

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

IMÓVEL AVALIANDO:	Apartamento 28, Bloco 4, R. Maria de Lourdes Kudri, 127 - Barreirinha, Curitiba - PR, 82700-050
FINALIDADE DO PARECER:	Atualização do valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	5ª Vara Cível de Curitiba, CNPJ: 78.462.090/0001-20
AVALIADOR:	João Elias Corretor de Imóveis CRECI 38693/PR CNAI 37365
AUTOS:	0012996-55.2013.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL:	Cumprimento de sentença
EXEQUENTES:	CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI
EXECUTADOS:	JUVENAL CARDOSO DE SÁ
VALOR RESULTANTE	R\$ 177.000,00

PTAM 185/2026



Vista do Imóvel Avaliando



PTAM 185/2026



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE 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	16
16.2. Imóvel Referencial 2	17
16.3. Imóvel Referencial 3	18
16.4. Imóvel Referencial 4	19
16.5. Imóvel Referencial 5	20
16.6. Imóvel Referencial 6	21
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	21
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta	21
17.2. Quanto à idade dos imóveis	22
17.3. Resultado auferido	23
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	23
19. NOTAS	25
20. CONCLUSÃO	25
21. ANEXOS	26
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer	26
21.2. Tabela de Ross Heidecke	27
21.3. Tabela de vida útil de imóveis	28
21.4. Tabela de Estados de Conservação	29
21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.	29



PTAM 185/2026



1. SOLICITANTE

5ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 78.462.090/0001-20, sito à **Av. Cândido de Abreu, 535 - 5º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR**.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à **R. Maria de Lourdes Kudri, 127 - Barreirinha, Curitiba - PR, 82700-050**, sendo o **apartamento 28 do Bloco 4**, de propriedade de **Juvenal Cardoso de Sá**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **29.781**, da **9ª** Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de **Curitiba - PR**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM 185.2026

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 185/2026



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 185/2026



V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

CNM: 080648.2.0029781-52

REGISTRO DE IMÓVEIS

9.ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A - Fone. 233-6168
Curitiba - Pr.
ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

"001"

MATRÍCULA N.º 29781

RUBRICA

IMÓVEL: Apartamento Residencial sob nº " 28 ", no " 2º " pavimento - (andar), do bloco nº " 04 ", do CONJUNTO RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI, tendo o respectivo apartamento uma área exclusiva de 41,285 m²; área comum de 3,2234 m²; fração ideal do solo de 2,2866-m², sendo do tipo CTA-2-41. Dito conjunto foi construído no lote de terreno nº36 (trinta e seis), de forma irregular, da Planta Conjunto Habitacional Santa Efigênia, sito na Barreirinha, neste Município e Comarca, tendo a área total de 19.906,00m² (dezanove mil, novecentos e seis metros quadrados), com 118,40 metros de frente para a rua nº294; 14,00 metros em ângulo oblíquo, no lado direito de quem do terreno olha a rua nº294, confrontando com o lote nº35 (trinta e cinco); 57,00 metros em ângulo oblíquo, confrontando com o lote nº34 (trinta e quatro), novamente em ângulo oblíquo, na distância de 43,30 metros, confrontando com a quadra nº30 (trinta), deflete em ângulo reto, na distância de 4,80 metros, confrontando com lado da quadra nº30 (trinta); até encontrar a rua nº305, novamente em ângulo de 90º, na distância de 59,70 metros, para a rua nº305, em outro ângulo de 90º na distância de 4,70 metros, confronta com a rua nº305, até encontrar a quadra nº28 (vinte e oito), segue daí na distância de 70,00 metros em ângulo de 90º, confrontando com a quadra nº28 (vinte e oito) e a rua nº303; deflete em outro ângulo reto, na distância de 3,00 metros, confrontando com a rua nº303 até encontrar o lote nº33 (trinta e três), em ângulo de 90º segue pelo lado do lote nº33 (trinta e três), na distância de 78,00 metros, até encontrar a confluência do lote nº32 (trinta e dois), com o lote nº37 (trinta e sete); daí em ângulo oblíquo, segue pelo lado do lote nº37 (trinta e sete), na distância de 65,00 metros até encontrar a rua nº285; aí formando outro ângulo de 90º na distância de 27,50 metros, pela rua nº285, até encontrar a rua nº278, novamente formando 3 (três) ângulos de 90º, nas distâncias de 20,00 metros; em 3 segmentos, confrontando com a quadra nº09 na distância de 0,43 metros, em ângulo de 90º segue pela rua nº276 até encontrar a rua nº289, em outro ângulo de 90º na distância de 58,00 metros, segue pela rua nº289, até encontrar a rua nº274, ainda em ângulo reto, na distância de 10,80 metros segue pela rua nº274, em outro ângulo de 90º na distância de 2,30 metros, formando outro ângulo de 90º confronta com a quadra nº05, até encontrar a rua nº294.....

PTAM 185/2026



8. VISTORIA

No dia 10 de abril de 2026, no período da tarde, foi realizada a vistoria do imóvel em questão. Durante a inspeção, foram avaliadas as condições gerais da propriedade, considerando aspectos externos, idade, estado de conservação, possíveis avarias, benfeitorias existentes e a qualidade dos materiais utilizados na construção.

Ressalta-se que não foi possível acessar o interior do imóvel.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Testada: 117m

Orientação Cardeal: Sul

Extensão: Conforme Matrícula

Topologia: Plano

Posição em relação à quadra: Meio de quadra

Sobre a edificação

Área: 41m²

Posição em relação à rua: Mesmo nível

Idade aparente: 40

Padrão Construtivo: Alto

Entrada de pedestres: 1

Entrada Veicular: 1

Estado geral: Considerada Regular



PTAM 185/2026



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Fachada



PTAM 185/2026



11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zoneamento	ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2
Principal Via próxima	Av. Anita Garibaldi
Serviços, Comércio e Infraestrutura nas proximidades do imóvel	
Comércio	Panificadora
Comércio	Farmácia
Comércio	Supermercado
Saúde	Academia
Educação	Escola
Infraestrutura	Terminal de Ônibus
Infraestrutura	Rede de telefonia
Infraestrutura	Rede de eletricidade
Infraestrutura	Rua pavimentada
Infraestrutura	Rede de água e esgoto



PTAM 185/2026



12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel



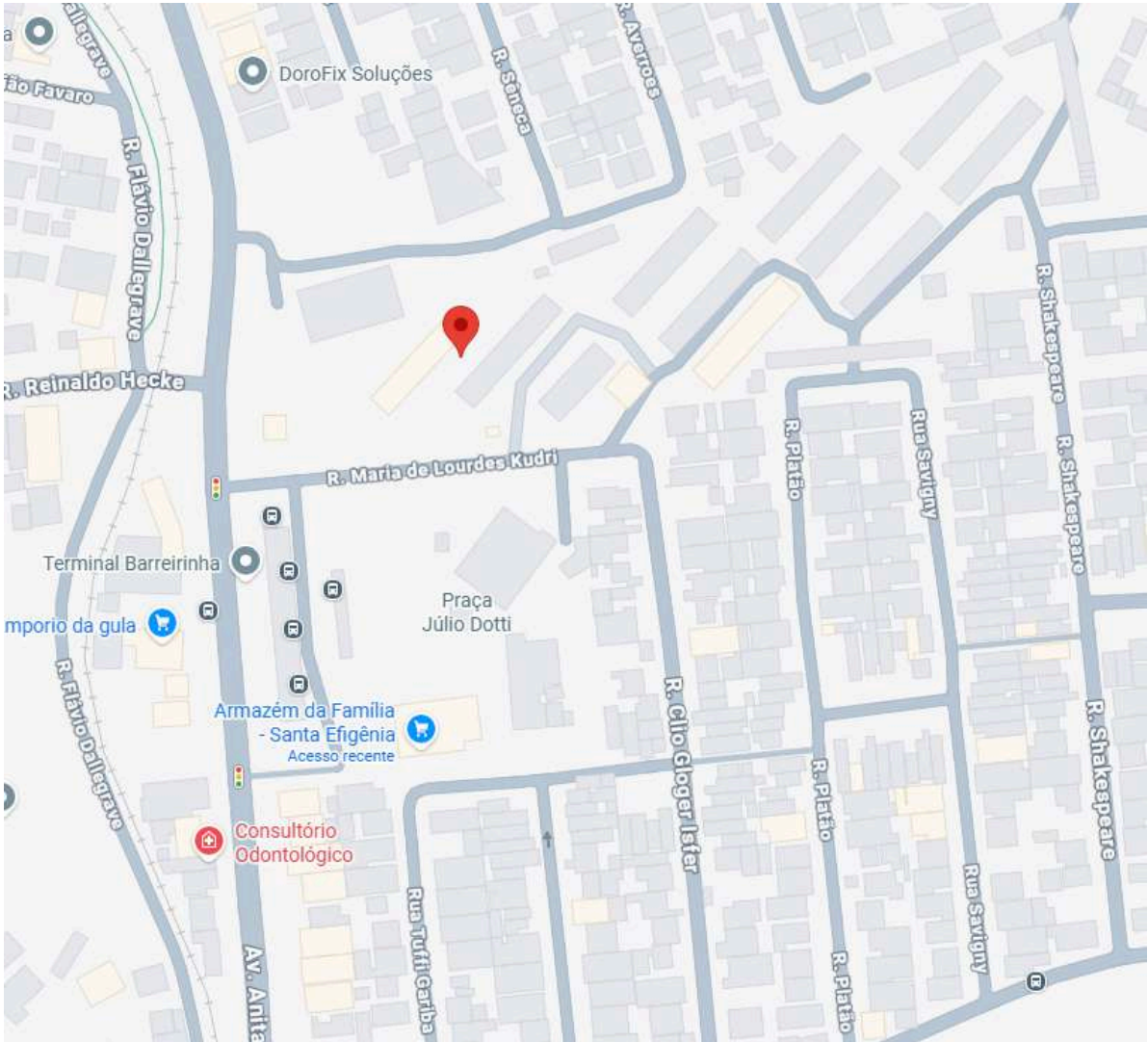
Vista à esquerda do imóvel



PTAM 185/2026



13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

PTAM 185/2026



14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps



PTAM 185/2026



Fonte: Google Earth (Foto computadorizada)



PTAM 185/2026



Prefeitura de Curitiba

PTAM 185/2026



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.



PTAM 185/2026



16.1. Imóvel Referencial 1

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

Anúncio

20 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha > Rua Maria de Lourdes Kudri

Venda

R\$ 206.700

Ver parcelas

Rua Maria De Lourdes Kudri,
127, Barreirinha, Curitiba/PR

Condomínio R\$ 400/mês • IPTU R\$ --

Área útil

48m²

Área total

48m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

Destaque

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Maria de Lourdes Kudri, 127, Barreirinha, Curitiba

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Nome

Digite seu nome

Email

Digite seu email

Telefone

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

48m² - R\$ 206.700,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-48m2-RS206700/id-37162946/>

CRECI 38693/PR - CNAI 37365

16

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: P3V9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026



16.2. Imóvel Referencial 2

chavesna mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

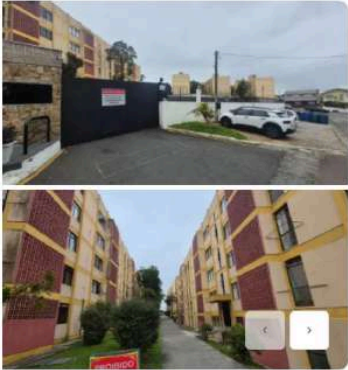
Anúncio

10 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha > Rua Maria de Lourdes Kudri

Venda

R\$ 202.520

Ver parcelas

Rua Maria De Lourdes Kudri, 127, Barreirinha, Curitiba/PR

Condomínio R\$ 320/mês • IPTU R\$ --

Área útil

45m²

Área total

56m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

Apartamento incrível no Barreirinha 2 quartos oportunidade

Descrição

Última atualização: 13/04/2026 às 14:20h | Ref: Seu898

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

45m² - R\$ 202.5200,00
<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-56m2-RS202520/id-37886555/>

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: PJV9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026



16.3. Imóvel Referencial 3

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

Anúncio

29 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha > Rua Professor Guilherme Butler

Venda

R\$ 205.200

Ver parcelas

Rua Professor Guilherme Butler, 1427, Barreirinha...

Condomínio R\$ 300/mês • IPTU R\$ 40

Área útil

40m²

Área total

52m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Professor Guilherme Butler, 1427, Barreirinha, Curitiba

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

40m² - R\$ 205.200,00
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-52m2-RS205200/id-33567505/>

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: PJV9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026



16.4. Imóvel Referencial 4

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

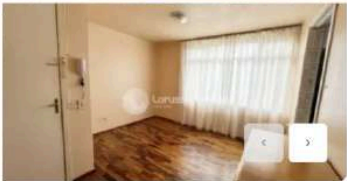
Favoritos

Entrar

Anúncio

17 Fotos

Mapa



Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha

Venda

R\$ 170.000

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Guilherme Butler, 1287, Barreirinha, Curitiba/PR

Área útil

44m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

--

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Guilherme Butler, 1287, Barreirinha, Curitiba

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

44m² - R\$ 170.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-barreirinha-RS170000/id-39279751/>

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: PJV9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026



16.5. Imóvel Referencial 5

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

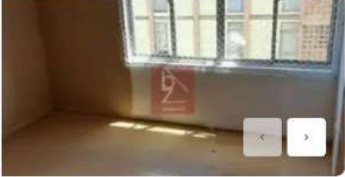
Anúncio

16 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha

Venda

R\$ 185.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 350/mês • IPTU R\$ --

Área útil

40m²

Área total

60m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Rua Guilherme Butler, 1287,

Barreirinha, Curitiba/PR

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Apartamento

Apartamento no barreirinha com 2 quartos 1 vaga r\$185.000,00

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 06:25h | Ref: 2359

40m² - R\$ 185.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-60m2-RS185000/id-39251087/>



PTAM 185/2026



16.6. Imóvel Referencial 6

chavesna mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

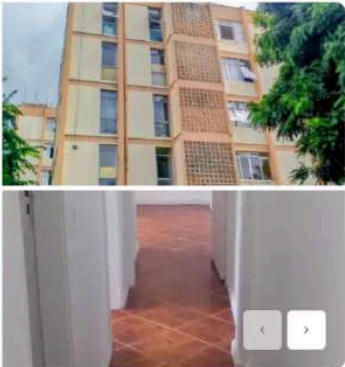
Anuncio

Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha > Rua Professor Guilherme Butler

Venda

R\$ 215.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 410/mês • IPTU R\$ --

Área útil

44m²

Área total

44m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Rua Professor Guilherme Butler, 1287, Barreirinha...

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Apartamento

Apartamento 44,10m² DESOCUPADO, atrás terminal Barreirinha

Descrição

Última atualização: 30/03/2026 às 14:55h

44m² - R\$ 215.000,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-44m2-RS215000/id-40821859/>

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

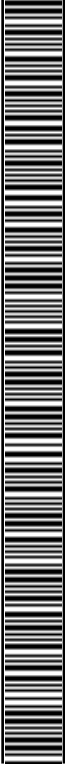
Por mais que os imóveis referenciais apresentem similaridade ao imóvel avaliando, faz-se necessária a adequação dos valores, conforme itens exclusivos do imóvel avaliando para definir o real valor para este Parecer Técnico.

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

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: PJV9P DKNVU H3789 WHW5U



PTAM 185/2026



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:

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

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	Rua Maria de Lourdes Kudri, 127	48	Anúncio	R\$ 206.700,00	30	R\$ (10.335,00)	R\$ 4.090,94
R2	Rua Maria de Lourdes Kudri, 127	45	Anúncio	R\$ 202.520,00	30	R\$ (10.126,00)	R\$ 4.275,42
R3	Rua Guilherme Butler, 1427	40	Anúncio	R\$ 205.200,00	30	R\$ (10.260,00)	R\$ 4.873,50
R4	Rua Guilherme Butler, 1287	44	Anúncio	R\$ 170.000,00	30	R\$ (8.500,00)	R\$ 3.670,45
R5	Rua Guilherme Butler, 1287	40	Anúncio	R\$ 185.000,00	30	R\$ (9.250,00)	R\$ 4.393,75
R6	Rua Guilherme Butler, 1287	44	Anúncio	R\$ 215.000,00	30	R\$ (10.750,00)	R\$ 4.642,05
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.

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

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

A 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:

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: P3V9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026



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

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

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\$ 4.090,94
0	70	0	Regular	4		R\$ 4.275,42
0	70	0	Regular	4		R\$ 4.873,50
0	70	0	Regular	4		R\$ 3.670,45
0	70	0	Regular	4		R\$ 4.393,75
0	70	0	Regular	4		R\$ 4.642,05
30		0				R\$ -
30		0				R\$ -
30		0				R\$ -
30		0				R\$ -
Total:						R\$ 25.946,11
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 4.324,35

17.3. Resultado auferido

O valor final homogeneizado do Imóvel Avaliando resultou em: **R\$ 177.298,42.**

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: P3V9P DKNVU H3789 WHW5U

PTAM 185/2026

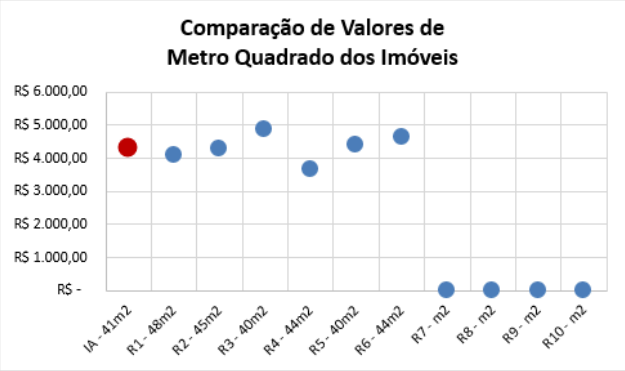
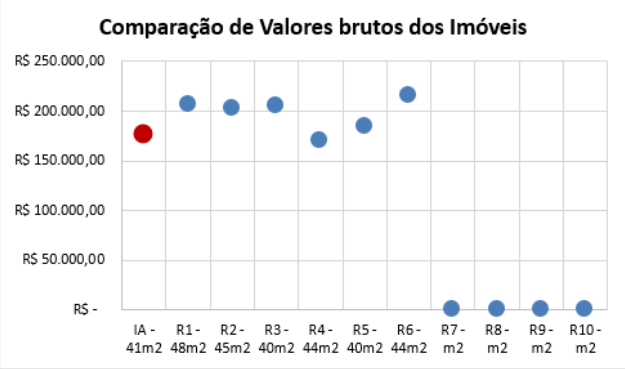


DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 41m2	R\$ 177.298,42
R1 - 48m2	R\$ 206.700,00
R2 - 45m2	R\$ 202.520,00
R3 - 40m2	R\$ 205.200,00
R4 - 44m2	R\$ 170.000,00
R5 - 40m2	R\$ 185.000,00
R6 - 44m2	R\$ 215.000,00
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Imóveis	Valor do m2
IA - 41m2	R\$ 4.324,35
R1 - 48m2	R\$ 4.090,94
R2 - 45m2	R\$ 4.275,42
R3 - 40m2	R\$ 4.873,50
R4 - 44m2	R\$ 3.670,45
R5 - 40m2	R\$ 4.393,75
R6 - 44m2	R\$ 4.642,05
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	

OS GRÁFICOS



PTAM 185/2026



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\$ 177.000,00
(Cento e setenta e sete 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, 15 de abril de 2026.

PTAM 185/2026



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 185/2026



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 185/2026



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
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50



PTAM 185/2026



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.



CNM: 080648.2.0029781-52

REGISTRO DE IMÓVEIS

9.a CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A - Fone. 233-6168
Curitiba - Pr.
ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

"001"

MATRÍCULA N.º 29781

RUBRICA

IMÓVEL: Apartamento Residencial sob nº " 28 ", no " 2º " pavimento - (andar), do bloco nº " 04 ", do CONJUNTO RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI, tendo o respectivo apartamento uma área exclusiva de 41,285 m²; área comum de 3,2234 m²; fração ideal do solo de 2,2866-m², sendo do tipo CTA-2-41. Dito conjunto foi construído no lote de terreno nº36 (trinta e seis), de forma irregular, da Planta Conjunto Habitacional Santa Efigênia, sito na Barreirinha, neste Município e Comarca, tendo a área total de 19.906,00m² (dezenove mil, novecentos e seis metros quadrados), com 118,40 metros de frente para a rua nº294; 14,00 metros em ângulo oblíquo, no lado direito de quem do terreno olha a rua nº294, confrontando com o lote nº35 (trinta e cinco); 57,00 metros em ângulo oblíquo, confrontando com o lote nº34 (trinta e quatro), novamente em ângulo oblíquo, na distância de 43,30 metros, confrontando com a quadra nº30 (trinta), deflete em ângulo reto, na distância de 4,80 metros, confrontando com lado da quadra nº30 (trinta); até encontrar a rua nº305, novamente em ângulo de 90º, na distância de 59,70 metros, para a rua nº305, em outro ângulo de 90º na distância de 4,70 metros, confronta com a rua nº305, até encontrar a quadra nº28 (vinte e oito), segue daí na distância de 70,00 metros em ângulo de 90º, confrontando com a quadra nº28 (vinte e oito) e a rua nº303; deflete em outro ângulo reto, na distância de 3,00 metros, confrontando com a rua nº303 até encontrar o lote nº33 (trinta e três), em ângulo de 90º segue pelo lado do lote nº33 (trinta e três), na distância de 78,00 metros, até encontrar a confluência do lote nº32 (trinta e dois), com o lote nº37 (trinta e sete); daí em ângulo oblíquo, segue pelo lado do lote nº37 (trinta e sete), na distância de 65,00 metros até encontrar a rua nº285; aí formando outro ângulo de 90º na distância de 27,50 metros, pela rua nº285, até encontrar a rua nº278, novamente formando 3 (três) ângulos de 90º, nas distâncias de 20,00 metros; em 3 segmentos, confrontando com a quadra nº09 na distância de 0,43 metros, em ângulo de 90º segue pela rua nº276 até encontrar a rua nº289, em outro ângulo de 90º na distância de 58,00 metros, segue pela rua nº289, até encontrar a rua nº274, ainda em ângulo reto, na distância de 10,80 metros segue pela rua nº274, em outro ângulo de 90º na distância de 2,30 metros, formando outro ângulo de 90º confronta com a quadra nº05, até encontrar a rua nº294.....

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA-COHAB CT, - sociedade de economia mista municipal, criada nos termos da Lei Municipal nº2.545 de 29.04.1965, inscrita no CGC.do MF.nº 76.495.609/0001-36, com sede nesta cidade a Rua Capitão Souza Franco nº13.....

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº25.821 do livro nº3-S do 2º Ofício e Matrícula nº9.970 do Reg.Geral deste Ofício....

OBSERVAÇÕES: As medidas e confrontações do imóvel acima, foram indicadas pelas partes no título que originou a presente. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de março de 1981.(a):....
_____, Oficial do Registro.....

AV-01/29781 - Que o imóvel objeto da presente matrícula, acha-se HIPOTECADO em primeira e especial hipoteca, em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, conforme consta do Registro nº-01, na matrícula nº9.970 do Registro Geral deste Ofício em 23.01.78. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de março de 1981.(a):....
_____, Oficial do Registro.....

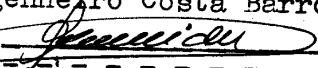
R-02/ 29781 - Prot.nº 35.237 de 04.03.81; De conformidade com o instrumento Particular, assinado entre as partes nesta cidade em data de 05 de julho de 1980, em 03 (três) vias, da qual uma fica arquivada neste Ofício, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPU-

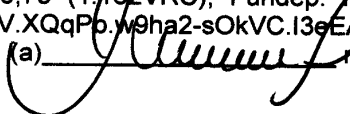
SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º
29781

CNM: 080648.2.0029781-52

CONTINUAÇÃO

POPULAR DE CURITIBA-COHAB CT, já qualificada, **PROMETEU VENDER** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 187.556,52**, nas condições constantes de dito instrumento, para o(s) sr(s,a) **JUVENAL-CARDOSO DE SÁ**, brasileiro, casado, eletricitista, portador da carteira de identidade nº 1.338.811-Pr., e inscrito no CPF/MF. sob o número - 240.452.849-15, residente na rua Engenheiro Costa Barros nº 1.800. - Curitiba, 04 de março de 1.981. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO.....

R.3/29.781.-Protocolizado sob nº 320.650 em 17/08/2022. **PENHORA**: De conformidade com Termo de Penhora, expedido por determinação da 5ª Vara Cível desta cidade de Curitiba/PR, em data de 06/04/2022, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 0012996-55.2013.8.16.0001 e demais documentos os quais ficam arquivados. **EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI**, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 79.140.471/0001-55, com endereço na Rua Maria de Lourdes Kudri, nº 127, Barreirinha, nesta cidade de Curitiba - PR e **EXECUTADO: JUVENAL CARDOSO DE SÁ** inscrito no CPF sob nº 240.452.849-15, com endereço Rua Engenheiros Costa Barros, nº 1800, Vila Oficinas, nesta cidade de Curitiba - PR. **VALOR DA CAUSA: R\$41.313,98 (quarenta e um mil, trezentos e treze reais e noventa e oito centavos)**. Foi recolhido o valor de R\$82,63, destinado ao funrejus através da guia 14000000008397624-3 a qual fica arquivada neste serviço de registro de imóveis. Custas: R\$285,75=(1,162VRC); Fundep: R\$14,29; ISS: R\$11,43; Selo Funarpen: R\$5,95 - código nº F400V.XQqPb.w9ha2-sOkVC.I3eEA - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 25 de agosto de 2022. (a)  registrador.-ssa.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

