



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

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Processo: 0004619-43.2006.8.16.0033 - Execução Fiscal

Exequente: Município de Pinhais - PR

Executado: Luiz Carlos Teixeira dos Santos

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. 205.1, 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. 160.2) foi realizada há quase 2 anos, em 25/03/2022, 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:** Luiz Carlos Teixeira dos Santos
- **Localização:** Rua Salgado Filho, 2100, Condomínio Portal de Pinhais, Pineville, Pinhais/PR. O apartamento objeto dessa avaliação está situado no bloco "A-11", 1º andar, sob nº 21.
- **Metragens:** apresenta 70,37m² de área global construída (59,80 m² de área privativa e 10,57 m² de área de uso comum). A sua quota no terreno é de 59,04 m².
- **Características do terreno do condomínio:** plano, murado, rua asphaltada e com calçada.
- **Benfeitorias:** Cada apartamento apresenta uma vaga de garagem ao ar livre. Em cada bloco existe no térreo um salão de festas e uma churrasqueira e, para todo o condomínio, uma quadra poliesportiva e um "playground".



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 06 (seis) elementos de referência, semelhantes ao imóvel avaliando, consistentes em apartamentos ofertados para venda (anúncios em anexo).

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

- Os elementos amostrais nº 2, 3, 5 e 6 se tratam de imóveis no mesmo condomínio do imóvel avaliando, e possuem a mesma área privativa de 59,8 m² do imóvel avaliando.
- Os elementos amostrais nº 1 e 4 possuem 65m² de área privativa e estão localizados no condomínio vizinho, situado do outro lado da rua, de frente para o imóvel avaliando.
- Todos os elementos amostrais possuem 3 dormitórios e 1 vaga de garagem, assim como o imóvel avaliando.

Segue abaixo imagem do condomínio aonde está situado o imóvel avaliando e elementos amostrais nº 2, 3, 5 e 6 (Condomínio Portal dos Pinhais), e do outro lado da rua, visualiza-se o condomínio aonde estão situados elementos amostrais nº 1 e 4:



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

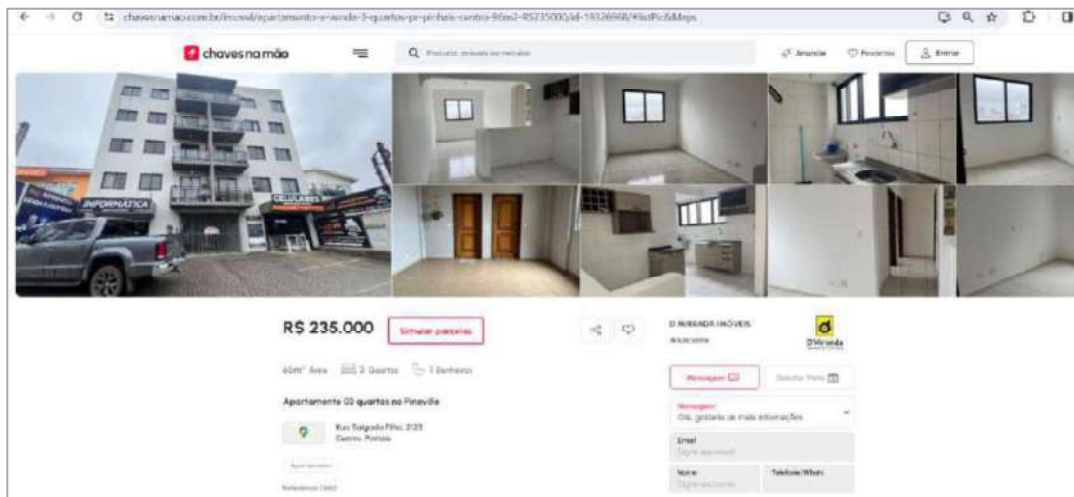
CURITIBA • PR

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



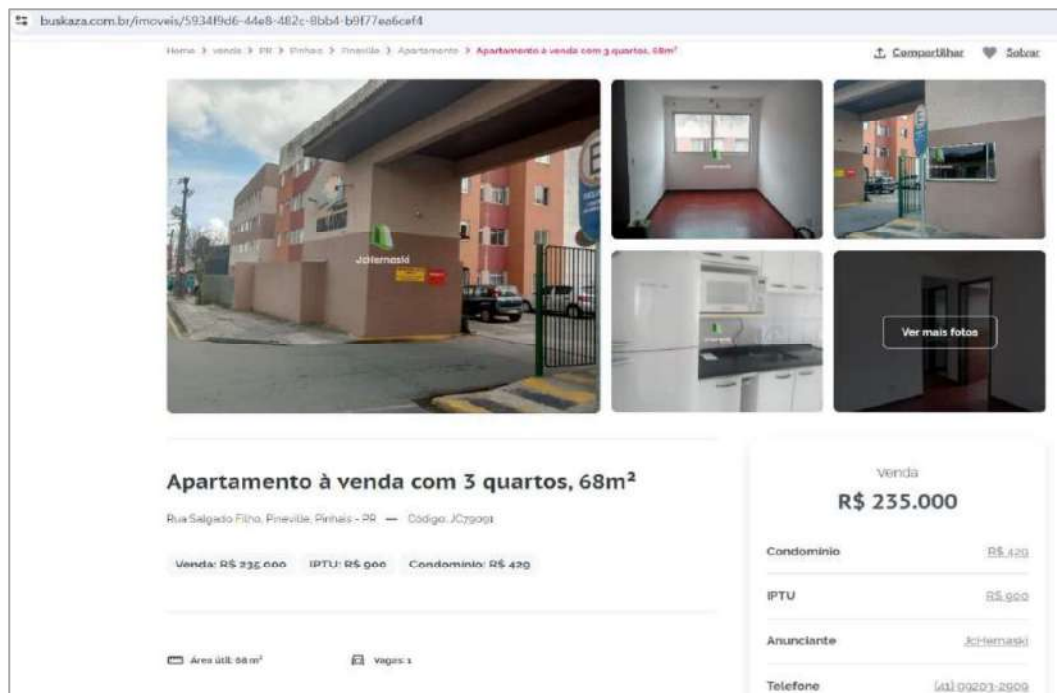


- AMOSTRA N° 01 (no cond. vizinho ao imóvel avaliando): R\$ 235.000,00



Link: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-pinhais-centro-96m2-RS235000/id-19326968/#listPic&Maps>

- AMOSTRA N° 02 (no mesmo cond. do imóvel avaliando): R\$ 235.000,00



Link: <https://www.buskaza.com.br/imoveis/5934f9d6-44e8-482c-8bb4-b9f77ea6cef4>

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

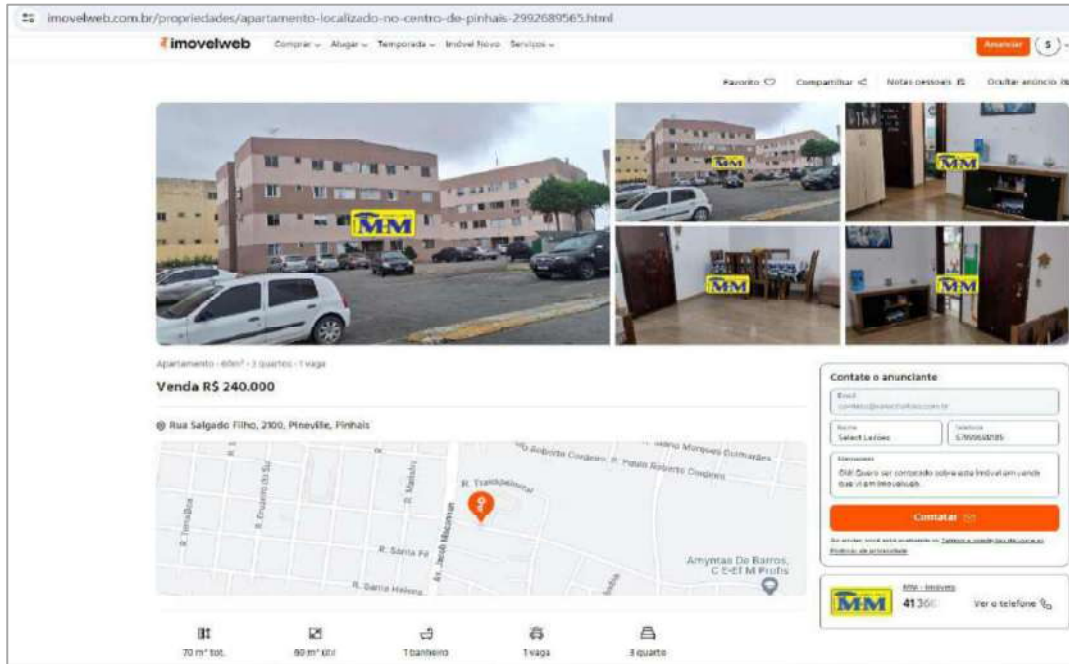
CURITIBA • PR

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



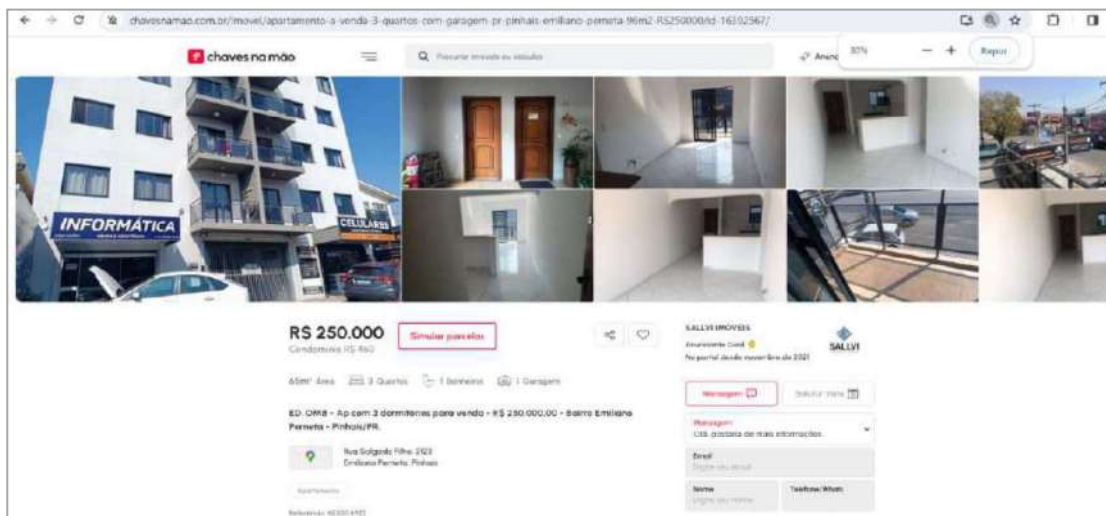


- AMOSTRA N° 03 (no mesmo cond. do imóvel avaliando): R\$ 240.000,00



Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-localizado-no-centro-de-pinhais-2992689565.html>

- AMOSTRA N° 04 (no cond. vizinho ao imóvel avaliando): R\$ 250.000,00



Link: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-pinhais-emiliano-perneta-96m2-RS250000/id-16392567/>

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

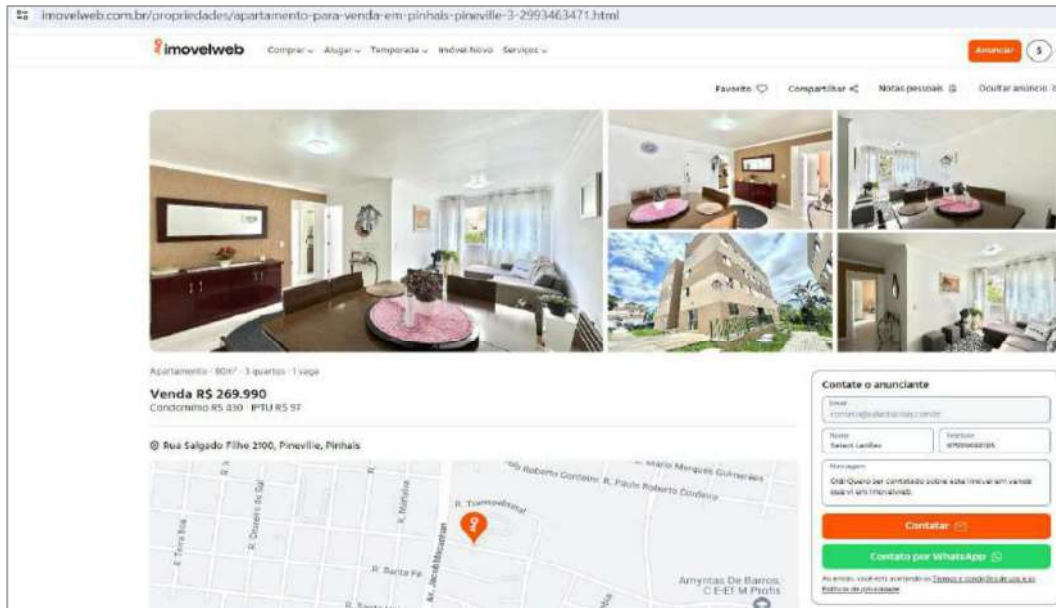
CURITIBA • PR

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



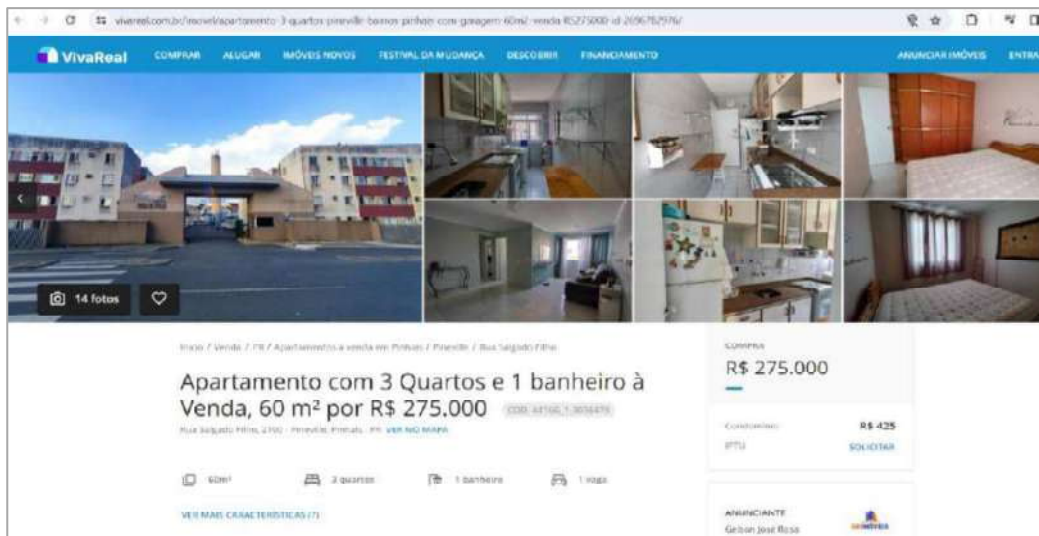


- AMOSTRA Nº 05 (no mesmo cond. do imóvel avaliando): R\$ 269.990,00



Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-pinhais-pineville-3-2993463471.html>

- AMOSTRA Nº 06 (no mesmo cond. do imóvel avaliando): R\$ 275.000,00



Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pineville-bairros-pinhais-com-garagem-60m2-venda-R\\$275000-id-2696782976/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pineville-bairros-pinhais-com-garagem-60m2-venda-R$275000-id-2696782976/)

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





Segue abaixo tabela contendo os elementos amostrais utilizados nesta avaliação, os quais seguem detalhados nas respectivas páginas dos anúncios em anexo.

Nº	LINK	ÁREA	VALOR	VALOR POR M ²
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-pinhais-centro-96m2-RS235000/id-19326968/#listPic&Maps	65m ²	R\$ 235.000,00	R\$ 3.615,38
2	https://www.buskaza.com.br/imoveis/5934f9d6-44e8-482c-8bb4-b9f77ea6cef4	59m ²	R\$ 235.000,00	R\$ 3.983,05
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-localizado-no-centro-de-pinhais-2992689565.html	59m ²	R\$ 240.000,00	R\$ 4.067,80
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-pinhais-emiliano-perneta-96m2-RS250000/id-16392567/	65m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 3.846,15
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-pinhais-pineville-3-2993463471.html	59m ²	R\$ 269.990,00	R\$ 4.576,10
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pineville-bairros-pinhais-com-garagem-60m2-venda-RS275000-id-2696782976/	59m ²	R\$ 275.000,00	R\$ 4.661,02

Somando-se os valores médios por m² dos elementos amostrais e dividindo pela quantidade de elementos (6) obtém-se:

- **Valor médio por m² dos elementos amostrais: R\$ 4.124,92**

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 m² dos elementos amostrais pela área privativa do imóvel avaliando, temos a seguinte conta:

$$R\$ 4.124,92 \times 59,80 \text{ m}^2 = R\$ 246.670,21.$$

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

- **R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais).**

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





7. DOS ANEXOS

Este parecer de avaliação mercadológica é composto por 17 laudas, ao todo, incluindo os seus anexos, quais sejam:

- **Anexo I:** Anúncios eletrônicos dos 6 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, 21 de março de 2024.

MAURICIO
SAMBUGARI
APPOLINARIO:0674
5852837

Assinado de forma digital
por MAURICIO SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745852837
Dados: 2024.03.21 20:08:24
-03'00'

MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO

Leiloeiro Público Oficial
JUCEPAR nº 24/388-L

PEDRO
DEZOTTI:44242993846

Assinado de forma digital por
PEDRO DEZOTTI:44242993846
Dados: 2024.03.21 18:37:37
-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

