

PTAM VSF 007/2025

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

**Imóvel 02 Avaliando:** Lote Urbano Nº36 Matricula (16.104).

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda

**Interessado:** 2º Vara Cível de Francisco Beltrão-PR

**Avaliador:** Adriano Dalla Costa  
CRECI 40984 PR  
CNAI 41531



VISTA DO IMÓVEL



PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## Sumário

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>                   | <b>1</b>  |
| <b>SUMÁRIO</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. SOLICITANTE</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. FINALIDADE</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>4. DA COMPETÊNCIA</b>  | <b>3</b>  |
| <b>5. PARTES DA ABNT/NBR</b>  | <b>4</b>  |
| <b>6. ABREVIATURAS</b>  | <b>4</b>  |
| <b>7. IMÓVEL AVALIANDO</b>  | <b>5</b>  |
| <b>8. VISTORIA</b>  | <b>5</b>  |
| <b>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>                                | <b>13</b> |
| <b>11. CONFRONTAÇÕES</b>  | <b>13</b> |
| <b>12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</b>                                      | <b>14</b> |
| <b>13. VISTA AÉREA</b>  | <b>14</b> |
| <b>14. METODOLOGIA UTILIZADA</b>                                    | <b>15</b> |
| <b>15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>               | <b>15</b> |
| <b>15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1</b>                              | <b>15</b> |
| <b>15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2</b>                              | <b>16</b> |
| <b>15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3</b>                              | <b>16</b> |
| <b>16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b>                   | <b>17</b> |
| <b>16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</b>                       | <b>17</b> |
| <b>16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS</b>                             | <b>18</b> |
| <b>16.3. RESULTADO AUFERIDO</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>17. NOTAS</b>  | <b>20</b> |
| <b>18. CONCLUSÃO</b>  | <b>21</b> |
| <b>19. ANEXOS</b>   | <b>22</b> |
| <b>19.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER</b> | <b>22</b> |
| <b>19.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS</b>                         | <b>23</b> |
| <b>19.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO</b>                       | <b>24</b> |
| <b>19.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE</b>                                | <b>25</b> |
| <b>19.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL</b>                                    | <b>26</b> |



## 1. SOLICITANTE

Poder Judiciário do Estado do Paraná, 2ª Vara Cível de Francisco Beltrão-PR

## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado de VENDA do lote situado no perímetro urbano de Blumenau-SC, propriedade de Elmar Luiz Junkes, inscrito no CPF sob o número 718.268.079-34, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 16.104 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau-SC, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Blumenau-SC.

## 3. NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 007/2025

## 4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984



## 5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

## 6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPU -Imposto predial, territorial e urbano.



---

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Elmar Luiz Junkes, esta localizado na Rua Germano Kuhlmann 367, Loteamento Nelo Nardelli, Bairro Badenfurt, Município de Blumenau-SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 16.104 do 3ºOfício de Registro de Imóveis de Blumenau-SC, nos seguintes termos:

“A Propriedade citada pela Matrícula (16.104) com dimensões e área total de 420,00m2 (quatrocentos e vinte metros quadrados);

Fazendo frente e fundos de 14m (quatorze metros);

Estremado pelo lado direito em 30m (trinta metros) com o lote nº37;

Estremado pelo lado esquerdo em 30m (trinta metros) com o lote nº35

## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor sem companhia do proprietário, que não reside no local, no dia 09/10/2025 no período da tarde.

---

ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984



PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

### Sobre o Terreno

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Frente   | 14,00 metros            |
| Topologia das ruas lateral e fundos do terreno | Acima do nível das ruas |
| Topologia da frente do terreno                 | Acima Nível da rua      |

### Sobre a Edificação

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Posição em relação à rua            | Acima Nível a rua |
| Quantidade de torres/blocos         | 0                 |
| Quantidade de andares               | 2                 |
| Quantidade de unidades              | 1                 |
| Quantidade de subsolos              | 0                 |
| Idade                               | 30anos            |
| Idade aparente                      | 25anos            |
| Aspecto geral                       | bom               |
| Revestimento da fachada             | alvenaria         |
| Esquadria porta                     | madeira           |
| Esquadria janelas                   | vidro             |
| Quantidade de elevadores sociais    | 0                 |
| Quantidade de elevadores de serviço | 0                 |
| Entrada social de pedestre          | 0                 |
| Entrada de serviço                  | 0                 |
| Entrada de veículo                  | 1                 |
| Entrada de visitante                | 0                 |
| Entrada veicular de serviço         | 0                 |
| Portaria                            | 0                 |
| Interfone                           | 1                 |
| Piscina                             | 0                 |
| Salão de festas                     | 1                 |
| Sala de jogos                       | 0                 |
| Cinema                              | 0                 |
| Quadra                              | 0                 |
| Sauna úmida                         | 0                 |
| sauna seca                          | 0                 |
| Jardim                              | 0                 |
| Churrasqueira                       | 1                 |
| Sala de Internet                    | 0                 |
| Sala de reunião/curso               | 0                 |
| Auditória                           | 0                 |
| Pista de cooper                     | 0                 |
| Bicicletário                        | 0                 |
| Adegada                             | 0                 |
| Hidrômetro individual               | 1                 |

ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984



---

## 9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

### VISTA GERAL DO IMÓVEL



### VISTA GARAGEM E SACADA



PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



VISTA LATERAL


VISTA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984



### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL FORNECIDO PELA PREFEITURA DE BLUMENAU

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO - SEPLAN  
**Extrato do Imóvel em (09/10/2025) - Edificação**

**Identificação do Imóvel**  
Ativo.....:Sim  
Status.....:LIBERADO  
Bairro.: 31 - BADENFURT Un Avaliação:1  
Quadra.: 0005 Lote.....:0304 N° Cadastro.:86266  
Unidade: 001 Insc. Cadastral.:2.5.20.0005.0304.001  
Data Cadastro.....:01/01/1996

**Endereço do Imóvel**  
Logradouro.....: 2391 - GERMANO KUHLMANN  
Número.....: 367 Complemento.....: LOTE 36  
Bairro.....: 31 - BADENFURT  
CEP.....: 89.070-840

**Endereço de Correspondência**  
Logradouro.....: 2391 - GERMANO KUHLMANN  
Número.....: 367 Complemento.....: LOTE 36  
Bairro.....: 31 - BADENFURT Cidade.....: BLUMENAU  
CEP.....: 89.070-840 Caixa Postal..:

**Dados do Terreno**  
Área.....: 420,00 Testada Principal:14,00

**Funcionário**  
Matrícula: 228110 Nome: JACKSON LUIZ MOSER

**Contribuinte/Possuidor**  
CPF/CNPJ: Nome:

**Contribuinte/Proprietário**  
CPF/CNPJ: 560.743.369-20 Nome: JOSE LUNARDI

**Unidade de Avaliação**  
Ativo.....:S  
Status.....:LIBERADO  
Tipologia.....:CASA Tipo de Uso.....:RESIDÊNCIA  
Área Total Real.....:248,1 Fração Ideal.....:100  
Localização.....:Área Urbana Área Total Tributável:248,1  
Ano de Cadastro.....:1996 Ocupação.....:  
Ano de Construção.....:1990 Pontuação.....:229,8  
Regime de Utilização.....:Próprio  
Padrão Acabamento.....:MÉDIO

**Pavimentos:**  
Número Total:2 Número na Unidade: 2 Localização Unidade:1

**Características da Edificação:**

| Cod. | Característica        | Cod. | Descrição |
|------|-----------------------|------|-----------|
| 49   | PINTURA EXTERNA       | 1    | SEM       |
| 48   | REVESTIMENTO EXTERNO  | 2    | REBOCO    |
| 51   | COBERTURA             | 3    | CALHETAO  |
| 50   | ESTRUTURA             | 4    | CONCRETO  |
| 52   | ESQUADRIAS            | 2    | MADEIRA   |
| 46   | MATERIAL PREDOMINANTE | 1    | ALVENARIA |

| Tipo de Isenção   | Ex Inicial | Ex. Final | Terreno | Construção | Taxas |
|-------------------|------------|-----------|---------|------------|-------|
| Tipo de Imunidade | Ex Inicial | Ex. Final | Terreno | Construção | Taxas |

Data Última Atualização:26/08/2019 13:47:51  
Observação (3 primeiras linhas)  
CONFORME CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA EM ARQUIVO.  
PROCESSO 33839/11 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO NÚMERO CONFORME NUMERAÇÃO E EMPLACAMENTO

09/10/2025 1/1

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: P:J6FW XVAPR TXCU8 QF5WR

## 10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado na região urbana do município de Blumenau-SC, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

| Sobre a Região     |
|--------------------|
| Zoneamento: URBANO |

### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 5mil metros)

|   |
|---|
| Centro Comercial (NAO)                      |
| Praça ( NAO)                                |
| Pontos de ônibus (SIM)                      |
| Padaria ( 3 KM)                             |
| Supermercado (4<br>KM)                      |
| Agência dos Correios (NÃO)                  |
| Faculdade (NÃO)                             |
| Posto de combustível (5km)                  |
| Farmácias (5 KM)                            |
| Agências de grandes bancos nacionais ( NÃO) |

### Infraestrutura e serviços públicos

|                            |
|----------------------------|
| Rua pavimentada SIM        |
| Rede de telefonia - SIM    |
| Rede de eletricidade - SIM |
| Rede de TV a cabo - SIM    |
| Rede de Internet - SIM     |
| Rede de água - SIM         |

## 11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 16.104 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do município de Blumenau-SC e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.



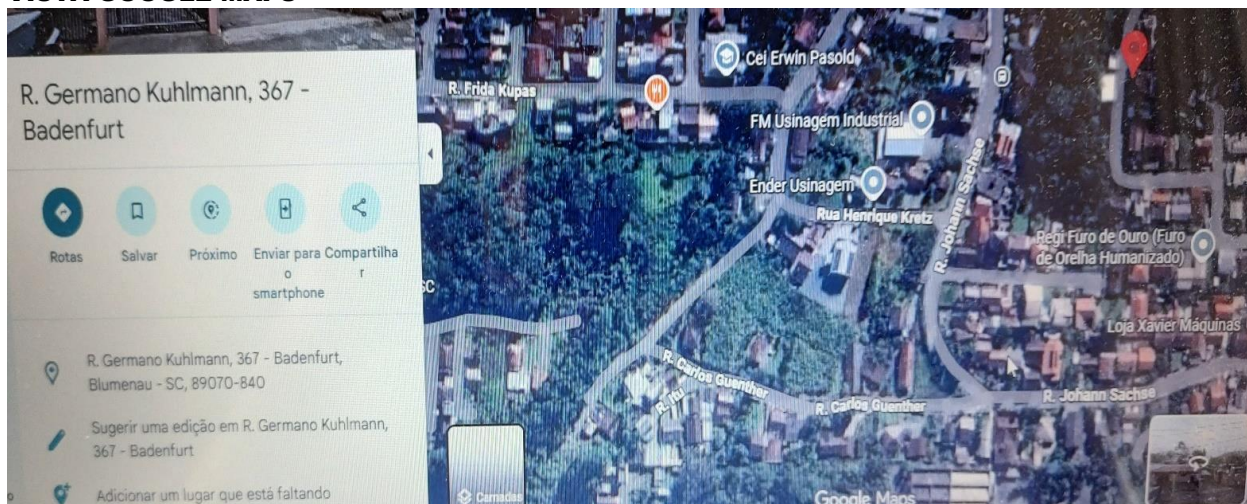


PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 13. VISTA AÉREA

#### VISTA GOOGLE MAPS



ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984

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: P-J6FW XVAPR TXCU8 QF5WR

## 14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Venda COD: 7891  
**Comprar Lote/Terreno no bairro Badenfurt em Blumenau**  
Badenfurt, Blumenau  
Compartilhar | Imprimir  
FALAR COM CORRETOR  
1500 m² terreno  
**R\$ 550.000,00**

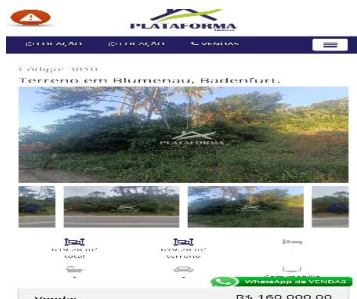
**R\$550.000,00 VALOR TOTAL**  
**R\$ 366,66 VALOR m2**  
**ÁREA TOTAL DO LOTE 1.500,00m2**  
**BAIRRO BADENFURT**  
DINÂMICA IMOBILIÁRIA Tel. (47)3037-3777



PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## 15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



**R\$160.000,00 VALOR TOTAL**  
**R\$ 258,36 VALOR m2**  
**ÁREA TOTAL DO LOTE 619,28m2**  
**BAIRRO BADENFURT**  
PLATAFORMA IMOBILIÁRIA Tel. (47) 99121-4111

## 15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



**R\$185.000,00 VALOR TOTAL**  
**R\$ 372,98 VALOR m2**  
**ÁREA TOTAL DO LOTE 496,00m2**  
**BAIRRO BADENFURT**  
SHS IMÓVEIS Tel. (47) 3288-7750



## 16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (Tres por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área total (m<sup>2</sup>)”

| DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS |           |                        |                   |                |                 | 5%                          |                                    |
|--------------------------------|-----------|------------------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
|                                | Endereço  | Área (m <sup>2</sup> ) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda | Idade do imóvel | Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m <sup>2</sup> |
| R1                             | Badenfurt | 1.500,00               | Dinâmica          | R\$550.000,00  | 0               | R\$ (27.500,00)             | R\$366,66                          |
| R2                             | Badenfurt | 619,28                 | Plataforma        | R\$160.000,00  | 0               | R\$ (8.000,00)              | R\$258,36                          |
| R3                             | Badenfurt | 496,00                 | SHS               | R\$185.000,00  | 0               | R\$ (9.250,00)              | R\$372,98                          |

**VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO TOTAL POR METRO QUADRADO R\$332,66 (Lote)**



## 16.2. Quanto a idade dos imóveis

As distancias referenciais não são as mesmas que a do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

O valor homogeneizado pelas referencias sao calculados pela sua somatoria e aplicando sua divisao na quantidade de referencias aqui expostas.

$$\frac{R1 + R2 + R3}{3} = \frac{(366,66) + (258,36) + (372,98)}{3} = 332,66$$

## 16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel (420,00) metros quadrados avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel (LOTE) em Avaliação:</b> | <b>R\$ 139.717,20</b> |
|---|-----------------------|



## 17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.



PTAM VFS 007/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## 18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO (LOTE) + (CASA): R\$759.967,20**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

ADRIANO DALLA COSTA

CRECI 40984 -PR

CNAI 41531

Francisco Beltrao, 07

Dezembro de 2025.

| CNAI  |  |
|---|--|
| Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis |  |
| <b>Dados da Declaração:</b>                 |  |
| Número da Declaração:                       | 119094   |
| Data da Declaração:                         | 7 de Dezembro de 2025  |
| Avaliação Judicial. Processo nº             | 00045813120138160083, Vara Cível, Comarca:                           |
|   | FRANCISCO BELTRÃO - PR   |
| Nome do Corretor/Avaliador:                 | ADRIANO DALLA COSTA ( <a href="#">Visualizar Dados do Corretor</a> ) |
| CRECI nº                                    | 40984 - 6ª Região - Paraná   |

Selo Certificador

ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984



---

## 19. ANEXOS

### 19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ADRIANO DALLA COSTA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI-PR 40984 - 6ª Região (Parana)
- Perito Avaliador CNAI 41531
- Endereço: Rua Guanabara, 685 sala 08 – Francisco Beltrao, PR.
- Telefone: (46)99130-9479
- E-mai.adrianocorretorimobiliariofb@gmail.com

#### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2022;
- Curso Assistente Técnico Pericia Judicial ( Curso Beta )
- Curso Qualificação Profissional de Pericia e Avaliação de Imóveis ( CAIC ) 21/10/2022

#### Formação Acadêmica

- Gestão Comercial



## 19.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

|  |
|--|
| <b>Lista de Vida Útil de Imóveis</b><br>(Bureau of Internal Revenue) |
|--|

| IMÓVEL       | TIPO                      | PADRÃO                     | VIDA ÚTIL<br>(em anos) |
|--------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL  | BARRACO                   | RÚSTICO                    | 5                      |
|              |                           | SIMPLES                    | 10                     |
|              | CASA                      | DE MADEIRA                 | 45                     |
|              |                           | RÚSTICO                    | 60                     |
|              |                           | ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO | 70                     |
|              |                           | FINO ou LUXO               | 60                     |
|              | APARTAMENTO               | ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO | 70                     |
| FINO ou LUXO |                           | 60                         |                        |
| COMERCIAL    | ESCRITÓRIO                | ECONÔMICO ou SIMPLES       | 70                     |
|              |                           | MÉDIO                      | 60                     |
|              |                           | FINO ou LUXO               | 50                     |
|              | LOJA                      |                            | 70                     |
| INDUSTRIAL   | ARMAZÉM                   |                            | 75                     |
|              | GALPÃO                    | RÚSTICO ou SIMPLES         | 60                     |
|              |                           | MÉDIO                      | 80                     |
|              |                           | SUPERIOR                   | 80                     |
|              | COBERTURA                 | RÚSTICO ou SIMPLES         | 20                     |
|              |                           | SUPERIOR                   | 30                     |
| FÁBRICA      |                           | 50                         |                        |
| RURAL        | SILO                      |                            | 75                     |
|              | DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS |                            | 60                     |
| BANCO        |                           |                            | 70                     |
| HOTEL        |                           |                            | 50                     |
| TEATRO       |                           |                            | 50                     |



### 19.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

|   |
|---|
| <b>Tabela de Classificação do Estado de Conservação<br/>do Imóvel</b> |
|---|

| CLASSIFICAÇÃO                          | CÓDIGO   |
|--|----------|
| Novo                                   | A        |
| Entre novo e regular                   | B        |
| Regular                                | C        |
| <b>Entre regular e reparos simples</b> | <b>D</b> |
| Reparos simples                        | E        |
| Entre reparos simples e importantes    | F        |
| Reparos importantes                    | G        |
| Entre reparos importantes e sem valor  | H        |
| Sem valor                              | I        |




**19.4. Tabela de Ross-Heidecke**

| Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis |                       |        |        |        |        |        |        |        |
|---|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IDADE EM %<br>DE VIDA                               | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |        |        |        |        |        |        |
|   | A                     | B      | C      | D      | E      | F      | G      | H      |
| 2   | 1,02                  | 1,05   | 3,51   | 9,03   | 18,90  | 39,30  | 53,10  | 75,40  |
| 4   | 2,08                  | 2,11   | 4,55   | 10,00  | 19,80  | 34,60  | 53,60  | 75,70  |
| 6   | 3,18                  | 3,21   | 5,62   | 11,00  | 20,70  | 35,30  | 54,10  | 76,00  |
| 8   | 4,32                  | 4,35   | 6,73   | 12,10  | 21,60  | 36,10  | 54,60  | 76,30  |
| 10  | 5,50                  | 5,53   | 7,88   | 13,20  | 22,60  | 36,90  | 55,20  | 76,60  |
| 12  | 6,72                  | 6,75   | 9,07   | 14,30  | 23,60  | 37,70  | 55,80  | 76,90  |
| 14  | 7,98                  | 8,01   | 10,30  | 15,40  | 24,60  | 38,50  | 56,40  | 77,20  |
| 16  | 9,28                  | 9,31   | 11,60  | 16,60  | 25,70  | 39,40  | 57,00  | 77,50  |
| 18  | 10,60                 | 10,60  | 12,90  | 17,80  | 26,80  | 40,30  | 57,60  | 77,80  |
| 20  | 12,00                 | 12,00  | 14,20  | 19,10  | 27,90  | 41,80  | 58,30  | 78,20  |
| 22  | 13,40                 | 13,40  | 15,60  | 20,40  | 29,10  | 42,20  | 59,00  | 78,50  |
| 24  | 14,90                 | 14,90  | 17,00  | 21,80  | 30,30  | 43,10  | 59,60  | 78,90  |
| 26  | 16,40                 | 16,40  | 18,50  | 23,10  | 31,50  | 44,10  | 60,40  | 79,30  |
| 28  | 17,90                 | 17,90  | 20,00  | 24,60  | 32,80  | 45,20  | 61,10  | 79,60  |
| 30  | 19,50                 | 19,50  | 21,50  | 26,00  | 34,10  | 46,20  | 61,80  | 80,00  |
| 32  | 21,10                 | 21,10  | 23,10  | 27,50  | 35,40  | 47,30  | 62,60  | 80,40  |
| 34  | 22,80                 | 22,80  | 24,70  | 29,00  | 36,80  | 48,40  | 63,40  | 80,80  |
| 36  | 24,50                 | 24,50  | 26,40  | 30,50  | 38,10  | 49,50  | 64,20  | 81,30  |
| 38  | 26,20                 | 26,20  | 28,10  | 32,20  | 39,60  | 50,70  | 65,00  | 81,70  |
| 40  | 28,80                 | 28,80  | 29,90  | 33,80  | 41,00  | 51,90  | 65,90  | 82,10  |
| 42  | 29,90                 | 29,80  | 31,60  | 35,50  | 42,50  | 53,10  | 66,70  | 82,60  |
| 44  | 31,70                 | 31,70  | 33,40  | 37,20  | 44,00  | 54,40  | 67,60  | 83,10  |
| 46  | 33,60                 | 33,60  | 35,20  | 38,90  | 45,60  | 55,60  | 68,50  | 83,50  |
| 48  | 35,60                 | 35,50  | 37,10  | 40,70  | 47,20  | 56,90  | 69,40  | 84,00  |
| 50  | 37,50                 | 37,50  | 39,10  | 42,60  | 48,80  | 58,20  | 70,40  | 84,50  |
| 52  | 39,50                 | 39,50  | 41,90  | 44,00  | 50,50  | 59,60  | 71,30  | 85,00  |
| 54  | 41,60                 | 41,60  | 43,00  | 46,30  | 52,10  | 61,00  | 72,30  | 85,50  |
| 56  | 43,70                 | 43,70  | 45,10  | 48,20  | 53,90  | 62,40  | 73,30  | 86,00  |
| 58  | 45,80                 | 45,80  | 47,20  | 50,20  | 55,60  | 63,80  | 74,30  | 86,60  |
| 60  | 48,80                 | 48,80  | 49,30  | 52,20  | 57,40  | 65,30  | 75,30  | 87,10  |
| 62  | 50,20                 | 50,20  | 51,50  | 54,20  | 59,20  | 66,70  | 75,40  | 87,70  |
| 64  | 52,50                 | 52,50  | 53,70  | 56,30  | 61,10  | 68,30  | 77,50  | 88,20  |
| 66  | 54,80                 | 54,80  | 55,90  | 58,40  | 69,00  | 69,80  | 78,60  | 88,80  |
| 68  | 57,10                 | 57,10  | 58,20  | 60,60  | 64,90  | 71,40  | 79,70  | 89,40  |
| 70  | 59,50                 | 59,50  | 60,50  | 62,80  | 66,80  | 72,90  | 80,80  | 90,40  |
| 72  | 62,20                 | 62,20  | 62,90  | 65,00  | 68,80  | 74,60  | 81,90  | 90,90  |
| 74  | 64,40                 | 64,40  | 65,30  | 67,30  | 70,80  | 76,20  | 83,10  | 91,20  |
| 76  | 66,90                 | 66,90  | 67,70  | 69,60  | 72,90  | 77,90  | 84,30  | 91,80  |
| 78  | 69,40                 | 69,40  | 72,20  | 71,90  | 74,90  | 89,60  | 85,50  | 92,40  |
| 80  | 72,00                 | 72,00  | 72,70  | 74,30  | 77,10  | 81,30  | 86,70  | 93,10  |
| 82  | 74,60                 | 74,60  | 75,30  | 76,70  | 79,20  | 83,00  | 88,00  | 93,70  |
| 84  | 77,30                 | 77,30  | 77,80  | 79,10  | 81,40  | 84,50  | 89,20  | 94,40  |
| 86  | 80,00                 | 80,00  | 80,50  | 81,60  | 83,60  | 86,60  | 90,50  | 95,00  |
| 88  | 82,70                 | 82,70  | 83,20  | 84,10  | 85,80  | 88,50  | 91,80  | 95,70  |
| 90  | 85,50                 | 85,50  | 85,90  | 86,70  | 88,10  | 90,30  | 93,10  | 96,40  |
| 92  | 88,30                 | 88,30  | 88,60  | 89,30  | 90,40  | 92,20  | 94,50  | 97,10  |
| 94  | 91,20                 | 91,20  | 91,40  | 91,90  | 92,80  | 94,10  | 95,80  | 97,80  |
| 96  | 94,10                 | 94,10  | 94,20  | 94,60  | 95,10  | 96,00  | 97,20  | 98,50  |
| 98  | 97,00                 | 97,00  | 97,10  | 97,30  | 97,60  | 98,00  | 98,00  | 99,80  |
| 100   | 100,00                | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |



## 19.5. Matrícula do Imóvel


PROJUDI - Processo: 0004581-31.2013.8.16.0083 - Ref. mov. 701.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915  
05/04/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**COMARCA DE BLUMENAU**  
**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CNS 10.465-3**  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial de Registro  
Cristina Santhiago Ziebarth - Registradora Substituta  
Rua Cel. Vidal Ramos, nº 1, Sala 601, Ed. Alameda Office  
Centro, CEP 89010-330, Blumenau/SC  
Fone: (47) 3222-3333 - E-mail: 3of.bnu@terra.com.br - Site: 3rib Blumenau.com.br

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CNM: 104653.2.0016104-29

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  **COMARCA DE BLUMENAU**

**3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
C.R.E.M.P. Nº 000102000-30  
Rua 15 de Novembro, 439 - 4.º Andar - Edif. 408  
Distrito: DO HELIO EGON ZIEBARTH  
C.P.F. Nº. 000102000-30

LIVRO Nº 2 DATA 04.08.1.991

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno, situado nesta cidade, no Bairro Sotão do Topo, nos terrenos do Lote nº 26 da rua Johann Sachs, representado pelo lote nº 26, do loteamento "HELO MARDELLI E AVELINA POSSANAI", aprovado pela Prefeitura local sob nº 009/92, em data de 14 de Setembro de 1.992, contendo a área de quatrocentos e vinte metros quadrados (420,00 m<sup>2</sup>), fazenda frente em catorze metros (14,00 m), com o lado esquerdo da rua "D"; fundos em catorze metros (14,00 m), com o lado nº 14; atravessando pelo lado direito em trinta metros (30,00 m), com o lote nº 27, nº 28; e nº 29; fundos em trinta metros (30,00 m) com o lote nº 35, todos de Heio Egon Ziebarth e Avelina Possanai, sem herdeiros.

**PROPRIETÁRIOS:** HELO MARDELLI, comerciante, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 9.515/97, com EDITE EDULTRAID MARDELLI, do lar, portadores do CPF nº 030 421 469-87; e, AVELINA POSSANAI, viúva do lar, portadora do CPF nº 238 138 479-91, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

**TÍTULO ADISITIVO:** Matrícula neste Cartório, no Livro nº 2, sob R-1-11.501, lançado sob R-2-11.501. O OFICIAL: *[Assinatura]*

**R-1-16.104:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 27 de fevereiro de 1994, no Livro nº 209, às Fls. 156/157, do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca, HELO MARDELLI e sua esposa EDITE EDULTRAID MARDELLI e AVELINA POSSANAI, todos já qualificados, venderam o imóvel acima descrito, pelo preço de R\$ 357,40,00, a **ELMAR LUIZ JUNKES**, brasileiro, solteiro, maior, industrialista, portador do CPF nº 718 268 079-34, residente e domiciliado nesta cidade, Blumenau, 13 de Fevereiro de 1995. O OFICIAL: *[Assinatura]*

**AV-2-16104 - 04 de dezembro de 2020.**  
**PREENCHAÇÃO:** nº 134.191, de 14/10/2019.  
**ATO Indisponibilidade de Bens Imóveis.**  
**TÍTULO:** Conforme lista de indisponibilidade gerada no data de 14.10.2019, Protocolo de Indisponibilidade: 201910.1413.00961927-1A-820, extrai-se dos autos nº 00045813120138160083 da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Francisco Beltrão/PR, averba-se a indisponibilidade de bens de **ELMAR LUIZ JUNKES**, CPF nº 718.268.079/34, brasileiro, já qualificado.  
**OBJETO:** O imóvel desta matrícula, Livro: 041.19.00, sob de fiscalização: FZW21419-015W RS 2.80. O OFICIAL: *[Assinatura]*

ADRIANO DALLA COSTA CRECI 40984

