



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO NEGRO – ESTADO DO PARANÁ.**

**LEONARDO BRUNO RESENDE DE SOUZA**, brasileiro, casado, portador da CI RG n. 8.368.980-3 SESP PR, inscrito no CPF MF sob n. 044.738.749-90, corretor de imóveis inscrito regularmente no CRECI PR sob n. 22.756 F, nomeado para realizar a avaliação do bem imóvel, adiante descrito e caracterizado, constante do processo judicial n. 0004213-46.2021.8.16.0146 da Vara Cível de Rio Negro PR, em conformidade com o artigo 680 e 681, ambos do CPC, dando por terminado seus trabalhos, estudos e diligências, vem respeitosamente a V. presença, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – P. T. A. M.**

**FINALIDADE**

A finalidade do presente é a determinação do valor mercadológico.

Parecer este encontra-se em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel em exame encontra-se devidamente matriculado sob nº 18.755 do Ofício de Registro de Imóveis de Rio Negro PR, “ *Casa de madeira com área de 44,88 m2, e o terreno urbano, com área de 344,00 m2, situado na Travessa Interventor Manoel Ribas, esquina com a Rua Santa Catarina, nesta Cidade, com as seguintes confrontações : faz frente para a travessa Interventor Manoel Ribas*





, na distancia de 16,00 metros, divisa no lado esquerdo com Jose Romeu Mayer com distancia de 19,55 metros rumo 17° 48"NE, divisa nos fundos com Iderli Peters Miranda , na distancia de 20,00 metros rumo 17° 47"NW, divisa no lado direito com a Rua Santa Catarina , na distancia de 21,65 m rumo 85° 37"NE."

De propriedade de GILBERTO FUCHS E ENACIR APARECIDA MIRANDA FUCHS, nos termos do registro n. 01 da citada matrícula imobiliária.

### **SOBRE O IMÓVEL**

Trata-se uma área de esquina com área de 357,00 m2 (terreno) e mais 375,30 m2 de área construída – conforme consta de documentos da municipalidade (cadastro municipal), cujas imagens aqui anexadas. Imóvel com característica comercial, composto por salão, cozinha, bar, banheiros, sendo um deles PNE. Foi identificado pelo mapa planialtimétrico da municipalidade que o imóvel está na cota 777, ou seja, está 2,00 metros abaixo da cota mínima do risco de inundação pelas cheias do rio Negro (779).

Após a visita técnica, por força da perícia, realizada aos 11 de fevereiro deste ano, as 13h58, acompanhado pelo Sr GILBERTO FUCHS, possibilitou este avaliador tomar conhecimento da área total, localização e do seu aproveitamento econômico.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho este profissional utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, o qual permite a determinação do valor ao considerar diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso a metodologia recomendada e mais utilizada para a avaliação imobiliária.





Neste método, a determinação do valor do imóvel em exame resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) amostras de anúncios de imóveis de portes similares de localidades próximas, com potencialidade e restrições quanto ao aproveitamento econômico parecidos, inclusive situados em área de risco de inundações. Logo, a fim de afastar questionamentos, os dados e as amostras aqui presentes são frutos de um trabalho exaustivo e criterioso, cujos detalhes e mais informações encontram-se adiante mensurados no ANEXO 02.

### **AMOSTRAS**

| Num. da Amostra | Localização (endereço ou proximidade) | Natureza | Area construída (m2) |
|-----------------|---------------------------------------|----------|----------------------|
| 01              | R. Ceara 208                          | Oferta   | 230,00               |
| 02              | Av. Rio de Janeiro                    | Oferta   | 60,00                |
| 03              | Travessa Alagoas 53                   | Oferta   | 200,00               |
| 04              | R. Interventor Manoel Ribas 285       | Oferta   | 285,00               |
| 05              | R. Santa Catarina 210                 | Oferta   | 170,98               |

| Num. Amostra | Valor total     | Valor p/ m2  | Informante (portal, corretor e/ou imobiliária) |
|--------------|-----------------|--------------|------------------------------------------------|
| 01           | R\$ 355.000,00  | R\$ 1.543,47 | HUNTER IMOVEIS                                 |
| 02           | R\$ 160.000,00  | R\$ 2.666,00 | IMOBILIARIA DINAMICA                           |
| 03           | R\$ 450.000 ,00 | R\$ 2.250,00 | CHAVE NA MAO (PORTAL)                          |
| 04           | R\$ 770.000,00  | R\$ 2.701,75 | IMOBILIARIA RESIDENCE                          |
| 05           | R\$ 290.000,00  | R\$ 1.696,10 | LEONARDO RESENDE CORRETOR                      |





### **EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do proprietário ou do corretor/ imobiliária exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Ao aplicar então um redutor de 10% aos preços do tipo "oferta" e também para descontar os honorários de corretagem sobre a intermediação de venda de imóveis embutidos nos preços, obviamente a ser cobrado pela intermediação do negócio, sobre as amostras arroladas:

| Num. da Amostra | Valor total (- 10%) | Valor p/ m2 (- 10%) |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| 01              | R\$ 319.500,00      | R\$ 1.389,13        |
| 02              | R\$ 144.000,00      | R\$ 2.400,00        |
| 03              | R\$ 405.000,00      | R\$ 2.025,00        |
| 04              | R\$ 693.000,00      | R\$ 2.431,57        |
| 05              | R\$ 261.000,00      | R\$ 1.526,49        |

### **EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

**Cálculo da Média Aritmética:**

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| <b>Média Aritmética</b> | <b>Somatório dos valores pesquisados</b> |
| <b>(por m2) =</b>       | <b>Número de valores pesquisados</b>     |

**Média Aritmética (por m2) =** R\$ 9.772,19  
05 (cinco) amostras





#### Média Aritmética

(por m2) = R\$ 1.954,43

#### CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, identificamos anomalias que exigiu a eliminação de algumas amostras, ao considerar aspectos que influenciam diretamente na valoração do imóvel, tais como tipologia, dimensões e benfeitorias que podem influenciar diretamente na precificação.

Desta forma, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados, já com a aplicação do redutor (fator da oferta):

| Amostra | Localização           | Valor total | Valor p/ m2  |
|---------|-----------------------|-------------|--------------|
| 01      | R. Ceara 208          | R\$ 319.500 | R\$ 1.389,13 |
| 03      | Travessa Alagoas 53   | R\$ 405.000 | R\$ 2.025,00 |
| 05      | R. Santa Catarina 210 | R\$ 261.000 | R\$ 1.526,49 |

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Média Homogeneizada =</b> | <b>Somatório dos valores pesquisados,<br/>após ponderação e homogeneização</b> |
|                              | <b>Número de valores pesquisados,<br/>após ponderação e homogeneização</b>     |

**Média Homogeneizada (por m2) =**

R\$ 4.940,62

03 (três) amostras





Média Homogeneizada  
(por m2) = R\$ 1.646,87

### **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m2**

Valor do imóvel avaliando = 375 m2 de área construída X R\$ 1.646,87.

Valor do imóvel avaliando = R\$ 617.577,50

Portanto:

**Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 617.577,50 (seiscentos e dezessete mil, quinhentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos).**

### **CONCLUSÃO**

Com base nessa pesquisa, utilizando- se do 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,





conclui-se o seguinte que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica – P.T.A.M. é de **R\$ 617.577,50 (seiscentos e dezessete mil, quinhentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos).** Admitindo-se uma variação, em todos, de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

Rio Negro PR, 11 de abril de 2026.

**LEONARDO BRUNO RESENDE DE SOUZA**

Corretor de Imóveis

CRECI PR 6ª Região nº 22756 F





## ANEXO 1

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





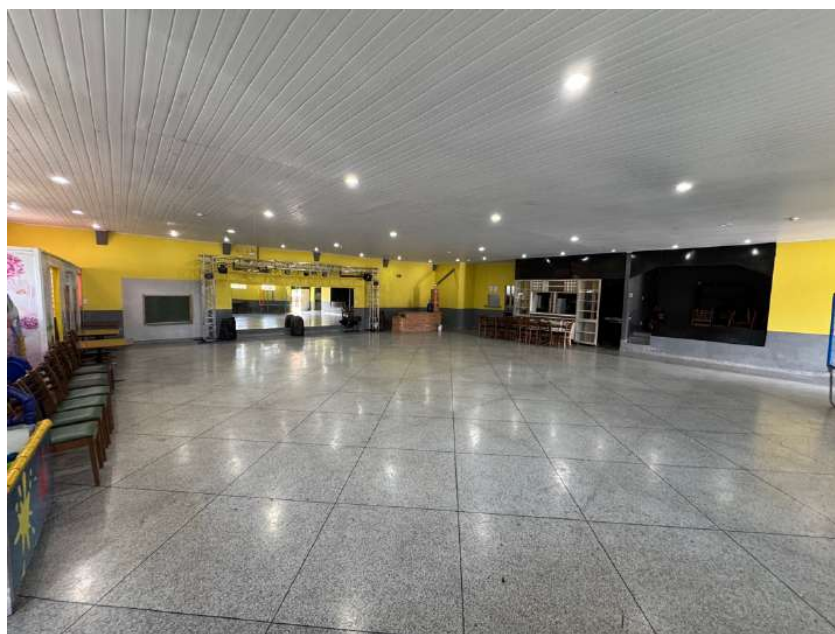


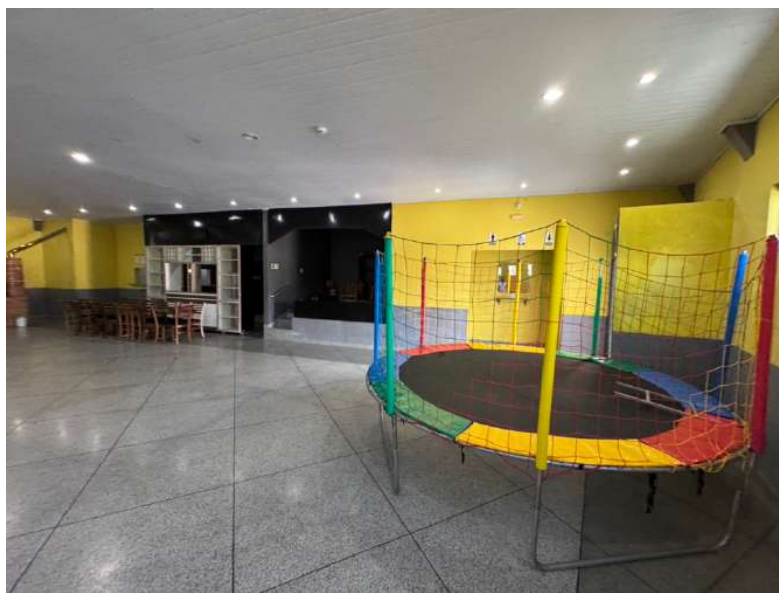
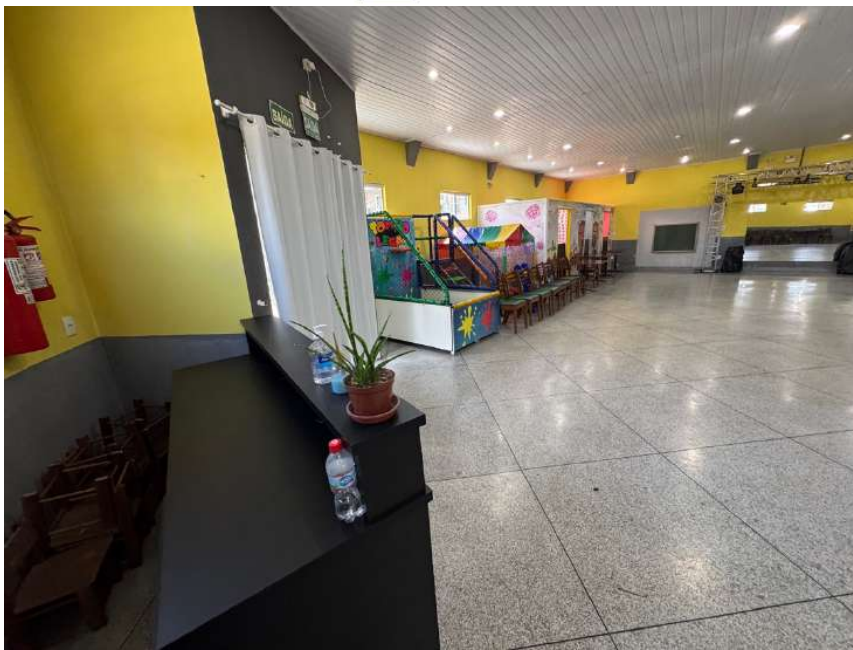
Av. Saturnino Olinto, 1213, Sala 2, Centro, Rio Negro - PR (47) 3645 - 3686

leonardo\_resende Leonardo Resende leonardo.resende@live.com resendeimovel.com.br

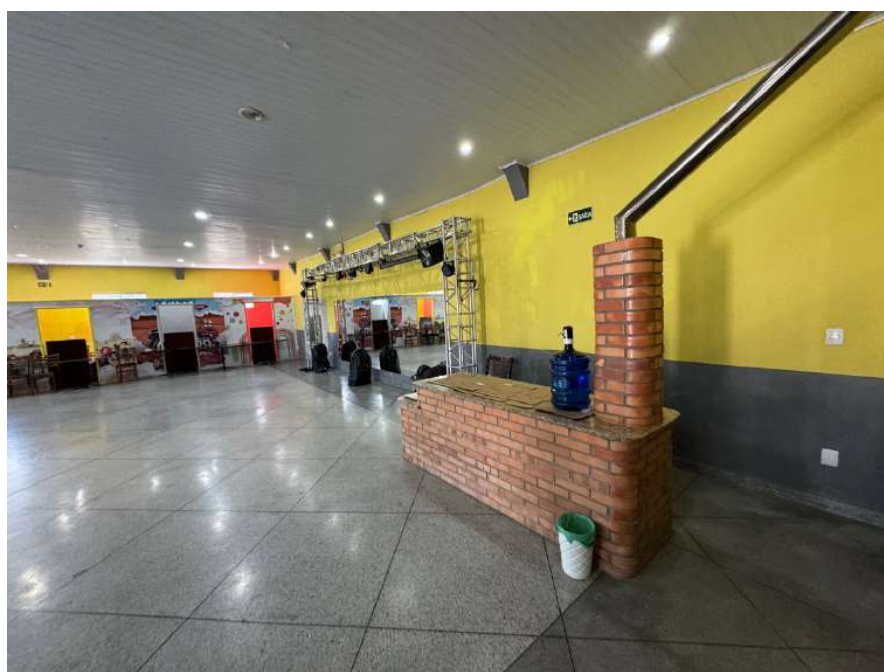


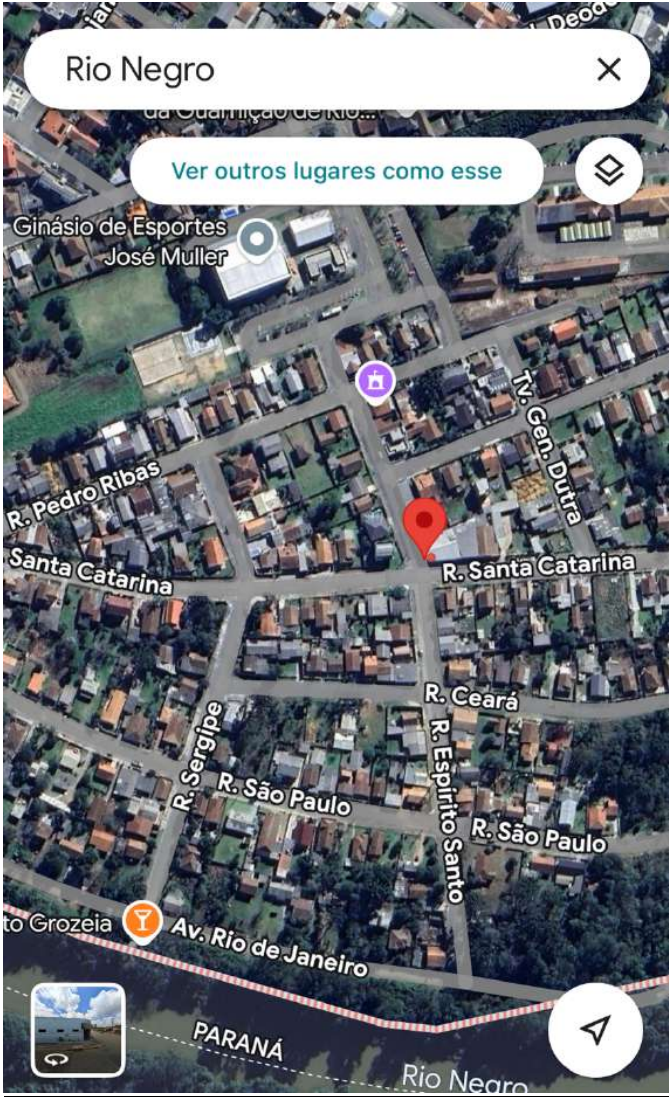


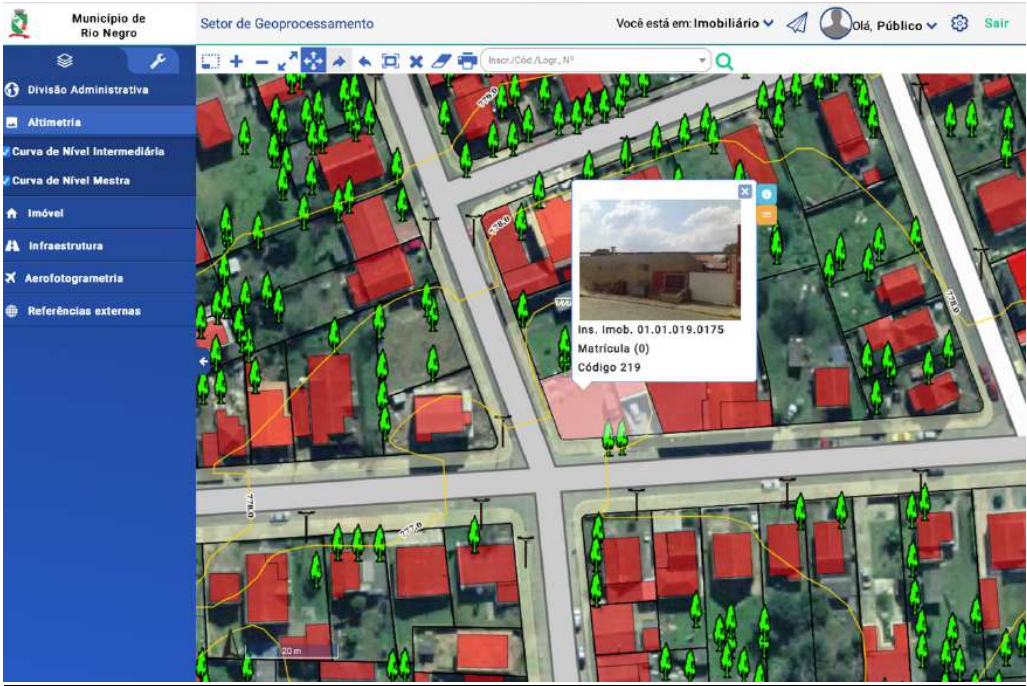














Município de Município de Rio Negro  
Espelho do Imóvel

| Dados da Consulta |                          |                   |                    |                      |            |
|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|------------|
| Cadastro:         | 219 - 001                | Inscrição:        | 01.01.019.0175.001 | Data                 | 11/04/2026 |
| Dados Cadastrais  |                          |                   |                    |                      |            |
| Loteamento:       | VILA PARAISO             | Quadra:           | 19                 | Lote:                | 175        |
| Logradouro        | INTERVENTOR MANOEL RIBAS | Número:           | 228                |                      |            |
| Bairro:           | VILA PARAISO             | Testada Principal | 13,40              | Testada Secund. (m): | 22,00      |
| Área Lote         | 357,00                   | Área Un. (m²):    | 375,30             | Núm. Unidades:       | 1          |
|                   |                          |                   |                    | Área Total. (m²):    | 375,30     |

Mapa de Localização

Latitude: 26° 6' 37,68" S      Longitude: 49° 47' 33,75" O

| Informações Territoriais     |                |
|------------------------------|----------------|
| Diferença de área construída | 347,60         |
| Utilização                   | Prest. serviço |
| Patrimônio                   | Particular     |
| Perfil                       | Plano          |
| Uso do Imóvel                | Próprio        |

| Informações de Edificação |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Estrutura                 | Concreto           |
| Tipo de construção        | Loja               |
| Fôrro                     | Madeira            |
| Instalação Elétrica       | Embutida           |
| Sanitários                | Interno Completo   |
| Piso                      | Cerâmico           |
| Conservação               | Regular            |
| Alinhamento               | Alinhada           |
| Coberlura                 | Cimento amianto    |
| Acesso edificado          | Porta              |
| Cerca/Muro                | Não                |
| Ocupação                  | Construído         |
| Isento de Imposto         | Tributável         |
| Vedação                   | Alvenaria          |
| Revest. Externo           | Reboco/Pintura     |
| Localização               | Frente             |
| Posição                   | Isolada            |
| Esquadrias                | Vidro              |
| Solo                      | Inundável          |
| Código Gerado na IPM      |                    |
| Situação Terreno          | Mais de uma frente |
| Calçada/Passeio           | Sim                |
| Área anterior             | 27.7000007629395   |

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: PJXZT 282W2 LAZDW RSSGK



## **ANEXO 2**

### **DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS COLETADAS DE PROPRIEDADE COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES)**





#### **AMOSTRA 01**

Extraída aos 11 de abril de 2026 da imobiliária HUNTER IMOVEIS, cujo link

<https://hunterimoveis.com.br/imovel/SEZ-5072>

Preço de comercialização: R\$ 355.000,00

#### **AMOSTRA 02**

Extraída aos 11 de abril de 2026 do site da IMOBILIARIA DINAMICA, cujo link

<https://dinamicariomafra.com.br/comprar/pr/rio-negro/vila-paraiso/terreno/73140806>

Preço de comercialização: R\$ 160.000,00

#### **AMOSTRA 03**

Extraída aos 11 de abril de 2026 do site PORTAL CHAVE NA MÃO, cujo link

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-rio-negro-vila-militar-600m2-RS450000/id-33001591/>

Preço de comercialização: R\$ 450.000,00

#### **AMOSTRA 04**

Extraída aos 11 de abril de 2026 da IMOBILIARIA RESIDENCE, cujo link

<https://residenceimoveismafra.com.br/imovel/ID-1000010341>

Preço de comercialização: R\$ 770.000,00

#### **AMOSTRA 05**

Extraída aos 11 de abril de 2026 do corretor de imóveis LEONARDO RESENDE , cujo link

<https://resendeimovel.com.br/imovel/EYZ-5225>

Preço de comercialização: R\$ 290.000,00

