PROJUDI - Processo: 0006902-72.2005.8.16.0001 - Ref. mov. 650.2 - Assinado digitalmente por Joao Luiz de Oliveira:28242602972
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: PARECER TECNICO MERCADOLOGICO - AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMOVEL AVALIANDO: Apartamento nº 1101 – 11º Andar ou 14º Pavimento - do **COMDOMÍNIO EDIFICIO MARC CHAGALL** – Av Sete de Setembro, 5.231 – Bairro Água Verde - CURITIBA/PR - CEP: 80.240-000

FINALIZADOR DO PARECER: Determinar o valor de mercado atualizado do imóvel para fins de expropriação em Leilão Judicial.

CURITIBA, 02 de Dezembro de 2025

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y

PROJUDI - Processo: 0006902-72.2005.8.16.0001 - Ref. mov. 650.2 - Assinado digitalmente por Joao Luiz de Oliveira:28242602972
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: PARECER TECNICO MERCADOLOGICO - AVALIAÇÃO

AO JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE CURITIBA

PARECER TECNICO DE ATUALIZAÇÃO MERCADOLÓGICA

DA FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de expropriação forçada mediante leilão judicial.

DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é o Apartamento nº 1101 – 11º Andar ou 14º Pavimento - do **COMDOMÍNIO EDIFICIO MARC CHAGALL** – Av Sete de Setembro, 5.231 – Bairro Água Verde - CURITIBA/PR - CEP: 80.240-000 – com área exclusiva privativa de 219,40m², área real de uso comum de 37,38m², área construída exclusiva 243,18 m², vaga de garagem nº 36, sito no 2º subsolo ou 1º pavimento para estacionar um veículo de passeio de porte pequeno, com área 22,15m², área de uso comum de 15,13m², área correspondente ou total de 37.28m², situado na Av Sete de Setembro, 5.231 – Bairro Água Verde - CURITIBA/PR - CEP: 80.240-000, e encontra-se registrado sob Matrícula de nº 30.572 e garagem matricula de nº30.573, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

Valide aqui
este documento

rg.br/docs/HR26D-KYPRB-QNLBU-C8TWP

REGISTRO DE IMÓVEIS
6.a CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA XV DE NOVEMBRO 382 - 7.º ANDAR
CONJUNTO 704 - FONE: 222-0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM.: ABRAHÃO DELY HS

REGISTRO GERAL

FICHA 1-30.572

MATRÍCULA N.º 30.572

RUBRICA

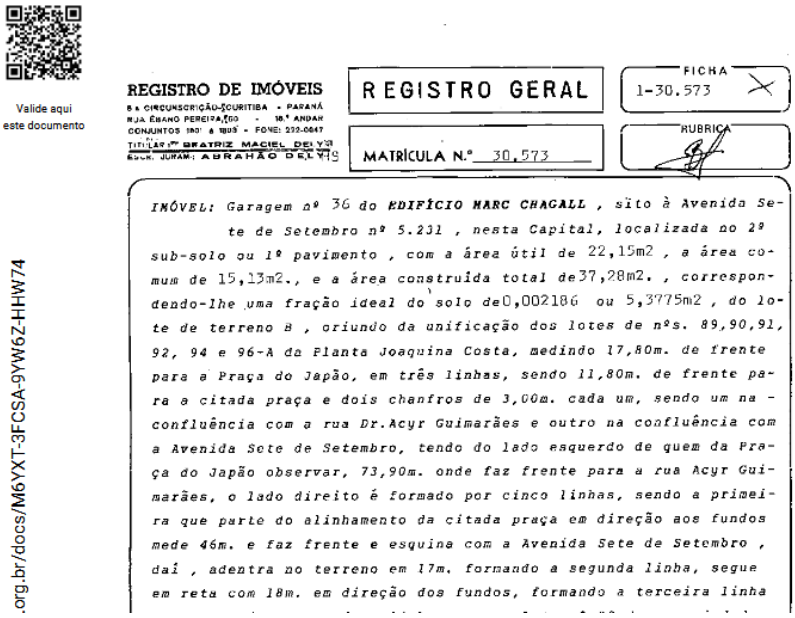
IMÓVEL: Apartamento residencial nº 1101 , situado no 11º andar ou 14º pavimento do EDIFÍCIO MARC CHAGALL , à Avenida Sete de Setembro nº 5.231 , nesta Capital, com frente para a Praça do Japão , com a área construida útil de 219,40m2., a área construída comum de 37,38m2., a área construida exclusiva de 243,18m2.,e a área construida total ou global de 280,56m2., correspondendo-lhe uma fração ideal do solo e partes comuns de 0,016456 e quota ideal do terreno de 40,4817m2., do lote de terreno "B" , oriundo da unificação dos lotes de nºs. 89,90,91,92,94 e 96-A da Planta Joaquina Costa, medindo 17,80m.de frente para a Praça do Japão , em três - linhas , sendo 11,80m. de frente para a citada praça e dois chanfros de 3,00m. cada um, sendo um na confluência com a rua Dr.Acyr Guimarães e outro na confluência com a Avenida Sete de Setembro , tendo do lado esquerdo de quem da Praça do Japão observar ,73,90m. onde faz frente para a rua Acyr Guimarães, o lado direito é formado por cinco linhas, sendo a primeira que parte do alinhamento da

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y

PROJUDI - Processo: 0006902-72.2005.8.16.0001 - Ref. mov. 650.2 - Assinado digitalmente por Joao Luiz de Oliveira:28242602972
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: PARECER TECNICO MERCADOLOGICO - AVALIAÇÃO

Valide aqui
este documento

.org.br/docs/M6YXT-3FCSA-9YW6Z-HHW74



REGISTRO DE IMÓVEIS
5ª CIRCUNSCRIÇÃO-CURITIBA - PARANÁ
RUA EBANO PEREIRA, 100 - 10.º ANDAR
CONJUNTOS 1001 A 1005 - FONE: 223-0647
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
SUBST. JURAM.: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL | FICHA 1-30.573

MATRÍCULA N.º 30.573 | RUBRICA

IMÓVEL: Garagem nº 36 do EDIFÍCIO MARC CHAGALL , sito à Avenida Sete de Setembro nº 5.231 , nesta Capital, localizada no 2º sub-solo ou 1º pavimento , com a área útil de 22,15m2 , a área comum de 15,13m2., e a área construída total de37,28m2. , correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de0,002186 ou 5,3775m2 , do lote de terreno B , oriundo da unificação dos lotes de nºs. 89,90,91, 92, 94 e 96-A da Planta Joaquina Costa, medindo 17,80m. de frente para a Praça do Japão, em três linhas, sendo 11,80m. de frente para a citada praça e dois chanfros de 3,00m. cada um, sendo um na confluência com a rua Dr.Acyr Guimarães e outro na confluência com a Avenida Sete de Setembro, tendo do lado esquerdo de quem da Praça do Japão observar, 73,90m. onde faz frente para a rua Acyr Guimarães, o lado direito é formado por cinco linhas, sendo a primeira que parte do alinhamento da citada praça em direção aos fundos mede 46m. e faz frente e esquina com a Avenida Sete de Setembro , daí , adentra no terreno em 17m. formando a segunda linha, segue em reta com 18m. em direção dos fundos, formando a terceira linha

DA ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa de mercado, observa a existência de vários imóveis com similares características à venda na região, o que determina que o mercado de compra e venda está em leve baixa ou com a comercialização reduzida.

DA METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, por serem diferentes das flutuações e tendências de outros ramos econômicos, este é o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel resulta da comparação deste com outros à venda no próprio Condomínio, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DA PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao analisado, inclusive o parâmetro pertencente a mesmo Condomínio do imóvel avaliando, sendo enumeradas a seguir e, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 02:

Nº	ENDEREÇO	IDADE	VIDA UTIL	Área (m²)	Valor (R$)	Valor (m²)
1	Av Sete de Setembro, 5231	38	60	219	R$ 1.590.000,00	R$ 7.260,27
2	Av Sete de Setembro, 5231	38	60	219	R$ 1.499.000,00	R$ 6.844,74
3	Av Sete de Setembro, 5231	38	60	219	R$ 1.490.000,00	R$ 6.803,65
4	Av Sete de Setembro, 5231	38	60	219	R$ 1.590.000,00	R$ 7.260,27

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y

OBS – Os imóveis relacionados acima, estão reformados e a pronta entrega para morar, alguns semi mobiliados. O imóvel avaliando, há grande possibilidade de ter que efetuar uma reforma geral.

DA EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

- Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ 28.163,93 / (m²)}}{4}$$

Valor médio do (m²) = R$ 7.042,23 / (m²)

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor do imóvel analisado = Área total do imóvel analisado X Valor médio do m²

Valor do imóvel =	219,40m² X R$ 7.042,23/m²
Valor do imóvel =	R$ 1.545.065,00

DA NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DE DEPRECIAÇÃO

Observa que o imóvel em questão se trata de bem em bairro de área média, com grande possibilidade de ter que ser efetuado uma reforma geral do mesmo, sendo necessária a aplicação de depreciação correspondente para enquadramento em um valor correlato ao mercado no estado em que o imóvel se provavelmente se encontra.

Esclarece que a aplicação do método de depreciação da Tabela de Hoss Heidecke depreciaria demais o imóvel, motivo pelo qual seria extremamente onerosa ao executado.

Assim, de forma a aplicar uma depreciação para cobrir o descuido com a conservação do imóvel, optou-se pela aplicação da depreciação em percentual correspondente ao valor de corretagem e demais despesas que haveria sobre os parâmetros anunciados, visto que seu valor é composto por preço objetivado, acrescido de corretagem e oferta para negociação, girando em torno de 10% (dez por cento) do valor anunciado.

Pontuação importante, todos os imóveis pesquisados possuem 02 garagens, o imóvel avaliado está indo a Leilão somente com uma garagem penhorada.

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y

Assim, aplicando o percentual de depreciação apresenta-se um novo cálculo:

Valor do imóvel	=	R$ 1.545.065,00 – 10%
Valor da depreciação	=	R$ 154.506,50
Valor real do imóvel	=	R$ 1.390.558,50

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Temos, portanto, o seguinte valor de mercado do imóvel analisado

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R$ 1.390.558,50

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL/GARAGEM - ARREDONDANDO
R$ 1.400.000,00

DA CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valo levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$ 1.400.000,00 (Um Milhão e Quatrocentos Mil Reais).**

OBS – Em virtude da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19, houve redução da procura por imóveis, aumentando, então, a dificultada para comercializá-los.

Atualmente, o proprietário de imóvel que de fato tem interesse em vender, necessita reduzir o preço para conseguir atrair interessados.

Motivo pelo qual não podemos nos basear, por avaliações antigas encontradas na Internet, por Imobiliárias, que normalmente elevam o valor do imóvel, para assim dar um desconto para o comprador na hora do fechamento do negócio.

PARA JUSTIFICAR A DEPRECIAÇÃO:

1 –Os apartamentos anunciados são reformados, alguns mobiliados e a pronta entrega para moradia.

2 –O proprietário do apartamento anunciado paga uma corretagem de 6% sobre a venda, que normalmente é abaixo do valor anunciado, conforme cada negociação.

3 –Nos Leilões, o arrematante paga 5% sobe o valor arrematado, subindo assim o valor inicial, quase a totalidade das arrematações é necessário reformar todo o apartamento.

4 –Em média para tomar posse do bem demora de 06 a 12 meses, neste período o arrematante tem que pagar as taxas condominiais sem usar o bem

5 – O imóvel avaliado possui somente uma garagem.

Curitiba, 02 de Dezembro de 2025

JOÃO LUIZ DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial
JUCEPAR nº 11/041-L

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: PJVHG HQV8N YGDLL TZF3Y