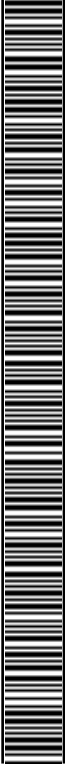


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL AVALIANDO: lote de terreno nº 26 da Planta Cadastral do Rocio, situado na Vila Izabel, nesta Capital - Travessa Ernesto Luiz de Oliveira nº 125 – Bairro Vila Izabel - CURITIBA/PR - CEP: 80.240-390

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5XJ BZR5L JNN45 B47LU



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 Lote de terreno nº 26 da Planta Cadastral do Rocio, situado na Vila Izabel, nesta Capital, medindo 12,00 m. de frente para a Travessa Ernesto Luiz de Oliveira nº 125, por 30,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 360 m²; contendo benfeitorias antigas, sem valor comercial; Matrícula nº 54.253 da 6ª Circunscrição Imobiliária; IF 43.128.007; Zoneamento: ECO.4 – Eixo Conector Oeste 4; terreno plano, no nível da rua; que se avalia a meação do IMÓVEL em, com as demais transcrições registradas sob a Matrícula de nº 42.785, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: **ABRAHÃO DELY**

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 54.253

FICHA

1/54.253

RUBRICA

IMÓVEL - Terreno designado por Lote 26, subdivisão dos lotes 1010, -
e 1014, da Planta Cadastral do Rocio, medindo 12,00m. de frente
para uma rua projetada, por 30,00m. da frente aos fundos, limitan-
do pelo lado direito, com terreno vago de propriedade de Clovis Maga-
lhães Pereira; pelo lado esquerdo com terreno vago pertencente a Bo-
leslau Blachardis e pelos fundos, com terreno de propriedade de Ma-
ria Iolanda Bertoldi, contendo uma casa de madeira no terreno.-
PROPRIETÁRIOS: ANTONIO STOPINSKI e sua mulher FRANCELINA UNDINA DA
CRUZ STOPINSKI, brasileiros.-
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.33.036, Livro 3-AG, deste Ofício.-
Prot.-250.925.- Distr.-189.-
Pren.-124.181.-Pc.-75.143.-
Curitiba, 24 de junho de 1.997.(a).

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 14 (quatorze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao analisado, inclusive o parâmetro pertencente a vários LOTES DE TERRENO similares ao imóvel avaliando, em regiões próximas ao mesmo, sendo enumeradas a seguir e, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 02:

Nº	ENDEREÇO	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (m²)
1	Rua Lindolfo Pessoa, 495	318	R\$ 1.050.000,00	R\$ 3.301,88
2	Rua Professor Guido Straube	396	R\$ 990.000,00	R\$ 2.500,00
3	Rua Professor Ulisses Vieira, 693	417	R\$ 858.000,00	R\$ 2.057,55
4	Rua Bororos, 604	276	R\$ 750.750,00	R\$ 2.625,00
5	Rua Curupis, 567	440	R\$ 739.900,00	R\$ 1.681,59
6	Rua Tabajaras, 1147	442	R\$ 1.090.000,00	R\$ 2.466,06
7	Rua Professor Ulisses Vieira, 693	416	R\$ 852.000,00	R\$ 2.048,07
8	Rua Professor Getulio Vargas, 313	466	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.517,37
9	Rua Prof Alvaro Jorge, 888	466	R\$ 1.300.000,00	R\$ 2.789,69
10	Rua Eurides Cunha	660	R\$ 2.180.000,00	R\$ 3.303,03
11	Rua Bernardo leining, 248	320	R\$ 950.000,00	R\$ 2.968,75
12	Rua Prof Verissimo Antonio de Souza, 240	334	R\$ 900.000,00	R\$ 2.694,61
13	Rua Santa Catarina	482	R\$ 995.000,00	R\$ 2.064,31
14	Rua Nossa Senhora Aparecida	350	R\$ 830.000,00	R\$ 2.371,42

DA EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

- Cálculo da Média Aritmética:

Somatório dos valores pesquisados

Média aritmética = -----

Número de valores pesquisados

R\$ 36.389,33 / (m²)

Média aritmética = -----

14

Valor médio do (m²) =

R\$ 2.599,23 / (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 = 360m² X R\$ 2.599,23/m²
Valor do imóvel = R\$ 935.722,80

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL/ARREDONDANDO
R\$ 950.000,00

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\$ 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta 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.

Curitiba, 16 de Julho de 2026

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

