

## PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Março/2026**

**Imóvel avaliando:** Apartamento nº 04 (quatro), localizado no pavimento térreo do bloco 09, do Residencial Vista Bela X, na Avenida Giocondo Maturi, n. 945 CEP 86700001 Londrina/PR

**Tipologia:** Apartamento 2 quartos

**Finalidade do Parecer:** Determinar o valor mercadológico de Venda do Imóvel avaliando.

**Solicitante:** Sr.(a) Dr(A), Juiz(a) de Direito da 4ª VARA CIVIL DE LONDRINA

**Avaliador:** João Alex Barbosa – CRECI 47701F /PR – CNAI 48774



**Vista frontal BLOCO 9 – RESIDENCIAL VISTA BELA, do Imóvel Avaliando –  
Foto – Vistoria em 11/03/2026 as 14:30h**

## SUMÁRIO

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 SOLICITANTE.....                                                          | 3  |
| 2 Finalidade .....                                                          | 3  |
| 3 Número deste Parecer. ....                                                | 3  |
| 4 Da Competência. ....                                                      | 3  |
| 5 Partes da ABNT/NBR. ....                                                  | 4  |
| 6 Abreviaturas. ....                                                        | 4  |
| 7 Imóvel Avaliando (Objeto). ....                                           | 5  |
| 8 Vistoria. ....                                                            | 5  |
| 9 Descrição detalhada. ....                                                 | 6  |
| 9.1 - Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando .....                        | 6  |
| 10 Características da Região. ....                                          | 10 |
| 11 Confrontações. ....                                                      | 10 |
| 12 Mapa de Localização. ....                                                | 11 |
| 13 Vista aérea.....                                                         | 11 |
| 14 Metodologia Utilizada. ....                                              | 11 |
| 15 Pesquisa de Mercado: Imóveis Referenciais. ....                          | 12 |
| 15.1 – Imóvel Referencial (R) 01 .....                                      | 12 |
| 15.2 – Imóvel Referencial (R) 02 .....                                      | 13 |
| 15.3- Imóvel Referencial (R) 03– .....                                      | 13 |
| 16 Homogeneização e adequação de valores.....                               | 14 |
| 16.1 Quanto aos imóveis referenciais (R) Tipos de oferta e VENDIDO .....    | 14 |
| 16.2 – Quanto ao custo da Obra (construção no imóvel avaliando).....        | 15 |
| 16.3 - Quanto a idade da edificação e depreciação no Imovel Avaliando. .... | 15 |
| 16.4 – Resultado Auferido.....                                              | 17 |
| 17 Gráfico comparativo dos valores.....                                     | 18 |
| 18 Notas. ....                                                              | 18 |
| 19 Conclusão. ....                                                          | 19 |
| 20 Anexos .....                                                             | 20 |
| 20.1 Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer .....           | 20 |
| 20.2 Tabela de Vida útil de imóvel .....                                    | 21 |
| 20.3. Tabela de Estados de Conservação .....                                | 22 |
| 20.4. Tabela de Ross-Heidecke.....                                          | 23 |
| 20.5. Matrícula .....                                                       | 24 |



## 1 SOLICITANTE

**Sr.(a) Dr(A), Juiz(a) de Direito da 4ª VARA CIVIL DE LONDRINA**, nos autos do processo nº 0063020-33.2022.8.16.0014, deferindo requerimento da parte Exequente: **RESIDENCIAL VISTA BELA X**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 16.579.136/0001-38, localizado na Rua Giocondo Maturi, nº 945, Conjunto Residencial Vista Bela X, Londrina/PR – CEP: 86081-542, por meio do seu Procurador **Marco Aurelio da Assunção** OAB/PR 64.948

## 2 Finalidade

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado de venda do imóvel indicado nos autos do já mencionado processo, que neste parecer será denominado Imóvel avaliando (IA).

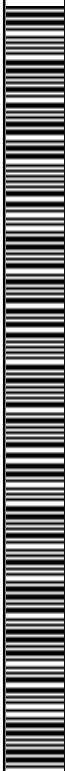
## 3 Número deste Parecer.

**JAB 03\_2026**

## 4 Da Competência.

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 47701 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 48774, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis ao 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*”, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que o PTAM – parecer técnico avaliação mercadológica é o documento elaborado por Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no COFECI – Conselho Federal de corretores 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 extrajudicial.



## 5 Partes da ABNT/NBR.

A ABNT/NBR 14653 é constituída das 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 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 146534.

## 6 Abreviaturas.

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CC – Custo da Construção

CCD – Custo Total da Construção Depreciado

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

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

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

FRD - Fator Ross-Heidecke

IA -Imóvel Avaliando

IC – Idade da Construção

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.



M<sup>2</sup> -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

VF – Valor Final

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M.M -Valor médio de Mercado

VU – Vida útil

VU% – Percentual de Vida Útil

V.V -Valor de venda

## 7 Imóvel Avaliando (Objeto).

O imóvel objeto deste PTAM, é de propriedade de **SUELEN CRISTINA BATISTA PETROVIKI**, inscrita no CPF sob n.º 082.322.409-03, localizado na Rua Giocondo Maturi, n.º 945, bloco 09 apto 04, Conjunto Residencial Vista Bela X, Londrina/PR – CEP: 86081-542, com área total de 48,5845875m<sup>2</sup>, sendo 43,2147m<sup>2</sup> de área útil, conforme Certidão da Matrícula nº 100.504 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Londrina/PR., nos Seguintes Termos:

*“Pela frente (NO) confronta com Hall/escadaria e area de Iluminação, com SE com a area de uso comum junto ao bloco 10, a NE com o apartamento 01, e a SO com o recuo da rua 01” “*

## 8 Vistoria.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 11 de março de 2026, a partir das 14:30h, por este subscritor. Foi conferida a localização exata, suas medidas, utilizando-se de aplicativo de trena a laser, e aplicativo Google. Observando *in loco* a unidade construídas e a conservação, cercamento, posição em relação a via, características do piso, as condições do entorno, a finalidade do imóvel, a vizinhança e outros equipamentos Públicos ou Privados que possam ter relevância na aferição do valor mercadológico do imóvel objeto dessa avaliação. Os trabalhos de vistoria do imóvel se encerraram as 15:00h do mesmo dia.



## 9 Descrição detalhada.

Apartamento térreo, número 04 do bloco 09, com as dimensões descritas na matrícula confirmadas, contudo observado cozinha com lavanderia integrada, sala, banheiro e dois quartos. Cozinha/lavanderia piso com revestimento cerâmico padrão popular, incompleto e danificado, as paredes sem revestimento, pintura velha e suja. Instalações hidráulicas e elétricas inacabadas e/ou danificadas, teto sem acabamento. Sala com piso cerâmico padrão popular em uma parte, outra parte no contrapiso sem revestimento. Teto sem luz e com pintura velha. Parede também com pintura e instalação elétrica precária. O mesmo padrão de conservação se encontrou nos outros cômodos do apartamento.

A descrição do imóvel avaliando segue na Tabela abaixo:

|                                           |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Area em m² da unidade 04 (IA)             | 43,21m²                       |
| Posição Cardeal (frente)                  | Norte                         |
| Posição do bloco em relação ao condomínio | Próximo à Entrada             |
| Pavimento em Frente ao Lote               | Asfáltica                     |
| Tipo de superfície                        | Declínio Leve                 |
| Topografia                                | Declive                       |
| Formato                                   | Retangular                    |
| Cercamento                                | Muros/grade                   |
| Uso Predominante no Trecho                | Residencial Multifamiliar     |
| Edificação condomínio                     | 13 blocos com 16 apartamentos |
|                                           |                               |

### 9.1 - Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando



As fotos foram capturadas em solo, por câmera de Celular Samsung A35, 50mp na data da vistoria e as fotos aéreas utilizadas são capturadas por Google Earth na data de 19/06/2025 e consultadas em 15/03/2026.



Vista frente do Condomínio Vista bela X, do imóvel avaliando  
– Testada Avenida Giocondo Maturi



Foto:  
Entrada



Cozinha/Lavanderia integrada (IA)  
do Apartamento 04 – (IA)

Foto: Vista da

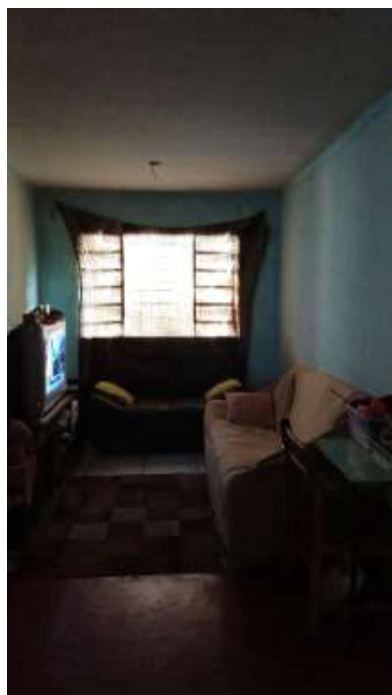


Foto: Sala (IA)



Foto: Banheiro (IA)



Foto: Quarto 01 (IA)



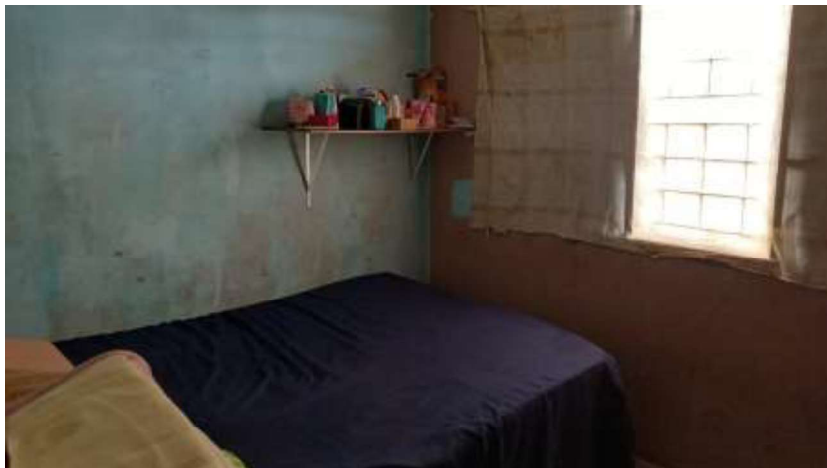


Foto: quarto 2 (IA)

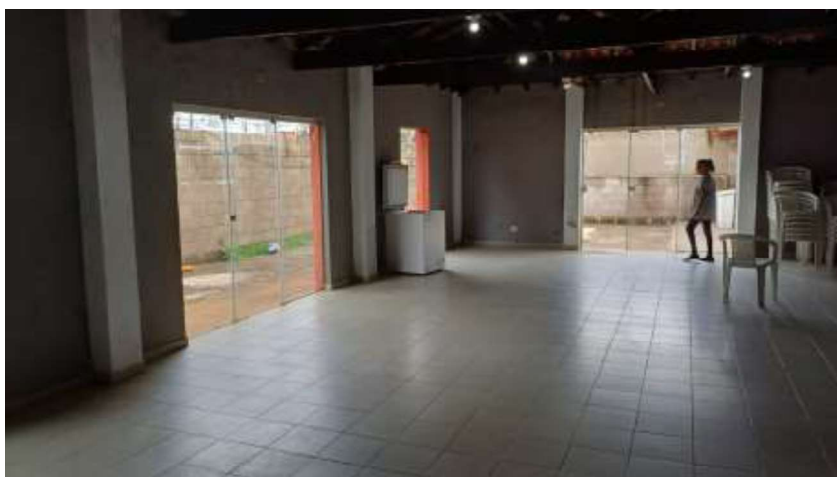


Foto: Salão de Festas do Condomínio Vista Bela X



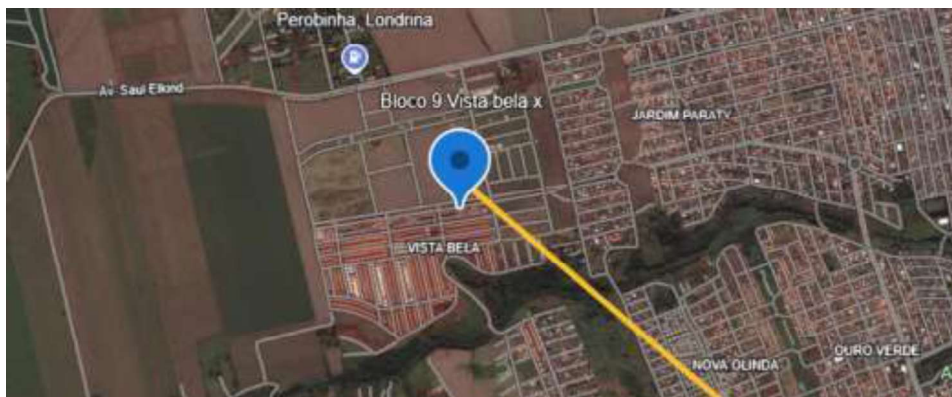
Foto: Area de Lazer Condomínio Vista Bela X



## 10 Características da Região.

O imóvel avaliando está na Cidade de Londrina, Norte do Estado do Paraná, Zona Norte 1, divisa com a região oeste da cidade. O Empreendimento foi construído entre os anos de 2010 e 2012, com recursos da Caixa Econômica Federal, com projeto do Governo Federal: o Minha Casa Minha Vida (MCMV). Os primeiros moradores eram oriundos de outras regiões da cidade, que estavam sem moradia ou morando de forma precária. Este programa do Governo Federal visava atender a população de baixa renda (até 2 salários mínimos a época).

Como é reconhecido na literatura e pesquisa sobre a ocupação territorial da zona norte de Londrina, se deu com constantes produções de moradias de interesse Social, a cargo da COHAB – LD (Companhia de habitação de Londrina). Com distanciamento importante da região central da cidade, e com a vizinhança ainda de muitos vazios urbanos, nesse contexto se deu o lançamento do Condomínio Vista Bela x, onde está localizado o imóvel avaliando desse parecer.



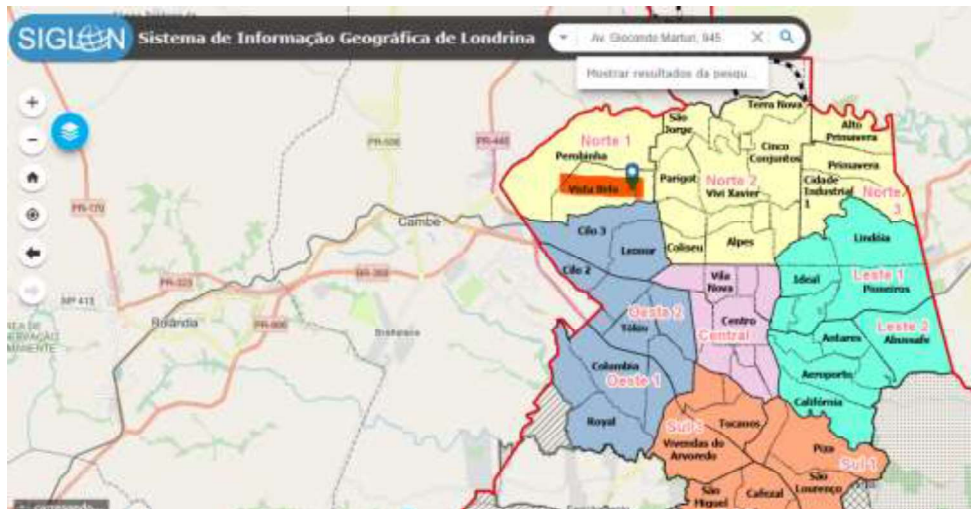
Entorno do Condomínio Vista bela X – 2011  
Fonte: Google Earth – Editado por este Perito

Atualmente a região já está mais consolidada, com mais estabelecimentos comerciais instalados e infraestrutura pública, como CEI – Centro de Educação Infantil, supermercados, farmácias, Pronto atendimento Municipal. Também está localizado a poucos metros da Avenida Saul Elkind, a mais importante da Região Norte, com um comércio bastante desenvolvido.

## 11 Confrontações.

As descrições exatas e suas confrontações estão descritas na matrícula nº 100.504 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Londrina/PR. e anexada neste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações deste documento.

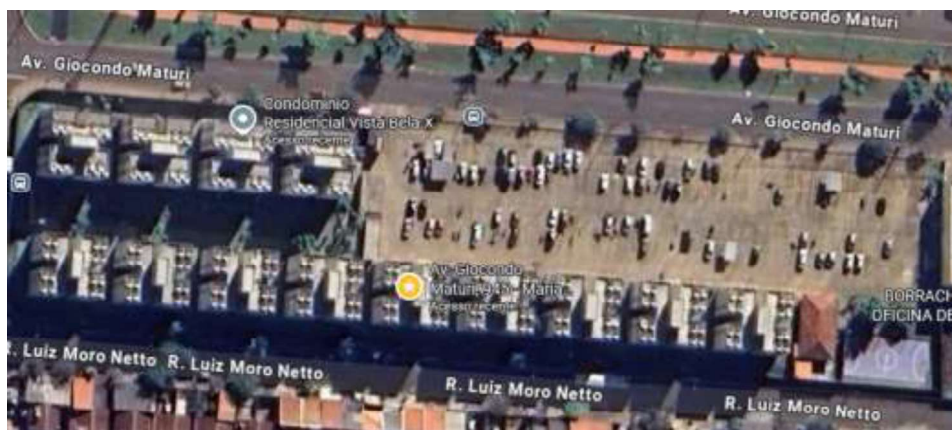
## 12 Mapa de Localização.



Localizado no Estremo Norte (Norte 1) da Cidade de Londrina, Divisa com Região Oeste.

Fonte: SIGLON- Sistema de informação Geográfica de Londrina

## 13 Vista aérea.



Vista aérea do condomínio onde está localizando o imóvel avaliando (iA) – Longitude UTM: - 23°16'02.03"S 51°11'59.81"W - Fonte: Google Earth (dados de 19/06/2025) consultado em 15/03/2026

## 14 Metodologia Utilizada.

Em conformidade com a resolução COFECI 1066/07, e o anexo IV do ato normativo 001/2011 COFECI, e o considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, sobre o

Parecer Técnico de avaliação mercadológica, utilizou se nessa avaliação o “método Comparativo direto de dados de mercado”, associado com o método evolutivo para o cálculo dos custos das edificações presentes no imóvel avaliando.

Os métodos aplicados levam em conta as flutuações de preço, reflexo da demanda de oferta e procura, características regionais, equipamentos públicos disponíveis no entorno. Elencando-se imóveis de referência (R) com atributos mensuráveis e comparáveis ao Imóvel Avaliando (IA). A partir de ponderações dos atributos e comparações, foi possível determinar o Preço de mercado do Imóvel Avaliando.

### 15 Pesquisa de Mercado: Imóveis Referenciais.

A seguir, imóveis referenciais (R), com atributos comparáveis ao imóvel avaliando (IA), distância de localização referente ao Imóvel Avaliando, tipologia de planta, quantidade de quartos, em condomínios sem elevadores e de igual quantidade de pavimentos, para a aplicação do Método próprio deste Parecer Técnico, para a determinação do preço do imóvel avaliando.

#### 15.1 – Imóvel Referencial (R) 01



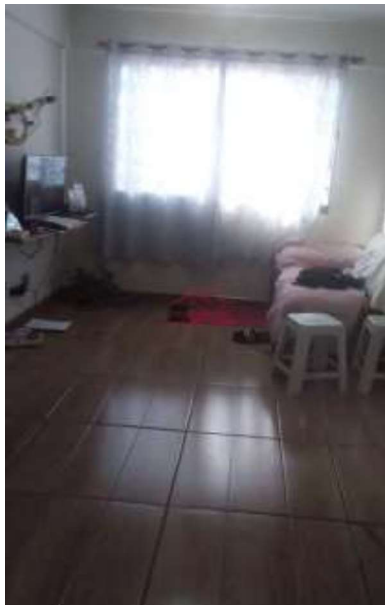
Apto 2 Quartos- 43,21m<sup>2</sup> – Vista Bela III

**R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**

Anuncio: Imobiliária Nova Saul – Fone: (43) 3029-2100

<https://www.novasaulimob.com.br/imovel/apartamento-londrina-2-quartos-1-m/AP0081-NOXQ?from=sale> – Visitado em 17/03/2026 15.2 - Imóvel Referencial (R) 02–

### 15.2 – Imóvel Referencial (R) 02



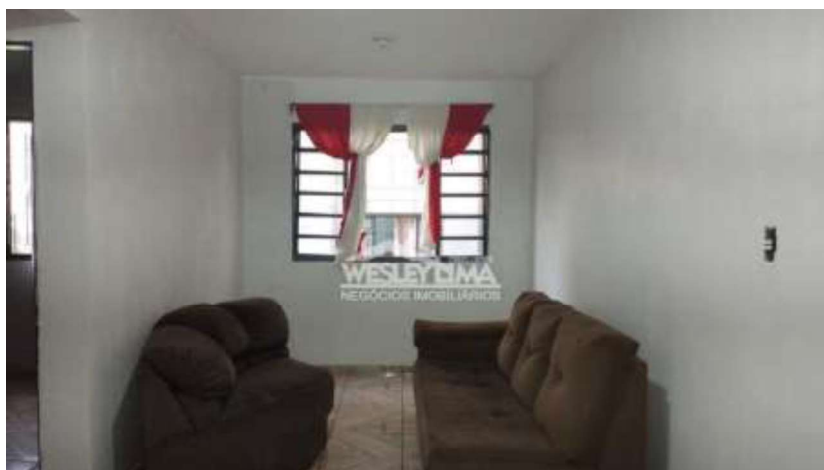
Apto 2 Quartos- 43,21m<sup>2</sup> – Vista Bela V

**R\$ 58.000,00 (Cinquenta e oito mil reais) VENDIDO**

Anuncio: Imobiliária Londrina Norte – Fone: (43) 99102-4245

<https://www.londrinanorte.com.br/imovel/apartamento-londrina-2-quartos-45-m/AP0609-LONF> - Visitado em 17/03/2026.

### 15.3- Imóvel Referencial (R) 03–



Apto 2 Quartos - 43,21m<sup>2</sup>– Vista Bela X – Terreo Bloco 2 Apto 04

**R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**

Anuncio: Wesley Negócios Imobiliários – Fone: (43) 3029-5005

<https://www.wlnegociosimobiliarios.com.br/imovel/vista-bela-10-apto-terreo>– Visitado em 17/03/2026



## 16 Homogeneização e adequação de valores.

Os Imóveis Referenciais têm atributos comparáveis ao imóvel avaliando, como aspecto da região localizada, quantidade de quartos, medidas, e estado de conservação. Portanto não aplicamos fatores de correção, mas aplicamos cálculos a fim de homogeneizar e auferir com mais assertividade os valores apresentados sobre os imóveis ofertados. Seguem os cálculos:

### 16.1 Quanto aos imóveis referenciais (R) Tipos de oferta e VENDIDO

Uma análise comum no mercado é que os imóveis anunciados são superestimados quanto ao seu preço. Os imóveis referenciais (R) deste parecer, ofertados em anúncios, enquadrados nesse cenário de preços majorados frente a efetivação de transações, torna-se necessária um cálculo redutor para aproximar o real 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 10% (Dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas. Para isso aplica-se a seguinte fórmula

$$Pm = Pa - \frac{(Pa \times 10)}{100}$$

Onde;

**Pm**- Preço de mercado

**Pa**- Preço anunciado

Na Tabela a seguir, apresentação dos preços, aplicados o fator de redução na ordem de 10% sobre os preços anunciados

| Dados dos Imoveis Referências (R) |                                    |               |           |              |                   |                                |                            |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------|--------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Imovel R                          | Endereço                           | Preço (R\$)   | Área (m2) | R\$ / m2     | Fonte de Pesquisa | Redução (10%) Paradigma Oferta | valor de mercado (VM) / m² |
| 1                                 | R. Izolina Bacci Nonino, 260       | R\$ 70.000,00 | 43,21     | R\$ 1.620,00 | Anuncio           | -R\$ 162,00                    | R\$ 1.458,00               |
| 2                                 | R. Gregório de Souza Vacário, 1150 | R\$ 58.000,00 | 43,21     | R\$ 1.342,28 | Vendido           |                                | R\$ 1.342,28               |
| 3                                 | Av. Giocondo Maturi, 945           | R\$ 75.000,00 | 43,21     | R\$ 1.735,71 | Anuncio           | -R\$ 173,57                    | R\$ 1.562,14               |
| IA                                | Av. Giocondo Maturi, 945           | R\$ 57.000,00 | 43,21     | R\$ 1.319,14 | Vistoria          | V.M.M por m²                   | R\$ 1.454,14               |

### 16.2 – Quanto ao custo da Obra (construção no imóvel avaliando)

Conforme demonstrado na descrição do imóvel avaliando, na tabela, e visto no relatório fotográfico. Utilizando -se do Método Evolutivo, previsto na NBR 14653, calculamos o custo conforme a principal referência para custo da Construção Civil, CUB PR – Custo unitário Básico, do SINDUSCON – Sindicato da Industria da construção civil do Estado do Paraná,

Considere para cálculo de depreciação o Padrão PIS – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE INTERESSE SOCIAL, caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006 do referido índice. Conforme publicado em fevereiro/2026, o **CUB PR (desonerado) é: R\$ 1.699,57 (Um mil seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos)** Temos o custo da área construída a seguir:

| Dados Imovel Avaliando (IA)                                                                    |                                                       |                    |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Endereço:                                                                                      | Av. Giocondo Maturi, 945 - Vista Bela X - Londrina/Pr |                    |                          |
|                                                                                                | *CUB/PR EM FEV/26 (R\$)                               | R\$ 1.699,57       | CUSTO DA CONSTRUÇÃO (CC) |
| Construção (m²):                                                                               | 43,21                                                 | IDADE DO IA (anos) | 16                       |
|                                                                                                |                                                       |                    | R\$ 73.438,42            |
| * CUB PR PUBLICADO EM fev/26 - PADRAO PIS (Apto Residencial multifamiliar de interesse social) |                                                       |                    |                          |

### 16.3 - Quanto a idade da edificação e depreciação no Imovel Avaliando.

Em consulta a imagens históricas do imóvel Avaliando através do aplicativo Google Earth, verifiquei que a área construída aparece nas imagens de satélite a partir de 2010, portanto estimada a idade da construção em 16 anos. Aplicando dados referencias da tabela de vida útil (VU) de imoveis (Anexo 20.2), no padrão *Armazém*. Obtemos a idade percentual de vida útil (**VU %**). Assim:

$$VU \% = \frac{IC \times 100}{VU}$$

Onde;

**VU %** - Percentual de Vida Útil

**IC** – Idade da Construção

**VU** – Vida Útil

$$VU \% = \frac{16 \times 100}{70} = 22,85$$

Uma vez determinada o percentual de vida útil, calcula-se a depreciação desta construção no imóvel avaliando, utilizando a tabela de Ross-Heidecke (anexo 20.4), metodologia auxiliar amplamente utilizada, que considera a idade e estado de conservação para cálculo da depreciação de edificações.

$$DTC = CC - \frac{(CC \times FRH)}{100}$$

Onde;

**DTC** – depreciação por tempo de construção

**CC** – Custo da Construção

**FRH**- Fator Ross-Heidecke

$$DTC = 73.438,42 - \frac{(73.438,42 \times 57)}{100} = R\$ 31.578,53$$

O resultado da depreciação do imóvel avaliando estão apresentados na tabela a seguir:

| DADOS PARA CALCULO                 |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Custo (m²) da construção no IA     | R\$ 1.699,57                   |
| Custo Total da Construção (CC)     | R\$ 73.438,42                  |
| DEPRECIACÃO                        |                                |
| Vida Util (VU) anos*               | 22,85                          |
| Conservação**                      | Coluna G - Reparos importantes |
| Fator Ross-Heidecke***             | 57                             |
| DTC - Depreciação Tempo Construção | R\$ 41.859,90                  |
| Custo Construção Depreciado        | R\$ 31.578,52                  |
| * Tabela (anexo 20.2)              |                                |
| ** Tabela (anexo 20.3)             |                                |
| *** Tabela (anexo 20.4)            |                                |

#### 16.4 – Resultado Auferido

Para a determinação do valor de mercado médio por m<sup>2</sup>, aplicamos a formula a seguir:

$$VMM (m^2) = \frac{\sum VM}{QR}$$

Onde;

**VMM (m<sup>2</sup>)** - Valor Médio de Mercado

**∑ VM** – Soma do Valor Médio

**QR** – Quantidade de imóveis Referenciais

$$VMM (m^2) = \frac{4362,42}{3} = R\$ 1.454,14$$

A média de valor de mercado por m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais é R\$ 1.454,14 (Um mil e quatrocentos e cinquenta e quatro reais e catorze centavos) por m<sup>2</sup>. Considerando então o valor médio por m<sup>2</sup>, multiplica-se pela área em m<sup>2</sup> do Imóvel Avaliando. Contudo, uma vez que o imóvel avaliando está depreciado e necessitando de reforma importante, apliquei a dedução de 6,74% de acordo com o índice do SINAP -Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, do IBGE obtemos o resultado de valor de mercado do Imovel avaliando objeto deste Parecer como segue:

$$VF = (VMM (m^2) \times AU) \times (1 - SP\%)$$

Onde;

**VF** – Valor Final

**VMMm<sup>2</sup>** - Valor médio de Mercado por m<sup>2</sup>

**AU** – Área útil do Imovel Avaliando

**SPr%** - SINAP-PR\*(%) 6,47

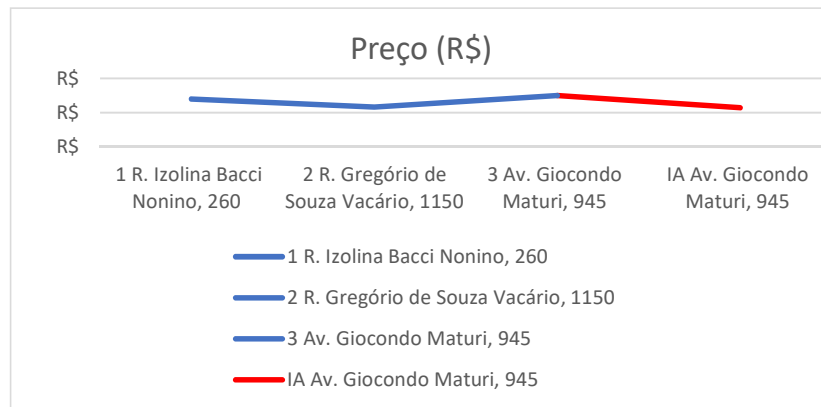
$$\begin{aligned} VF &= (1.454,14 \times 43,21) \times (1 - 0,0647) \\ VF &= 62.833,38 \times 0,9353 \\ VF &= 58.768,06 \end{aligned}$$

\*Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 58.768,06 (Cinquenta e oito mil setecentos e sessenta e oito reais e seis centavos)

### 17 Gráfico comparativo dos valores.

Comparados os valores de mercado no gráfico abaixo, aplicados os cálculos mencionados nesse parecer técnico. Incluindo-se o valor obtido para o Imóvel Avaliando (IA), destacado na cor vermelha.



### 18 Notas.

São diversos os fatores que impactam a precificação dos imóveis no mercado. Desde a cenários macroeconômicos como taxas de juros, renda das famílias, disponibilidades aumentadas de lançamentos imobiliários ou mesmo características regionalizadas: Localização, equipamentos valorizantes ou desvalorizastes, disponibilidades de serviços públicos, de lazer, Segurança, e de infraestrutura. A região que antes era marcada pelo afastamento da malha urbana, hoje 11/03/2026 configura-se amenizada e com mais empreendimentos ao redor. Mas o condomínio Vista Bela X necessita de reparos e modernização importantes. O sistema de comunicação por interfone por exemplo está inoperante e instalação Elétrica do bloco prejudicada.

Neste parecer técnico número JAB 03\_2026, levei em conta os fatores de conservação precária e depreciação do imóvel avaliando, uma vez que os Imóveis referenciais têm os mesmos atributos, de tipologia, quantidade de cômodo, e área útil aproximada, e com estado de conservação melhores (vide fotos) comparado com o imóvel avaliando objeto deste parecer. A média de 3 amostras referenciais tem principalmente a rigor, o

mesmo critério de localização tão importante na avaliação do comportamento dos preços no mercado imobiliário local.

Uma escolha desse expert em aplicar desconto com base no índice SINAP-PR \*Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil para refletir minimamente a necessidade de reparos de pintura, piso, instalação elétrica entre outros.

## 19 Conclusão.

Verificando-se os imóveis Referenciais, a caracterização de cada um deles e comparando-os ao imóvel em avaliação, cujo a necessidade de reforma é explícita, e aplicando o método de comparação direta de dados de mercado e técnicas de homogeneização para a determinação de valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conclui-se:

**Valor do Imóvel Avaliado:**  
**R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)**

Considerando que o mercado imobiliário é dinâmico e os preços não são ancorados, oscilando diante dos efeitos de oferta e demanda, sejam progressivos ou regressivos, admite-se uma margem de variação de 5%, para mais ou para menos, em relação ao valor de mercado determinado por este Parecer.

Agradecemos a oportunidade de produzir esta pesquisa e emissão deste PTAM e em tempo, coloco-me a disposição de V.Sa., para outras informações que sejam necessárias.

Atenciosamente:



Documento assinado digitalmente  
JOAO ALEX BARBOSA  
Data: 18/03/2026 12:58:32-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

João Alex Barbosa  
CRECI-PR 47701F / CNAI 48774

Londrina, 18 de março de 2026

