

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL AVALIANDO: RESIDENCIA nº 01 – do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAN EDUARDO** - Rua Arapongas, 1496 – Bairro Sítio Cercado - CURITIBA/PR - CEP: 81.900-400

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

CURITIBA, 19 de Março 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: PJYVX S6LKQ Y7FA2 763DD



AO JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE PINHAIS - 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

O imóvel avaliando é o RESIDENCIA nº 01 – do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAN EDUARDO** – situado a Rua Arapongas, 1496, esquina com a Rua cruzeiro do Sul, 559, unidade está com frente para a referida Rua Cruzeiro do Sul, nº 559, sendo a primeira unidade contando da direita pra a esquerda, de quem da rua olha o Conjunto, em alvenaria, com dois pavimentos e com área construída exclusiva de 100,09m², sendo 48,95 m² no pavimento térreo e 51,14 m² no pavimento superior, área de uso comum de m², área corr1,97 m², constituída pela meação das paredes, perfazendo a área construída total de 102,06 m², área de terreno de uso exclusivo, destinada para jardim e quintal de 51,85 m², que somada a área de terreno ocupada pela unidade de 48,95 m², perfaz a cota de terreno de 100,80 m², com a demais transcrições registradas na matrícula de nº 241,816, do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:



Valide aqui este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0241816-39

CNM 083238.2.0241816-39

FICHA

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004.056.559-91

REGISTRO GERAL

241.816 /01 F

RUBRICA

REGISTRO Nº 241.816

IMÓVEL: RESIDÊNCIA nº 01 (um), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAN EDUARDO, situado à Rua Arapongas, nº 196, esquina com a Rua Cruzeiro do Sul, nº 559, em Curitiba-PR, unidade esta com frente para a referida Rua Cruzeiro do Sul, sendo a primeira unidade a contar da direita para a esquerda, de quem dessa rua olha o Conjunto, em alvenaria, com dois pavimentos e com área construída de uso exclusivo de 100,09 m², sendo 48,95 m² no pavimento térreo e 51,14 m² no pavimento superior, área de uso comum de 1,97 m², constituída pela meação das paredes, perfazendo a área construída total de 102,06 m², área de terreno de uso exclusivo, destinada para jardim e quintal, de 51,85 m², que somada a área de terreno ocupada pela unidade de 48,95 m², perfaz a cota de terreno de 100,80 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,2393 do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 02 (dois), da Quadra "D", da Planta Jardim Irati, situado no Distrito do Pinheirinho, em Curitiba-PR.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA GIACOMELLI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 02.356.938/0001-74, com sede à Rua São Salvador, nº 793 - Pilarzinho, em Curitiba-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 12 (doze) da Matrícula nº 11.696 desta Serventia.

Dou fé. Curitiba, 30 de maio de 2025. (a)

DELEGADO.

AGENTE

[Assinatura]
Sandra R. Polgarelli dos Santos
Escritorinha Indicada

JM.

o.onr

lo oficialmente pelo
via www.ridigital.org.br

Informe MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
jus.br/projudi/ - Identificador: PJDV QZRTZ HDUE3 88M eB

te, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T
di.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJBW BGYZW ZDKUP KES7Y

g.br/docs/MGWYA-BQSC7-DCHPQ-7BTRM

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 07 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao analisado, inclusive o parâmetro pertencente a vários condomínios 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	Rua Arapongas, 1496	30	60	99,84	630.000,00	6.310,09
2	Rua Prof Milton Vianna, 334	30	60	128	665.000,00	5.195,31
3	Rua Otavio Adonso da Silva, 125	30	60	92	440.000,00	4.782,60
4	Rua João Krawczyk	30	60	97	489.000,00	5.041,23
5	Travessa Eli Volpato, 114	30	60	105	450.000,00	4.285,74
6	Rua Buriti, 27	30	60	125	725.000,00	5.800,00
7	Rua João Krawczyk, 556	30	60	78	449.990,00	5.769,10

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:

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

R\$ 37.184,07 / (m²)
Média aritmética = -----
07

Valor médio do (m²) =	R\$ 5.312,01/ (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 =	100,09m² X R\$ 5.312,01/m²
Valor do imóvel =	R\$ 531.679,08

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, e incluindo 5% para possíveis reformas.

Mesmo assim, achamos conveniente não aplicar depreciação.

Valor do imóvel	=	R\$ 531.679,00
Valor da depreciação	=	R\$ 0,00
Valor real do imóvel	=	R\$ 531.679,00

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 531.679,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL / ARREDONDANDO
R\$ 532.000,00

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\$ 532.000,00 (Quinhentos e Trinta e Dois 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 –Os apartamentos anunciados são reformados, alguns mobiliados e a pronta entrega para moradia.

2 –O proprietário do apartamento 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% sobre o valor arrematado, subindo assim o valor inicial, quase a totalidade das arrematações é necessário reformar todo o apartamento.

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

5 – Em sua maioria os imóveis tem que ter uma reforma geral.

Curitiba, 19 de Março de 2026

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

