



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Praça Generoso Marques, nº 66, Apartamento nº 121 – Centro, Curitiba/PR.

MATRÍCULA: Matrícula nº 8.285 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

SOLICITANTE: Marcos Antônio de Almeida Torres – 274.926.139-20



FINALIDADE: Determinação de valor de mercado

VISTORIA: Realizada 12.07.25, 14h50min.



RESUMO

VALOR ENCONTRADO PARA O M²: R\$ 5.108,21

METRAGEM DO IMÓVEL: 126,51 M²

FATORES DE VALORIZAÇÃO: não incidem

FATORES DE DESVALORIZAÇÃO: não incidem

VALOR FINAL: R\$ 646.188,28

LIMITE SUPERIOR: R\$ 710.807,11 (+10%)

LIMITE INFERIOR: R\$ 581.569,45 (-10%)

LEONARDO CASTEGNARO
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/PR F36.500
CNAI 32.150



Curitiba/PR, 15 de julho de 2025.

Aponte a câmera para visualizar
o selo certificador digital.

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA REALIZAR AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A competência legal do corretor de imóveis para efetuar avaliações imobiliárias está prevista no artigo 3º da Lei 6.530/78, que dispõe:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, **podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.**

No mesmo sentido é a Resolução COFECI 1.066/07, que institui o CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, bem como regulamenta a emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica:

Art. 4º - 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.**

Art. 6º - **A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis**, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

Neste sentido, cumpre ressaltar que o Tribunal Regional Federal da 1ª Região, quando do julgamento da Apelação de nº 200734000105910 – *interposta pelo CONSELHO FEDERAL DE*



ENGENHARIA E AGRONOMIA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, em face do CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -, consolidou o entendimento de que a avaliação de bens imóveis é atividade relacionada com a área de atuação e de conhecimento dos corretores de imóveis que, portanto, são plenamente habilitados para emitir Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica.

Por fim, insta consignar que este raciocínio vem sendo reiteradamente ratificado pela jurisprudência pátria, merecendo destaque o AREsp nº 1.796.184/PR e a Apelação nº 723.040 do TRF – 3ª Região.

Assim, o corretor de imóveis possui plena competência, tanto legal quanto técnica, para a realização de avaliações imobiliárias, mormente quando inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, o que é comprovado por meio da afixação do selo certificador digital.

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.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do apartamento de nº 121, no 12º andar do Edifício Astor, com área de 126,51m², composto por:

Sala, cozinha, dependência de empregada completa, área de serviço, banheiro e 3 quartos com armários.

O apartamento está em regular estado de conservação.

O edifício está inserido na Galeria Andrade e conta com portaria e 2 elevadores.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E DA REGIÃO

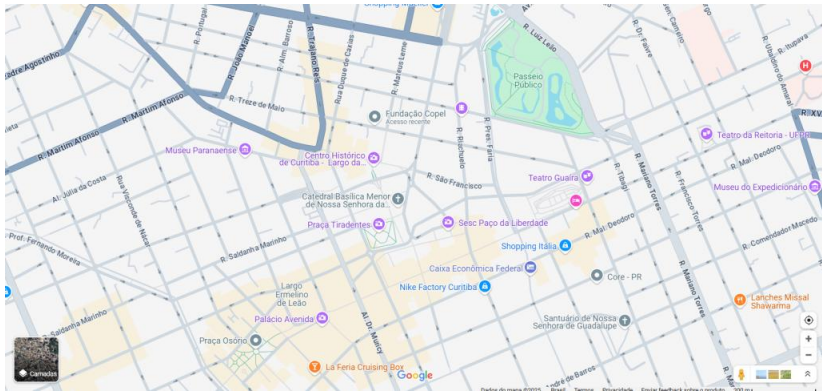
O imóvel está situado no bairro Centro, em rua pavimentada. O bairro conta com grande variedade de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, ampla cobertura de transporte público, instituições de ensino, restaurantes, bares, academias e diversas empresas. Dispõe, ainda, de diversas casas e prédios residenciais.

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Foto 01



Foto 02

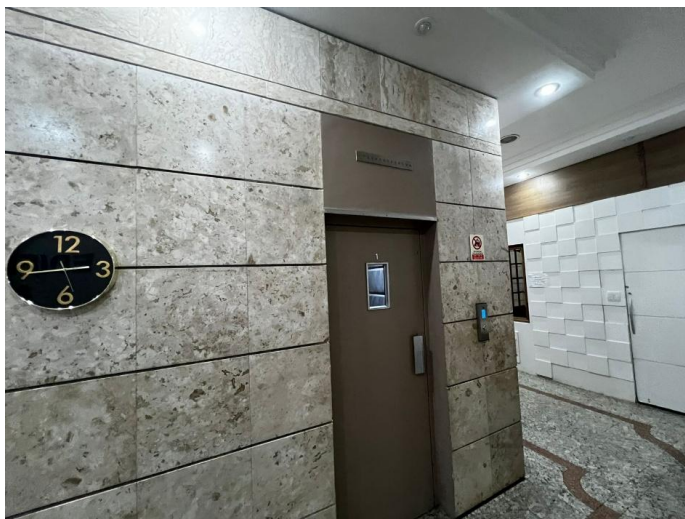




Foto 03



Foto 04



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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR



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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK

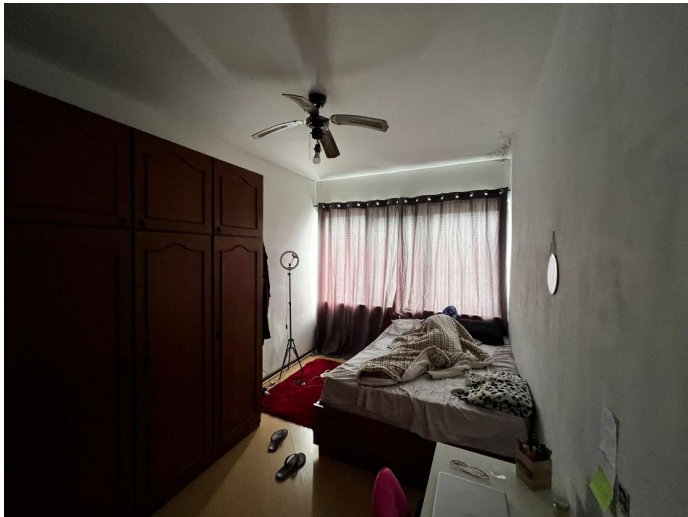




Foto 05



Foto 06



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK

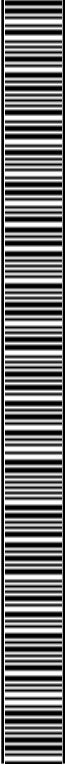




Foto 07



Foto 08



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK

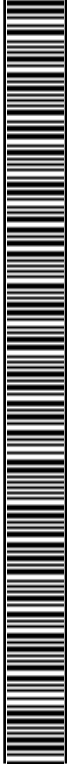
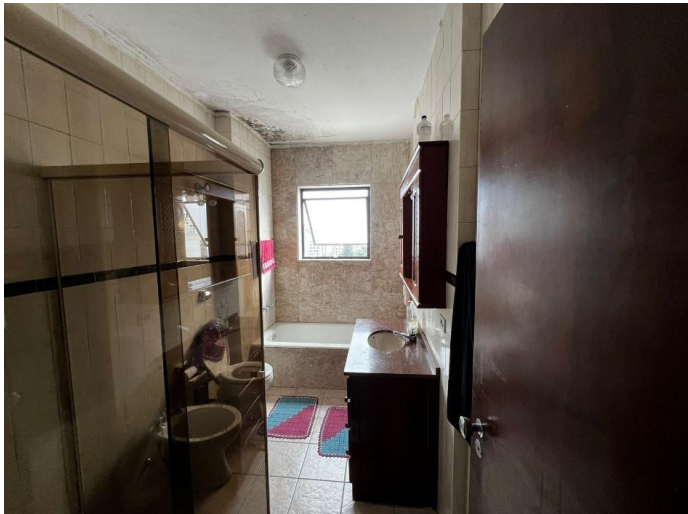




Foto 09



Foto 10



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK

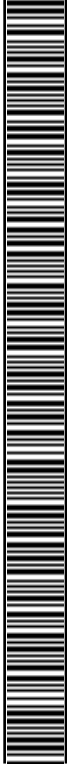




Foto 11

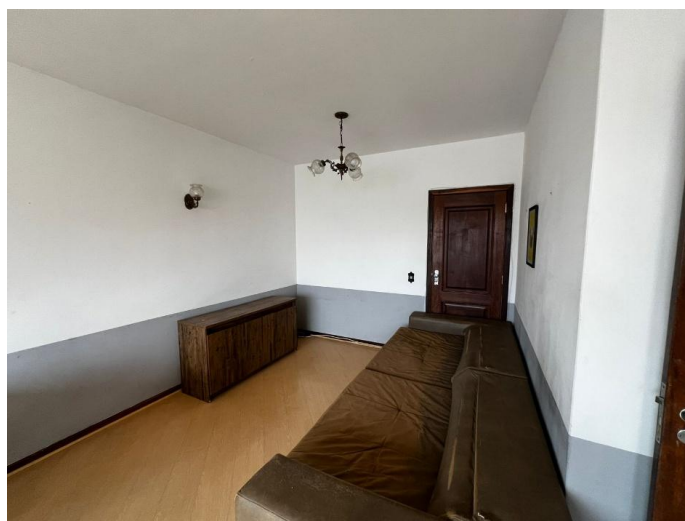


Foto 12

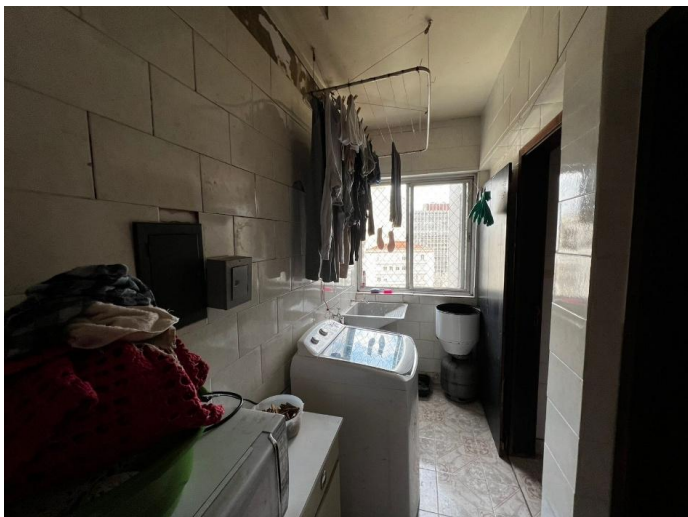




Foto 13



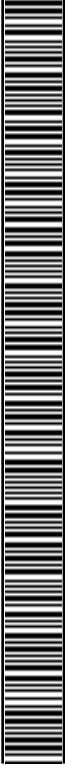
Foto 14



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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR



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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK





DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA

Para a determinação do valor do imóvel, se utilizará o método comparativo de dados de mercado.

Este método consiste na comparação do imóvel em estudo com dados existentes no mercado imobiliário da região – *ou de regiões com o mesmo perfil mercadológico e socioeconômico* –, relativos à imóveis com características semelhantes¹.

Colhem-se, portanto, amostras, que, após sofrerem um processo de homogeneização, determinarão o valor do m² daquele tipo de imóvel na região. Na sequência, aplica-se o *quantum* encontrado ao imóvel avaliando, determinando, desta forma, seu valor de mercado.

Ainda, ao final, pode o perito avaliador, de acordo com sua experiência e com as particularidades eventualmente constatadas no imóvel avaliando, majorar ou minorar o valor apontado, a fim de que corresponda ao real valor de mercado.

¹ Marcello, João Diniz. **Avaliação mercadológica de imóveis**. Porto Alegre: Grafiset, 2012.



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 01

IMOBILIÁRIA: Praxis Imóveis

VALOR: R\$ 790.000,00

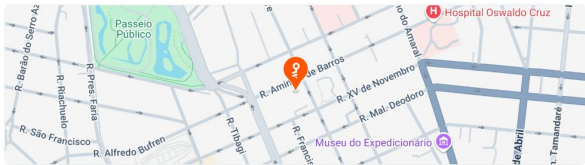
ÁREA: 178m²

CUSTO POR M²: R\$ 4.438,20



Apartamento - 178m² - 3 quartos - 1 vaga
Venda R\$ 790.000
Condomínio R\$ 1.300 - IPTU R\$ 2.175

📍 Rua Amintas de Barros, 330, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT31 XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 02

IMOBILIÁRIA: Cidalta

VALOR: R\$ 495.000,00

ÁREA: 115m²

CUSTO POR M²: R\$ 4.304,35



Ver todas as fotos

Apartamento - 115m² - 3 quartos

Venda R\$ 495.000

Condomínio R\$ 1.190 - IPTU R\$ 1.100

© marechal deodoro, 441, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Após enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 03

IMOBILIÁRIA: Cadena Imóveis

VALOR: R\$ 500.000,00

ÁREA: 120m²

CUSTO POR M²: R\$ 4.166,67

Ver todas as fotos

Apartamento - 120m² - 3 quartos

Venda R\$ 500.000

Condomínio R\$ 1160 - IPTU R\$ 115

© Rua Marechal Deodoro 411, Centro, Curitiba

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

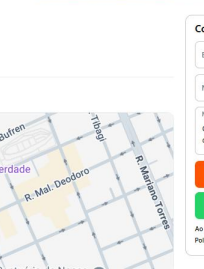
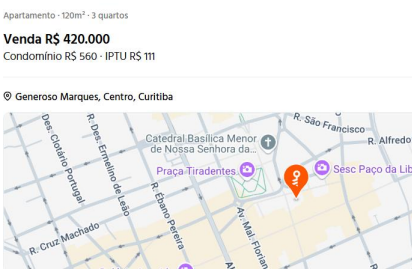
AMOSTRA 04

IMOBILIÁRIA: Bello Imóveis

VALOR: R\$ 420.000,00

ÁREA: 120m²

CUSTO POR M²: R\$ 3.500,00

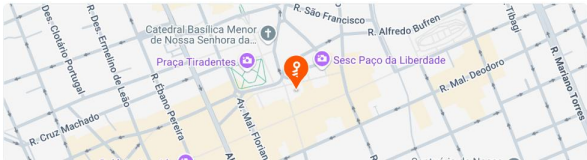


Apartamento - 120m² - 3 quartos

Venda R\$ 420.000

Condomínio R\$ 560 · IPTU R\$ 111

Generoso Marques, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveisweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 05

IMOBILIÁRIA: Interage Imóveis

VALOR: R\$ 640.000,00

ÁREA: 118m²

CUSTO POR M²: R\$ 5.423,73

Apartamento - 118m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 640.000

Condomínio R\$ 400 - IPTU R\$ 118

© Rua Mateus Leme 269, Centro Cívico, Curitiba

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 06

IMOBILIÁRIA: Dream Hunters Imóveis

VALOR: R\$ 669.900,00

ÁREA: 166m²

CUSTO POR M²: R\$ 4.035,54

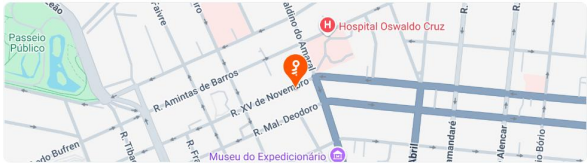


Apartamento - 166m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 669.900

Condomínio R\$ 855 - IPTU R\$ 1.350

© XV de Novembro 1517, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT31 XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 07

IMOBILIÁRIA: Basi Vendas

VALOR: R\$ 650.000,00

ÁREA: 109m²

CUSTO POR M²: R\$ 5.963,30

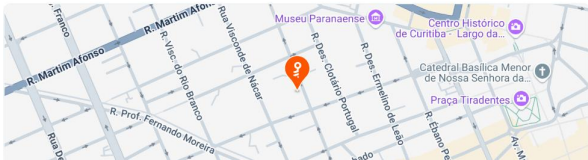


Apartamento - 109m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 650.000

Condomínio R\$ 1.005 - IPTU R\$ 147

Alameda Cabral, 471, Mercês, Curitiba - CEP: 80410210, Mercês, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelevo.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 08

IMOBILIÁRIA: S I S 3 Imóveis

VALOR: R\$ 520.000,00

ÁREA: 89m²

CUSTO PO M²: R\$ 5.842,70

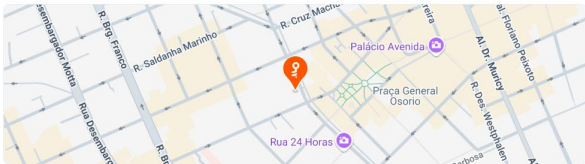


Apartamento - 89m² - 1 quarto

Venda R\$ 520.000

Condomínio R\$ 766 - IPTU R\$ 923

© Rua Visconde de Nacar, 1200, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 09

IMOBILIÁRIA: A.3 Prontos

VALOR: R\$ 944.000,00

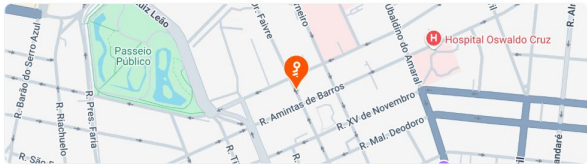
ÁREA: 162m²

CUSTO POR M²: R\$ 5.827,16



Apartamento - 162m² - 3 quartos - 1 vaga
Venda R\$ 944.000
Condomínio R\$ 1.625 - IPTU R\$ 1.900

© Rua Doutor Faivre, nº 319, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

A3 A3 PRONTOS

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 10

IMOBILIÁRIA: L7 Imóveis

VALOR: R\$ 430.000,00

ÁREA: 72m²

CUSTO POR M²: R\$ 5.972,22



Apartamento - 72m² - 2 quartos

Venda R\$ 430.000

Condomínio R\$ 540 - IPTU R\$ 53

© Rua Cruz Machado 311, Centro, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

As vezes, você está acatando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



DADOS COLETADOS

Nesta etapa, divide-se o valor de mercado de cada amostra coletada por sua área, determinando, assim, seus custos por m². Na sequência, somam-se todos os custos por m² e divide-se o resultado encontrado pelo número de amostras, obtendo, desta forma, a média dos custos por m².

AMOSTRA	VALOR	METRAGEM	CUSTO POR M²
1	R\$ 790.000,00	178	R\$ 4.438,20
2	R\$ 495.000,00	115	R\$ 4.304,35
3	R\$ 500.000,00	120	R\$ 4.166,67
4	R\$ 420.000,00	120	R\$ 3.500,00
5	R\$ 640.000,00	118	R\$ 5.423,73
6	R\$ 669.900,00	166	R\$ 4.035,54
7	R\$ 650.000,00	109	R\$ 5.963,30
8	R\$ 520.000,00	89	R\$ 5.842,70
9	R\$ 944.000,00	162	R\$ 5.827,16
10	R\$ 430.000,00	72	R\$ 5.972,22
TOTAL DE MÉDIAS			R\$ 49.473,87
CUSTO MÉDIO POR M²			R\$ 4.947,39

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



HOMOGENEIZAÇÃO DOS
DADOS COLETADOS

A fim de eliminar quaisquer discrepâncias no valor encontrado, as amostras serão homogeneizadas, eliminando-se aquelas cujo custo por m² ultrapasse os limites superior e inferior de 25% (vinte e cinco por cento), *in casu*, R\$ 6.184,23 e R\$ 3.710,54, respectivamente.

AMOSTRA	VALOR	METRAGEM	CUSTO POR M²
1	R\$ 790.000,00	178	R\$ 4.438,20
2	R\$ 495.000,00	115	R\$ 4.304,35
3	R\$ 500.000,00	120	R\$ 4.166,67
4	R\$ 420.000,00	120	R\$ 3.500,00
5	R\$ 640.000,00	118	R\$ 5.423,73
6	R\$ 669.900,00	166	R\$ 4.035,54
7	R\$ 650.000,00	109	R\$ 5.963,30
8	R\$ 520.000,00	89	R\$ 5.842,70
9	R\$ 944.000,00	162	R\$ 5.827,16
10	R\$ 430.000,00	72	R\$ 5.972,22
TOTAL DE MÉDIAS			R\$ 45.973,87
CUSTO MÉDIO POR M²			R\$ 5.108,21

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



CÔMPUTO DO VALOR DE MERCADO
DO IMÓVEL

Por fim, aplicando-se o custo médio homogêneo por m² encontrado [R\$ 5.108,21] à metragem do imóvel avaliando [126,51m²], determina-se o seu valor de mercado.

$$R\$ 5.108,21 \times 126,51m^2 = R\$ 646.188,28$$

FATORES DE VALORIZAÇÃO
OU DESVALORIZAÇÃO

Não incidem quaisquer fatores de valorização ou desvalorização do imóvel, de forma que o seu valor de mercado resta fixado em:

R\$ 646.188,28

(seiscentos e quarenta e seis mil, cento e oitenta e oito reais e vinte e oito centavos.)

Em virtude das variações intrínsecas ao mercado imobiliário, deve-se prever uma possível variação de até 10% no valor do imóvel:

R\$ 710.807,11
LIMITE SUPERIOR
(+10%)

R\$ 581.569,45
LIMITE INFERIOR
(-10%)

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



LEONARDO CASTEGNARO

contato@avaliacoescuritiba.com.br
41 9 9669-9915

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

FUNDADOR E PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO, AVALIAÇÕES
CURITIBAJaneiro de 2021 - Presente

Idealizador e fundador do Avaliações Curitiba, empresa especializada em avaliações imobiliárias judiciais e extrajudiciais, atuante em todo o estado do Paraná e litoral de Santa Catarina.

Responsável pela administração e operação da empresa, bem como pela realização de perícias e elaboração de laudos de avaliação.

Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-PR sob o nº 36.500 e no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 32.150.

ADVOGADO, TRACY REINALDET ADVOGADOS ASSOCIADOS

Fevereiro de 2025 – Presente

Advogado, inscrito na OAB/PR sob o nº 128.094, atuante em escritório especializado em Direito Penal Econômico, realizando as seguintes atividades:

- Peticionamento de média e alta complexidade, incluindo diversas peças processuais como respostas à acusação, alegações finais, apelações, embargos infringentes e de nulidade, recursos especiais e extraordinários, recursos eleitorais, reclamações constitucionais, pedidos de extensão, agravos, *habeas corpus*, recurso ordinário em *habeas corpus* e revisões criminais.
- Supervisão de estagiário.
- Realização de audiências, despachos e sustentações orais.
- Análise e elaborações de relatórios de inquéritos policiais, ações penais e processos no geral.



ESTAGIÁRIO, TRACY REINALDET ADVOGADOS ASSOCIADOS
Maio de 2023 – Janeiro de 2025

Estagiário em escritório especializado em Direito Penal Econômico, realizando as seguintes atividades:

- Peticionamento de média e alta complexidade.
- Análise e elaborações de relatórios de inquéritos policiais e ações penais.

ESTAGIÁRIO, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
Agosto de 2022 – Maio de 2023

Gabinete da 5ª Promotoria de Prevenção e Persecução Criminal, com as seguintes responsabilidades:

- Análise de inquéritos policiais;
- Elaboração de pareceres, manifestações, denúncias, ofícios, declínios de atribuição e propostas de acordos de não persecução penal – ANPP.

ESTAGIÁRIO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Março de 2021 – Agosto de 2022

Gabinete de Juíza de Direito Substituta em 2º Grau atuante na 5ª Câmara Criminal, com as seguintes responsabilidades:

- Elaboração de minutas de votos e decisões monocráticas.
- Triagem e movimentação processual, por meio da elaboração de despachos e decisões interlocutórias.
- Pesquisas e atualizações jurisprudenciais e doutrinárias.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ 2020 - 2024
Graduado em Direito

INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL MAR. 2020 – DEZ. 2020
Técnico em Transações Imobiliárias

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



CERTIDÃO DE REGULARIDADE
PROFISSIONAL



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM: 15/06/2025 ÀS 15:44:26 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: WKD4TH		
---	---	---

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 15/07/2025

IMPRIMIR

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **LEONARDO SOARES DACHERI CASTEGNARO** - registrado com o nome fantasia: **LEONARDO CASTEGNARO CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **36500**, desde **17/12/2020**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

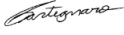
Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:
Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150
Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/12/2020 SOB NÚMERO: 32150



LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK



ANEXOS

Matrícula do Imóvel – página 1

CNM 080485.2.0008285-78

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ

TITULAR: CLOVIS A. GOMY DE RIBEIRO

C. P. P. 936.540.859-72

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

RUBRICA

MATRÍCULA Nº -8.285-

IMÓVEL: Apartamento nº121 (cento e vinte e um), do 12º andar, do EDI FICHO ASTOR, situado a Praça Generoso Marques nº66, nesta capital, com a área correspondente de 126,51m², e a respectiva fração ideal de 0,011909 equivalente a quota de 15,66m² do terreno com a área total de 1.328,52m²., medido 12,97m de frente para a Praça Generoso Marques, tendo de extensão para os fundos 119,50m do lado direito de quem de frente olha o imóvel, onde faz divisa com o prédio nº62, de outro lado com 116,00m onde faz divisa com o prédio nº90, fechando na linha de fundos com 10,30m onde faz frente para a rua Presidente Faria, onde faz divisa, do lado direito de quem de frente olha o imóvel, com o prédio nº143, de outro lado com o prédio nº121; unidade essa com a indicação fiscal de 31.099 DV-0, quadra 23, setor 12, do cadastro municipal.-

PROPRIETÁRIOS: MARIO DE MARI e sua mulher URSULA DE MARI, brasileiros, ele eng. civil, ela do lar, residentes nesta capital, a Avenida Nossa Senhora da Luz nº1.111, ident. nºs 75.950-PR e 117.500-PR, e CPF 000.414.599-20.-

REGISTRO ANTERIOR: N°46.569, livro 2-D, desta Circunscrição.-

Curitiba, 27 de março de 1979

Cláudio de Almeida
Oficial

R-1/8.285.-

TÍTULO: Compra e venda.- Escritura pública lavrada em 30.01.79, nas notas do 7º Tabelião desta comarca, fls. 357, livro 758-N.- ~~ADQUIRENTE: LUIS FERNANDO CAIO, brasileiro, casado, médico, residente nesta capital, e sua Francisca Torres nº154, ident. 871.197-PR, CPF 170.075.189-35. TRANSMITENTES: MARIO DE MARI e sua mulher URSULA DE MARI, já qualificadas.- VALOR: CR\$78.500,00 (setenta e oito mil e quinhentos cruzeiros), sendo CR\$40.000,00 pela fração do solo, CONDIÇÕES: Pagos C°\$350.000,00 e o saldo de CR\$400.000,00 através de 12 prestações mensais, sendo 10 de CR\$30.000,00 cada uma, e duas de C°\$50.000,00 cada uma, com vencimento para o dia 22.06.79 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, representadas por notas promissórias. Demais condições da escritura.- Protocolo nº17.396.- 25.5.79. Dou fe. Curitiba, 27 de março de 1979.~~

Cláudio de Almeida
Oficial

Custas CR\$1.074,00

R-2/8.285.-

TÍTULO: Compromisso de compra e venda.- Escritura pública lavrada em 22.05.79, nas notas do 7º Tabelião desta comarca, as fls. 89, 11 vros 799-N.- ~~FRONTISTE COMPRADOR: AGUILO ROCHA, brasileiro, viúvo, do comércio, residente nesta capital, e sua Alberto Folloni nº538, ident. 79.838-PR, CPF 109.736.309-06. COMPROMITENTES: LUIS FERNANDO CAIO e sua mulher MELISA CAIO, ele já qualificado, ela brasileira, do lar, ident. 730.619-PR.- VALOR: CR\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzeiros), sendo CR\$75.000,00 pela fração do solo, CONDIÇÕES: Pagos C°\$350.000,00 e o saldo de CR\$400.000,00 através de 12 prestações mensais, sendo 10 de CR\$30.000,00 cada uma, e duas de C°\$50.000,00 cada uma, com vencimento para o dia 22.06.79 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, representadas por notas promissórias. Demais condições da escritura.- Protocolo nº17.396.- 25.5.79. Dou fe. Curitiba, 25 de maio de 1979.-~~

Cláudio de Almeida
Oficial

CR\$1.482,00

SEGUIE NO VERSO

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Visualização em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Matrícula Nº -8.285-

SOLICITADO POR: LUIZ CASTEJON - CPF/CNPJ: ***.987.541-1 DATA: 13/07/2025 23:48:20 - VALOR: R\$ 15.84

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: PJT3J XAEUK 7GOV5 Y5BPR

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS94 637D9 KARQ6 PN5SK



ANEXOS

Matrícula do Imóvel – página 2

CONTINUAÇÃO

R-3/8.285.-

TITULO:-Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo 7º Tabelião desta Capital, em 22 de agosto de 1.988, Lº 1007-N, fls. 345. **ADQUIRENTE:-** AGUIDO ROCHA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Iracema Aleixo Rocha, já qualificado. **TRANSMITENTES:-** LUIS FERNANDO CAIO e sua mulher MELITA CAIO, já qualificados. **VALOR:-** Gz\$ 750,00. **CONDIÇÕES:-** Não há. T.I.E. nº isento. Protocolo nº 64.460 22-09-88. Dou fé. Curitiba, 22 de Setembro de 1.988.

Luiz Castegnaro

OFICIAL DESIGNADA

C/0,9 VRC=Cz\$2422,25 + F.Pen. Cz\$484,45 =Cz\$2906,70 à CPC 316,92

R-4/8.285.-

TITULO:-Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo 7º Tabelião desta Capital, em 12 de fevereiro de 1.999, Lº 1450-N, fls. 174. **ADQUIRENTE:-** MARCOS ANTONIO DE ALMEIDA TORRES, brasileiro, casado com Eliane Aparecida de Almeida Torres, sob o regime de comunhão universal de bens, administrador, Id. 1.542.639-PR e CPF 274.926.139-20, residente à rua Gal. Andrade nº 66, apto. 31. **TRANSMITENTES:-** AGUIDO ROCHA e sua mulher IRACEMA ALEIXO ROCHA, brasileira, do lar, Id. 377.814-2-PR. **VALOR:-** R\$40.000,00. **CONDIÇÕES:-** Não há. **OBSERVAÇÃO:-** A venda é da nua propriedade, ficando o usufruto reservado aos transmitentes.T.I.M. Guia 355.055 s/R\$44.800,00. Protocolo nº 104.337 11-03-99 Dou fé. Curitiba, 11 de março de 1.999.

Luiz Castegnaro

OFICIAL

C/4312 VRC=R\$ 323,40

Av. 5 - 8.285 (Protocolo nº 177.582 de 27/11/2012).

Pacto antenupcial. Averb-se que os proprietários do imóvel descrito nesta matrícula contrataram seu casamento nos termos da Escritura Pública de Pacto antenupcial, lavrada no 4º Serviço de Notas desta cidade, em 15 de março de 1982, fls. 089, livro 665, a qual está registrada sob nº 1 na matrícula auxiliar 4.038 deste serviço. Isento do Funrejus conf. art. 3º, VII, b, 9, Lei-12.246/ Dou fé. Curitiba, 27 de novembro de 2012. Custas 20 VRC – R\$ 2,82.

Luiz Castegnaro

registradora

Av-6/8.285 (Protocolo nº 227.708 de 10/06/2020)

INDISPONIBILIDADE. Nos termos da ordem de indisponibilidade nº 202006.0912.01175509-IA-320, expedida em 09 de junho de 2020, no processo nº 00081030220058160001, da 19ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Marcos Antonio de Almeida Torres. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 07 de julho de 2020. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 121,59; Funrejus 25%: R\$30,40; Fundep: R\$6,08; ISS: R\$4,86. (a receber).

Luiz Castegnaro

Registradora

SEQUE

SOLICITADO POR: LUIZ CASTEGNARO - CPF/CNPJ: *** 697.541-**- DATA: 13/07/2025 23:48:20 - VALOR: R\$ 15,84

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: PJT3J XAEUK 7GQV5 Y5BPR

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: PJS94 63TD9 KARQ6 PN5SK