

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

<b>IMÓVEL AVALIANDO:</b>	R. Lourenço Volpi, 172 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82640-440
<b>FINALIDADE DO PARECER:</b>	Atualização do valor mercadológico para venda
<b>INTERESSADO:</b>	18ª VARA CÍVEL DE CURITIBA  CNPJ: 77.821.841/0001-94
<b>AVALIADOR:</b>	João Elias Corretor de Imóveis CRECI 38693/PR CNAI 37365
<b>AUTOS:</b>	0022080-56.2008.8.16.0001
<b>CLASSE PROCESSUAL:</b>	Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação
<b>EXEQUENTES:</b>	ITAU UNIBANCO S.A
<b>EXECUTADOS:</b>	OCALINA NUNES DA CRUZ
<b>VALOR RESULTANTE</b>	<b>R\$ 940.000,00</b>



PTAM 163/2025



Vista do Imóvel Avaliando



PTAM 163/2025

## SUMÁRIO

<b>1. SOLICITANTE</b>	<b>4</b>
<b>2. FINALIDADE</b>	<b>4</b>
<b>3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)</b>	<b>4</b>
<b>4. DA COMPETÊNCIA</b>	<b>4</b>
<b>5. PARTES DA ABNT/NBR</b>	<b>5</b>
<b>6. ABREVIATURAS</b>	<b>5</b>
<b>7. DESCRIÇÃO NAS MATRÍCULAS DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>6</b>
<b>8. VISTORIA</b>	<b>7</b>
<b>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>9</b>
<b>12. CONFRONTAÇÕES</b>	<b>10</b>
<b>13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>14. VISTA AÉREA</b>	<b>12</b>
<b>15. METODOLOGIA UTILIZADA</b>	<b>13</b>
<b>16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>	<b>13</b>
16.1. Imóvel Referencial 1	13
16.2. Imóvel Referencial 2	14
16.3. Imóvel Referencial 3	14
<b>17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b>	<b>15</b>
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta	15
17.2. Quanto à idade do imóvel	16
17.3. Cálculo do valor da edificação	16
17.4. Resultado auferido	17
<b>18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs</b>	<b>17</b>
<b>19. NOTAS</b>	<b>19</b>
<b>20. CONCLUSÃO</b>	<b>19</b>
<b>21. ANEXOS</b>	<b>20</b>
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer	20
21.2. Tabela de Ross Heidecke	21
21.3. Tabela de vida útil de imóveis	22
21.4. Tabela de Estados de Conservação	23
21.5. Tabela de Fatores	24
21.6. Demais anexos, guia amarela, matrícula.	24



PTAM 163/2025

## 1. SOLICITANTE

18ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 77.821.841/0001-94, sito à Rua Mateus Leme, 1142 - 7º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010.

## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à **R. Lourenço Volpi, 172 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82640-440**, de propriedade de **Ocalina Nunes da Cruz**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **43.002** do 9º Registro de Imóveis da Comarca de **Curitiba - PR**.

## 3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

**PTAM 163.2025**

## 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 extrajudicialmente**", 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**".



PTAM 163/2025

## 5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral: “Avaliação 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 14653-4

## 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 e Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do Terreno

C.M2 - Custo por Metro Quadrado

CRECI - PR - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D. - Resultado do fator depreciação

TG - Total Geral





PTAM 163/2025

## 8. VISTORIA

Em **24 de setembro de 2025**, o imóvel foi vistoriado no período da manhã. Durante a vistoria, foram observadas as condições do imóvel, incluindo seu estado externo, idade, estado de conservação, avarias, benfeitorias e a qualidade dos materiais utilizados na sua edificação. Ressalto que este subscritor não obteve acesso ao interior do imóvel, uma vez que, em contato com a senhora Ana Paula, foi informado que ela não é a proprietária e, portanto, não poderia autorizar a vistoria. Dessa forma, a análise baseou-se nas informações constantes na respectiva matrícula do imóvel..

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A seguir são apresentadas as características que descrevem o imóvel avaliando.

### Sobre o Terreno

**Área:** 575

**Testada:** 12,50m

**Orientação Cardeal:** Sul

**Extensão:** Conforme Matrícula

**Topologia:** Declive

**Posição em relação à quadra:** Meio de quadra

### Sobre as edificações

**Área Construída:** 193m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo:** Baixo

**Estado geral:** Considerada Regular

**Idade Aparente:** 20 Anos

**Entrada veicular:** 1

**Entrada de pedestres:** 1



PTAM 163/2025

## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



PTAM 163/2025

## 11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Zoneamento</b>	ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3
<b>Principal Via próxima</b>	Rua Theodoro Makiolka
<b>Serviços, Comércio e Infraestrutura nas proximidades do imóvel</b>	
<b>Educação</b>	Escola
<b>Comércio</b>	Supermercado
<b>Comércio</b>	Panificadora
<b>Comércio</b>	Academia
<b>Infraestrutura</b>	Rede de telefonia
<b>Infraestrutura</b>	Rede de eletricidade
<b>Infraestrutura</b>	Rua pavimentada
<b>Infraestrutura</b>	Rede de água e esgoto



PTAM 163/2025

## 12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel



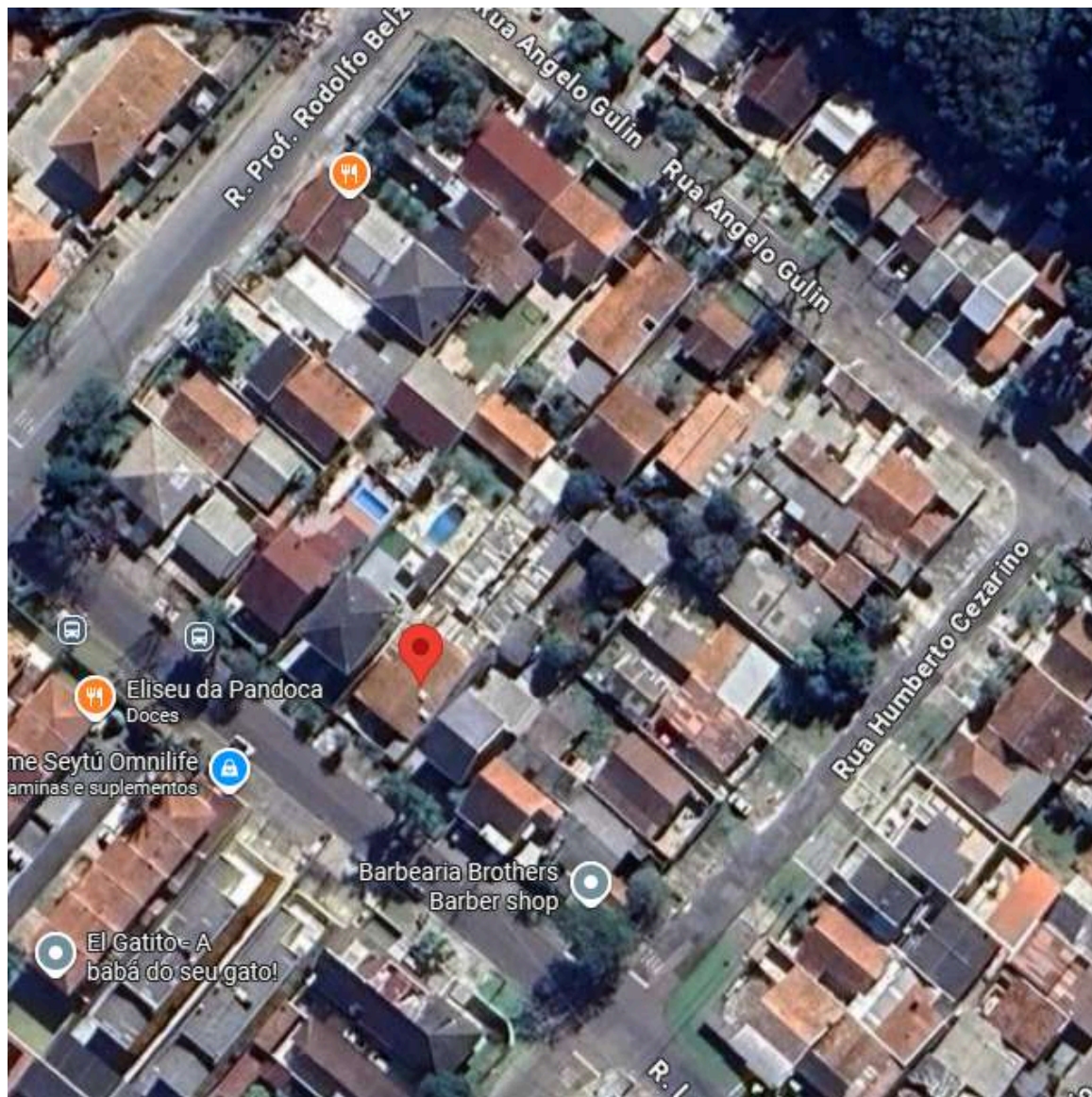
Vista à esquerda do imóvel





PTAM 163/2025

## 14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps



PTAM 163/2025

## 15. 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”.

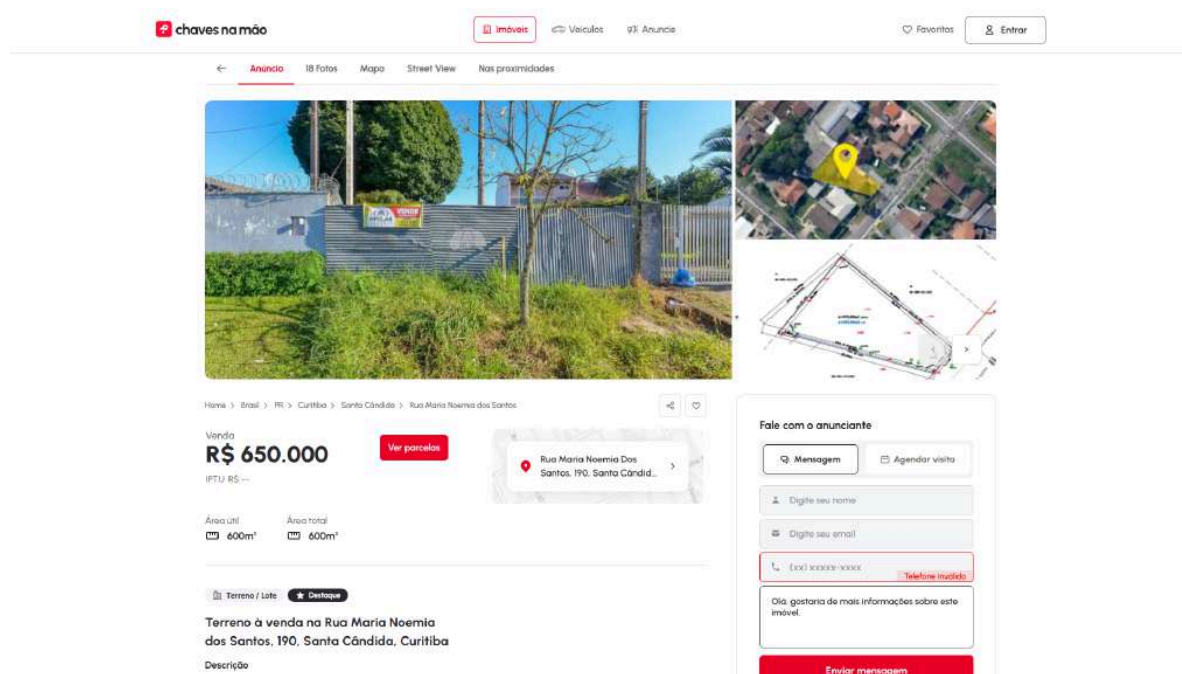
Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi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

## 16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **03 (três)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 16.1. Imóvel Referencial 1



chaves na mão Imóveis Veículos 93 Anúncios Favoritos Entrar

Anúncio 18 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Rua Maria Noemia Dos Santos, 190, Santa Cândida, Curitiba, PR

Venda **R\$ 650.000** Ver parcelas

Área útil 600m² Área total 600m²

Terreno / Lote Destaque

Terreno à venda na Rua Maria Noemia Dos Santos, 190, Santa Cândida, Curitiba

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 3333-XXXX Telefone invisível

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

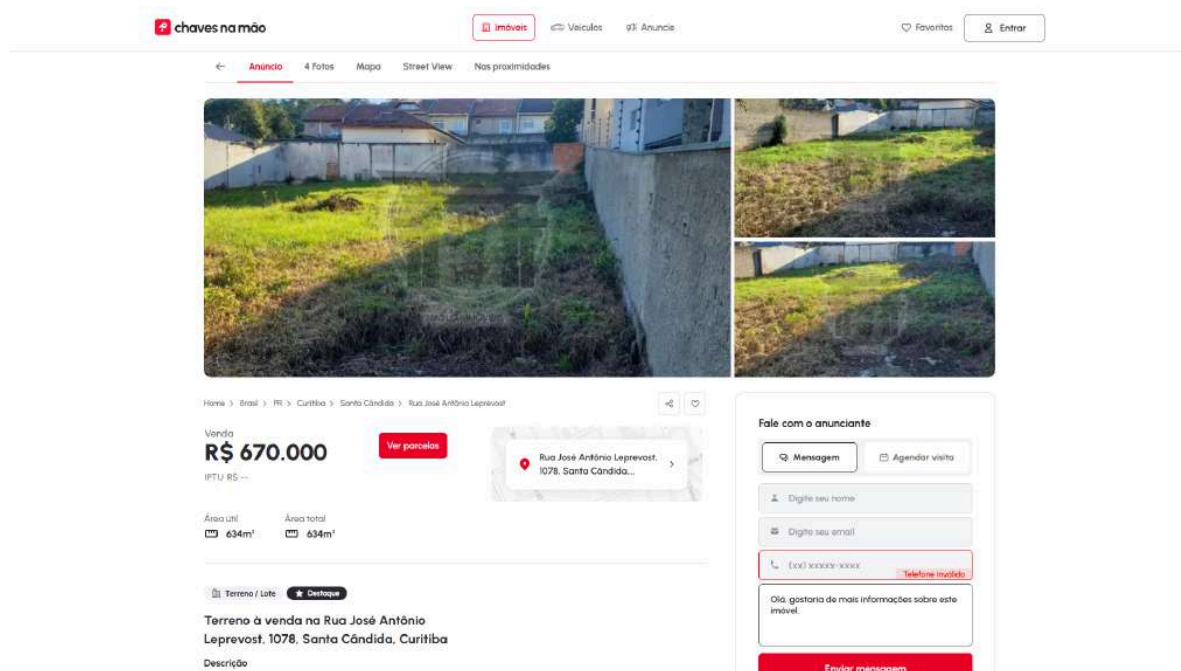
600m<sup>2</sup> - R\$ 650.000,00

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-candida-RS39000/i-d-18399656/>



PTAM 163/2025

## 16.2. Imóvel Referencial 2



chaves na mão Imóveis Veículos 978 Anúncios Favoritos Entrar

Anúncio 4 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda  
**R\$ 670.000** Ver parcelas  
IPTU RS --  
Área útil 634m² Área total 634m²

Terreno / Lote Destaque

Terreno à venda na Rua José Antônio Leprevost, 1078, Santa Cândida, Curitiba

Descrição

Rua José Antônio Leprevost, 1078, Santa Cândida...

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 3030-3030 Telefone inválido

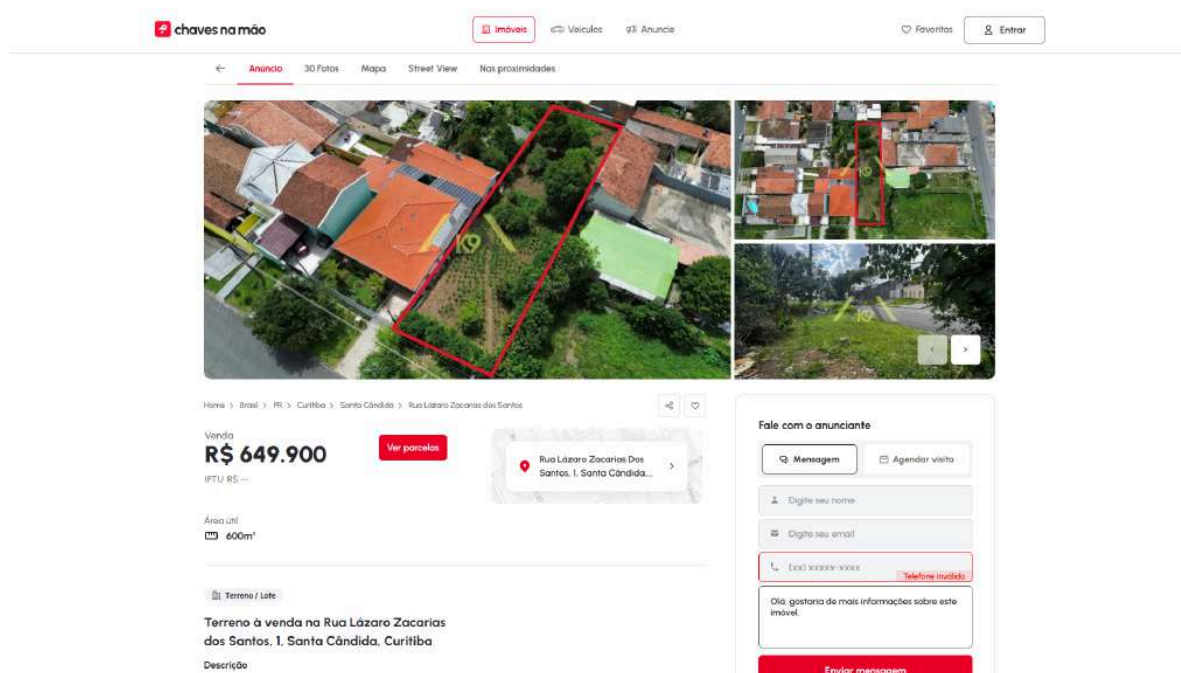
Olá gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

634m<sup>2</sup> - R\$ 670.000,00

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-candida-600m2-RS650000/id-21861038/>

## 16.3. Imóvel Referencial 3



chaves na mão Imóveis Veículos 978 Anúncios Favoritos Entrar

Anúncio 30 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda  
**R\$ 649.900** Ver parcelas  
IPTU RS --  
Área útil 600m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Lázaro Zacarias dos Santos, I, Santa Cândida, Curitiba

Descrição

Rua Lázaro Zacarias Dos Santos, I, Santa Cândida...

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 3030-3030 Telefone inválido

Olá gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

600m<sup>2</sup> - R\$ 649.900,00

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-santa-candida-634m2-RS670000/id-30976379/>



PTAM 163/2025

## 17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Por mais que os imóveis referenciais apresentem similaridade ao imóvel avaliando, faz-se necessária a adequação dos valores, conforme itens exclusivos do imóvel avaliando para definir o real valor para este Parecer Técnico.

### 17.1. 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% (cinco 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 construída (m<sup>2</sup>)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)

Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m <sup>2</sup> de Venda dos Terrenos	5%		
					Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>	
R1	600	Anúncio	R\$ 650.000,00	R\$ 1.083,33	R\$ (54,17)	R\$ 1.029,17	
R2	634	Anúncio	R\$ 670.000,00	R\$ 1.056,78	R\$ (52,84)	R\$ 1.003,94	
R3	600	Anúncio	R\$ 649.900,00	R\$ 1.083,17	R\$ (54,16)	R\$ 1.029,01	
R4					R\$ -	R\$ -	
R5					R\$ -	R\$ -	
R6					R\$ -	R\$ -	
R7					R\$ -	R\$ -	
R8					R\$ -	R\$ -	
R9					R\$ -	R\$ -	
R10					R\$ -	R\$ -	
<b>Total:</b>							R\$ 3.062,12
Média de m <sup>2</sup> (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 1.020,71



PTAM 163/2025

## 17.2. Quanto à idade do imóvel

Como o imóvel avaliando se trata de um imóvel edificado, este deverá ter seu valor depreciado através da utilização de cálculos referenciados pela tabela de Ross-Heidecke. Portanto, somado ao valor do terreno do imóvel, o qual foi calculado o valor do m<sup>2</sup> no item anterior, temos o valor da edificação.

Este valor é baseado no Custo Unitário Básico (CUB), e foi atribuído o valor apresentado pelo SINDUSCON-PR, o qual é o órgão competente no estado do Paraná para atribuir o valor do CUB.

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.

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left( \frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a idade do imóvel avaliando e foi levado em consideração que este imóvel teria uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

## 17.3. Cálculo do valor da edificação

Para a atribuição do valor da edificação foi necessário identificar qual o Custo Unitário Básico para a mesma, neste caso foi aplicado o valor segundo o que expõe o SINDUSCON-PR, órgão responsável por estimar o valor médio do CUB, na última tabela, datada pelo mês de **setembro/2025**, o valor de **R\$ 2.510,29**. é o custo por m<sup>2</sup> de área construída para uma edificação de **R-1 (Padrão Baixo)**.

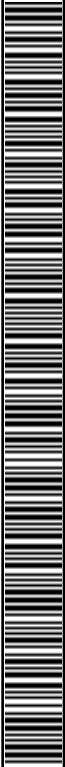
O cálculo é feito pela seguinte fórmula:

$$\text{CUB} \times \text{Área Construída} = \text{Custo da Edificação}$$

Após o valor da edificação ser identificado, foram aplicados os cálculos da tabela de RossHeidecke, conforme a idade do imóvel, para chegar no valor real da construção, haja vista já indicado seu procedimento no item 17.2 deste parecer.

<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

A seguir a tabela mostra resultado cálculo do valor da edificação já homogeneizado.



PTAM 163/2025

**DADOS PARA CONVERSÃO**

Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$	2.510,29
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$	484.485,97

**DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**

Vida útil do IA (em anos):	70	
Estado de Conservação do IA:	Regular	
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	26,40	
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$	356.581,67

Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R\$	586.905,99
--	-----	------------

**17.4. Resultado auferido**

O valor final homogeneizado do Imóvel Avaliando resultou em: **R\$ 943.487,67.**

O valor foi somado da seguinte maneira:

*Valor do terreno + Valor da edificação = Valor do Imóvel Avaliando*

**18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs**

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



PTAM 163/2025

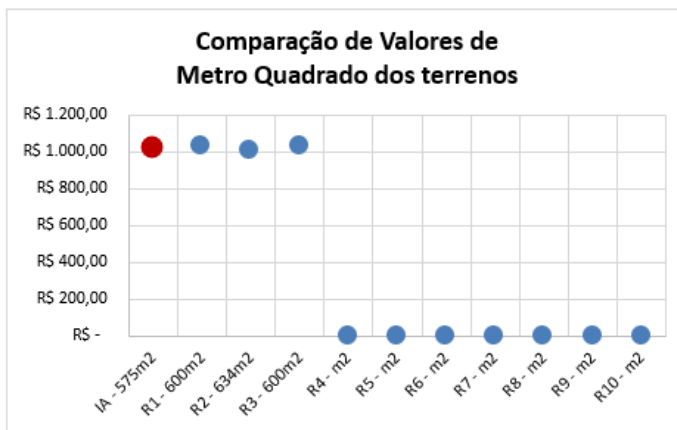
**DADOS PARA O GRÁFICO**

Imóveis	Valor
IA - 575m2	R\$ 586.905,99
R1 - 600m2	R\$ 650.000,00
R2 - 634m2	R\$ 670.000,00
R3 - 600m2	R\$ 649.900,00
R4 - m2	R\$ -
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

**OS GRÁFICOS**



Imóveis	Valor do m2
IA - 575m2	R\$ 1.020,71
R1 - 600m2	R\$ 1.029,17
R2 - 634m2	R\$ 1.003,94
R3 - 600m2	R\$ 1.029,01
R4 - m2	R\$ -
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -



PTAM 163/2025

## 19. NOTAS

A definição do valor mercadológico de um imóvel pode ser afetado por diversos elementos valorizantes ou desvalorizantes, seja a inclinação do imóvel, orientação cardinal, área de alagamento, melhorias públicas em sua região, posição em relação à rua, bem como outros fatores. Para o referido imóvel, tais itens foram desconsiderados, haja vista que seus imóveis referenciais se encontram na mesma região e com elementos comparáveis entre si. Devido tal semelhança, foram também desconsiderados cálculos matemáticos relativos a esses fatores, visto que os referenciais estão em condições semelhantes às do imóvel avaliado..

## 20. CONCLUSÃO

Após a pesquisa de imóveis a serem utilizados como referência para a pesquisa de mercado, estes com características comparáveis e ao imóvel avaliando, sendo levado em conta a região e o padrão de edificação do imóvel, bem como demais fatores quando forem necessários, conseguinte à utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicadas as técnicas de homogeneização e o devido tratamento técnico quanto aos dados e fatores apresentados, conclui-se que o valor mercadológico do imóvel avaliando assim o resulta:

**VALOR DO IMÓVEL: R\$ 940.000,00**  
**(Novecentos e quarenta mil reais)**

Por este Parecer Técnico ser resultado de uma pesquisa comercial junto ao mercado imobiliário, deve-se prever e ser levada em consideração uma variação de 5% perante os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Atenciosamente,



**JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS**

**CRECI 38693/PR**

**CNAI 37365**



**Selo Certificador**

**Curitiba, 26 de outubro de 2025.**



PTAM 163/2025

## 21. ANEXOS

### 21.1. *Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer*

- **NOME PROFISSIONAL:** JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS
- **QUALIFICAÇÃO:** CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- **CRECI:** 38693/PR
- **CNAI:** 37365
- **TELEFONE:** (41) 99699-0893

#### **Habilidades Profissionais:**

- Corretor de imóveis formado no **Curso Técnico em Transações Imobiliárias** pela Escola Democrata (Democrata Centro de Educação);
- Avaliador de Imóveis formado no **Curso de Avaliação de Imóveis** pelo IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional).
- Possui certificado do **WORKSHOP ONLINE MISSÕES IMOBILIÁRIAS INTERNACIONAIS** ministrado pela Solution Consultoria em 03 de agosto de 2021.
- **Curso de Inferência Estatística Para Avaliação Imobiliária**, em sua 127ª Edição, curso ministrado pelo sistema PROECCI (Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis) e certificado pelo Creci/PR - 6ª Região.
- **Curso de Avaliações Imobiliárias**, certificado pela 6ª Região do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná, cumprindo com as exigências do Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis - PROECCI, dentro das prerrogativas e portaria Cofeci 80/2021.



PTAM 163/2025

## 21.2. Tabela de Ross Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % 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



PTAM 163/2025

### 21.3. Tabela de vida útil de imóveis

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

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (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



PTAM 163/2025

#### 21.4. Tabela de Estados de Conservação

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

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



PTAM 163/2025

## 21.5. Tabela de Fatores

TABELAS DE FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO	
<b>FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO</b>	
<b>CONSISTÊNCIA DO TERRENO</b>	<b>FATOR</b>
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60
<b>FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS</b>	
<b>EDIFICAÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05
<b>Pesquisa nas Tabelas de Fatores</b>	
<b>Inclinação do Terreno:</b>	
Terreno plano	1,00
<b>Posição do Terreno em relação ao nível da rua:</b>	
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
<b>Consistência do Terreno:</b>	
Terreno seco	1,00
<b>Quantidade de frentes:</b>	1
<b>Padrão da construção:</b>	
Padrão Médio	1,00
<b>Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:</b>	<b>1,0000</b>
<i>&lt;- Fator acumulado (resultado da multiplicação dos demais fatores).</i>	
<b>FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO</b>	
<b>TERRENO</b>	<b>FATOR</b>
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
<b>FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO</b>	
<b>TERRENO</b>	<b>FATOR</b>
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

## 21.6. Demais anexos, guia amarela, matrícula.



CNM: 080648.2.0043002-62

REGISTRO DE IMÓVEIS

9.a CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.  
Conj. 505-A - Fone: 233-6168  
Curitiba - Pr.  
ASTROGILDO GOBBO  
Oficial Titular  
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRICULA N.º 43002

RUBRICA

**IMÓVEL** - Lote nº 09, da Quadra nº 08, da planta herdeiros de Bronislau e Sabina Lupinski, no Bacacheri desta Capital, - sem benfeitorias, com 12,50m de frente para a Rua N, por 46m de extensão a frente aos fundos em ambos os lados, divisando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 8, lado esquerdo com o lote 10, e, nos fundos mede 12,50m e divisa com o lote 21, com 575,00m2., IF/CM-96-148-9.000.-.....

**PROPRIETÁRIOS** - CASEMIRO GLOWACKI, CI-67.685-Pr., para Estrangeiro, CPF-059.205.820-87 s/m VALERIA LEPINSKA GLOWACKI, CI-1.688.154-Pr., ele natural da Polonia, mecânico, ela brasileira, do lar, casados, residentes na rua Fernando de Noronha, 1460 nesta capital.-.....

**REGISTRO ANTERIOR** - 9.928 do Lº 3-F do 2º Ofício.-.....

**OBSERVAÇÃO** - As medidas e confrontações do imóvel acima descrito, foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de junho de 1.983. (a) *[Assinatura]* Oficial do registro.-.....

**R.01/43.002** - Prot. 57.199 de 30.6.83. **TRANSMITENTES** - CASEMIRO GLOWACKI, e s/m já qualificados. **ADQUIRENTE** - IRMA MACENO, CI-1.377.028-Pr., CPF-318.180.649-87, brasileira, solteira maior, caixa, residente nesta capital, na Av. Anita Garibaldi, nº 4894. **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública lavrada pelo Cartório da Barreirinha desta Cidade no Lº 18-N a Fª 70 e 71v em 17.12.81. - **VALOR** - R\$-650.000,00. **CONDIÇÕES** - O valor será pago da seguinte forma: a)- R\$-250.000,00 pagos anteriormente e b)- 12 Notas Promissórias, sendo 10 no valor de R\$-30.000,00 cada uma e 2 no valor de R\$-50.000,00 cada, com vencimento mensal e sucessivo, vencendo-se a 1ª delas em 17.1.82, numeradas de 01 a 12, emitidas na data da escritura pela outorgada em favor do outorgante varao, as quais ficam fazendo parte integrante da mencionada escritura. A presente é regida pelo pacto comissório instituído na escritura e aceito pelas partes, **II** - 8223849-8, **DIST** - 1426. **CUSTAS** - R\$-16.000,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de julho de 1983. (a) *[Assinatura]* Oficial do registro.-.....

**AV-2/43.002**. Prot. nº58.418 de 25/08/1.983. De conformidade com - Documentação comprobatória que fica arquivada neste - Cartório, **AVERBA-SE** a integralização do preço total da compra e - venda a que se refere o registro nº01, nesta matrícula. Custas R\$-18.000,00.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de Setembro de 1.983 (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.-

**R-3/43.002** - Prot. 107.014 de 05.05.93.- De conformidade com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 130 do livro 197-N, na data de 30 de Abril de 1.993, pelo Tabelionato do Bacacheri, nesta Capital; IRMA MACENO-acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para EVA MARIA DE FATIMA BRACKER, - brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, portadora da C.I.nº 1.224.170-Pr. e CPF/MF.nº 307.510.049-87, residente e domiciliada na rua Cel. Wallace Scotty Murray nº 1070, bloco 02, ap.03 Boa Vista, nesta Capital, pelo preço de Cr\$ 120.000.000,00 (Cento e vinte milhões de cruzeiros) sem condições.-**GUIA** Nº 142.743 sobre a avaliação de Cr\$ 122.361.701,82.-**Custas**:-Cr\$ 2.803.640,00.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 07 de Maio de 1.993.- (a) -

OFICIAL DO REGISTRO.-

WG.

MATRICULA Nº

43002

SEGUE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

**R-4/43.002.-** Prot.109.347 de 09/12/93. De conformidade com Escritura pública de compra e venda lavrada aos 21 de Outubro de 1993 as fls.086 L<sup>o</sup>48 pelo Cartório do Barreirinha desta Capital; EVA MARIA DE FÁTIMA BRACKER, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula para ARTUR BARBOSA ROCHA, brasileiro, eletricitário, casa do com Helena Nunes Rocha sob o regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado a rua Gregório de Matos nº508 São Lourenço nesta Capital; RG.nº116.526-PR e CPF.027.263.279-15, pelo valor de Cr\$600.000,00(Seiscentos mil cruzeiros reais); sem condições GR.nº159.592 s/Cr\$1.580.000,00. Custas Cr\$30.203,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de Dezembro de 1993. *[Assinatura]*  
OFICIAL DO REGISTRO.-

**R.5/43.002.-**Prot. 119.747 de 01.11.96.-De conformidade com Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada às fls.031 do livro 72, na data de 1º de Novembro de 1.996, pelo Cartório Distrital da Barreirinha, nesta Capital; ARTUR BARBOSA ROCHA-acima qualificado e sua mulher HELENA NUNES ROCHA, brasileira, do lar, C.I.nº 346.197-1-Pr. e CPF/MF.(conjunto) nº 027.263.279-15, residente e domiciliada no endereço acima mencionado; Deram em primeira e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, em favor de JOBERT ANDERSON CARNEIRO, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, portador da C.I.nº 4.163.826-5-Pr. e CPF/MF.nº 565.080.699-34, residente e domiciliado na rua Comendador Macedo nº 324, aptº 804 nesta Capital, pelo valor de R\$ 34.000,00 (Trinta e quatro mil reais). Que em decorrência da dívida ora confessada, os outorgantes prometem e se obrigam a resgatá-la na residência do credor, da seguinte forma:- R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais) representados por 05 (cinco) Notas Promissórias no valor de R\$ 1.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 1º de dezembro do corrente ano, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e o saldo de R\$ 26.500,00 (Vinte e seis mil e quinhentos reais) representado por uma Nota Promissória com vencimento para o dia 1º de Maio de 1.997. Demais cláusulas e condições constantes da referida escritura.-Custas:-R\$ 122,89.- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 05 de Novembro de 1.996.- (a) *[Assinatura]*  
OFICIAL DO REGISTRO.-

WG.

**Av.6/43.002.-**Protocolado sob nº 127.036 de 26.05.98.-De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste Ofício, averba-se a construção de uma residência, em alvenaria, com 01 pavimento, com a área construída de 193,31m<sup>2</sup>, situada à Rua: Lourenço Volpi nº 172, nesta Capital.-CND-INSS nº 762.386-Série "H".-Custas R\$ 23,62=(315VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 02 de Junho de 1.998. (a) *[Assinatura]*  
OFICIAL DO REGISTRO  
smstr

**AV.7/43.002.-**Protocolado sob nº 129.225 de 22.10.98.-De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Hipoteca, firmado nesta Capital aos 09 de Outubro de 1.998, do qual uma via fica arquivada neste Ofício; LIBERA-SE a hipoteca constante do R.05 acima.- Custas:-R\$ R\$ 47,25=(630VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 26 de Outubro de 1.998.- (a) *[Assinatura]* Registrador.-

**R.8/43.002.-**Protocolado sob nº 129.225 de 22.10.98.-De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Hipoteca, firmado nesta Capital aos 09 de Outubro de 1.998, do qual uma via fica arquivada neste Ofício; ARTUR BARBOSA ROCHA e sua mulher-acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para OCALINA NUNES DA CRUZ, brasileira, -/viúva, do comércio, portadora da C.I.nº 785.277-0-Pr. e do CIC.nº 612.186.779-53-residente e domiciliada na rua Coronel Arthur Ferreira de Abreu nº 374, nesta Capital, pelo preço de R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais) pagos da seguinte forma:-R\$ R\$ 20.000,00 pagos diretamente aos vendedores e R\$ 50.000,00 mediante financiamentos junto ao credor.-Compareceu como Interviente Anuente:- JOBERT ANDERSON CARNEIRO-acima qualificado.-GUIA Nº 338.784 sobre a avaliação de R\$ 76.234,20.- Custas:-R\$ 161,70=(2156VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 26 de Outubro de 1.998.- (a) *[Assinatura]* Registrador.-

SEGUE

CNM: 080648.2.0043002-62

MATRÍCULA  
43.002

RUBRICA  
*J*

FICHA  
II

**R.9/43.002.**-Protocolado sob nº 129.225 de 22.10.98.-De conformidade com Contrato - por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Hipoteca, firmado nesta Capital aos 09 de Outubro de 1.998, do qual uma via fica arquivada neste Ofício; **OCALINA NUNES DA CRUZ**-retro qualificada; **Deu em primeira e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula;** em favor do credor BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A, com sede nesta Capital na rua Máximo João Kopp nº 274, inscrito no - CGC/MF.nº 76.492.172/0001-91, pelo valor de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) a -/ ser pago no prazo de 168 meses, com juros a taxa nominal de 10,4816% ao ano e efetiva de 11,0000% ao ano.-Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato Para efeitos de avaliação o imóvel objeto desta matrícula, foi avaliado em R\$76.234 20.-Custas:-R\$ 161,70=(2150VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 26 de Outubro de 1.998.-(a) *fflina* Registrador.-

WG

**R.10/43.002.**-Protocolizado sob nº 292.826 em 03/09/2020. (Prorrogado o prazo conforme portaria 3700/2020 da CGJ e Provimento 94/2020 do CNJ). **PENHORA.** De conformidade com Auto de penhora e Depósito, expedido por determinação do Dr. Humberto Gonçalves Brito, MM. Juiz de Direito da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em data de 07 de março de 2017, extraído dos autos de Ação de Execução Hipotecária nº 0022080-56.2008.8.16.0001 (número físico antigo: 1433-2008) e demais documentos anexos, os quais ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis em que é **CREDOR: BANCO ITAU S.A e DEVEDORA: OCALINA NUNES DA CRUZ**, já qualificada. **VALOR: R\$13.854,50 (treze mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos).** Foi recolhido o valor de R\$27,71, destinado ao funrejus através da guia 14000000006191723-3, a qual fica arquivada neste serviço de registro de imóveis. Custas: R\$99,01=(513VRC) - Selo: R\$4,67. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 21 de outubro de 2020.(a) *Saelen Proença Câmara* Registrador.-js

*Saelen Proença Câmara*  
Emp. Juramentada



# CUB/m<sup>2</sup>

## Custos Unitários Básicos de Construção

### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.510,29	0,45%
PP-4	2.289,24	0,04%
R-8	2.171,31	0,04%
PIS	1.726,83	0,10%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.138,41	0,41%
PP-4	2.936,45	0,50%
R-8	2.553,10	0,27%
R-16	2.475,70	0,25%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.830,07	0,34%
R-8	3.098,12	0,29%
R-16	3.151,30	0,33%

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.886,27	0,36%
CSL-8	2.497,60	0,31%
CSL-16	3.333,97	0,27%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.098,41	0,34%
CSL-8	2.775,24	0,28%
CSL-16	3.701,20	0,25%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.694,21	-0,01%
GI	1.379,98	0,04%

