



AO DOUTO JUÍZO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE PINHAIS - PR.

### PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

**Processo:** 0012879-55.2019.8.16.0033 - Execução Fiscal

**Exequente:** Município de Pinhais - PR

**Executado:** Walter Moreira

**Mauricio Sambugari Appolinário**, leiloeiro público oficial inscrito na JUCEPAR sob nº 24/388-L, na qualidade de leiloeiro designado para promover o leilão eletrônico nestes autos, venho à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar avaliação mercadológica do imóvel urbano constricto nestes autos.

#### 1. DO SOLICITANTE E DA FINALIDADE:

O presente parecer de avaliação mercadológica foi solicitado pela Dra. Lidiane Rafaela Araújo Martins, MMª Juíza de Direito Substituta na Vara da Fazenda Pública da Comarca de Pinhais - PR, por meio da decisão mov. 114.1, na qual constou que:

*"IV. b) decorrido mais de um ano da avaliação realizada, deverá o bem ser reavaliado pelo próprio leiloeiro, que também fica designado como avaliador, se o caso".*

Deste modo, considerando que a avaliação anterior (mov. 78.2) foi realizada há quase 2 anos, em 05/11/2022, realizamos esta avaliação para fins de venda.

#### 2. DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO:

Inicialmente cabe esclarecer que este leiloeiro não possui formação técnica específica na área de avaliação imobiliária, razão pela qual, para atender de modo satisfatório ao solicitado pelo juízo, este trabalho foi realizado conjuntamente com profissional tecnicamente capacitado, qual seja:

- PEDRO DEZOTTI, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário, devidamente inscrito no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI/COFECI) sob o nº 26417 e no CRECI/SP da 2ª Região/SP sob o nº 187789-F, habilitado a desenvolver este parecer, nos termos do art. 3º. da Lei 6.530/1978.

**ANDRADINA - SP**

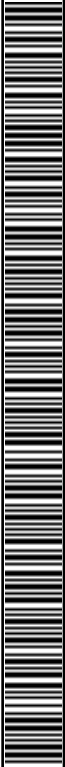
R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

**CAMPO GRANDE - MS**

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185

**CURITIBA - PR**

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666





### 3. DA METODOLOGIA UTILIZADA:

O presente parecer mercadológico adotou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, almejando encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se, quando necessário, às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente exerçam influência na formação do valor.

### 4. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Segue abaixo as características e imagens do imóvel avaliando:

- **Proprietário:** Walter Moreira e outros;
- **Localização:** Rua dos Luteranos, 893, Maria Antonieta, Pinhais - PR.
- **Metragens:** Terreno medindo 12,00 metros de frente por 35,00 metros de profundidade, perfazendo a área total de 420,00 m<sup>2</sup>. Área construída de 162,00 m<sup>2</sup>;
- **Características do terreno:** plano, meio de quadra, cercado com grade na frente e murado em todos os lados, de frente para rua asfaltada;
- **Benfeitorias:** Na frente do terreno, após um recuo de aproximadamente 5,00 metros, foi construída uma casa de alvenaria, com área total de 162,00 m<sup>2</sup>. Apresenta piso misto de cimento alisado e cerâmica, esquadrias de ferro, instalação elétrica embutida, forro de madeira e cobertura com telhas de cimento amianto. Nos fundos do terreno foram construídas edículas em madeira e mista que não possuem valor comercial.



FACHADA



FACHADA

#### ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

#### CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185

#### CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666





## 5. DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Em consulta junto aos anunciantes, imobiliárias e corretores de imóveis locais, as pesquisas indicaram 04 (quatro) elementos de referência, semelhantes ao imóvel avaliando, consistentes em casas ofertadas para venda (anúncios em anexo).

Foram utilizados os seguintes critérios de seleção dos elementos amostrais integrantes deste parecer avaliatório:

- **Localização:** Os elementos amostrais estão situados no mesmo bairro do imóvel avaliando, e também, em bairros vizinhos, quais sejam, Maria Antonieta, Jardim Amélia e Vargem Grande. Os bairros em questão são zonas mistas (comercial e residencial), predominantemente de médio padrão, e possuem urbanização semelhante entre si, com ruas asfaltadas e infraestrutura básica;
- **Tamanho da área construída:** Os elementos amostrais possuem área construída variando de 120m<sup>2</sup> a 255m<sup>2</sup>, que corresponde a uma área construída média de 161m<sup>2</sup>, semelhante ao imóvel avaliando, de 162m<sup>2</sup>;
- **Tamanho dos terrenos:** Os elementos amostrais possuem terreno variando de 380m<sup>2</sup> a 480m<sup>2</sup>, que corresponde a uma área média de 429m<sup>2</sup>, semelhante a área do imóvel avaliando, de 420 m<sup>2</sup>;
- **Segue abaixo mapa de localização dos elementos amostrais coletados:**



### ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

### CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185

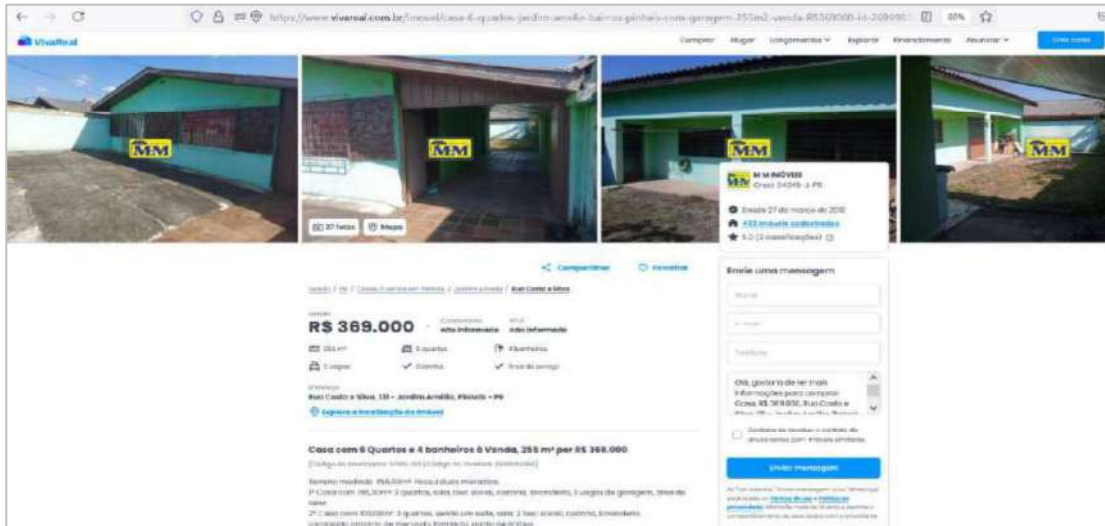
### CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666



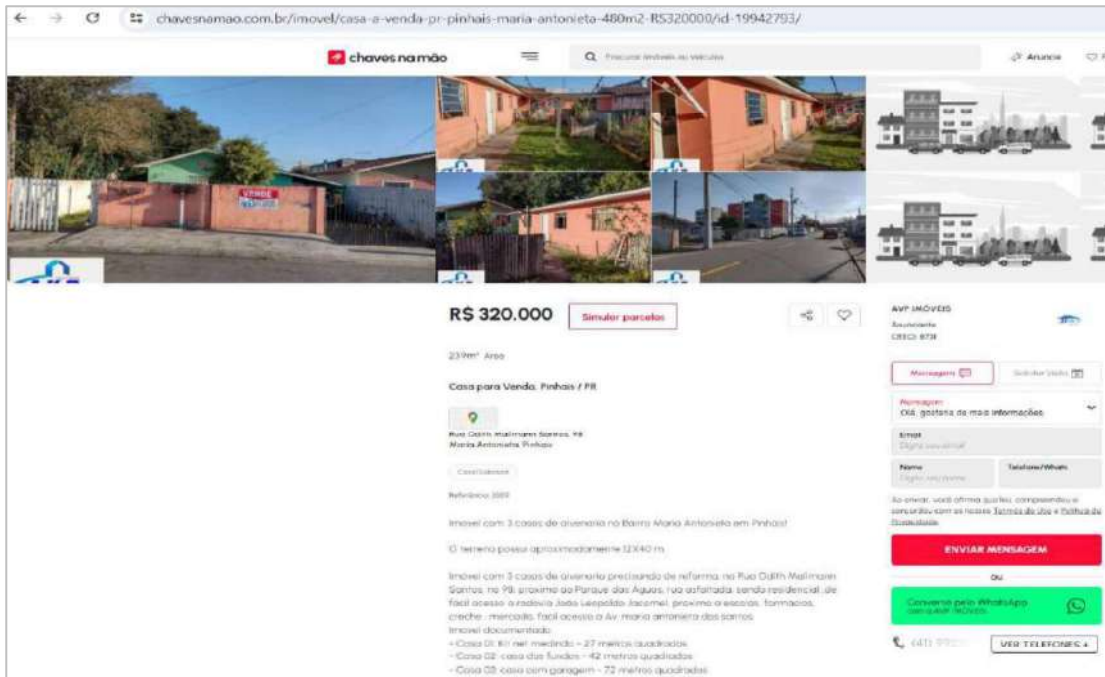


- AMOSTRA Nº 01: R\$ 369.000,00 - a 2,00 km do imóvel avaliando



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-255m2-venda-RS369000-id-2699982084/>

- AMOSTRA Nº 02: R\$ 320.000,00 - a 900,00 metros do imóvel avaliando



Link: <https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-pr-pinhais-maria-antonieta-480m2-RS360000/id-19942793/?qal=1>

**ANDRADINA • SP**  
 R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
 1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

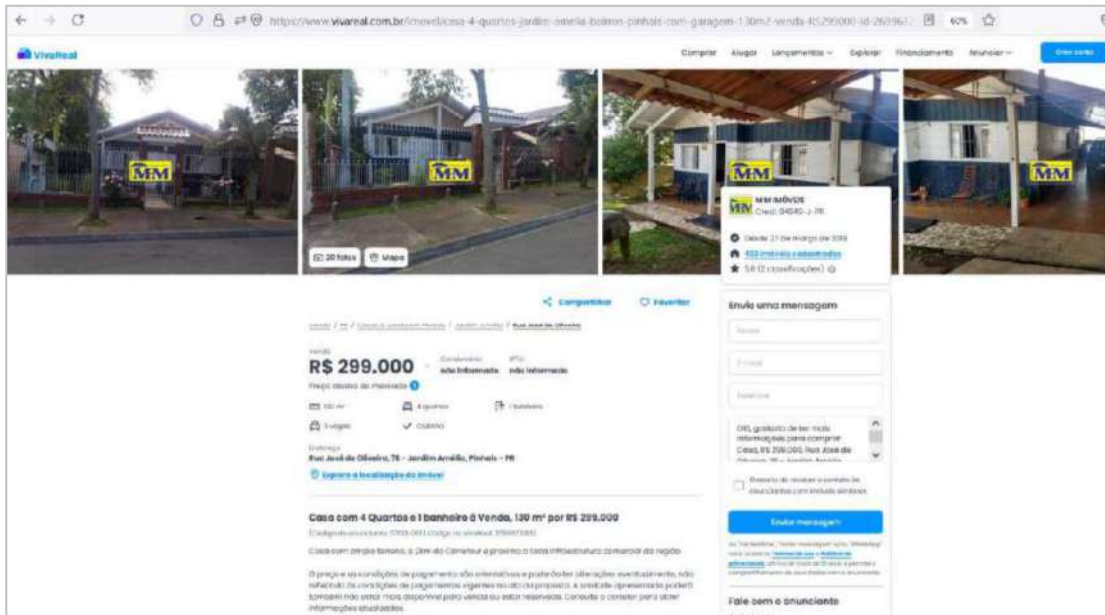
**CAMPO GRANDE • MS**  
 R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
 CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185

**CURITIBA • PR**  
 Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
 CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666



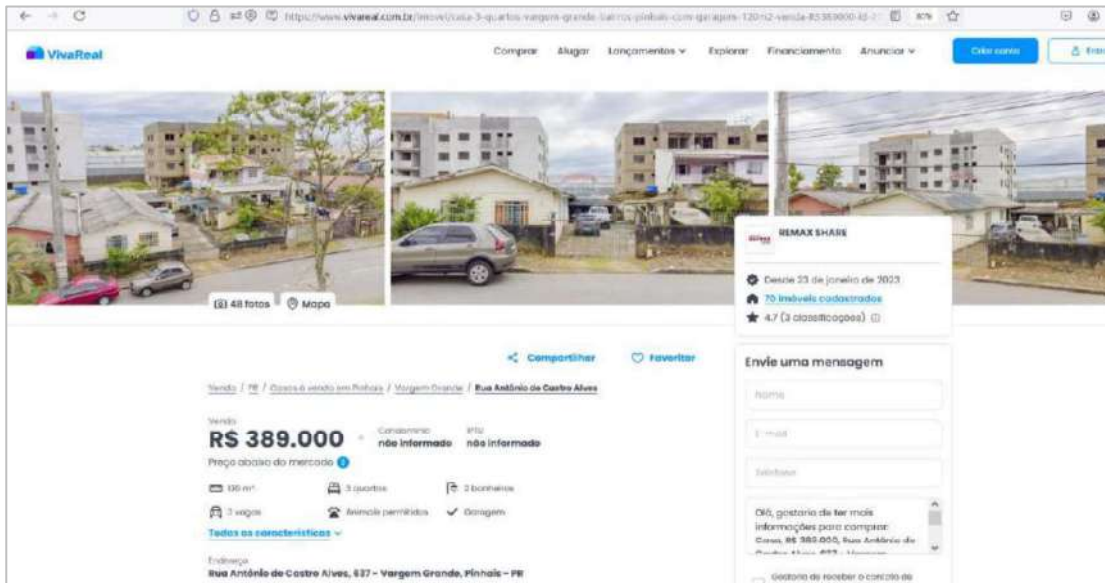


• AMOSTRA Nº 03: R\$ 299.000,00 - a 2,9 km do imóvel avaliando



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-130m2-venda-RS299000-id-2699672186/>

• AMOSTRA Nº 04: R\$ 389.000,00 - a 1,4 km do imóvel avaliando



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vargem-grande-bairros-pinhais-com-garagem-120m2-venda-RS389000-id-2724507933/>

**ANDRADINA • SP**

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
 1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

**CAMPO GRANDE • MS**

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
 CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185



**CURITIBA • PR**

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
 CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666





Para facilitar a compreensão das características dos imóveis coletados na pesquisa, em relação àquelas existentes no imóvel avaliando, segue abaixo tabela de resumo:

nº	Imagem do imóvel	Distância do imóvel avaliando	Área do terreno	Área construída	Valor	Valor por m <sup>2</sup> (valor/área construída)
1	 <p>R. Costa e Silva, 131 - Jardim Amélia</p>	2 Km	456m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	R\$ 369.000,00	R\$ 1.447,06
2	 <p>R Odith Mallmann dos Santos, 98, Maria Antonieta</p>	900,00 metros	480m <sup>2</sup>	141m <sup>2</sup>	R\$ 320.000,00	R\$ 2.269,50
3	 <p>R. José de Oliveira, 76 - Jardim Amélia</p>	2,9 Km	380m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>	R\$ 299.000,00	R\$ 2.300,00
4	 <p>R. Antônio de Castro Alves, 637 - Vargem Grande</p>	1,4 Km	400m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	R\$ 389.000,00	R\$ 3.241,67

**ANDRADINA • SP**R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666**CAMPO GRANDE • MS**R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185**CURITIBA • PR**Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666





Somando-se os valores médios por m<sup>2</sup> dos elementos amostrais e dividindo pela quantidade de elementos (4) obtém-se:

- **Valor médio por m<sup>2</sup> dos elementos amostrais: R\$ 2.314,56**

Considerando que se tratam de elementos amostrais semelhantes ao imóvel avaliando, não há necessidade de realizar homogeneização das amostras.

#### 6. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Multiplicando-se o valor médio por m<sup>2</sup> dos elementos amostrais pela área construída do imóvel avaliando, temos a seguinte conta:

$$R\$ 2.314,56 \times 162,00 \text{ m}^2 = R\$ 374.958,72.$$

Portanto, o valor arredondado de mercado do imóvel avaliando é de:

- **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).**

#### 7. DOS ANEXOS

Este parecer de avaliação mercadológica é composto por 18 laudas, ao todo, incluindo os seus anexos, quais sejam:

- **Anexo I:** Anúncios eletrônicos dos 4 elementos amostrais;
- **Anexo II:** Registro profissional do Corretor e Avaliador de Imóveis.

#### 8. DAS ASSINATURAS:

O presente parecer de avaliação mercadológica para fins de venda/leilão judicial segue assinado digitalmente.

Curitiba - PR, 23 de julho de 2024.

MAURICIO  
SAMBUGARI  
APPOLINARIO:067  
45852837

Assinado de forma digital  
por MAURICIO SAMBUGARI  
APPOLINARIO:06745852837  
Dados: 2024.07.24 07:19:58  
-03'00'

**MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO**

Leiloeiro Público Oficial  
JUCEPAR nº 24/388-L

PEDRO  
DEZOTTI:442  
42993846

Assinado de forma  
digital por PEDRO  
DEZOTTI:44242993846  
Dados: 2024.07.23  
11:49:21 -04'00'

**PEDRO DEZOTTI**

Corretor e Avaliador de imóveis  
CNAI nº 026417 e CRECI/SP nº 187789-F

**ANDRADINA • SP**

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 • Fone 18 99782-1666

**CAMPO GRANDE • MS**

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 • Fone 67 9968-8185

**CURITIBA • PR**

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666