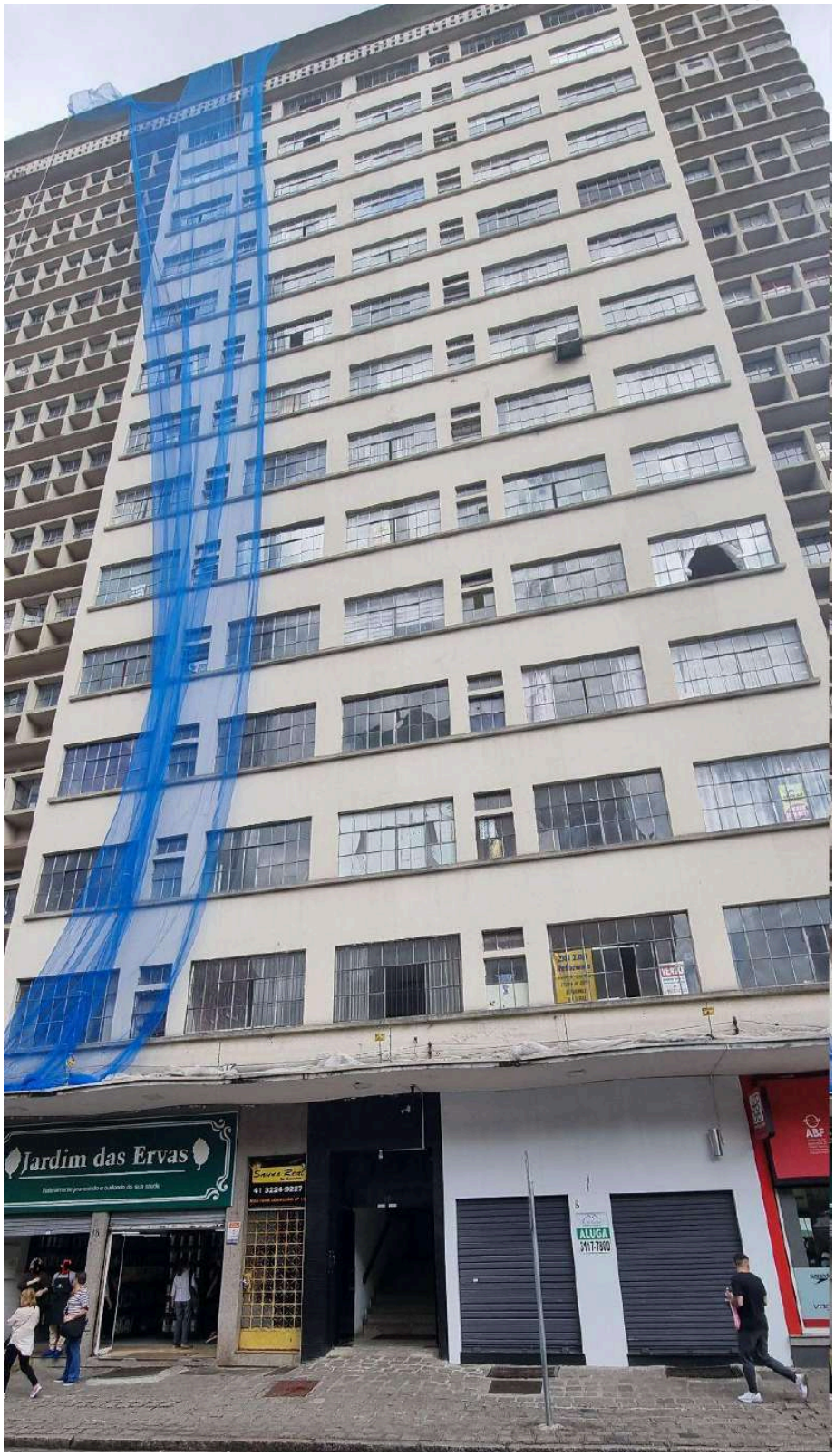
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

IMÓVEL AVALIANDO:	Sala 703, R. José Loureiro, 12 - Centro, Curitiba - PR, 80010-000
FINALIDADE DO PARECER:	Atualização do valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	15ª Vara Cível de Curitiba, CNPJ: 75.212.936/0001-85
AVALIADOR:	João Elias Ferreira Girotto CRECI 38693/PR CNAI 37365
AUTOS:	0000911-62.1998.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL:	Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTES:	Condomínio Edifício José Correia de Freitas
EXECUTADOS:	Luiz Carlos Bertelli
VALOR RESULTANTE	**R$ 100.000,00**



Vista do Imóvel Avaliando

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

Rocha LEILÕES
MAGNO ROCHA
LEILOEIRO OFICIAL/RURAL

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE **4**
2. FINALIDADE **4**
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM) **4**
4. DA COMPETÊNCIA **4**
5. PARTES DA ABNT/NBR **5**
6. ABREVIATURAS **5**
7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO **6**
8. VISTORIA **7**
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL **7**
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL **8**
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO **9**
12. CONFRONTAÇÕES **10**
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO **12**
14. VISTA AÉREA **12**
15. METODOLOGIA UTILIZADA **14**
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS **14**
16.1. Imóvel Referencial 1 14
16.2. Imóvel Referencial 2 15
16.3. Imóvel Referencial 3 15
16.4. Imóvel Referencial 4 16
16.5. Imóvel Referencial 5 16
16.6. Imóvel Referencial 6 17
16.7. Imóvel Referencial 7 17
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES **18**
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta 18
17.2. Quanto à idade dos imóveis 18
17.3. Resultado auferido 19
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs **20**
19. NOTAS **21**
20. CONCLUSÃO **21**
21. ANEXOS **22**
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer 22
21.2. Tabela de Ross Heidecke 23
21.3. Tabela de vida útil de imóveis 24
21.4. Tabela de Estados de Conservação 25
21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula. 25

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

1. SOLICITANTE

15ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 75.212.936/0001-85, sito à Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à **R. José Loureiro, 12 - Centro, Curitiba - PR, 80010-000** sendo a **Sala 703**, de propriedade de **Luiz Carlos Bertelli**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **21.075** da **5ª** Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de **Curitiba - PR**.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM 026.2022

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**".

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

REGISTRO DE IMÓVEIS
5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F., 000188309-78
Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL — FICHA -1-

MATRÍCULA N.º -21 075- — RUBRICA

Imóvel:-Conjunto de salas sob nº 703 no 7º pavimento do Edificio José Correia de Freitas e a respectiva fração ideal do solo correspondente a 2,21560 do terreno que em sua totalidade mede 11,50m. de frente para a rua Des. Westphalen, por 23,00m. da frente ao fundo em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando do lado direito de quem da rua Des. Westphalen olha o imóvel, com os lotes fiscais 001 000 e 014. 000, do lado esquerdo confronta com a rua José Loureiro, com a qual faz esquina e na linha de fundos com o lote fiscal 001 000, configurado no croqui nº 9 884 da Prefeitura Municipal. Indicação fiscal: 11-142-015 063-8. Obs: As omissões contidas no regº anterior, foram supridas no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, na forma do Prov. 356.-

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

8. VISTORIA

O imóvel foi avaliado por este subscritor, no dia 19/10/2022 no período da tarde, foi verificado o estado externo do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado na edificação. Saliento que este avaliador não obteve acesso ao interior do imóvel, sendo levado como informação os dados que constam em sua matrícula.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Sobre o Terreno

Testada: 11,3m
Orientação Cardeal: Norte
Extensão: Conforme Matrícula
Topologia: Plano
Posição em relação à quadra: Esquina

Sobre a edificação

Área: 44m²
Posição em relação à rua: Acima do nível
Idade aparente: 11
Padrão Construtivo: Normal
Entrada de pedestres: 1
Estado geral: Considerado Regular

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Fachada

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

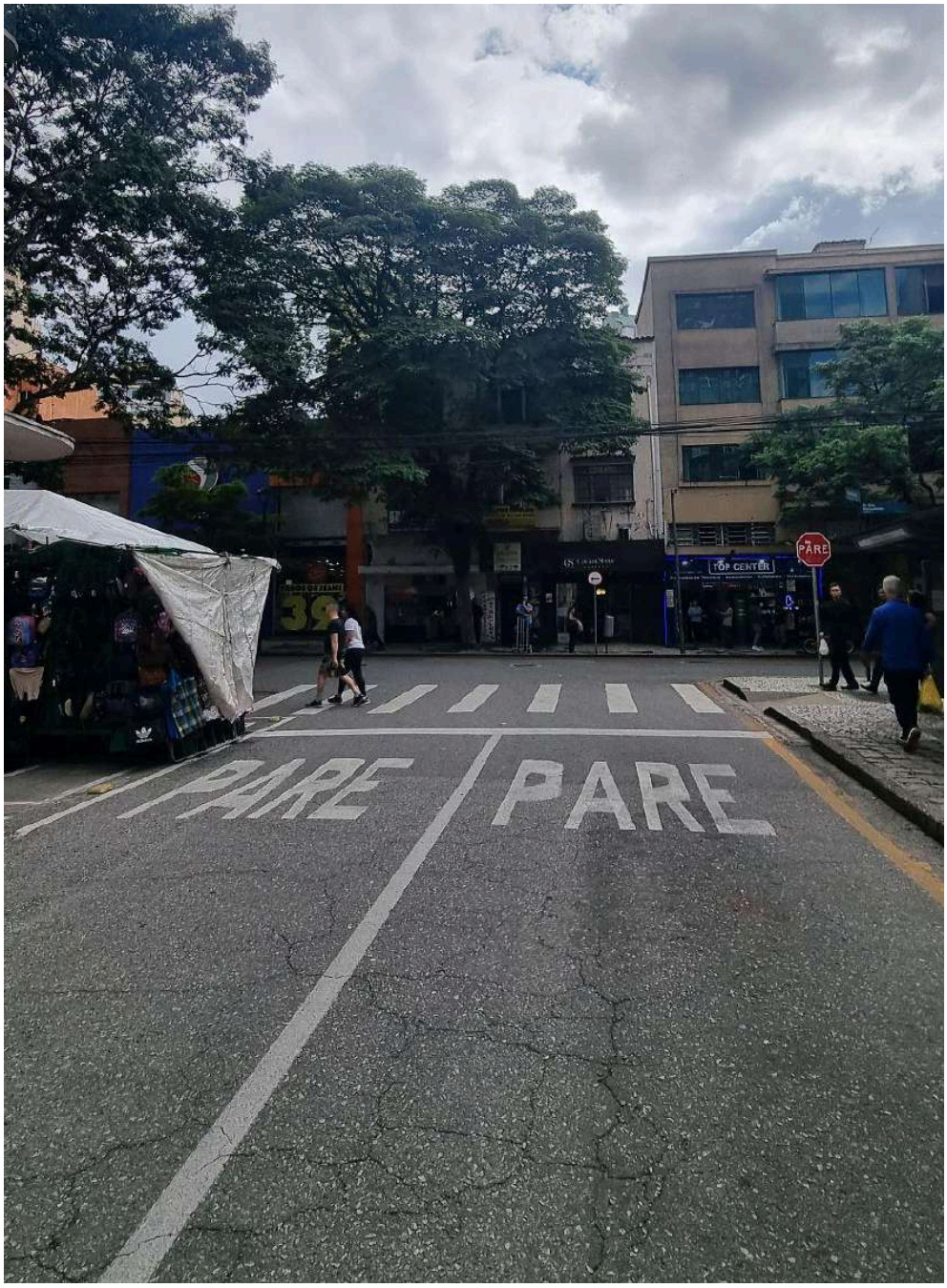
PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zoneamento	ZC.1 - ZONA CENTRAL
Principal Via próxima	BR-116 - Rod. Régis Bittencourt
Serviços, Comércios e Infraestrutura nas proximidades do imóvel	
Comércio	Escola
Comércio	Farmácia
Comércio	Mercado
Comércio	Hospital
Saúde	Academia
Comércio	Shopping
Comércio	Panificadora
Infraestrutura	Ponto de Ônibus
Infraestrutura	Rede de telefonia
Infraestrutura	Rede de eletricidade
Infraestrutura	Rua pavimentada
Infraestrutura	Rede de água e esgoto

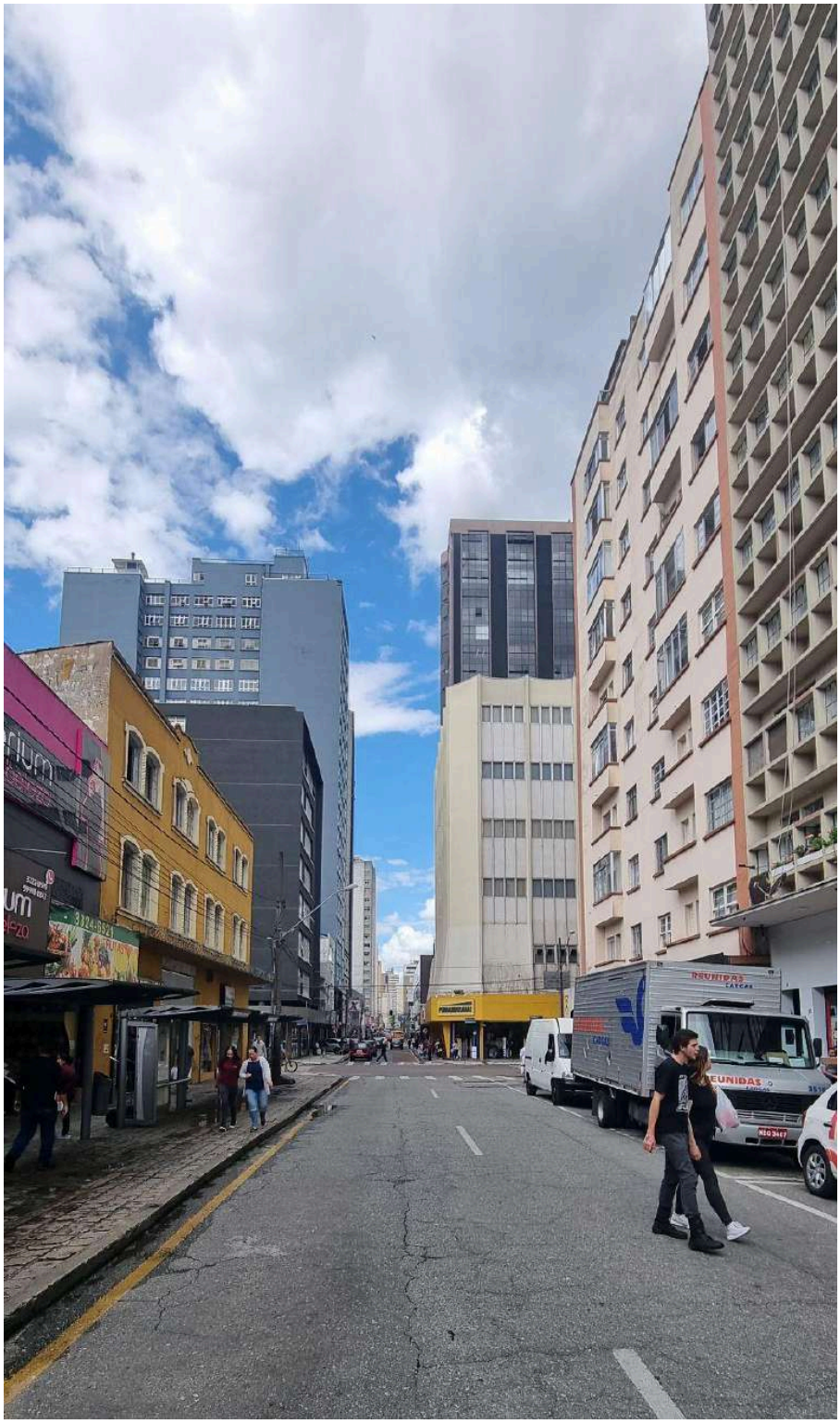
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

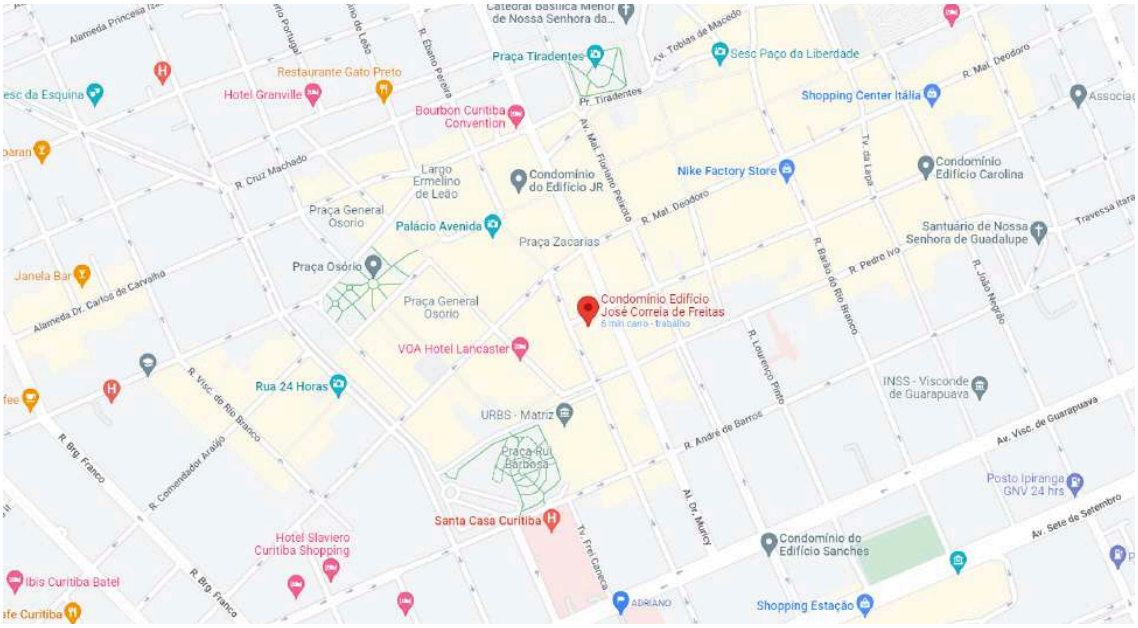


Vista à esquerda do imóvel

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

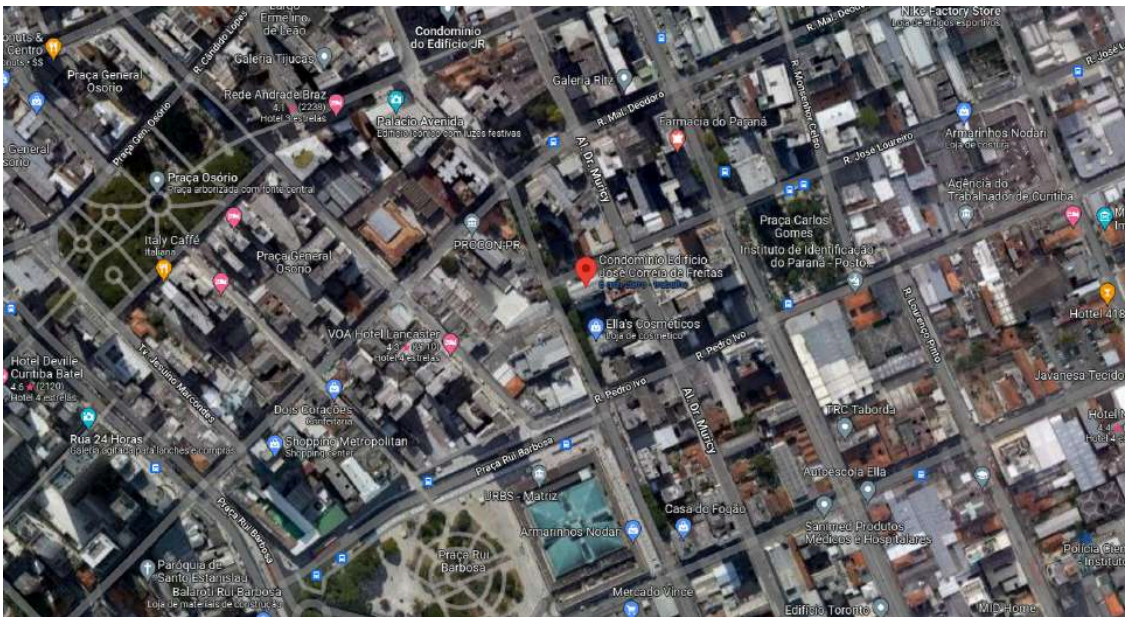
PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



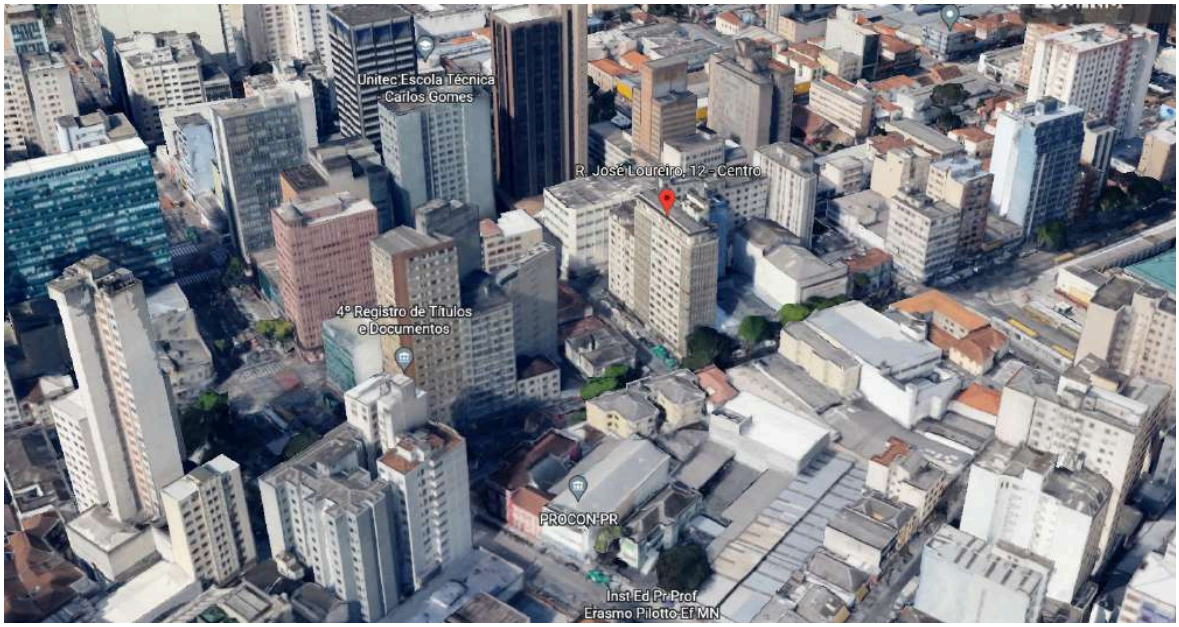
Fonte: Google Maps

14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU



Fonte: Google Earth

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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”.

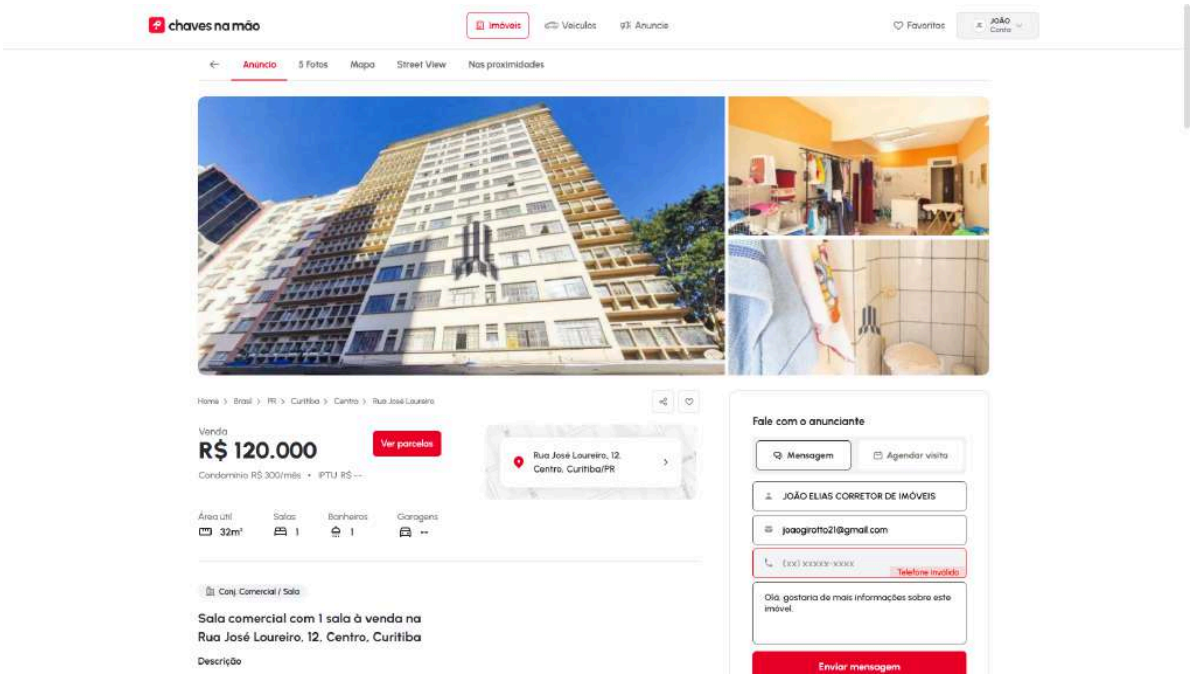
Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imovel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi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

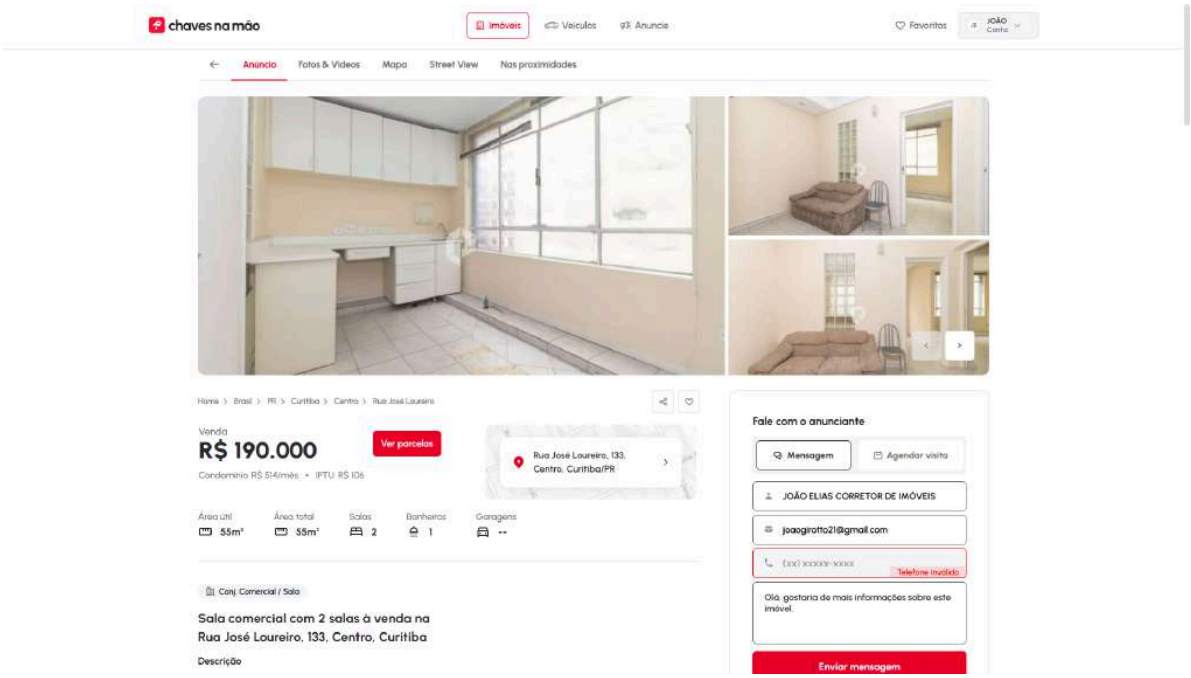
A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **07 (sete)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. Imóvel Referencial 1



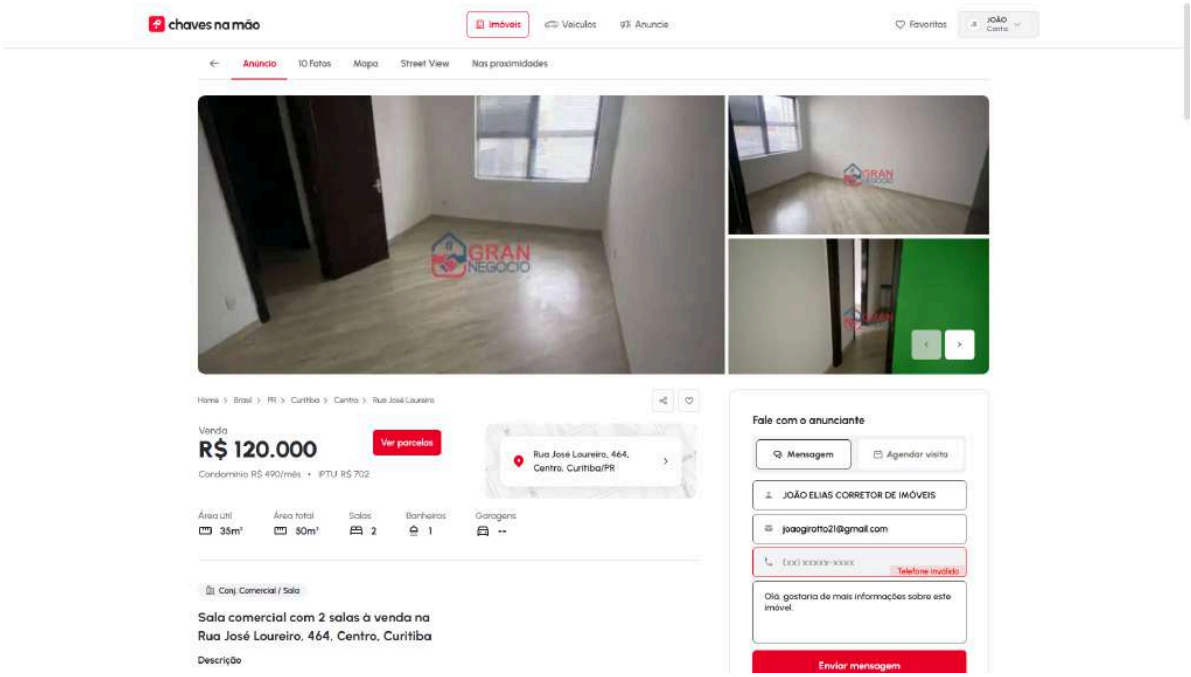
32m² - R$ 120.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-curitiba-centro-RS120000/id-24681945/

16.2. Imóvel Referencial 2



55m² - R$ 190.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-pr-curitiba-centro-55m2-RS190000/id-24306678/

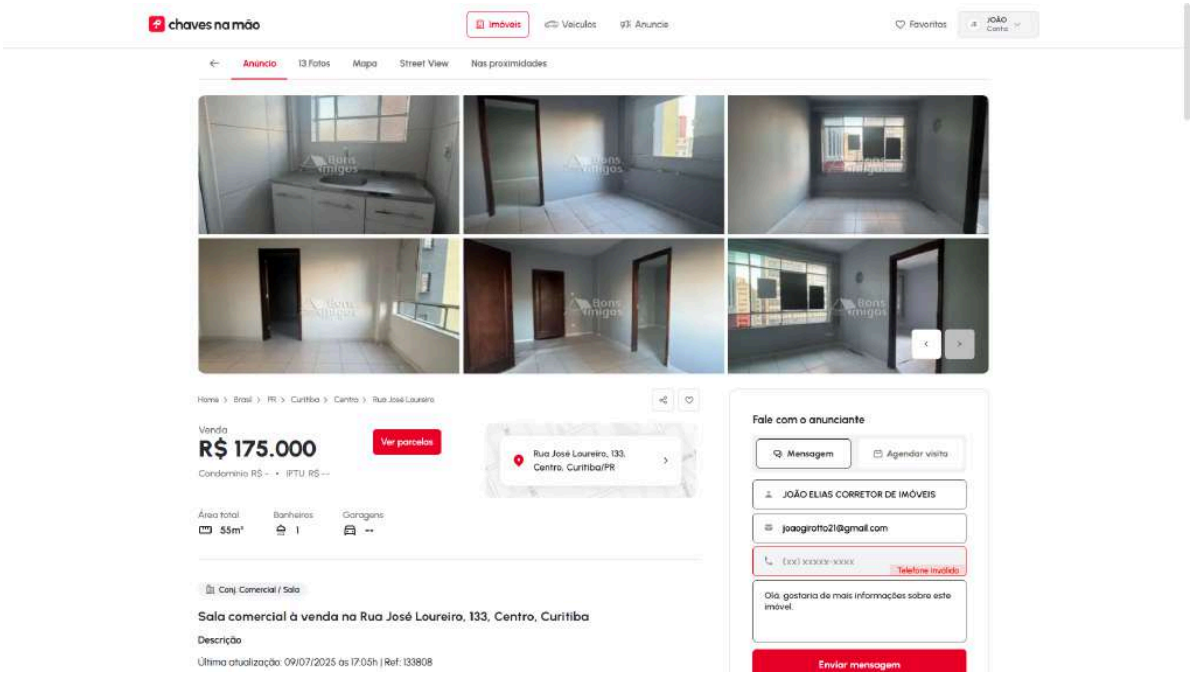
16.3. Imóvel Referencial 3



35m² - R$ 120.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-pr-curitiba-centro-50m2-RS120000/id-30059854/

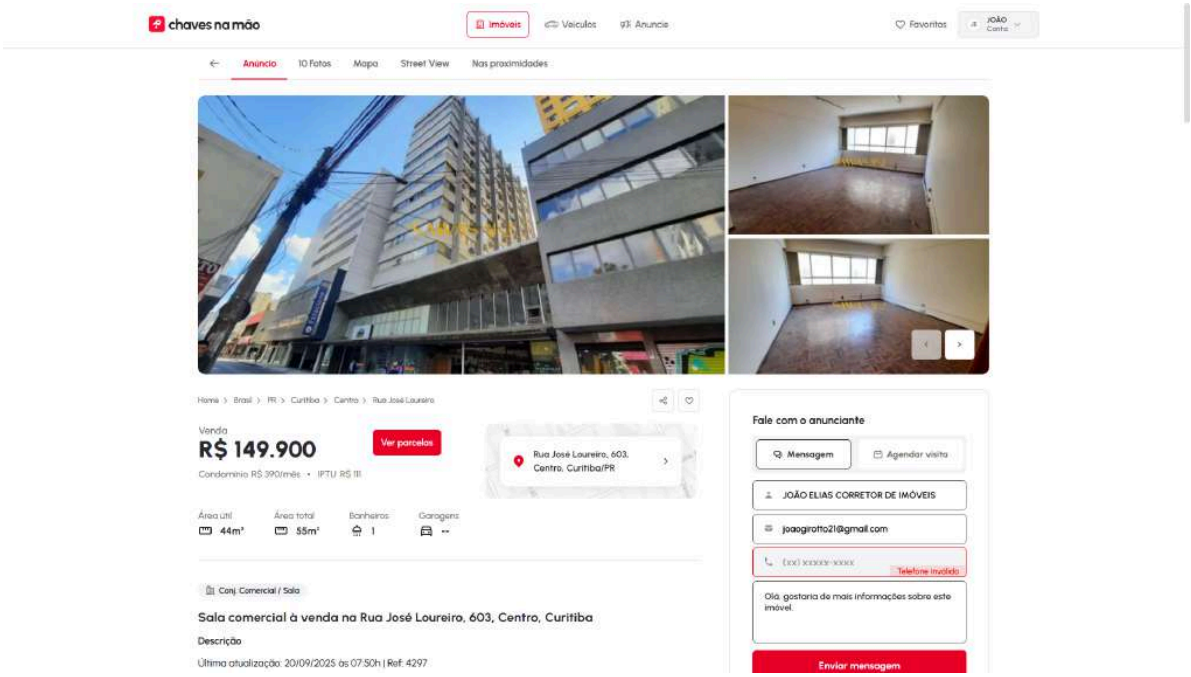
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

16.4. Imóvel Referencial 4



55m² - R$ 175.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-55m2-RS175000/id-31604141/

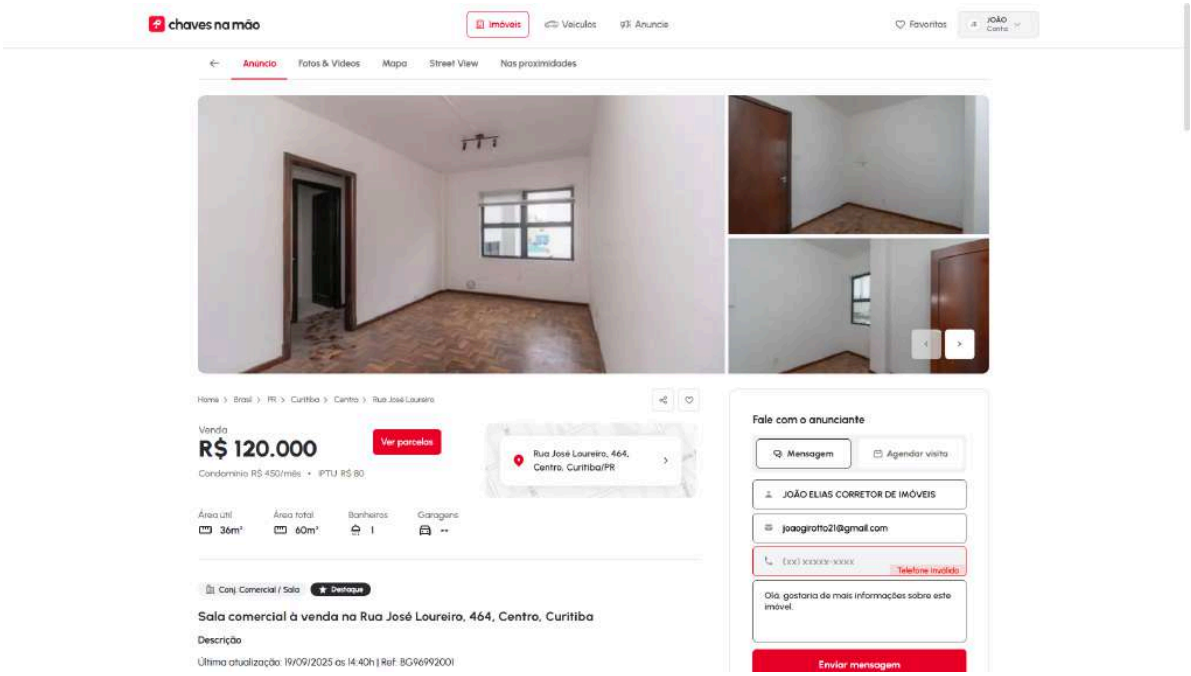
16.5. Imóvel Referencial 5



44m² - R$ 149.900,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-55m2-RS149900/id-14525858/

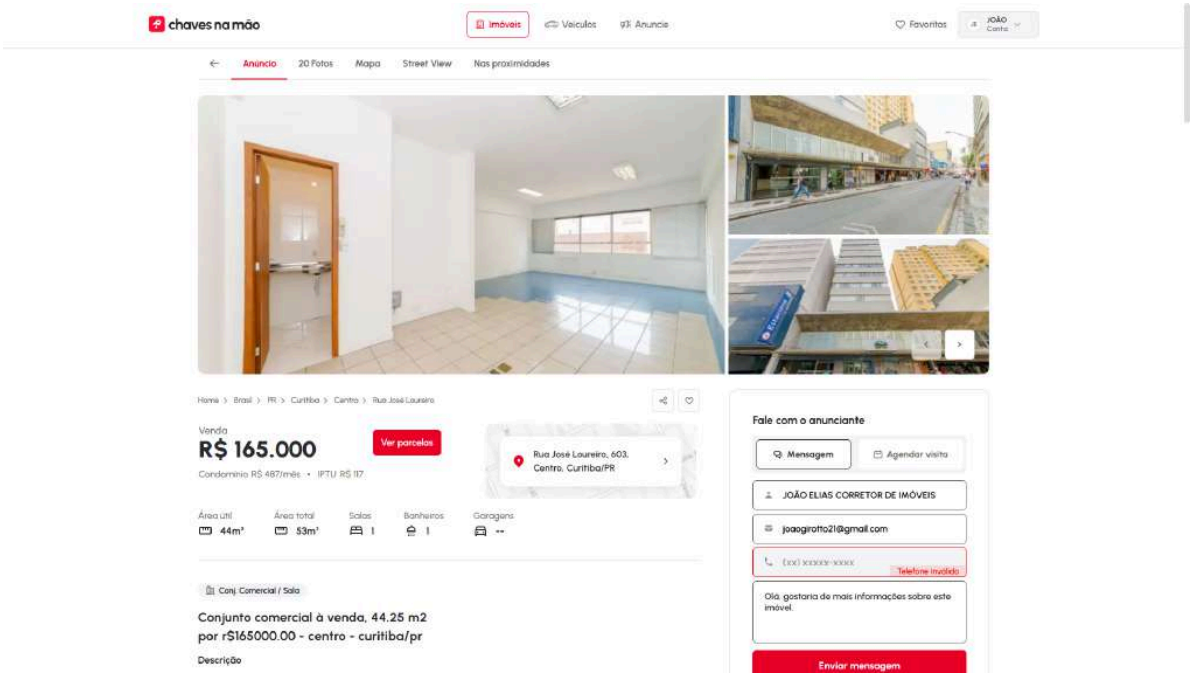
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

16.6. Imóvel Referencial 6



36m² - R$ 120.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-60m2-RS120000/id-29492999/

16.7. Imóvel Referencial 7



44m² - R$ 165.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-curitiba-centro-53m2-RS165000/id-22652028/

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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:

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

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 m² " apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna "Área construída (m²)".

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m^2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m^2
R1	Rua José Loureiro, 12	32	Anúncio	R$ 120.000,00	30	R$ (6.000,00)	R$ 3.562,50
R2	Rua José Loureiro, 133	55	Anúncio	R$ 190.000,00	30	R$ (9.500,00)	R$ 3.281,82
R3	Rua José Loureiro, 464	35	Anúncio	R$ 120.000,00	30	R$ (6.000,00)	R$ 3.257,14
R4	Rua José Loureiro, 133	55	Anúncio	R$ 175.000,00	30	R$ (8.750,00)	R$ 3.022,73
R5	Rua José Loureiro, 603	44	Anúncio	R$ 149.900,00	30	R$ (7.495,00)	R$ 3.236,48
R6	Rua José Loureiro, 464	36	Anúncio	R$ 120.000,00	30	R$ (6.000,00)	R$ 3.166,67
R7	Rua José Loureiro, 603	44	Anúncio	R$ 165.000,00	30	R$ (8.250,00)	R$ 3.562,50
R8						R$ -	
R9						R$ -	
R10						R$ -	

17.2. Quanto à idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade 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.

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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.

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

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

A Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

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

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.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	4		R$ 3.562,50
0	70	0	Regular	4		R$ 3.281,82
0	70	0	Regular	4		R$ 3.257,14
0	70	0	Regular	4		R$ 3.022,73
0	70	0	Regular	4		R$ 3.236,48
0	70	0	Regular	4		R$ 3.166,67
0	70	0	Regular	4		R$ 3.562,50
30		0				R$ -
30		0				R$ -
30		0				R$ -
					Total:	R$ 23.089,83
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						**R$ 3.298,55**

17.3. Resultado auferido

O valor final homogeneizado do Imóvel Avaliando resultou em: **R$ 98.956,42.**

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.

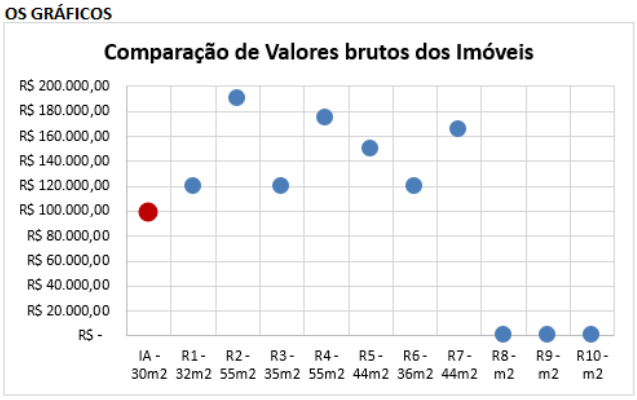
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados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

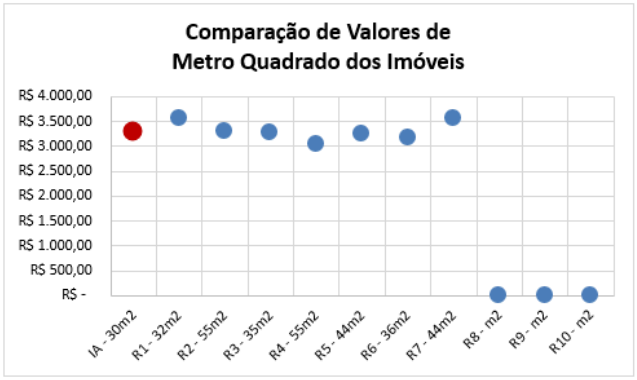
DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor	
IA - 30m2	R$	98.956,42
R1 - 32m2	R$	120.000,00
R2 - 55m2	R$	190.000,00
R3 - 35m2	R$	120.000,00
R4 - 55m2	R$	175.000,00
R5 - 44m2	R$	149.900,00
R6 - 36m2	R$	120.000,00
R7 - 44m2	R$	165.000,00
R8 - m2	R$	-
R9 - m2	R$	-
R10 - m2	R$	-

Imóveis	Valor do m2	
IA - 30m2	R$	3.298,55
R1 - 32m2	R$	3.562,50
R2 - 55m2	R$	3.281,82
R3 - 35m2	R$	3.257,14
R4 - 55m2	R$	3.022,73
R5 - 44m2	R$	3.236,48
R6 - 36m2	R$	3.166,67
R7 - 44m2	R$	3.562,50
R8 - m2		
R9 - m2		
R10 - m2		

OS GRÁFICOS





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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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 cardeal, 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$ 100.000,00

(Cem 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, 20 de setembro de 2025.

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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.

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

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

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

21.3. Tabela de vida útil de imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES 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

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU

PROJUDI - Processo: 0000911-62.1998.8.16.0001 - Ref. mov. 499.2 - Assinado digitalmente por Antonio Magno Jacob da Rocha:01658592964
22/09/2025: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

21.4. Tabela de Estados de Conservação

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

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

21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.

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: PJDP8 Y4NYL DDYAT 4CJQU