPAR Nº 22/349-L

este profissional, verifica-se que **o saldo devedor do contrato, em 26/06/2023, é de R\$ 8.951,92 (oito mil, novecentos e cinquenta e um reais e noventa e dois centavos).**

Assim, para se calcular o devido valor dos direitos, temos.

VALOR DOS DIREITOS = VALOR DO IMÓVEL – SALDO DEVEDOR

VALOR DOS DIREITOS = R\$ 130.000,00 – R\$ 8.951,92

VALOR DOS DIREITOS = R\$ 121.048,08

### **VALOR MÉDIO DOS DIREITOS:**

**R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais)**

#### **10. ENCERRAMENTO**

O corpo do parecer é composto de 15 páginas, todas de um lado só, com a última página assinada.

Sendo o que tinha para o momento, desde já reitero meus votos de elevada estima e consideração.

Paranaguá, 03 de julho 2023.

  
**GILSON KENITI INUMARU**

**LEILOEIRO OFICIAL | JUCEPAR 22/349-L**

