

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

IMÓVEL AVALIANDO:	Ap 603, Av. Atlantica, 756 - Centro, Matinhos - PR, 83260-000
FINALIDADE DO PARECER:	Atualização do valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	2ª Vara Cível de Curitiba, CNPJ: 78.462.090/0001-20
AVALIADOR:	João Elias Corretor de Imóveis CRECI 38693/PR CNAI 37365
AUTOS:	0004253-46.2019.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL:	Execução de título extrajudicial
EXEQUENTES:	NORUEGA GESTAO DE CONDOMINIOS representado(a) por JOSE CARLOS DA SILVA
EXECUTADOS:	WILSON NALDO GRUBE FILHO
VALOR RESULTANTE	R\$ 1.500.000,00

PTAM 152/2025



Vista do Imóvel Avaliando



PTAM 152/2025



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS	5
7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	7
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	8
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
12. CONFRONTAÇÕES	10
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	11
14. VISTA AÉREA	12
15. METODOLOGIA UTILIZADA	15
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	15
16.1. Imóvel Referencial 1	15
16.2. Imóvel Referencial 2	16
16.3. Imóvel Referencial 3	16
16.4. Imóvel Referencial 4	17
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta	17
17.2. Quanto à idade dos imóveis	18
17.3. Resultado auferido	19
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	19
19. NOTAS	21
20. CONCLUSÃO	21
21. ANEXOS	22
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer	22
21.2. Tabela de Ross Heidecke	23
21.3. Tabela de vida útil de imóveis	24
21.4. Tabela de Estados de Conservação	25
21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.	25



PTAM 152/2025



1. SOLICITANTE

2ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 78.462.090/0001-20, sito à Rua Cândido de Abreu, 535 - 2º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à **Av. Atlântica, 756 - Centro, Matinhos - PR, 83260-000**, sendo o **Apartamento 603**, de propriedade de **Wilson Naldo Grube Filho**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **34.599** do Registro de Imóveis da Comarca de **Matinhos - PR**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM 152.2025

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 extrajudicialmente”***, 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”***.



PTAM 152/2025



5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral: “Avaliação 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 14653-4

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 e Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do Terreno

C.M2 - Custo por Metro Quadrado

CRECI - PR - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D. - Resultado do fator depreciação

TG - Total Geral



PTAM 152/2025



V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO



REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná
Rua Dr. Roque Vernalha, 215 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-1001
OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 34.599

Matinhos, 01 de Fevereiro de 2011

IMÓVEL: Apartamento n.º 603 (seicentos e três), localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do **EDIFÍCIO PIPELINE**, situado na Av. Governador Moisés Lupion, no Balneário de Caiubá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR, com a área útil de 109,23 m², a área construída de 122,94 m², a área comum de 64,80 m², onde se inclui uma vaga para estacionamento de veículo de porte médio na garagem coletiva, situada no andar térreo ou 1.º pavimento, perfazendo a área total ou global de 187,74 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,019559 ou 51,2837 m², do terreno em cujo edifício está construído que é constituído pelo lote n.º 7-A, oriundo do remembramento dos lotes n.ºs 01, 02, 25, 26 e 27 da Quadra n.º 10, da Planta Cidade Balneária Caiubá, situada entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 32,00 metros de frente para a Avenida Governador Moisés Lupion, 80,00 metros de frente para a Avenida Londrina, 36,00 metros de frente para a Rua União e confrontando em linha quebrada com os lotes n.ºs. 24, 23 e 03, sendo 31,00 metros com o lote n.º 24, à esquerda de quem da Rua União olha e mede 15,00 metros em linha paralela com a rua União, fechando em linha perpendicular com a Avenida Governador Lupion e 48,00 metros, confrontando com os lotes n.ºs 23 e 03, perfazendo a área total de 2.622,00 m². Indicação Fiscal: 2A005 010 027A 0027.



PTAM 152/2025



8. VISTORIA

Informo que este subscritor não obteve acesso ao interior do imóvel, todavia foram observadas as condições gerais da propriedade, incluindo aspectos externos, idade, estado de conservação, possíveis avarias, benfeitorias existentes e a qualidade dos materiais empregados na construção.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A seguir são apresentadas as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Testada: 36m

Orientação Cardeal: Leste

Extensão: Conforme matrícula

Topologia: Plano

Posição em relação à quadra: Esquina

Sobre a edificação

Área: 109m²

Posição em relação à rua: Acima do nível

Idade aparente: 20

Padrão Construtivo: Médio

Entrada de pedestres: 1

Entrada Veicular: 1

Estado geral: Considerado Regular



PTAM 152/2025



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Fachada



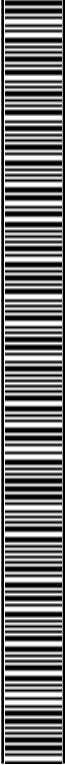
PTAM 152/2025



11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zoneamento	ZR-3 - Zona Residencial 3
Principal Via próxima	Av. Atlântica
Serviços, Comércio e Infraestrutura nas proximidades do imóvel	
Localidade	Beira mar
Comércio	Farmácia
Comércio	Supermercado
Educação	Escola
Saúde	Academia
Infraestrutura	Rede de telefonia
Infraestrutura	Rede de eletricidade
Infraestrutura	Rua pavimentada
Infraestrutura	Rede de água e esgoto

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: PJ69Y J7RFW BH49J 3Y5HR



PTAM 152/2025



12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel



PTAM 152/2025



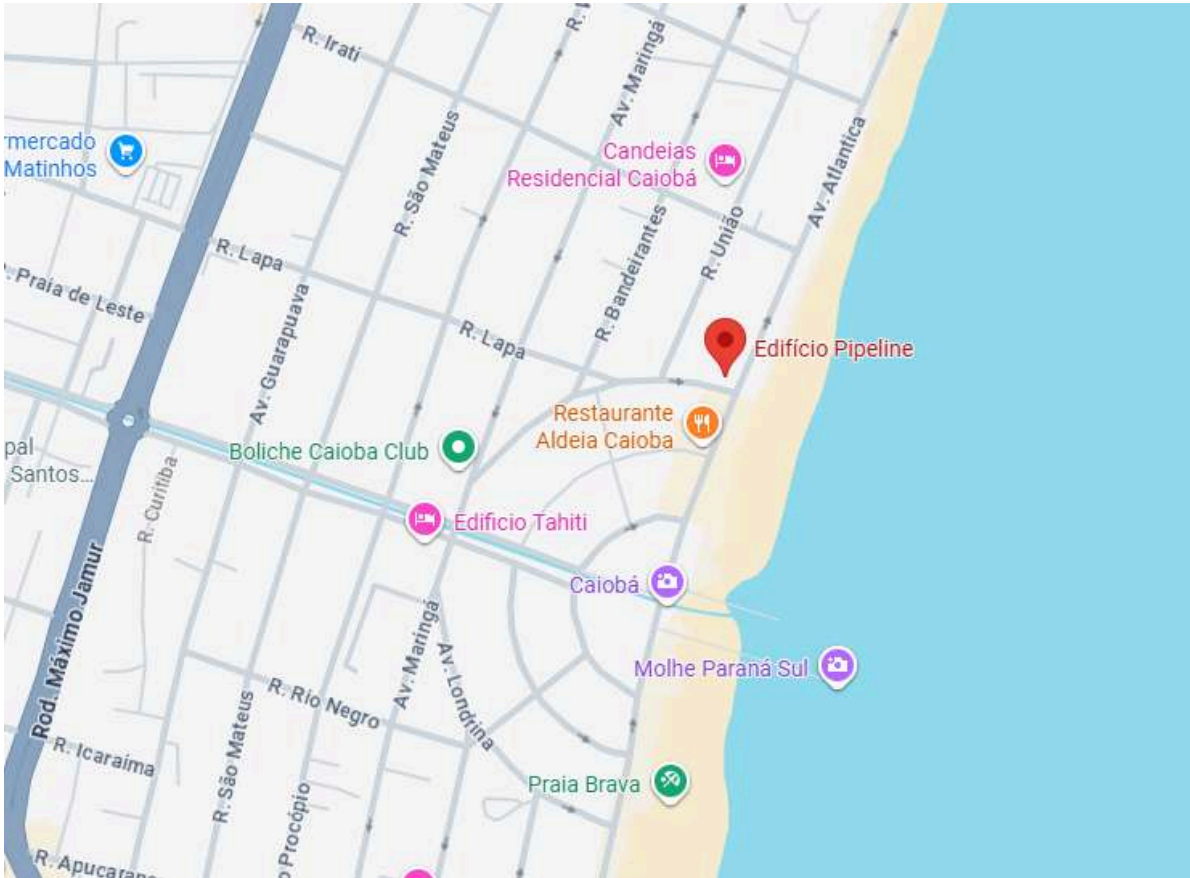
Vista à esquerda do imóvel



PTAM 152/2025



13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

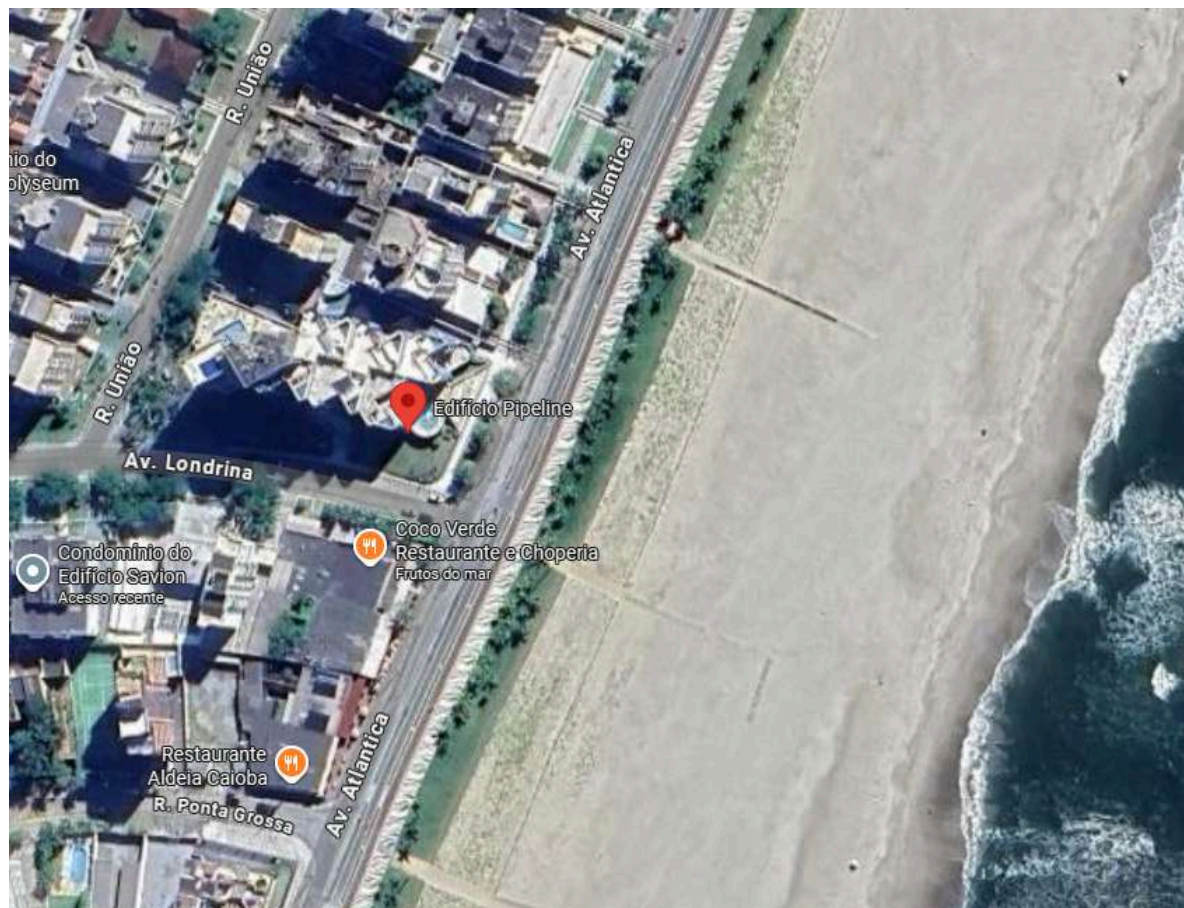


Fonte: Google Maps

PTAM 152/2025



14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps



PTAM 152/2025



15. 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

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **04 (quatro)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. Imóvel Referencial 1

chaves na mão

Imóveis Veículos 93 Anúncios

Favoritos Entrar

Anúncio 30 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda
R\$ 1.080.000
Condomínio R\$ 856/mês • IPTU R\$ 2.903

Ver parcelas

Avenida Atlântica, 1000,
Calobá, Matinhos/PR

Área útil: 89m² Quartos: 3 Banheiros: 2 Garagens: 1

Apartamento Destaque

Apartamento para venda em matinhos, calobá. 3 dormitórios. 2 banheiros. 1 vaga

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(000) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

89m² - R\$ 1.080.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-RS1080000/id-28718925/>

PTAM 152/2025



16.2. Imóvel Referencial 2

chaves na mão

Imóveis Veículos Anúncios

Favoritos Entrar

Anúncio 14 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda

R\$ 1.290.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ 900/mês • IPTU R\$ 1.900

Avenida Atlântica, 684, Centro, Matinhos/PR

Área útil: 90m² Quartos: 3 Suítes: 1 Banheiros: 2 Garagens: 2

Apartamento Destaque

Apartamento com 3 quartos à venda na Avenida Atlântica, 684, Centro, Matinhos

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

90m² - R\$ 1.290.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-centro-RS1290000/id-32682340/>

16.3. Imóvel Referencial 3

chaves na mão

Imóveis Veículos Anúncios

Favoritos Entrar

Anúncio 30 Fotos Mapa

Venda

R\$ 1.289.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ 600/mês • IPTU R\$ 100

Avenida Atlântica, Caiobá, Matinhos/PR

Área útil: 80m² Área total: 98m² Quartos: 3 Suítes: 1 Banheiros: 2 Garagens: 1

Apartamento

Apartamento frente mar, estuda permuta em Curitiba. 03 quartos c/suíte em caiobá matinhos - pr

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

80m² - R\$ 1.289.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-98m2-RS1289000/id-25569470/>

PTAM 152/2025



16.4. Imóvel Referencial 4

98m² - R\$ 1.500.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-RS1500000/id-30417628/>

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Por mais que os imóveis referenciais apresentem similaridade ao imóvel avaliando, faz-se necessária a adequação dos valores, conforme itens exclusivos do imóvel avaliando para definir o real valor para este Parecer Técnico.

17.1. 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:

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



PTAM 152/2025



Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco 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 construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Av. Atlantica, 1000	89	Anúncio	R\$ 1.080.000,00	20	R\$ (54.000,00)	R\$ 11.528,09
R2	Av. Atlantica, 684	90	Anúncio	R\$ 1.290.000,00	20	R\$ (64.500,00)	R\$ 13.616,67
R3	Av. Atlantica,	80	Anúncio	R\$ 1.289.000,00	20	R\$ (64.450,00)	R\$ 15.306,88
R4	Av. Atlantica, 892	98	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	20	R\$ (75.000,00)	R\$ 14.540,82
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

17.2. Quanto à idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade 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.

$$Valor\ depreciado = Valor\ do\ Imóvel - \left(\frac{Valor\ do\ Imóvel \times fator\ RossHeidecke}{100} \right)$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{Valor\ do\ Imóvel}{\left(\frac{100 - fator\ RossHeidecke}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Idade\ percentual\ de\ vida\ do\ imóvel = \frac{Idade\ do\ imóvel}{Vida\ útil} \times 100$$

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

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: PJ69Y J7RFW BH49J 3Y5HR

PTAM 152/2025



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.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	4		R\$ 11.528,09
0	70	0	Regular	4		R\$ 13.616,67
0	70	0	Regular	4		R\$ 15.306,88
0	70	0	Regular	4		R\$ 14.540,82
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
20		0				R\$ -
Total:						R\$ 54.992,45
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 13.748,11

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 1.498.544,20
---	------------------

17.3. Resultado auferido

O valor final homogeneizado do Imóvel Avaliando resultou em: **R\$ 1.498.544,20**.

18. 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.

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: P369Y J7RFW BH49J 3Y5HR

PTAM 152/2025

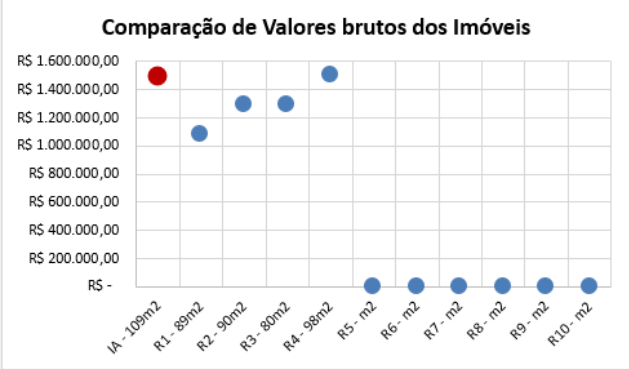
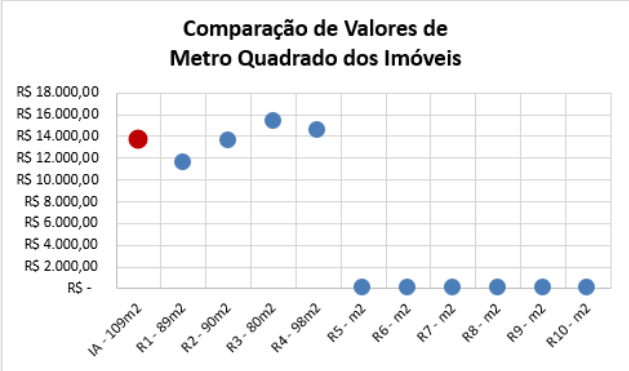


DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 109m2	R\$ 1.498.544,20
R1 - 89m2	R\$ 1.080.000,00
R2 - 90m2	R\$ 1.290.000,00
R3 - 80m2	R\$ 1.289.000,00
R4 - 98m2	R\$ 1.500.000,00
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Imóveis	Valor do m2
IA - 109m2	R\$ 13.748,11
R1 - 89m2	R\$ 11.528,09
R2 - 90m2	R\$ 13.616,67
R3 - 80m2	R\$ 15.306,88
R4 - 98m2	R\$ 14.540,82
R5 - m2	
R6 - m2	
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	

OS GRÁFICOS



PTAM 152/2025



19. NOTAS

A definição do valor mercadológico de um imóvel pode ser afetado por diversos elementos valorizantes ou desvalorizantes, seja a inclinação do imóvel, orientação cardinal, área de alagamento, melhorias públicas em sua região, posição em relação à rua, bem como outros fatores. Para o referido imóvel, tais itens foram desconsiderados, haja vista que seus imóveis referenciais se encontram na mesma região e com elementos comparáveis entre si. Devido tal semelhança, foram também desconsiderados cálculos matemáticos relativos a esses fatores, visto que os Referenciais estão em condições semelhantes às do imóvel Avaliado.

20. CONCLUSÃO

Após a pesquisa de imóveis a serem utilizados como referência para a pesquisa de mercado, estes com características comparáveis e ao imóvel avaliando, sendo levado em conta a região e o padrão de edificação do imóvel, bem como demais fatores quando forem necessários, conseguinte à utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicadas as técnicas de homogeneização e o devido tratamento técnico quanto aos dados e fatores apresentados, conclui-se que o valor mercadológico do imóvel avaliando assim o resulta:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.500.000,00
(Um milhão e quinhentos mil reais)

Por este Parecer Técnico ser resultado de uma pesquisa comercial junto ao mercado imobiliário, deve-se prever e ser levada em consideração uma variação de 5% perante os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Atenciosamente,

JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 38693/PR

CNAI 37365



Selo Certificador

Curitiba, 30 de agosto de 2025.

PTAM 152/2025



21. ANEXOS

21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer

- **NOME PROFISSIONAL:** JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS
- **QUALIFICAÇÃO:** CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- **CRECI:** 38693/PR
- **CNAI:** 37365
- **TELEFONE:** (41) 99699-0893

Habilidades Profissionais:

- Corretor de imóveis formado no **Curso Técnico em Transações Imobiliárias** pela Escola Democrata (Democrata Centro de Educação);
- Avaliador de Imóveis formado no **Curso de Avaliação de Imóveis** pelo IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional).
- Possui certificado do **WORKSHOP ONLINE MISSÕES IMOBILIÁRIAS INTERNACIONAIS** ministrado pela Solution Consultoria em 03 de agosto de 2021.
- **Curso de Inferência Estatística Para Avaliação Imobiliária**, em sua 127ª Edição, curso ministrado pelo sistema PROECCI (Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis) e certificado pelo Creci/PR - 6ª Região.
- **Curso de Avaliações Imobiliárias**, certificado pela 6ª Região do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná, cumprindo com as exigências do Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis - PROECCI, dentro das prerrogativas e portaria Cofeci 80/2021.



PTAM 152/2025



21.2. 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

PTAM 152/2025



21.3. 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, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES 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



PTAM 152/2025



21.4. Tabela de Estados de Conservação

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

21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.





REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná

Rua Dr. Roque Vernalha, 215 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-1001

OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO

Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica:

Matrícula n.º 34.599

Matinhos, 01 de Fevereiro de 2011

IMÓVEL: Apartamento n.º 603 (seicentos e três), localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do **EDIFÍCIO PIPELINE**, situado na Av. Governador Moisés Lupion, no Balneário de Caiubá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR, com a área útil de 109,23 m², a área construída de 122,94 m², a área comum de 64,80 m², onde se inclui uma vaga para estacionamento de veículo de porte médio na garagem coletiva, situada no andar térreo ou 1.º pavimento, perfazendo a área total ou global de 187,74 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,019559 ou 51,2837 m², do terreno em cujo edifício está construído que é constituído pelo lote n.º 7-A, oriundo do remembramento dos lotes n.ºs 01, 02, 25, 26 e 27 da Quadra n.º 10, da Planta Cidade Balneária Caiubá, situada entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, nesta Cidade, Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 32,00 metros de frente para a Avenida Governador Moisés Lupion, 80,00 metros de frente para a Avenida Londrina, 36,00 metros de frente para a Rua União e confrontando em linha quebrada com os lotes n.ºs. 24, 23 e 03, sendo 31,00 metros com o lote n.º 24, à esquerda de quem da Rua União olha e mede 15,00 metros em linha paralela com a rua União, fechando em linha perpendicular com a Avenida Governador Lupion e 48,00 metros, confrontando com os lotes n.ºs 23 e 03, perfazendo a área total de 2.622,00 m². Indicação Fiscal: 2A005 010 027A 0027.

PROPRIETÁRIOS: WILSON NALDO GRUBE FILHO, CPF 353.795.109-49, RG 1.680.740-PR, advogado, casado pelo regime da comunhão universal de bens, com MARIA KATIA NOVAES PIMPÃO, CPF 819.272.749-15, RG 571.714-0, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Bom Jesus 48, Cabral, em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 15.270, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR.

R.1-34.599, de 01 de Fevereiro de 2011.

PROTOCOLO: N.º 82.281 de 05/01/2011. **PARTILHA:** conforme Formal de Partilha, expedido pelo M.M. Juiz de Direito da 4.ª Vara Cível do Município e Comarca de Curitiba-PR, Dr. Victor Martim Batschke, extraído dos autos de Divorcio Consensual n.º 1512/2009, em que são requerentes Wilson Naldo Grube Filho e Maria Kátia Novaes Pimpão, homologado em data de 06/07/2009, transitado em julgado na mesma data, procede-se a este registro para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi **PARTILHADO** exclusivamente em favor de **WILSON NALDO GRUBE FILHO**, já qualificado. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 247.667,00 (duzentos e quarenta e sete mil seiscentos e sessenta e sete reais). Guia GR-PR, devidamente quitada, anexa aos autos. Dispensado do recolhimento do Funrejus conforme artigo 3º, VII, b, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Custas Serventia: R\$ 452,76 (4.312 VRC). O referido é verdade e dou fé.
(a) Oficial. - MF

AV.2-34.599, de 30 de setembro de 2011.

RETIFICAÇÃO: conforme registro n.º 04 (R-4), da matrícula n.º 15.270, da anterior Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, Brasília-DF; hipoteca esta constituída por escritura pública de compra e venda, mútuo com pacto adjeto de hipoteca e outras obrigações, lavrada na 10ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR, às fls. 174, do Livro n.º 490-N, em data de 27/02/1998, em que são devedores, Wilson Naldo Grube Filho e sua mulher Maria Katia Novaes Pimpão Grube, já qualificados. Valor da dívida: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) a serem pagos pelos mutuários à CEF, por meio de 180 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 27 de março de 1998 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, compreendendo prestação calculada Segundo o Sistema de Amortização Crescente - SACRE, composta de parcela de amortização correspondente na data a R\$ 444,44 e juros remuneratórios de R\$ 800,00 incidentes sobre o saldo devedor atualizado de acordo com a cláusula sétima da presente escritura. Demais condições: as da escritura. Retificação de acordo com o Artigo n.º 213, da Lei 6.015/1973. O referido é verdade e dou fé. (a) Oficial. - AO

AV.3-34.599, de 30 de setembro de 2011.

PROTOCOLO N.º 88.907 de 08/09/2011. **CANCELAMENTO DE ÔNUS:** a requerimento firmado em data de 17 de agosto de 2011, e consoante Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, datado de 17 de junho de 2011, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, procede-se a esta averbação para fazer constar o **CANCELAMENTO DA PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** instituída no registro n.º 04 (R-4) da matrícula n.º 15.270, da anterior Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR e mencionada na averbação n.º 02 (AV-2) da presente matrícula. Dispensado do recolhimento do Funrejus conforme artigo 3º, VII, b, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Custas Serventia: R\$ 88,83 (630 VRC). O referido é verdade e dou fé.
(a) Oficial. - AO

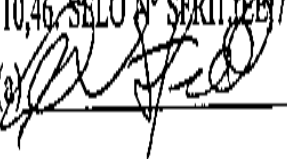
R.4-34.599, de 02 de Maio de 2023.

PROTOCOLO N.º 165.372 de 24/04/2023. **PENHORA:** conforme termo de penhora, lavrado em data de 24/01/2022, expedido pela 2ª

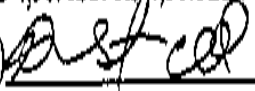
Continua no verso

Continuação da Matrícula 34.599.R.4

Ficha 1 - verso

Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, contida nos autos de Execução de título extrajudicial - Condomínio, sob nº 0004253-46.2019.8.16.0001, em que é exequente Noruega Gestão de Condomínios, e executado Wilson Naldo Grube Filho, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 30.111,74. FUNREJUS - Guia nº 55617197-3: R\$ 60,22. Fundep: R\$ 10,46. ISS: R\$ 10,46. SELO Nº SFRIL.FE7.F2bzc-WPdEY.1379q: R\$ 8,00. Custas Serventia: R\$ 209,22 (850,50 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - MGAA

AV.5-34.599, de 30 de Outubro de 2024.

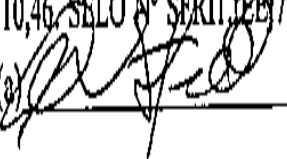
PROTOCOLO Nº 176.315 de 28/10/2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB): Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202410.2118.03655619-IA-550, de 21/10/2024 da Central de Indisponibilidade, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **WILSON NALDO GRUBE FILHO** nos autos do processo nº 00042534620198160001. As custas e o funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Funrejus 25%: R\$ 21,81. Fundep: R\$ 4,36. ISS: R\$ 4,36. SELO Nº SFRIL.RJYtP.mUju5-mwpeZ.1379q. Custas Serventia: R\$ 87,25 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN

AV.6-34.599, de 17 de Abril de 2025.

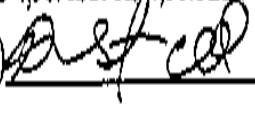
PROTOCOLO Nº 179.433 de 11/04/2025. INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB): Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202504.0814.03944725-IA-829, de 08/04/2025 da Central de Indisponibilidade, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **WILSON NALDO GRUBE FILHO** nos autos do processo nº 00042534620198160001. As custas e o funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Funrejus 25%: R\$ 21,81. Fundep: R\$ 4,36. ISS: R\$ 4,36. SELO Nº SFRIL.8JcsP.s5jV6-evcej.1379q. Custas Serventia: R\$ 87,25 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN

Continuação da Matrícula 34.599.R.4

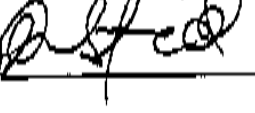
Ficha 1 - verso

Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, contida nos autos de Execução de título extrajudicial - Condomínio, sob nº 0004253-46.2019.8.16.0001, em que é exequente Noruega Gestão de Condomínios, e executado Wilson Naldo Grube Filho, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 30.111,74. FUNREJUS - Guia nº 55617197-3: R\$ 60,22. Fundep: R\$ 10,46. ISS: R\$ 10,46. SELO Nº SFRIL.FE7.F2bzc-WPdEY.1379q: R\$ 8,00. Custas Serventia: R\$ 209,22 (850,50 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - MGAA

AV.5-34.599, de 30 de Outubro de 2024.

PROTOCOLO Nº 176.315 de 28/10/2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB): Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202410.2118.03655619-IA-550, de 21/10/2024 da Central de Indisponibilidade, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **WILSON NALDO GRUBE FILHO** nos autos do processo nº 00042534620198160001. As custas e o funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Funrejus 25%: R\$ 21,81. Fundep: R\$ 4,36. ISS: R\$ 4,36. SELO Nº SFRIL.RJYtP.mUju5-mwpeZ.1379q. Custas Serventia: R\$ 87,25 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN

AV.6-34.599, de 17 de Abril de 2025.

PROTOCOLO Nº 179.433 de 11/04/2025. INDISPONIBILIDADE DE BENS (CNIB): Conforme Protocolo de indisponibilidade nº 202504.0814.03944725-IA-829, de 08/04/2025 da Central de Indisponibilidade, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **WILSON NALDO GRUBE FILHO** nos autos do processo nº 00042534620198160001. As custas e o funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Funrejus 25%: R\$ 21,81. Fundep: R\$ 4,36. ISS: R\$ 4,36. SELO Nº SFRIL.8JcsP.s5jV6-evcej.1379q. Custas Serventia: R\$ 87,25 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a)  Oficial. - GPN