



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 3657 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra SC, “*Imóvel urbano, consistente em um terreno enfiteutico, aforado pela Prefeitura Municipal desta Cidade, com a área de 419,25m2(quatrocentos e dezenove metros e vinte e cinco decímetros quadrados), situado nesta cidade, na esquina das ruas Ingrácio Jose Correa e Henrique Lage, confrontando-se na /rente na extensão de dezenove metros e cinquenta e centímetros com a referida rua Ingracio Jose Correa, lado impar, nos fundos na- mesma extensão com terras de Itamar Gonçalves de Oliveira, pelo lado esquerdo na extensão de vinte e um metros e cinquenta centímetros com terras de Valdir Sokolski e pelo lado direito na mesma extensão com a referida- rua Henrique Lage, lado par, edificado com uma casa de madeira. sob o n. 403.*”

De propriedade de GILBERTO FUCHS E ENACIR APARECIDA MIRANDA FUCHS, nos termos do registro n. 3657 da citada matrícula imobiliária.

SOBRE O IMÓVEL

Trata-se de um terreno de esquina, todo cercado, situado no endereço acima citado, esquina das ruas Henrique Lage com a Ignacio Jose Correa, leve declive, sem edificação (a casa não existe mais), porém conta uma torre de antena, conforme identificado nas imagens aqui anexadas.

Após a visita técnica, por força da perícia, realizada aos 11 de fevereiro deste ano, as 11h22, 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. Logo, a fim de afastar questionamentos, os dados e as amostras aqui presentes são frutos de um trabalho exauriente e criterioso, cujos detalhes e mais informações encontram-se adiante mensurados no ANEXO 02.

AMOSTRAS

Num. da Amostra	Localização (endereço ou proximidade)	Natureza	Área (m2)
01	R. Jose Boiteux 1113	Oferta	448,80
02	R. Santa Cruz 397	Oferta	360,00
03	R. Ingracio Jose Correa	Oferta	496,09
04	R. Capitão João Braz	Oferta	873,00
05	R. Ver. Antenor Rauen	Oferta	639,94



Num. Amostra	Valor total	Valor p/ m2	Informante (vendedor, corretor e/ou imobiliária)
01	R\$ 300.000	R\$ 669,64	PUCHALSKI IMOVEIS
02	R\$ 250.000	R\$ 694,49	PUCHALSKI IMOVEIS
03	R\$ 199.000	R\$ 424,22	LEONARO RESENDE IMOVEIS
04	R\$ 380.000	R\$ 435,28	MOREIRA IMOVEIS
05	R\$ 230.000	R\$ 359,40	BETEL IMOVEIS

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética	Somatório dos valores pesquisados
(por m2) =	Número de valores pesquisados

Média Aritmética (por m2) =
$$\frac{\text{R\$ 2.583,03}}{05 \text{ (cinco) amostras}}$$

Média Aritmética (por m2) =
$$\text{R\$ 516,60}$$

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:

Amostra	Localização	Valor total	Valor p/ m2
01	R. JOSE BOITEUX 1113	R\$ 300.000	R\$ 669,64
03	R. INGRACIO J CORREA	R\$ 199.000	R\$ 424,22
04	R. CAPITAO J BRAZ	R\$ 380.000	R\$ 435,28

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada (por m2) = $\frac{\text{R\$ 1.529,14}}{03 \text{ (três) amostras}}$

Média Homogeneizada (por m2) = R\$ 509,71

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 = 419,25 m2 X R\$ 509,71.

Valor do imóvel avaliando = R\$ 213.695,91

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: P5J5QQ SMN8E HYMYG TW3XU



Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 213.695,91

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\$ 213.695,91 (duzentos e treze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e noventa e um centavos)**. Admitindo- se uma variação, em todos, de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

Rio Negro PR, 10 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













Município de Mafra
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta			
Cadastro:	8621 - 1	Inscrição:	01.06.012.0221.001
		Data	09/04/2026

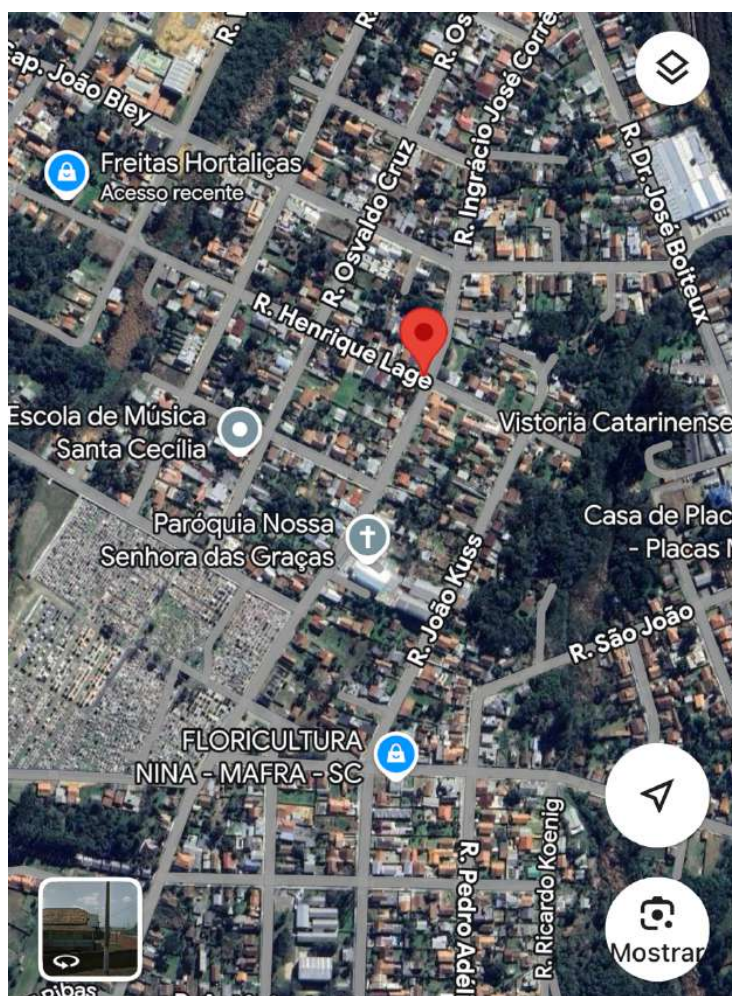
Dados Cadastrais			
Loteamento:	VILA IVETE	Quadra:	12
Logradouro	INGRACIO JOSE CORREA	Número:	423
Bairro:	VILA IVETE	Testada	19,55
Área Lote	419,25	Testada Secund. (m):	0,00
Área Un. (m²):	27,28	Núm. Unidades:	1
		Área Total. (m²):	27,28

Mapa de Localização			
Latitude:	26° 6' 12,52" S	Longitude:	49° 48' 44,50" O



Informações Territoriais			
Quadra Lot.	Outros	Calçada	Paralelepípedo
Utilização	Particular	Pavimentação	Plano
Patrimônio	Firme	Topografia	
Pedologia	Sim	Sanearmento	SIM
Habite-se		Iluminação Pública	Sim
Meio Fio		Murado	Esquina + Frente
Passelo	Sim	Situação na Quadra	
Ocupação do Lote	Construído	Lote Lot.	

Informações de Edificação			
Afastamento Frontal	Alvenaria / Concreto	Padrão da Construção	Sem
Estrutura	Sem	Esquadrias	Sem
Paredes	Isolada	Revestimento Externo	Frente
Locação	Recuada	Situação	Zinco Metálica
Alinhamento	Normal	Cobertura	Galpão
Conservação		Tipologia	





ANEXO 2

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





AMOSTRA 01

Extraída aos 10 de abril de 2026 do site ALESSANDRA PUCHALSKI - CORRETORA, cujo link
<https://alessandracorretora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-vila-ivete-mafra/932>

Preço de comercialização: R\$ 300.000,00

AMOSTRA 02

Extraída aos 10 de abril de 2026 do site ALESSANDRA PUCHALSKI - CORRETORA, cujo link
<https://alessandracorretora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-vila-ivete-mafra/569>

Preço de comercialização: R\$ 250.000,00

AMOSTRA 03

Extraída aos 10 de abril de 2026 do site LEONARDO RESENDE – CORRETOR DE IMOVEIS, cujo link
<https://resendeimovel.com.br/imovel/VLO-3799>

Preço de comercialização: R\$ 199.000,00

AMOSTRA 04

Extraída aos 10 de abril de 2026 do ALAUDIR MOREIRA – CORRETOR DE IMOVEIS, cujo link
<https://www.moreiracorretordeimoveis.com.br/imovel/2525862/terreno-venda-mafra-sc-vila-ivete>

Preço de comercialização: R\$ 380.000,00

AMOSTRA 05

Extraída aos 10 de abril de 2026 do BETEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS, cujo link
<https://www.negociosimobiliariosbetel.com.br/imovel/3662523/terreno-venda-mafra-sc-vila-ivete>

Preço de comercialização: R\$ 230.000,00

