

DANIEL OLIVEIRA JUNIOR
JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



PARECER DE AVALIAÇÃO

Processo: 0006195-84.2017.8.16.0001

Curitiba/PR, 25 de fevereiro de 2026.

(44) 9.9148-5888 | (11) 9.5789-6286 | www.doleiloes.com.br
contato@doleiloes.com.br | daniel@doleiloes.com.br



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 6ª Vara Cível de Curitiba/PR por meio do processo 0006195-84.2017.8.16.0001.

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

O parecer de avaliação foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóvel rural, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 60.966 do CRI do 5º Ofício da Comarca de Curitiba/PR.

Lote de terreno nº. 37 da quadra nº. 05, resultante do Projeto de Loteamento do Lote "X", da Planta Vila Ferrovia Guaíra, localizado na cidade de Curitiba/PR, no Bairro Guaíra, lado ímpar da Rua Daisy Luci Berno (S 223 D), nº. 1037, a uma distância de 83,13 metros da esquina com a Rua Ricardo Guthier (S 268 M), de forma irregular, com área total de 139,55m² (cento e trinta e nove metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados).

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel de uso residencial, com idade estimada em 20 anos, contendo uma edificação com dois pavimentos, inacabada, com cerca de 193,00m², não averbados na matrícula imobiliária, e em regular estado de conservação, apresentando padrão construtivo baixo. A edificação está implantada em um terreno com área de 139,55m².



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



O imóvel apresenta fechamento frontal composto por muro de alvenaria com revestimento em argamassa, evidenciando necessidade de manutenção preventiva e pintura. O acesso principal se dá, por um portão de pedestres em gradil de ferro e um portão veicular de tipologia basculante. A edificação está inserida em via pública dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica e rede de energia elétrica.

O pavimento térreo possui um vão-livre em concreto armado com estrutura aparente. A cobertura é de laje cerâmica (sem forro) e o piso de cimento apresenta desgaste natural.

De maneira geral, a edificação apresenta regular estado de conservação, nota-se que o bem necessita de manutenções, como reboco, pintura, e finalização de alguns elementos construtivos.

Abaixo o registro fotográfico realizado:



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Daisy Luci Berno, nº 1037, Bairro Guaíra, Curitiba/PR.

Trata-se de um imóvel urbano localizado em uma região caracterizada como zona de ocupação mista (residencial e comercial), com estabelecimentos de diversos segmentos que facilitam o atendimento às necessidades cotidianas dos ocupantes, como o Centro Universitário UniDomBosco, o Supermercado Condor Wenceslau Braz, o Atacadão - Curitiba Parolin, a Eletro Rei (situada ao lado), além de unidades de saúde, instituições de ensino e centros de compras.

O bairro dispõe de infraestrutura completa (asfalto, iluminação, drenagem e saneamento) e serviços públicos eficientes, incluindo coleta de resíduos, correios e transporte público com fácil acesso ao centro e terminais.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/gNEoyxzoRmp2QR1f8>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno à venda de 598.00m² por R\$ 599.000,00, na Rua Augusto de Mari, Guaíra, Curitiba/PR, ou seja, R\$ R\$ 1.001,67/m².

Alugar
Comprar

Criar conta
Entrar

6 fotos
Mapa

Venda > > Rua Augusto de Mari

Destaque
Para comprar
Lote / Terreno

Compartilhar
Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 598 m² por R\$ 599.000

Metragem
598 m²

Quartos
--

Banheiros
--

Vagas
--

Ar-condicionado

Publicado há 3 anos, atualizado há 6 horas.

Localização

Rua Augusto de Mari, 2753 - Guaíra, Curitiba - PR

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 599.000

Condomínio
Isento

IPTU
R\$ 80

Características do imóvel

598 m²

Ar-condicionado

Lote/Terreno à Venda, 598 m² por R\$ 599.000

(Código do anunciante: TE0428 | Código no Viva Real: 2572845875)

Excelente terreno com casa mista! Aceita financiamento, imóvel 57m² averbado! Terreno amplo com 598 m² de área total sendo testada 13m² x 46m² ZR3. Aceita financiamento, FGTS, carta de consórcio contemplada. O valor do IPTU será atualizado pelo ano vigente da venda do imóvel. A Rezende Imóveis fica localizada na Rua Padre Anchieta Nº 2454 - West Center - Sala 305 Para dúvidas e visitas: e . Atendemos Curitiba, região metropolitana e litoral paranaense! Obs. O valor do IPTU será atualizado pelo ano vigente da venda do imóvel. OBS. O imóvel poderá sofrer alteração de valor e disponibilidade sem aviso prévio. -

Ocultar descrição

(41) 3018-... Ver telefone

Anúncio criado em 23 de julho de 2022, atualizado há 6 horas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Rezende Imóveis

5 / 5
801 imóveis

Anunciando desde 3 de julho de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 599.000, Rua Augusto de Mari, 2753 - Guaíra

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(41) 3018-... Ver telefone

WhatsApp

DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.2 Terreno à venda, localizado na Rua Bahia, Bairro Guaíra, Curitiba/PR, com 679,00m², por R\$ 680.000,00, ou seja, R\$ 1.001,47/m².

Alugar Comprar

Criar conta Entrar

4 fotos Mapa

Venda > > Rua Bahia

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 679 m² por R\$ 680.000

Metragem 679 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Publicado há 6 meses, atualizado há 5 horas.

Localização

Rua Bahia - Guaíra, Curitiba - PR

Ver mapa ampliado

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda **R\$ 680.000**

Condomínio **Isento**

IPTU **Não informado**

Características do imóvel

679 m²

Lote/Terreno à Venda, 679 m² por R\$ 680.000

(Código do anunciante: 19907 | Código no Viva Real: 2825713925)

Terreno de Esquina ZR-3.1 à Venda no Guaíra - Curitiba

Oportunidade para construtores, investidores ou para quem busca um terreno amplo e bem localizado!

Localizado na esquina das ruas Bahia e Sergipe, no bairro Guaíra, este lote oferece condições ideais para projetos residenciais ou mistos, com ótimo aproveitamento construtivo.

Características do Terreno:

Testada principal (Rua Bahia): 38,00 m
Testada secundária (Rua Sergipe): 16,00 m
Terreno de esquina - maior visibilidade e valorização

Zoneamento: ZR-3.1 (Zona Residencial 3).

Agende sua visita !

Ref: 19907

Ocultar descrição

(41) 3383-... Ver telefone

Anúncio criado em 1 de agosto de 2025, atualizado há 5 horas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Cortez Imóveis

4.4/5 1.034 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 680.000, Rua Bahia Curitiba - PR.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(41) 3383-... Ver telefone

WhatsApp

(44) 9.9148-5888 | (11) 9.5789-6286 | www.doleiloes.com.br
contato@doleiloes.com.br | daniel@doleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P38C2 FQ8KC KJNB 3DN1D

DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.3 Terreno à venda, localizado na Rua Pernambuco, Bairro Guaíra, Curitiba/PR, de 438,00m² por R\$ 450.000,00, ou seja, R\$ 1.027,40 m².

VivaReal

Alugar Comprar Criar conta Entrar

10 fotos **Mapa**

Venda > > **Rua Pernambuco**

Para comprar **Lote / Terreno** **Compartilhar** **Favoritar**

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 438 m² por...

Metragem **438 m²** Quartos **1** Banheiros **1** Vagas **--**

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 dia.

Localização

Rua Pernambuco, 1921 - Guaíra, Curitiba - PR

[Ver mapa ampliado](#) [Leroy Merlin Curitiba Su](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda **R\$ 450.000** Condomínio **Não informado** IPTU **R\$ 548**

Características do imóvel

438 m² 1 quarto 1 banheiro

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 438 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: BG97023001 | Código no Viva Real: 2759831934)

Oportunidade de terreno à venda no bairro Guaíra com área total de 438,93m² sendo 10 metros de testada. Zoneamento ZR3. Possui uma construção de um sobrado nos fundos de aproximadamente 109m² não averbado. (Imóvel encontra-se alugado).

Proximidades:

5 quadras da Av. Pres. Kennedy;

1,7km do Mercado Festival Kennedy;

350m da Arena Pejota Esportes;

750m da Unidade de Saúde Vila Guaíra;

1km Espaço Torres Kennedy

[Ocultar descrição](#)

(41) 3015-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 27 de novembro de 2024, atualizado há 1 dia.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 450.000, Rua Pernambuco, 1921 - Guaíra, Curitiba

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(41) 3015-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.4 Terreno sito a rua do imóvel avaliando, com 420,00m² à venda por R\$ 545.000,00, ou seja, R\$ 1.297,62m².

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

7 Fotos

Mapa

Home > Brasil > PR > Curitiba > Guaíra > Rua Daisy Luci Berno

Venda

R\$ 545.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 59

Rua Daisy Luci Berno, Guaíra, Curitiba/PR

Área útil: 420m²

Área total: 420m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Daisy Luci Berno, Guaíra, Curitiba

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 05:37h | Ref: TERSI2751

Terreno a venda com 420 m²
Rua Daisy Luci Berno, 2751 - Bairro Guaíra
Terreno à venda, 420 m² por R\$ 545.000,00 - Guaíra - Curitiba
Uma grande oportunidade, terreno no bairro Guaíra ZR3 próximo a rua Presidente Kennedy, ótimo para construtores e para você que deseja construir uma casa térrea com um excelente terreno!
Localização privilegiada rua tranquila.
Terreno medindo 14x30 total de 420 metros com uma casa sem valor comercial.
Estuda proposta a vista.
Entre em contato com Ederson WhatsApp

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(41) 9850... Ver

WhatsApp

Anunciante Prata

Ederson Jose Druszc

CRECI 23170

Desde agosto de 2024 no Chaves na Mão

36 imóveis cadastrados



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.5 Terreno com 575,09m² à venda no Bairro Guaíra, Curitiba/PR, por R\$ 575.000,00, ou seja, R\$ 999,84/m².

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Terreno - 575m²

Venda R\$ 575.000

Aluguel R\$ 3.200

IPTU R\$ 120

📍 Rua Minas Gerais 773, Guaíra, Curitiba

575 m² tot. 575 m² útil

Terreno, 575 m² - venda por R\$ 575.000,00 ou aluguel por R\$ 3.320,00/mês - Guaíra - Curitiba/PR

Excelente terreno plano e murado, próximo ao centro Universitário UniDomBosco, Leroy Merlin e Supermercado Condor.

Com 575,09 m² de área total, medindo 12m de testada para a Rua Minas Gerais.

Terreno ideal para fins comerciais e residenciais, para até 3 pavimentos.

Zoneamento ZR3.1 Zona Residencial 3.

há possibilidade de locar o terreno no formato Built to suit, onde o imóvel é construído ou reformado sob medida para atender às necessidades específicas do locatário. O locatário define as características do imóvel, como tamanho, layout e acabamentos.

Aluguel e encargos mensais:

*Aluguel: R\$3.200,00 (líquido) para pagamento pontual / R\$ 3.555,56 (bruto)

*FCI (fundo de conservação): R\$ 160,00 mensal

Contate o anunciante

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 as [Políticas de privacidade](#)

L7 IMÓVEIS

(41) 30... Ver o telefone



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.6 Terreno com 690,00m² à venda no Bairro Guaíra, Curitiba/PR,
por R\$ 790.000,00, ou seja, **R\$ 1.144,93/m².**

Terreno - 690m²

Venda R\$ 790.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço.

690 m² tot. 690 m² útil

Terreno Lote plano e pronto pra construir
Terreno na Vila Guaíra em excelente localização! Pronto para construir!
Proprietário foi embora de Curitiba e precisa vender o imóvel!
15 x 46 m
ZR3
Agende uma visita!
As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.
Chave do anúncio: WLowBpAAFXAneEA
[Ler menos](#)

Perguntas para a imobiliária
[Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.](#)

Contate o anunciante

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 as [Políticas de privacidade](#)

Imobiliária Casa Sede
41309300 [Ver o telefone](#)



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



6.7 Terreno com 283,50m² à venda na Rua Assis Figueiredo, no Bairro Guaíra, Curitiba/PR, por R\$ 300.000,00, ou seja, R\$ 1.058,20/m².

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

3 Fotos

Mapa

Home > Brasil > PR > Curitiba > Guaíra > Rua Assis Figueiredo

Venda

R\$ 300.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Rua Assis Figueiredo, Guaíra, Curitiba/PR

Área total

283m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Assis Figueiredo, Guaíra, Curitiba

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 09:10h | Ref: 2741

Terreno em Curitiba localizado no bairro Guaíra com 283,50 m², este terreno é um ótimo investimento para que pensa em construir ponto comercial contam com toda a infraestrutura que o bairro oferece, não há construção.

Imóvel Composto por:

- terreno com 283,50 m²

- testada 21 metros

Ligue agora e agende sua visita.

41 9

Ver

41 9

Ver

Imóveis Portal CIC.

Seu sonho é a nossa meta!

Reduzir

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(41) 9974... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

Imóveis Portal Cic Imobiliária

Desde fevereiro de 2020 no Chaves na Mão

96 imóveis cadastrados



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	598,00	R\$ 599.000,00	R\$ 1.001,67
6.2	679,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.001,47
6.3	438,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.027,40
6.4	420,00	R\$ 545.000,00	R\$ 1.297,62
6.5	575,09	R\$ 575.000,00	R\$ 999,84
6.6	690,00	R\$ 790.000,00	R\$ 1.144,93
6.7	283,50	R\$ 300.000,00	R\$ 1.058,20
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.075,88

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 7 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 7

MA = R\$ 1.075,88m².

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. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	598,00	R\$ 599.000,00	R\$ 1.001,67
6.2	679,00	R\$ 680.000,00	R\$ 1.001,47
6.3	438,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.027,40
6.5	575,09	R\$ 575.000,00	R\$ 999,84
6.6	690,00	R\$ 790.000,00	R\$ 1.144,93
6.7	283,50	R\$ 300.000,00	R\$ 1.058,20
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.038,92

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = R\$ 1.038,92

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



valor. Isso ocorre porque, muitas vezes, os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação ou para viabilizar permutas por outros bens.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar a depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa. Levando em consideração os fatos destacados, será aplicado o índice de 10% (dez por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do M² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 935,03**.

8. VALOR DA ÁREA

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área do imóvel é assim determinada:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DA ÁREA} &= \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= 139,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 935,03 \\ \text{VALOR DA ÁREA} &= \text{R\$ } 130.483,44\end{aligned}$$

9. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

9.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON-PR, com data-base de Janeiro/2026, o valor para o projeto-padrão residencial unifamiliar de Padrão Baixo (R1-B) é de R\$ 2.376,45/m². A escolha por este padrão fundamenta-se nas características intrínsecas do imóvel observadas durante a vistoria.

Ressalta-se que esses valores referem-se a projetos novos. Em uma construção nova, o imóvel possui personalização e um tempo consideravelmente maior até a necessidade de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, este Leiloeiro Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



Visto que a unidade avaliada apresenta idade real estimada em 20 anos e estado de conservação classificado como "G - Reparos Importantes", a aplicação do coeficiente de depreciação de 61,8% via Tabela de Ross-Heidecke é a medida técnica necessária para refletir o valor atualizado do ativo no mercado secundário, conforme tabela abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)
20

% de vida útil
30

Seleccionar estado de conservação
G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 61.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: R\$ 2.376,45/m² (valor para novos projetos do CUB) - 61,80% (índice de depreciação) = R\$ 907,80/metro quadrado.

9.2 Valor final da construção

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

EDIFICAÇÃO
VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO
VALOR DA CONSTRUÇÃO = 193,00 m² X R\$ 907,80
VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 175.205,40



DANIEL OLIVEIRA JUNIOR

JUCEPAR 12/243-L | JUCESP 1145/2020 | JUCISDF 114/2021 | JUCEMAT 065/2022



10. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

VALOR IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR IMÓVEL = R\$ 130.483,44 + R\$ 175.205,40

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 305.688,84

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 306.000,00

(trezentos e seis mil reais)

Limite inferior: R\$ 275.400,00 | Limite superior R\$ 336.600,00

11. ENCERRAMENTO

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

Curitiba/PR, 25 de fevereiro de 2026.

DANIEL OLIVEIRA JUNIOR
Leiloeiro Oficial



Data: 26/02/2026

Movimentação: DECORRIDO PRAZO DE SILENE FLORINDO DA SILVA

Complemento: (P/ advgs. de SILENE FLORINDO DA SILVA *Referente ao evento (seq. 380)
INDEFERIDO O PEDIDO (05/02/2026) e ao evento de expedição seq. 382.

Por: SISTEMA PROJUDI

Erro ao adicionar documento

PROJUDI

Causa: Erro ao adicionar documento

Movimentação: 26/03/2026 - EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Erro ao adicionar documento

PROJUDI

Causa: Erro ao adicionar documento

Movimentação: 06/04/2026 - CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

16/04/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE.

Data: 16/04/2026

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (25/02/2026)

Por: Christian Robert Thiel Gura

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

MM. JUIZ, CIENTE E DE ACORDO COM A AVALIAÇÃO.

São José dos Pinhais, 16 de abril de 2026.

Christian Robert Thiel Gura

OAB/PR 49.177



23/04/2026: DECORRIDO PRAZO DE SILENE FLORINDO DA SILVA.

Data: 23/04/2026

Movimentação: DECORRIDO PRAZO DE SILENE FLORINDO DA SILVA

Complemento: (P/ advgs. de SILENE FLORINDO DA SILVA *Referente ao evento (seq. 387)
JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (25/02/2026) e ao evento de expedição seq. 389.

Por: SISTEMA PROJUDI