

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 CONJUNTO COMERCIAL sob nº 243 - do 15º Pavimento - do CONDOMINIO EDIFICIO CHAMPAGNAT CENTER TORRE COMERCIAL - com área exclusiva privativa de 56,48m², área de uso comum de 19,5521m², situado na Avenida Cândido Hartmann, 570 - Mercês - CURITIBA/PR - CEP: 80.730-440, e encontra-se registrado sob Matrícula de nº 29.068, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone: 333.8331
TITULAR: RENATO POSSIBIL
C.P.F. 359.959.999-91

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

Sim

MATRÍCULA Nº 29 068

ASSINATURA

IMÓVEL - Conjunto comercial sob nº 243 (duzentos e quarenta e três), com a área construída privativa de 56,48m², área construída de uso comum de 19,5521m², totalizando a área construída de 76,0321m², localizado no 15º pavimento tipo da TORRE COMERCIAL do EDIFICIO CHAMPAGNAT CENTER, sito à Avenida Cândido Hartmann nº 570, nesta Capital e a fração ideal equivalente a 0,0024660 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito Edifício está construído, terreno esse constituído do terreno denominado "A", resultante da unificação dos lotes F-1/G-1/B-1 e B-2-B-1-B-2, com planta arquivada neste cartório sob nº 66.590/93-P, com a indicação fiscal nº 13-119-029.000 do Cadastro Municipal, medindo 40,00m (quarenta metros) de frente para a rua Padre Anchieta, fazendo esquina com a Avenida Cândido Hartmann, em cuja frente mede 68,00m (sessenta e oito metros), pela lateral esquerda de quem da citada rua Padre Anchieta olha o imóvel mede 48,00m (quarenta e oito metros) em duas linhas quebradas, a primeira com 40,00m (quarenta metros) e a segunda com 8,00m (oito metros), daí divergindo à esquerda mede 12,70m (doze metros e setenta centímetros) desta ponta diverge à

(Inf. Resol. 13-119-029.040-3/7)

DA ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa de mercado, observa a existência de vários imóveis com similares características à venda no mesmo Condomínio, 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 09 (nove) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao analisado, inclusive o parâmetro pertencente ao mesmo condomínio ao 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 Candido Hartman, 528	30	60	23	R\$ 180.000,00	R\$ 7.826,08
2	Av Candido Hartman, 528	30	60	28	R\$ 175.000,00	R\$ 6.250,00
3	Av Candido Hartman, 570	30	60	56	R\$ 350.000,00	R\$ 6.250,00
4	Av Candido Hartman, 528	30	60	26	R\$ 170.000,00	R\$ 6.538,46
5	Av Candido Hartman, 528	30	60	26	R\$ 180.000,00	R\$ 6.923,07
6	Av Candido Hartman, 570	30	60	59	R\$ 380.000,00	R\$ 6.440,67
7	Av Candido Hartman, 570	30	60	58	R\$ 380.000,00	R\$ 6.551,72
8	Av Candido Hartman, 570	30	60	57	R\$ 396.000,00	R\$ 6.947,36
9	Av Candido hartman, 570	30	60	57	R\$ 396.000,00	R\$ 6.917,36

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

DA EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

- Cálculo da Média Aritmética:

Média aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados
Média aritmética =	R\$ 60.644,72 / (m²)
	9
Valor médio do (m²) =	R\$ 6.738,30 / (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 =	56,48m² X R\$ 6.738,30/m²
Valor do imóvel =	R\$ 380.579,18

DA NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DE DEPRECIACÃO

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, 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\$ 380.579,18 - 10%
Valor da depreciação =	R\$ 38.057,91
Valor real do imóvel =	R\$ 342.521,27

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 342.521,27

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - ARREDONDANDO
R\$ 343.000,00

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\$ 343.000,00 (Trezentos e Quarenta e Três 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 – As salas anunciados são reformados, alguns mobiliados e a pronta entrega para uso.

2 –O proprietário da sala anunciada 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 imóvel.

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, 26 de Março de 2024

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO:

CONJUNTO COMERCIAL sob nº 243 – 15º Pavimento - do
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPAGNAT CENTER TORRE
COMERCIAL - Avenida Cândido Hartmann, 570 - Mercês -
CURITIBA/PR - CEP: 80.730-440

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

CURITIBA, 26 de Março de 2024

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: PJ5HE 9LR6V YXKFM H694Y

