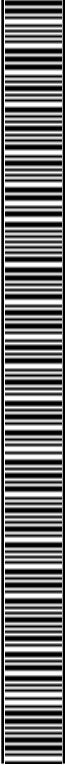


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL AVALIANDO: Apartamento nº 12 – Bloco 04 - do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS-COND II** - Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, 2761 - Cidade Industrial - CURITIBA/PR - CEP: 81.310-020

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

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: P.JYRE 9LSD2 4XVWJ 35RL3



AO JUÍZO DE DIREITO DA 13ª 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 Apartamento nº 12 – Bloco 04 - do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS-COND II** - Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, 2761 - Cidade Industrial - CURITIBA/PR - CEP: 81.310-020 – com área exclusiva privativa de 43,47m², área real de uso comum de 5,795m², área correspondente ou total de 49,265m², com as demais descrições sob Matrícula de nº 47.954, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

REGISTRO DE IMÓVEIS 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323 7.º ANDAR - FONE 222-0047 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 1/47.954
	MATRÍCULA N.º 47.954	RUBRICA 
IMÓVEL - Apartamento nº.12, do TIPO AP 2-49, localizado no andar térreo do Bloco 04, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS-COND.II, sito à rua do Comércio Norte, nesta Capital, com a área construída exclusiva de 43,47m², área comum de 5,795m², perfazendo área total construída de 49,265m², e fração ideal do solo de 0,021711 do terreno. Indicação Fiscal: 87-333-008.027. Dito Conjunto construído sobre o lote 03, da quadra 01, da Planta Moradias Vilas Novas, de forma irregular, com a área de 2.876,84m², medindo 50,35m. de frente para a rua Sen. Accioly Filho, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa, mede 55,24m., e confronta com o lote 02, pelo lado esquerdo mede 60,67m., e confronta com o prolongamento da rua do Comércio Norte, e na linha de fundos, onde mede 50,00m confronta com a rua Affife Mansur (Jardim Ambiental). -		

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 de natureza e características intrínsecas semelhantes, 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 11 (onze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao analisado, inclusive o parâmetro pertencente ao mesmo e a vários condomínios similares ao imóvel avaliando, inclusive quase todos na mesma rua, 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	Rua Sen Accioly Filho, 1360	30	60	49	R\$ 220.000,00	R\$ 4.489,79
2	Rua Sen Accioly Filho, 1240	30	60	52	R\$ 230.000,00	R\$ 4.423,07
3	Rua Sen Accioly Filho	30	60	72	R\$ 290.000,00	R\$ 4.027,77
4	Rua Sen Accioly Filho, 622	30	60	66	R\$ 290.000,00	R\$ 4.393,93
5	Rua Sen Accioly Filho, 1240	30	60	49	R\$ 229.900,00	R\$ 4.691,83
6	Rua Sen Accioly Filho	30	60	56	R\$ 200.000,00	R\$ 3.571,42
7	Rua Sen Accioly Filho, 100	30	60	69	R\$ 294.000,00	R\$ 4.260,86
8	Rua Sen Accioly Filho, 1360	30	60	43	R\$ 220.000,00	R\$ 5.116,27
9	Rua Durval Leopoldo Landal, 1151	30	60	43	R\$ 215.000,00	R\$ 5.000,00
10	Rua Jose Torres Neto	30	60	46	R\$ 199.000,00	R\$ 4.326,08
11	Rua Algacyr Munhoz Mader	30	60	56	R\$ 200.000,00	R\$ 3.571,42

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:

Somatório dos valores pesquisados

Média aritmética = -----

Número de valores pesquisados

R\$ 47.872,44 / (m²)

Média aritmética = -----

11

Valor médio do (m²) =

R\$ 4.352,04 / (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 =	43,47m² X R\$ 4.352,04/m²
Valor do imóvel =	R\$ 189.198,28

DA NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DE DEPRECIAÇÃO

Observa que o imóvel em questão se trata de bem em regular, 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 6% (seis por cento) do valor anunciado.

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

Valor do imóvel	=	R\$ 189.198,28 – 6%
Valor da depreciação	=	R\$ 11.351,92
Valor real do imóvel	=	R\$ 177.846,36

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 177.846,36



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - ARREDONDANDO
R\$ 180.000,00

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 valor 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\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).**

OBS – Em virtude da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19, houve redução da procura por imóveis, aumentando, então, a dificuldade 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% sobre 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

Curitiba, 04 de Maio de 2026

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

