PROJUDI - Processo: 0000080-36.2006.8.16.0194 - Ref. mov. 295.2 - Assinado digitalmente por Elizandra Cristina Sandri Rodrigues
02/02/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Avaliação imóvel



LUIS ALBERTO GALÁN NUNEZ FILHO - Corretor de Imóveis – *CRECI/PR F-7236* Professor, Avaliador Imobiliário, Perito, *Especialista em Avaliações Imobiliárias Judiciais e Extra-judiciais.*

Endereço*: Rua Parnaíba, 57 – Bairro São Francisco – Curitiba/Pr*

Email*: diretor.exitum@gmail.com Whats (41) 9 9668-5454*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

JUÍZO: 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA- PR

PROCESSO: AUTOS 80-36/2006.8.16.0194

AUTOR: JOÃO ALBERTO PANCERI

RÉU: DIÓGENES FRANÇA FERRAZ

IMÓVEL: RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Ari José Valle, 344 – Santa Felicidade, Curitiba/PR.

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

1. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por objetivo a determinação do **Justo Valor de Mercado** do imóvel localizado na Rua Ari José Valle, 344, para fins de impugnação técnica e desconstituição do laudo pericial oficial homologado nos autos.

A presente peça visa demonstrar, por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e do Método Evolutivo (NBR 14.653-2), que a avaliação anterior desconsiderou variáveis críticas de valorização — como benfeitorias de alto padrão, estado de conservação atualizado e o fator de comercialização — resultando em um valor subestimado que caracteriza **Preço Vil**, com o intuito de preservar o patrimônio do executado e garantir a lisura da arrematação judicial.

2. DA COMPETÊNCIA E HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** é subscrito por **Luis Alberto Galán Nunez Filho**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-PR sob o nº F-7236 e Perito Avaliador Imobiliário.

A competência legal deste profissional para a elaboração de laudos e pareceres de avaliação é fundamentada na **Lei nº 6.530/1978** e ratificada pela **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, estando em plena conformidade com as normas da série **NBR 14.653 da ABNT**.

Ressalte-se que a legitimidade do Corretor de Imóveis para a avaliação de bens imóveis é matéria pacificada pelo **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, no **Agravo em Recurso Especial nº 88.459-DF**, que reconheceu de forma definitiva a competência técnica e legal da categoria frente a outros conselhos profissionais.

Com atuação no mercado imobiliário desde 1988 e experiência na formação de Peritos Avaliadores Judiciais desde 2014, este Assistente Técnico atua sob os preceitos de isenção, imparcialidade e rigor científico, em estrita observância ao **Código de Ética Profissional (Resolução COFECI nº 326/92)**.

3. PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS TÉCNICOS

O presente parecer baseia-se na análise técnica de uma residência unifamiliar de médio/alto padrão, composta por dois pavimentos e área gourmet. Para a sua elaboração, adotaram-se os seguintes pressupostos:

3.1. Divergência de Áreas e Incerteza Documental Identificou-se uma discrepância crítica no laudo pericial oficial: enquanto a Matrícula Imobiliária registra **143,91 m²**, o perito oficial adotou **181,00 m²** sem indicar a origem técnica, documental ou fática dessa diferença de **37,01 m²**.

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Ante a ausência de especificação sobre áreas não averbadas ou acréscimos construtivos, este Assistente Técnico apresenta dois cenários de valor, garantindo a segurança jurídica da avaliação.

3.2. Valorização por Benfeitorias e Idade Aparente O imóvel objeto de perícia passou por reformas substanciais com emprego de materiais de alto padrão, as quais foram subavaliadas no laudo anterior.

Tais intervenções não apenas agregam valor patrimonial direto, mas reduzem drasticamente a **Idade Aparente** da edificação, fator que exige o uso do Método Evolutivo com aplicação rigorosa da Tabela de Ross-Heidecke, sob pena de enriquecimento sem causa do arrematante.

3.3. Metodologia e Isenção A análise documental e a vistoria *in loco* formam a base deste trabalho.

Este Assistente reitera sua total isenção e imparcialidade, atuando em conformidade com o Código de Ética Profissional (COFECI) e as normas da ABNT.

Os dados de mercado coletados foram tratados de forma científica, pressupondo-se a boa-fé das informações e documentos extraídos dos autos.

3.4. Unicidade do Parecer Este documento constitui peça técnica indivisível. Nenhuma de suas partes, conclusões ou valores pode ser interpretada isoladamente, devendo o conjunto metodológico ser analisado como um todo harmônico e conclusivo para a determinação do justo valor.

4. PESQUISA DE SOLO E HOMOGENEIZAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO)

Metodologia: NBR 14653-2. Grau II de Fundamentação.

Cálculos aplicados para homogeneização de cada elemento da amostra em relação ao terreno avaliando 346,21 m².

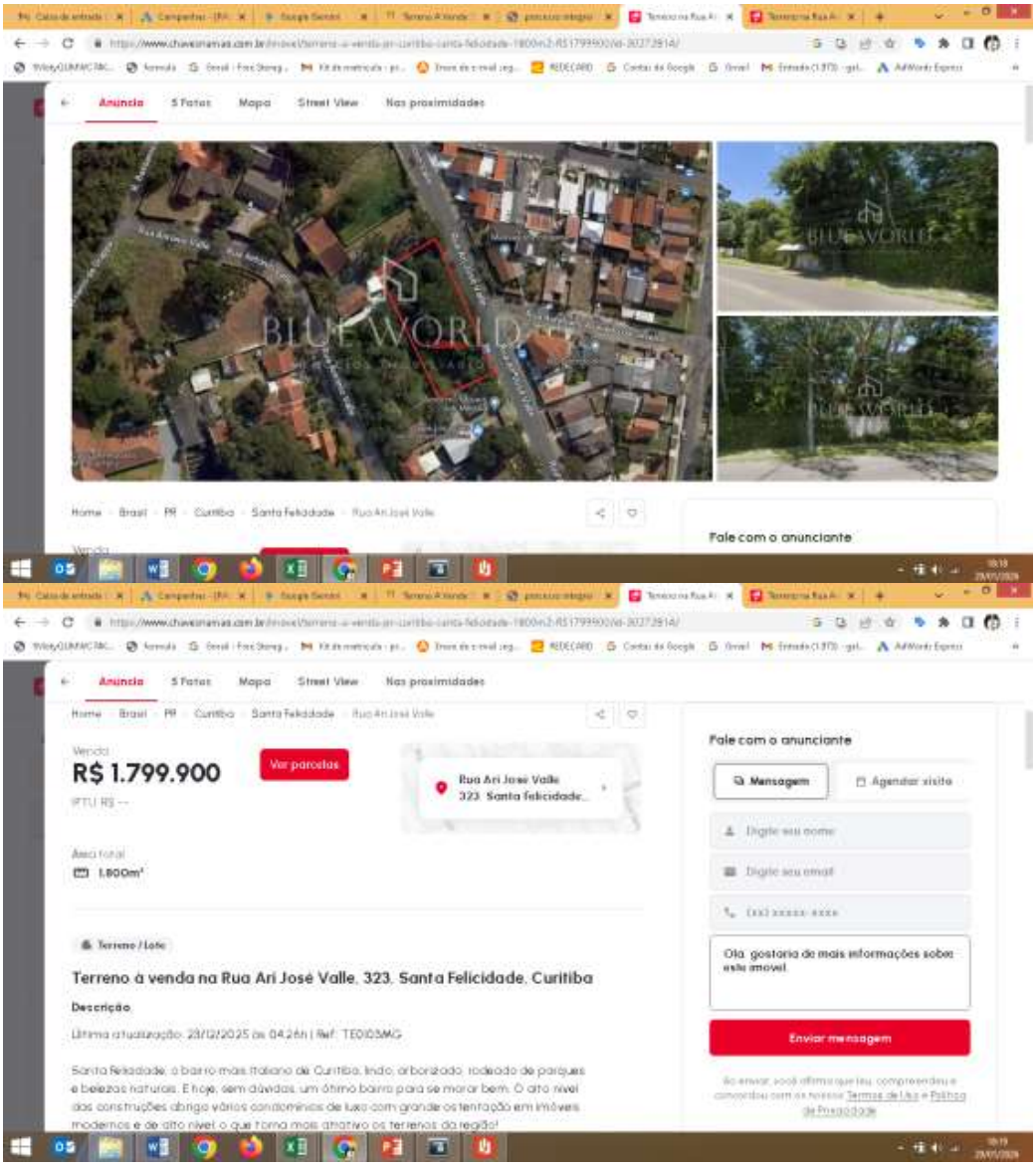
Fator de Oferta (fo): 0,90 (Justificativa: Margem de negociação padrão de 10% para o mercado de Santa Felicidade).

Fator de Área (fa): Aplicado conforme norma para equilibrar amostras maiores com o terreno avaliando (346,21 m²).

Fator Esquina (f esq): 1,10 (+10% de valorização normativa)

AMOSTRAS COLETADAS EM 29/01/2026

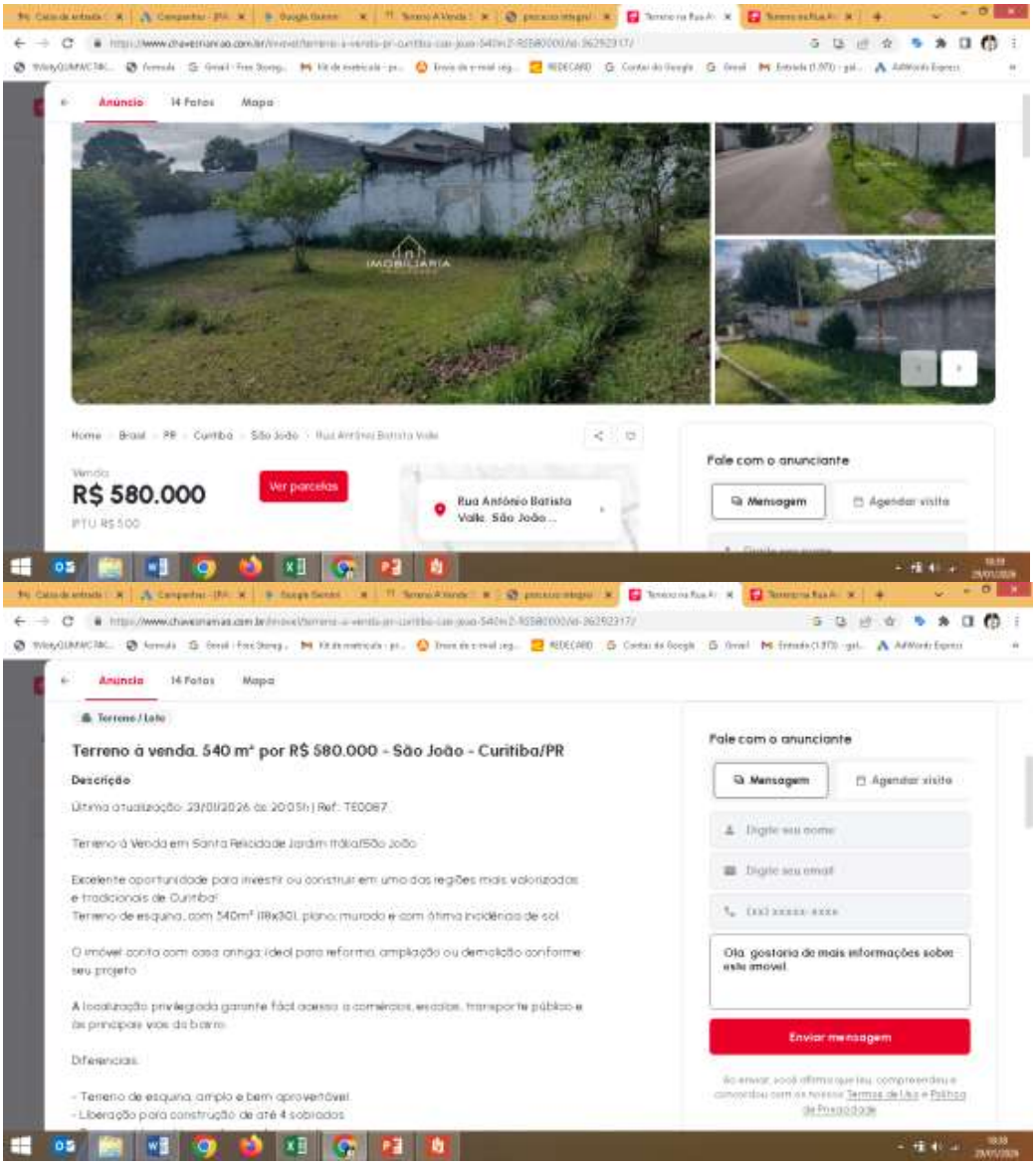
Amostra 1: Rua Ari José Valle, 323



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-felicidade-1800m2-RS1799900/id-30272814/

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

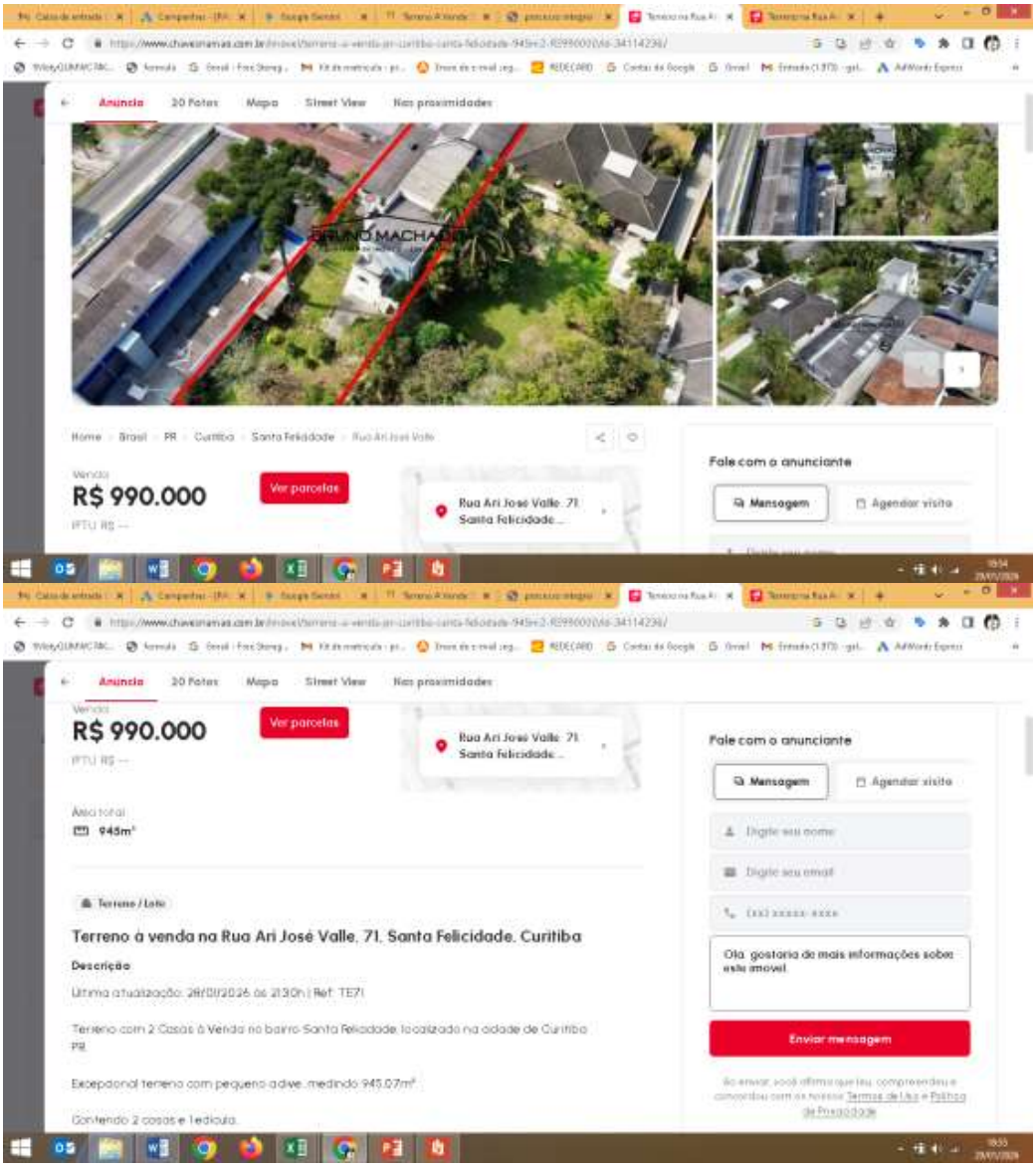
Amostra 02: Rua Antônio B. Valle



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-sao-joao-540m2-RS580000/id-36292317/

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

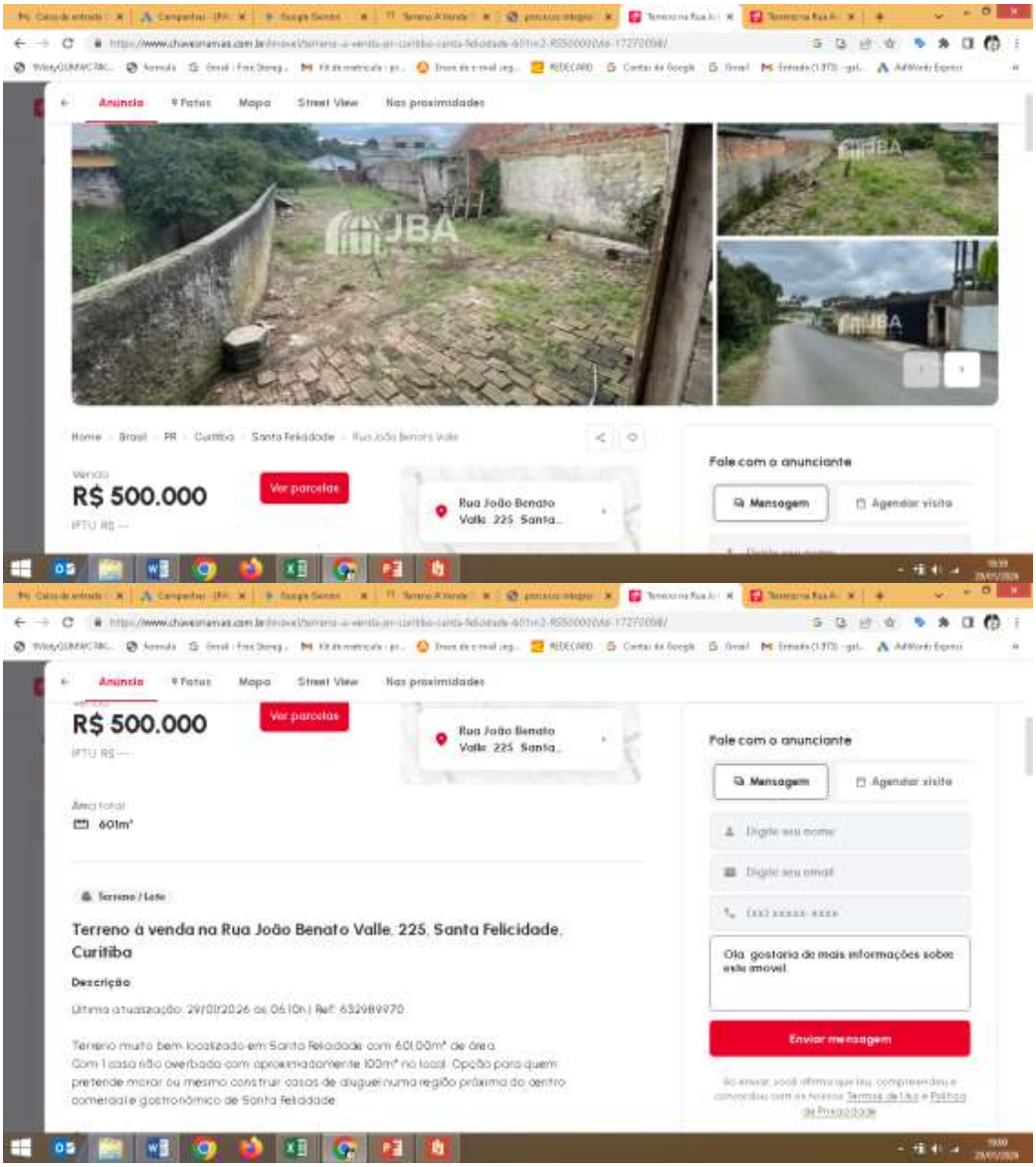
Amostra 03: Rua Ari José Valle, 71



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-felicidade-945m2-RS990000/id-34114236/

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

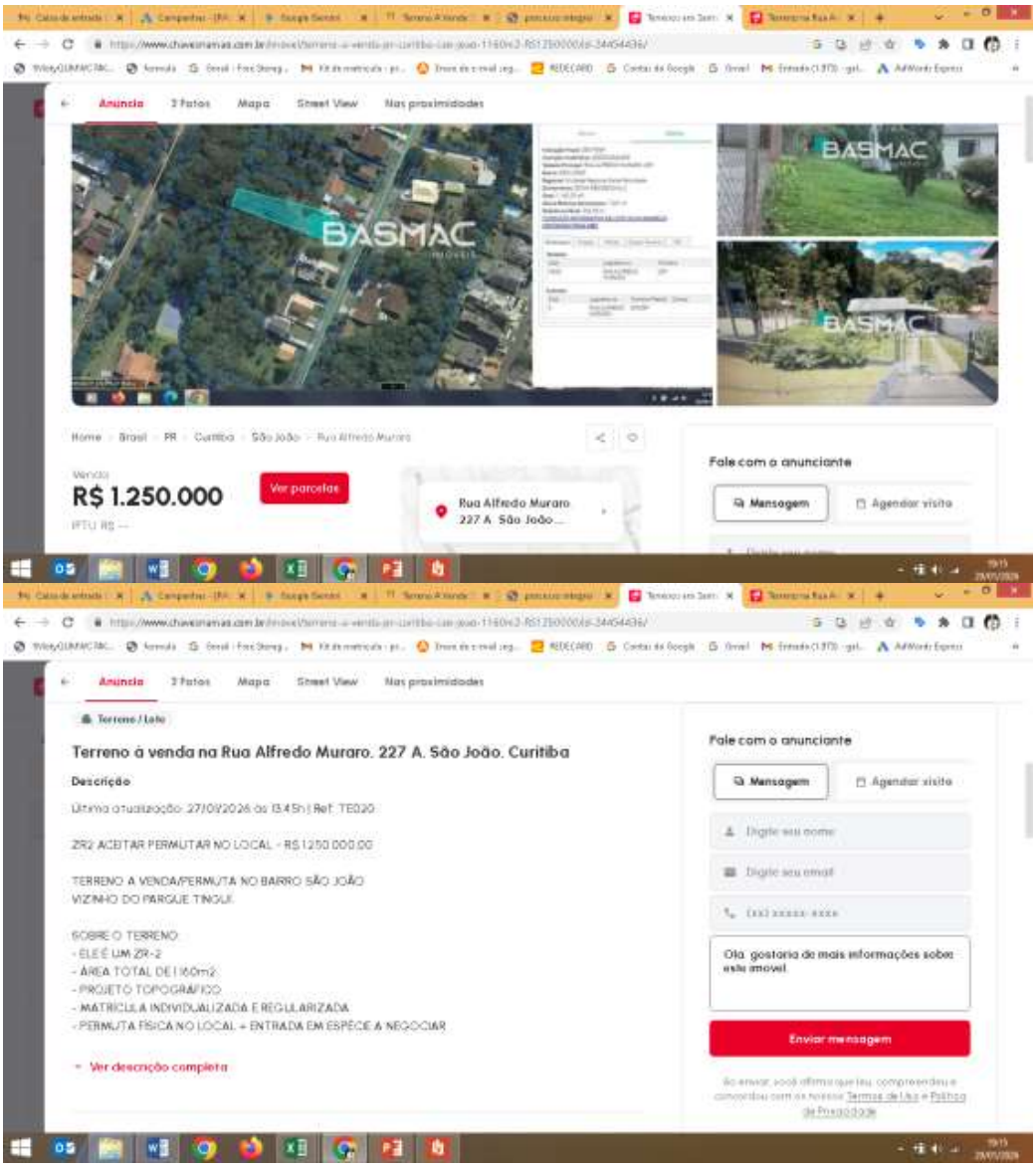
Amostra 04: Rua João B. Valle, 225



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-felicidade-601m2-RS500000/id-17270058/

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

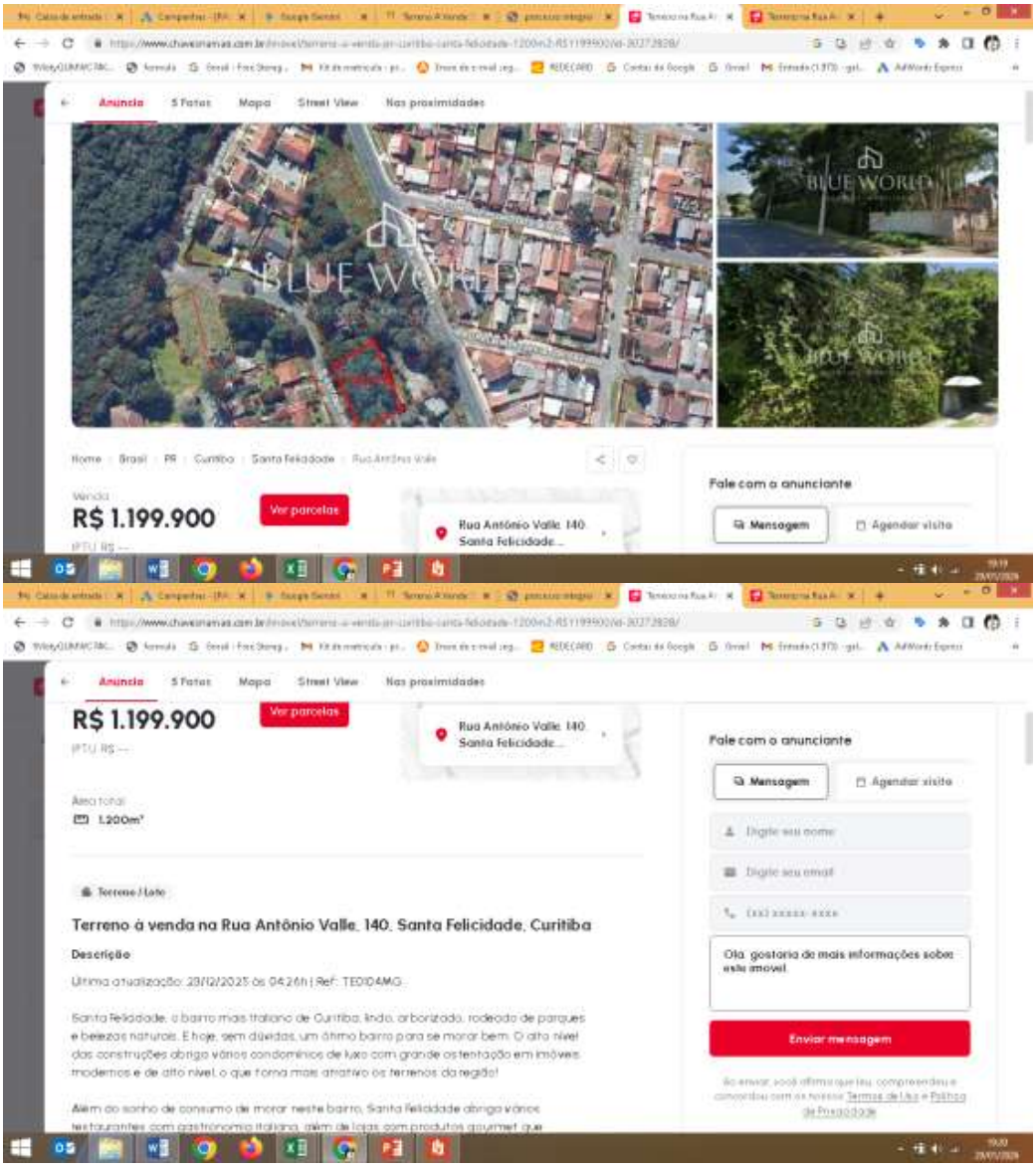
Amostra 05: Rua Alfredo Muraro, 227



https://bit.ly/AlfredoMuraro227

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Amostra 06: Rua Antônio Valle, 140



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-felicidade-1200m2-RS1199900/id-30272828/

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

TABELA DOS LINKS DAS AMOSTRAS COLETADAS

Amostra 01: Rua Ari José Valle, 323 https://bit.ly/AriValle323

Amostra 02: Rua Antônio B. Valle https://bit.ly/AntonioValleZR2

Amostra 03: Rua Ari José Valle, 71 https://bit.ly/AriValle71

Amostra 04: Rua João B. Valle, 225 https://bit.ly/JoaoBenato225

Amostra 05: Rua Alfredo Muraro, 227 https://bit.ly/AlfredoMuraro227

Amostra 06: Rua Antônio Valle, 140 https://bit.ly/AntonioValle140

LINKS AUDITÁVEIS DAS AMOSTRAS

Os links indicados nas tabelas de amostras são auditáveis e foram validados na data de emissão deste parecer.

Por tratar-se de portais imobiliários dinâmicos, cujos anúncios podem expirar ou ser removidos após a venda, este avaliador anexou **prints completos de tela** para cada amostra utilizada, garantindo a integridade da prova e a contemporaneidade dos valores apresentados ao Juízo."

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

QUADRO RESUMO DAS AMOSTRAS

1. **R. Ari José Valle, 323:** 1.800 m² |R$ 1.799.900 | Unitário Final: **R$ 1.105,88/m²**
2. **R. Antônio B. Valle:** 540 m² | R$ 580.000 | Unitário Final: **R$ 1.021,90/m²**
3. **R. Ari José Valle, 71:** 945 m² | R$ 990.000 | Unitário Final: **R$ 1.068,88/m²**
4. **R. João B. Valle, 225:** 601 m² | R$ 500.000 | Unitário Final: **R$ 802,19/m²**
5. **R. Alfredo Muraro, 227:**1.160 m² |R$ 1.250.000 |Unitário Final: **R$ 1.128,06/m²**
6. **R. Antônio Valle, 140:** 1.200 m² |R$ 1.199.900 | Unitário Final: **R$ 1.051,20/m²**

MÉDIA UNITÁRIA FINAL: R$ 1.029,69/m²

- **Média Saneada dos Valores Homogeneizados: R$ 1.029,69/m²**

5. DEMONSTRAÇÃO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO (NBR 14653-2) *Cálculos aplicados para homogeneização de cada elemento da amostra em relação ao terreno avaliando 346,21 m².*

- **Fator de Oferta (f_o):** 0,90 (Redução de 10% para ajuste de expectativa de negociação).
- **Fator de Área (f_a):** (Area_{amostra} / 346,21)^{0,125} (Ajuste para terrenos com dimensões superiores).
- **Fator Esquina (f_e):** 1,10 (+10% de valorização normativa)

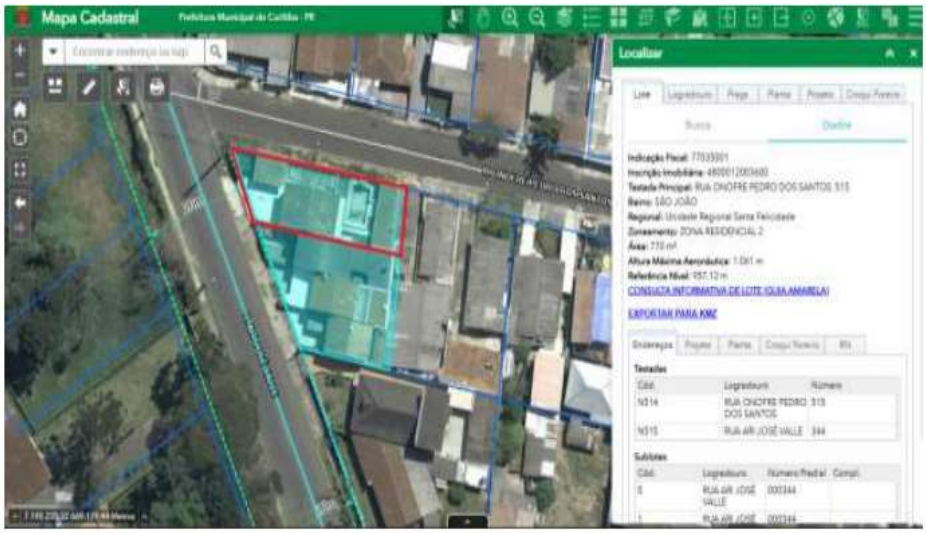
Cálculos Individuais:

- **Amostra 01 (Rua Ari José Valle, 323):**
  - Valor Unitário Original: R$ 999,94/m²
  - Cálculo: R$ 999,94 x 0,90 (f_o) x 1,228 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 1.105,88/m²**
- **Amostra 02 (R. Antônio B. Valle):**
  - Valor Unitário Original: R$ 1.074,07/m²
  - Cálculo: R$ 1.074,0 x 0,90 (f_o) x 1,057 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 1.021,90/m²**
- **Amostra 03 (Rua Ari José Valle, 71):**
  - Valor Unitário Original: R$ 1.047,54/m²
  - Cálculo: R$ 1.047,54 x 0,90 (f_o) x 1,133 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 1.068,88/m²**
- **Amostra 04 (R. João B. Valle, 225):**
  - Valor Unitário Original: R$ 831,94/m²
  - Cálculo: R$ 831,94 x 0,90 (f_o) x 1,071 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 802,19/m²**
- **Amostra 05 (Rua Alfredo Muraro, 227):**
  - Valor Unitário Original: R$ 1.077,58/m²
  - Cálculo: R$ 1.077,58 x 0,90 (f_o) x 1,163 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 1.128,06/m²**
- **Amostra 06 (R. Antônio Valle, 140):**
  - Valor Unitário Original: R$ 999,91/m²
  - Cálculo: R$ 999,91 x 0,90 (f_o) x 1,168 (f_a)
  - **Valor Homogeneizado: R$ 1.051,20/m²**

6. RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO DO SOLO

VALOR TOTAL DO SOLO (Vs) : Média Final x Metragem do imóvel

- **Média das Amostras Homogeneizadas:** R$ 1.029,69/m²
- **Aplicação do Fator Esquina (f_esq):** 1,10 (+10% de valorização normativa)
- **Justificativa:** O imóvel avaliando situa-se em esquina, permitindo aproveitamento técnico superior (acessos independentes, ventilação e área gourmet integrada), conforme imagens dos autos.
- **Valor Unitário Final do Solo:** R$ 1.029,69 x 1,10 = R$ 1.132,66/m²
- **Área do Imóvel Avaliando:** 346,21 m²
- **VALOR TOTAL DO SOLO (Vs): 346,21 m² x R$ 1.132,66/m² = R$ 392.138,22**



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

7. DETALHAMENTO DO CUSTO DE REEDIÇÃO (Ve) - PADRÃO R1-N

Padrão Médio: R1-N | Depreciação Ross-Heidecke (Fator 0,837)

Para o cálculo da edificação, aplicou-se o **CUB/PR de Dezembro/2025** no padrão **R1-N (Normal)**, acrescido do **FCI (Fator de Custos Indiretos)** de 15% para cobrir despesas não contempladas pelo Sinduscon (projetos, taxas e administração).

CENÁRIO 1: (Área Averbada da Matrícula: 143,91 m²)

- **Padrão:** R1-N (Normal)
- **Base de Cálculo:** 143,91 m² x R$ 2.932,25 x 1,15
- **Edificação (CUB + FCI):** R$ 485.277,47
- **Benfeitorias Adicionais (Gourmet/Luxo):** R$ 300.000,00
- **Subtotal Bruto (Novo):** R$ 785.277,47
- **Depreciação Ross-Heidecke (Fator 0,837):** - R$ 128.000,23
- **VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (V_e): R$ 657.277,24**

CENÁRIO 2: (Área utilizada pelo Perito: 181,00 m²)

- **Padrão:** R1-N (Normal)
- **Base de Cálculo:** 181,00 m² x R$ 2.932,25 x 1,15
- **Edificação (CUB + FCI):** R$ 610.348,29
- **Benfeitorias Adicionais (Gourmet/Luxo):** R$ 300.000,00
- **Subtotal Bruto (Novo):** R$ 910.348,29
- **Depreciação Ross-Heidecke (Fator 0,837):** - R$ 148.386,77
- **VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (V_e): R$ 761.961,52**

DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS DE ALTO PADRÃO (VALOR DE REPRODUÇÃO)

Nota: Itens verificados via vistoria indireta e registros fotográficos constantes nos autos, ignorados na avaliação pericial oficial.

- **Esquadrias e Sistemas Térmicos:** Instalação de janelas com vidros duplos, esquadrias de alumínio nobre (isolamento termoacústico) em toda a residência, padrão indispensável para o clima local e valorização imobiliária.
  - **Valor estimado: R$ 80.000,00**
- **Infraestrutura Gourmet e Lazer:** Área técnica externa com churrasqueira gourmet, bancadas em granito, revestimentos cerâmicos de padrão superior e cobertura integrada.
  - **Valor estimado: R$ 85.000,00**
- **Armários embutidos, Acabamentos Internos e Gesso:** Armários embutidos nos 03 dormitórios, Cozinha, Bwc Social, Lavabo, Box de Vidro, Tampos em

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Mármore, Projeto de iluminação embutida com forros de gesso decorativos, sancas e acabamento de alto padrão em áreas sociais.
    - **Valor estimado: R$ 100.000,00**
- **Sistemas de Segurança e Automação:** Portões automatizados de alta velocidade, sistema de monitoramento periférico e infraestrutura de segurança instalada.
    - **Valor estimado: R$ 15.000,00**
- **Paisagismo e Áreas Externas:** Pavimentação externa em paver/pedra, muros de arrimo revestidos e projeto paisagístico executado.
    - **Valor estimado: R$ 20.000,00**

TOTAL EM BENFEITORIAS ADICIONAIS: R$ 300.000,00

Fotos da Fachada e Área Externa



Fotos da Garagem



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

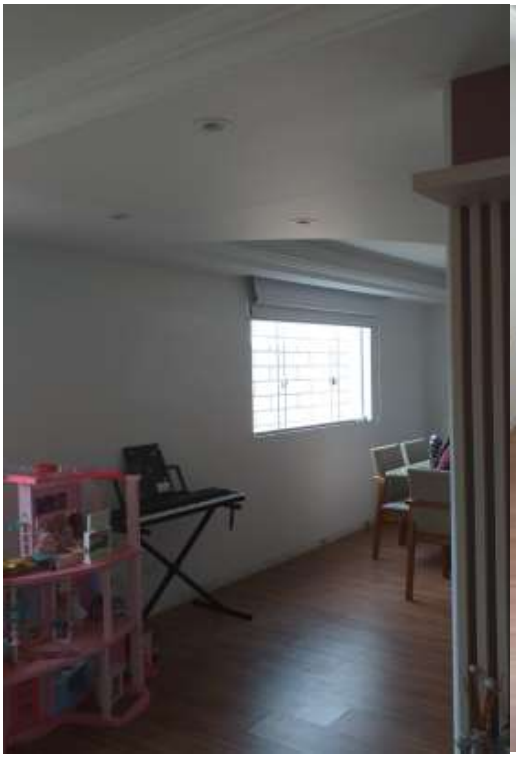
Área Gourmet com Bwc







Sala de Jantar/Estar com piso laminado, teto rebaixado em gesso com iluminação embutidos





Lavabo com piso em Porcelanato de Alta Qualidade



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Cozinha com Armários, Tampo em Mármore, Piso em Porcelanato





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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Lavanderia completa com Armários Embutidos 05 portas





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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Suíte com Closet



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Bwc Suíte



Bwc Social



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

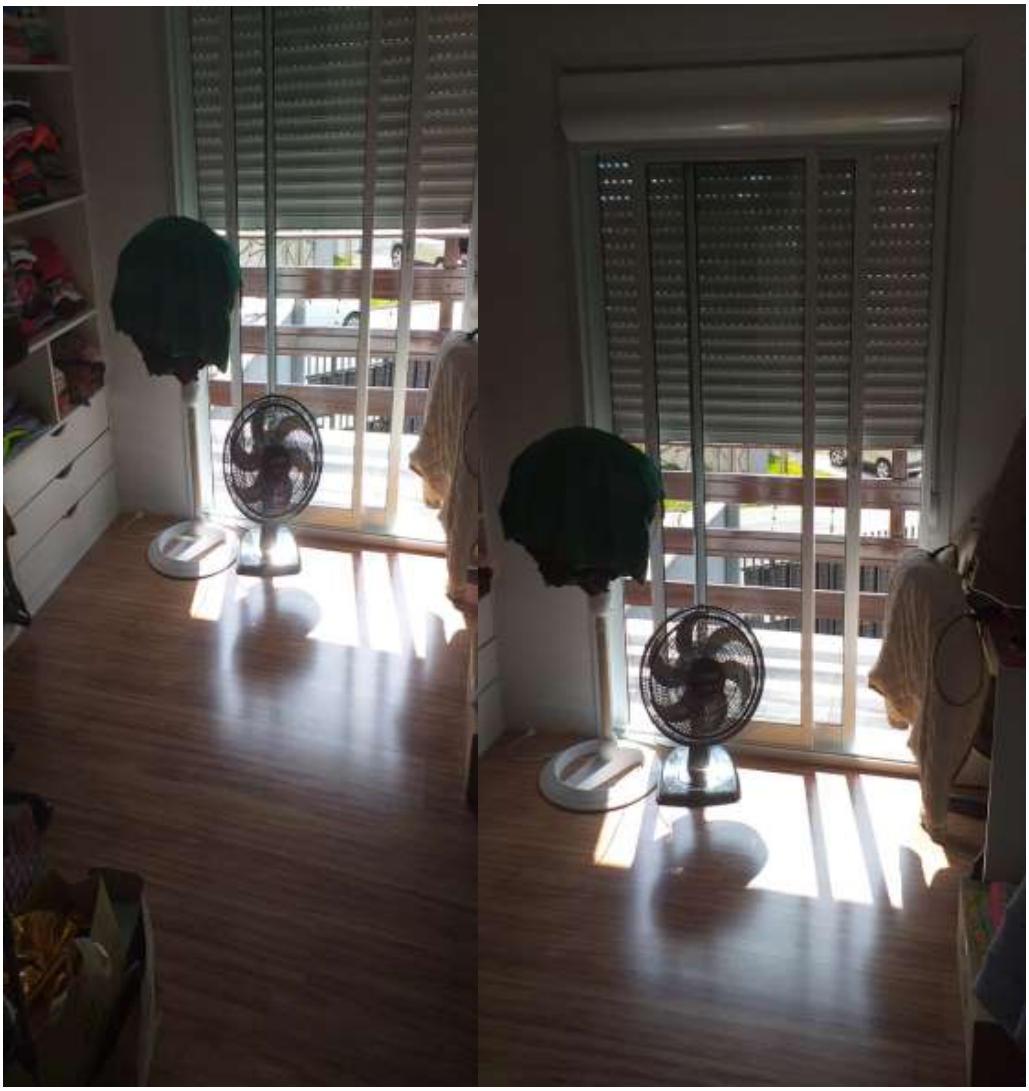
Dormitório 02 com Armários Embutidos, Venezianas e Sacada





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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Dormitório 03 com Armários Embutidos, Venezianas e Sacada



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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Fachada e Sacada dos Dormitórios da Frente





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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Fachada dos Fundos







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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

8. DA ESCOLHA METODOLÓGICA (NBR 14.653)

Para atingir este resultado com precisão, adotou-se o **Método Comparativo (MCDM)** para o solo, por ser a forma mais fiel de captar o valor da terra nua na região de Santa Felicidade.

Complementarmente, utilizou-se o **Método de Custo de Reedição** para as edificações e benfeitorias, técnica indispensável para precificar corretamente um imóvel de alto padrão com características específicas (esquadrias termoacústicas, vidros duplos, venezianas, área gourmet, troca de pisos, revestimento externo, armários embutidos quartos, cozinha e banheiros e automação) que uma média simples jamais alcançaria.

9.VALOR FINAL DE MERCADO (APLICAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO)

Para chegar ao **Justo Valor de Mercado**, somamos o valor do solo (homogeneizado com Fator Esquina) ao custo de reedição das benfeitorias, aplicando-se ao final o **Fator de Comercialização de 20%**.

1. **VALOR FINAL - CENÁRIO 1: R$ 1.259.298,55**

   (Baseado na segurança jurídica da Matrícula)

2. **VALOR FINAL - CENÁRIO 2: R$ 1.384.919,69**

   (Baseado na metragem considerada pelo Perito na elaboração do Laudo que está sendo impugnado)

MEMÓRIA DE CÁLCULO DETALHADA

CUB R1–N DEZ/2025: R$ 2.932,25

Parâmetros de Cálculo:

- **CUB Base (Dez/25):** R$ 2.932,25m²
- **FCI (Custos Indiretos):** 15% (sobre a edificação base)
- **Valor do Solo (V_s):** R$ 392.138,22 (já com Fator Esquina)
- **Benfeitorias Adicionais:** R$ 300.000,00
- **Depreciação (K):** 0,837 (Ross-Heidecke)
- **Fator de Comercialização:** 1,20 (+20%)

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

CENÁRIO 1: Área Averbada da Matrícula (143,91 m²)

1. **Custo Edificação Base (Novo):** 143,91 m² x R$ 2.932,25 = R$ 421.980,10
2. **Custos Indiretos (FCI 15%):** R$ 421.980,10 x 0,15 = R$ 63.297,01
3. **Total da Edificação (Base + FCI):** R$ 421.980,10 + R$ 63.297,01 = R$ 485.277,11
4. **Soma com Benfeitorias Gourmet/Luxo:** R$ 485.277,11 + R$ 300.000,00 = R$ 785.277,11
5. **Valor Depreciado (V_e):** R$ 785.277,11 x 0,837 = R$ 6 5 7.276,94
6. **Subtotal (Solo + V_e):** R$ 392.138,22 + R $ 657.276,94 = R$ 1.049.415,16
7. **VALOR FINAL (Margem 20%):** R$ 1.049.415,16 x 1,20 = **R$ 1.259.298,19**

CENÁRIO 2 : Área considerada pelo Perito (181,00 m2)

1. **Custo Edificação Base (Novo):** 181,00 m² x R$ 2.932,25 = R$ 530.737,25
2. **Custos Indiretos (FCI 15%):** R$ 530.737,25 x 0,15 = R$ 79.610,59
3. **Total da Edificação (Base + FCI):** R$ 530.737,25 + R$ 79.610,59 = R$ 610.347,84
4. **Soma com Benfeitorias Gourmet/Luxo:** R$ 610.347,84 + R$ 300.000,00 = R$ 910.347,84
5. **Valor Depreciado (V_e):** R$ 910.347,84 x 0,837 = R$ 7 6 1.961,14
6. **Subtotal (Solo + V_e):** R$ 392.138,22 + R$ 761.961,14 = R$ 1.154.099,36
7. **VALOR FINAL (Margem 20%):** R$ 1.154.099,36 x 1,20 = **R$ 1.384.919,23**

10.QUESITOS TÉCNICOS AO PERITO JUDICIAL (REFERENTE À NBR 14653-2)

Requer-se que o Sr. Perito responda pontualmente aos seguintes quesitos, sob a luz das normas técnicas da ABNT:

1. **Da Homogeneização Amostral:** Queira o Sr. Perito informar por que não foram aplicados os **Fatores de Homogeneização** (Fator Oferta, Fator Localização, Fator Área, Fator Esquina) sobre as amostras que fundamentaram o valor do laudo, visto que a norma exige o tratamento dos dados para garantir a similaridade com o imóvel avaliando?

2. **Do Tratamento Estatístico:** Solicita-se que o Sr. Perito apresente as seguintes memórias de cálculo, obrigatórias para a fundamentação do laudo:
   - **Saneamento Amostral:** Foi utilizado o **Critério de Chauvenet** ou outro método científico para a exclusão de dados discrepantes (*outliers*)?
   - **Desvio Padrão e Coeficiente de Variação:** Quais foram os índices obtidos e como eles justificam a precisão da amostra utilizada?

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

- **Intervalo de Confiança:** Qual o intervalo de confiança alcançado pela média resultante?

3. **Da Depreciação e Benfeitorias:** Queira o Sr. Perito informar:
   - Qual o critério técnico para o cálculo da depreciação das edificações? Foi utilizada a **Tabela de Ross-Heidecke**?
   - Por que benfeitorias de alto padrão (vidros duplos, área gourmet e sistemas de automação) foram omitidas na quantificação do custo de reedição?

4. **Da Base Documental:** Considerando que a **Matrícula nº 75.820** registra a área de **143,91 m²**, qual a justificativa técnica para a utilização da metragem de 1**81,00 m²** no laudo oficial, sem que haja averbação ou documento público que a sustente?

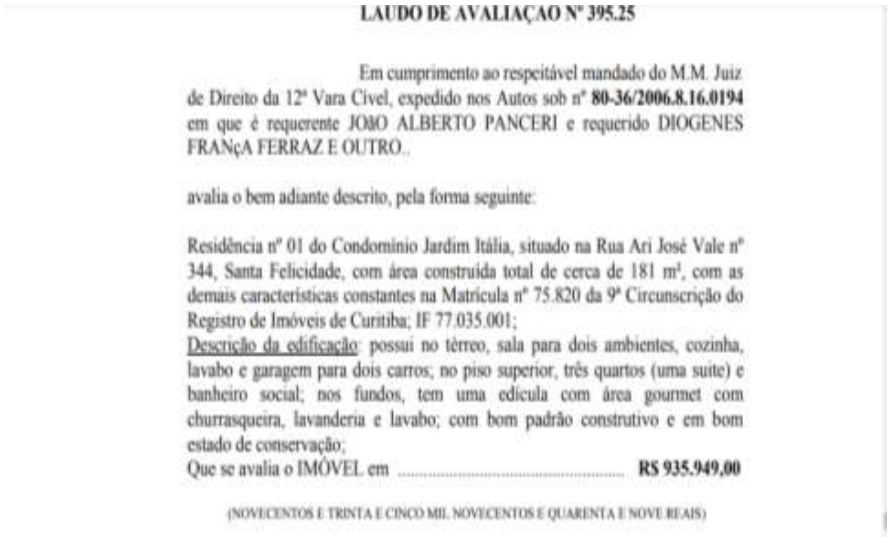


Curitiba - Pr
OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

MATRÍCULA Nº 75820

IMÓVEL:- RESIDÊNCIA Nº 01(um), integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ITÁLIA", situado na Rua Ari José Vale, Santa Felicidade, nesta Capital, localizada de frente para a referida rua, à esquerda de quem da referida rua olha o imóvel, com a área construída de utilização exclusiva de 143,9100m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 143,9100m², área de terreno de utilização exclusiva de 346,2100m², sendo 265,6450m² de área de quintal e jardim e 80,5650m² de área que a casa ocupa no solo, perfazendo a quota de terreno de 346,2100m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,4515881.- O referido condomínio residencial está construído sobre o lote de terreno nº 01(um), da quadra nº 08(oito), da Planta Jardim Itália, nesta Capital, medindo 35,28 metros de frente para a rua Onofre Pedro dos Santos, por 36,06 metros de extensão pelo lado direito de quem da rua olha o terreno onde faz frente para a Rua Ari José Vale, pelo lado esquerdo, mede 29,50 metros de extensão da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 02 e na linha de fundos mede 16,84 metros de extensão onde confronta com o lote nº 05 da quadra nº 08 da Planta Jardim Itália, com a área total de 766,65m².-

PROPRIETÁRIA:- AMSTERDÃ EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 01.415.588/0001-07, com sede à Rua Fernando Simas, nº 1.211, Mercês, na



LAUDO DE AVALIAÇAO Nº 395.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **80-36/2006.8.16.0194** em que é requerente JOãO ALBERTO PANCERI e requerido DIOGENES FRANçA FERRAZ E OUTRO..

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Residência nº 01 do Condomínio Jardim Itália, situado na Rua Ari José Vale nº 344, Santa Felicidade, com área construída total de cerca de 181 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 75.820 da 9ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 77.035.001;
Descrição da edificação: possui no térreo, sala para dois ambientes, cozinha, lavabo e garagem para dois carros; no piso superior, três quartos (uma suíte) e banheiro social; nos fundos, tem uma edícula com área gourmet com churrasqueira, lavanderia e lavabo; com bom padrão construtivo e em bom estado de conservação;
Que se avalia o IMÓVEL em ..... **R$ 935.949,00**

(NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL NOVECENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS)

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

11.CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO TÉCNICO (POR CENÁRIOS)

Considerando a **divergência entre a área registrada** e **a área informada pelo Perito**, este Parecer apresenta dois cenários conclusivos para subsidiar a decisão deste Juízo:

CENÁRIO 1: Estrita Observância à Matrícula (Segurança Jurídica) Baseado exclusivamente na área averbada de **143,91 m²** (Matrícula 75.820).

Este cenário deve prevalecer, **caso o Juízo entenda que áreas não averbadas não possuem liquidez imediata ou regularidade administrativa** para compor o valor venal em leilão.

- **Valor de Mercado: R$ 1.259.298,19**

CENÁRIO 2: Realidade Construtiva (Área Gourmet e Garagens).

Caso fique **comprovado** que a edificação possui **181,00 m²** em razão de benfeitorias úteis não averbadas (área gourmet e garagens), **o custo de reprodução deve ser recalculado** para refletir a valorização desse excedente construtivo.

- **Valor de Mercado Atualizado: R$ 1.384.919,23** *(Valor estimado considerando o acréscimo de 37,09 m² ao custo de reedição).*

SÍNTESE:

Independentemente da metragem adotada (143,91 m² ou 181,00 m²), resta provado que o valor de **R$ 935.949,00** apresentado pelo perito judicial está drasticamente abaixo de qualquer realidade mercadológica, caracterizando **Preço Vil** em ambos os cenários.

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

12. DOS FUNDAMENTOS PARA DESCONSTITUIÇÃO DO LAUDO PERICIAL

O laudo oficial ora impugnado **deve ser desconstituído** por apresentar **vícios metodológicos insanáveis:**

1. **Incompletude Técnica:** Ao utilizar o MCDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) incompleto, o Perito cometeu os seguintes erros que invalidam seu Laudo:
   - **a)** Juntar amostras novas como comparáveis que diferem totalmente do imóvel usado avaliando.
   - **b)** **Não aplicou** todos os fatores de homogeneização estatística.
   - **c)** **Não aplicou** os fatores de depreciação da edificação presentes na **Tabela de Ross-Heidecke** (utilizada para calcular a depreciação de imóveis usados)
   - **d)** **Não calculou** o Desvio Padrão (mostra o índice de dispersão das amostras entre elas)
   - **e)** **Não calculou** o Coeficiente de Variação (mostra o quanto as amostras estão dispersas em relação à média)
   - **f)** **Não calculou** o Saneamento Amostral para retirar as amostras discrepantes (outliers que contaminam o quadro de amostras).
   - **g)** **Não realizou** o Cálculo dos Intervalos de Confiança (usado para estabelecer os valores máximo, médio e mínimo, fundamentais para o magistrado estabelecer o valor do imóvel para fins de ser ofertado ao leilão).
   - **h)** **Apresentou** um valor meramente estimativo e sem rigor científico, em **total desacordo com a metodologia escolhida**, e portanto, não pode ser demonstrável.

2. **Erro de Base:** A utilização de uma metragem de 181 m² (**sem respaldo na matrícula de 143,91 m²**) e sem a menção na descrição do laudo da diferença de área de 37,01 m² para fins de cálculo, **por si só invalida o laudo**.

   Como é possível um imóvel ser ofertado a leilão com uma metragem de **181 m²,** mas que na matrícula **informa 143,91 m2**, cuja avaliação foi feita em total desconformidade com o documento oficial?

3. **Amostragem Inadequada:** O MCDM preconiza como uma de suas exigências para utilizá-lo, **a similaridade das amostras comparáveis com o imóvel avaliando**, ou seja, se estou avaliando um imóvel usado, obrigatoriamente as amostras comparáveis deverão também serem usadas.

   No presente caso, o Perito utilizou como comparáveis, **amostras novas** e não demonstrou ter utilizado nenhum fator de homogeneização para poder considerá-las.

   Como é possível comparar **um imóvel usado com mais de 15 anos, reformado e com benfeitorias** com **imóveis novos?**

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: PJY2Y LMX8K EJNU6 2MV4K

Esse erro também invalida o Laudo, porque o uso de imóveis novos para avaliar um bem usado **distorce a realidade de mercado**.

---

13. FECHAMENTO:

Resta tecnicamente provado que, **independentemente da metragem adotada** (143,91 m² ou 181,00 m²), o valor de **R$ 935.949,00** apresentado no laudo pericial oficial, está drasticamente abaixo da realidade do mercado imobiliário de Santa Felicidade.

A manutenção daquele valor viciado para fins de avaliação, caracteriza **Preço Vil**, com defasagem que varia de **33% a 37%** em relação aos cenários reais aqui apurados.

Como nos leilões, a arrematação normalmente ocorre na 2ª praça, aonde os arrematantes conseguem adquirir pela metade do preço, considerar o valor do laudo de **R$ 935.949,00** como base, **acarretaria prejuízo irreparável ao executado,** pois o valor de **R$ 467.974,50** corresponde a **37% do valor no cenário 1** (considerando apenas a metragem averbada de 143,91m² da matrícula) ou **33% do valor no cenário 2** (considerando 181m² de área utilizado pelo Perito).

Portanto, requer-se a **desconstituição e retirada do laudo** que forneceu a avaliação para fins de arrematação no leilão, **por conter deficiências técnicas e metodológicas em total desacordo com a NBR 14.653 da ABNT.**

É o Parecer.

Curitiba, 30 de Janeiro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUIS ALBERTO GALAN NUNEZ FILHO
Data: 01/02/2026 15:52:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

LUIS ALBERTO GALÁN NUNEZ FILHO – CRECI/PR F-7236

LUIS ALBERTO GALÁN NUNEZ FILHO - Corretor de Imóveis – *CRECI/PR F-7236*
Especialista em Avaliações Imobiliárias Judiciais e Extra-judiciais

---