PROJUDI - Processo: 0003211-52.2017.8.16.0026 - Ref. mov. 231.2 - Assinado digitalmente por Joao Luiz de Oliveira:28242602972
16/10/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: PARECER TECNICO MERCADOLOGICO - AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMOVEL AVALIANDO: **CASA nº 46** - do **COMDOMÍNIO MORADA VERDE X** - Rua Amazilio Lavall, 640 - Jardim Florestal – CAMPO LARGO/PR - CEP: 83.602-490

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

CURITIBA, 16 de Outubro de 2026

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: PJTMJ D96RU T5ELZ 9RXAR

PROJUDI - Processo: 0003211-52.2017.8.16.0026 - Ref. mov. 231.2 - Assinado digitalmente por Joao Luiz de Oliveira:28242602972
16/10/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: PARECER TECNICO MERCADOLOGICO - AVALIAÇÃO

AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE CAMPO LARGO/PR

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

Imóvel residencial, unidade nº 46, do Condomínio RESIDENCIAL MORADA VERDE X, com área construída de 54,60m2, área destinada a jardim e quintal de 92,40m2, área privativa de 147,00m2, área de uso comum (Rua Interna e recreação) de 54,58m2, totalizando a área de utilização exclusiva do terreno de 201,58m2, correspondente a fração ideal de solo de 0,01121360, edificada no Lote de terreno urbano, designado sob n.º 10, da Planta de Subdivisão sob n.º 29.590, situado no lugar denominado BUTIATUVA, com frente para a Rua Amazilio Laval, imóvel matriculado sob n.º 43.897 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, possui uma edícula de aproximadamente 28metros em estado precário (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR MATRÍCULA Nº 43.897

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
Rua Rui Barbosa, 1188 - S/ Loja - Fones 3033-3860 e 3033-3675
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (I)

MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula Nº =43.897=

Data 22 de Dezembro de 2014

IMÓVEL:- UNIDADE N.46, do Condomínio "RESIDENCIAL MORADA VERDE X", com a área construída de 54,60m², área destinada a jardim e quintal de 92,40m², área privativa de 147,00m², área de uso comum (Rua Interna e recreação) de 54,58m², totalizando a área de utilização exclusiva do terreno de 201,58m², correspondente a fração ideal de solo de 0,01121360.- LOCALIZAÇÃO:- de frente para a Rua Interna do condomínio, do lado direito limita com a unidade 45, do lado esquerdo limita com a unidade 47, e nos fundos com a unidade 35; EDIFICADA no Lote de terreno urbano, designado sob n.10, da Planta de Subdivisão arq. sob n.29.590 n/Ofício, situado no lugar denominado "BUTIATUVA", com frente para a Rua Amazilio Lawall, do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.- (Nº PREDIAL 640/U.46).-
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 01.02.483.0345.046.-

PROPRIETÁRIO(S):- TELES RIBEIRO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA-EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.734.257/0001-16, com sede na Rua Engenheiro Serafim Voloschen, 203, Campina do Siqueira, em Curitiba-PR.-
REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):- ns.1, 2 e 8-37.975 (30.04.2014, 08.08.2014 e 22.12.2014) do Livro 2 de Registro Geral, d/Ofício.-

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: PJTMJ D96RU T5ELZ 9RXAR

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: PJTMJ D96RU T5ELZ 9RXAR

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 condomínios e residências similares 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$)	Valor (m²)
1	Av Cristina, 1010	15	60	70	R$ 360.000,00	R$ 5.142,85
2	Rua Francisco Matheus, 601	15	60	45	R$ 246.000,00	R$ 5.466,66
3	Rua Amazilio Lavall, 380	20	60	80	R$ 330.000,00	R$ 4.125,00
4	Rua Amazilio Lavall	20	60	60	R$ 160.000,00	R$ 2.666,66
5	Rua Antonio Borges de Carvalho	25	60	90	R$ 280.000,00	R$ 3.111,11
6	Rua Amazilio Lavall	20	60	55	R$ 250.000,00	R$ 4.545,45
7	Rua Galvao Severino	30	60	146	R$ 450.000,00	R$ 3.082,19
8	Rua Paraná, 175	20	60	115	R$ 430.000,00	R$ 3.739,13
9	Rua Visconde de Taunay, 335	20	60	93	R$ 480.000,00	R$ 5.161,29
10	Rua Antonio Guaresi, 333	25	60	150	R$ 450.000,00	R$ 3.000,00
11	Rua Casemiro de Abreu, 30	20	60	103	R$ 497.000,00	R$ 4.825,24
12	Rua Lorival Portella de Brito, 44	30	60	80	R$ 395.000,00	R$ 4.937,50
13	Rua João Bertoja, 174	25	60	54	R$ 240.000,00	R$ 4.444,44
14	Av Cristina, 100	25	60	107	R$ 399.000,00	R$ 3.728,97

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:

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: PJTMJ D96RU T5ELZ 9RXAR

Somatório dos valores pesquisados Média aritmética = ---------- Número de valores pesquisados

R$ 57.976,49 / (m²) Média aritmética = ---------- 14

Valor médio do (m²) = R$ 4.141,17/ (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 =	54,60m² X R$ 4.141,17/m²
Valor do imóvel =	R$ 226.107,88

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, mais 5% para uma reforma do mesmo, pois não tem calçada frontal e tem que refazer pintura geral da casa.

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

Valor do imóvel =	R$ 226.107,88 – 11%
Valor da depreciação =	R$ 24.871,86
Valor real do imóvel =	R$ 201.236,02

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: PJTMJ D96RU T5ELZ 9RXAR

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R$ 201.236,02

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - ARREDONDANDO
R$ 202.000,00

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$ 202.000,00 (Duzentos e Dois Mil Reais).**

OBS –

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 imóveis anunciados são reformados, alguns mobiliados e a pronta entrega para moradia.

2 –O proprietário do imóvel 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 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, 16 de Outubro de 2026

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