

DHIENY APARECIDA MAZINI
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliado:

Matrícula nº 8558. 1º Ofício de Cruzeiro do Oeste-PR.
Data de terras nºs 01, 02, 18 e 19 da Quadra 44.

Finalidade do Parecer:

Laudo Técnico / Pedido Judicial.

Número do Processo:

0000072-81.2018.8.16.0083.

Interessado:

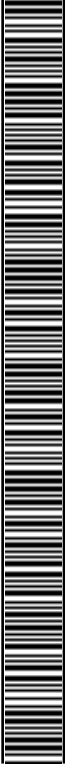
BANCO BRADESCO S/A.

DHIENY APARECIDA MAZINI
Corretora de Imóveis
CRECI-PR F34472 / CNAI 38525
e-mail: dhienymazini@hotmail.com
Fone: (44) 99811-9329

CRUZEIRO DO OESTE/PR

DHIENY APARECIDA MAZINI
CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJJLJ BX3DZ CDXMT 6Y43R



DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE FRANCISCO BELTRÃO- PARANÁ

DHIENY APARECIDA MAZINI, Corretora de Imóveis com registro no CRECI/PR F34472 e CNAI 38525, domiciliada nesta cidade e Comarca de Cruzeiro do Oeste, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

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, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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 dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

De propriedade de FAUSTO PEREIRA DA ROCHA, está localizado à Rua União da Vitória, esquina com a Rua Leopoldo José de Souza, nesta cidade e comarca de Cruzeiro do Oeste/PR.

MATRÍCULA 8558. REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO

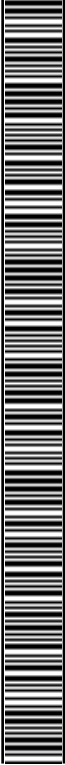
“Data de terras nºs 01, 02, 18 e 19 da quadra nº 44, situado no Distrito da Sede de Cruzeiro do Oeste, com área total de 1.998,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações: Frente; com 62 metros, para Rua Tibagi e 50,00 metros para Rua União da Vitória; fundos; com 43,50 metros divisa com a Data nº 03 e 31,00 metros divisa com a Data nº 17. Origem; Transcrição nº 5.297 deste Ofício, Proprietário; ANALIA DA COSTA SANTOS”.

AV-9-8-558 – Data 04/10/2021.

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: P3VLJ BX3DZ CDXMT 6Y43R



DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329



EX-OFÍCIO: A presente averbação para retificar o referido registro que ficou constando que foi adquirido a totalidade dos imóveis desta matrícula, que deverá constar o certo e correto o seguinte: o Arrematante: **FASUTO PEREIRA DA ROCHA**, já identificado, **ARREMATOU** os imóveis constituídos pelas **Datas de terras nºs 01, 02 e 19, da quadra nº 44, com a área de 1.998,00 m2, encravados nesta matrícula.**

CERTIDÃO DE ONUS

SITUAÇÃO JURÍDICA DA MATRÍCULA Nº 8.558.
Havido por: **FAUSTO PEREIRA DA ROCHA**, portador do CPF nº 391.666.789-00 (proprietário dos lotes 01, 02 e 19 da quadra nº 44); **ANALIA DA COSTA SANTOS**, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade e comarca, (proprietária do lote 18), com base no registro nº 3 e na Matrícula nº 8.558 do Livro 02 do Registro Geral, do imóvel constituído pela Data de Terras sob nºs 1, 2, 18 e 19 da quadra nº 44, situada no Distrito da Sede de Cruzeiro do Oeste, com área total de 1.998,00 m².

EXISTIR EXCEÇÃO: Feita quanto AÇÃO JUDICIAL, em que é exequente BANCO BRADESCO. CNPJ 60.746.948/0001-12, OBJETO DA av-5-8-558

Observação: feita quanto retificação do **R-3**, conforme **AV-9-8.558**.

VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 22/01 em conformidade com o agendamento nos autos.

No ato da diligência, esta avaliadora foi recebida pelo Sr Wilson José Andrade, morador do lote 03, casa ao lado desta matrícula, o qual alegou ser possuidor dos lotes mencionados neste laudo. Há muitos anos o Sr Wilson, se utiliza dos lotes 01, 02 e 19 como local de trabalho na função de reciclador, sendo assim, ele informou que realizou a construção de uma casa para moradia de sua família, então foi constatado que esta construção se encontra inteiramente no lote 02, lote avaliando.

Ou seja, o lote objeto desta avaliação possui uma benfeitoria, que foi realizada por terceiros, sendo; no lote 02 a construção de um imóvel de 42m², de alvenaria, sem acabamentos de reboco ou pintura, o imóvel se encontra em estado “bruto” de construção.

CERTIFICO que não fui autorizada a acessar a construção por dentro.

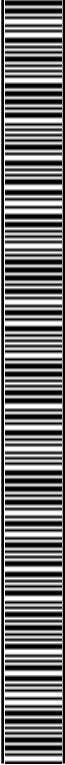
CONTEXTO URBANO

Os lotes ficam localizados nas proximidades de boa infraestrutura básica, escola de ensino médio, supermercados, padarias, clubes.

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJV LJ BX3DZ CDXMT 6Y43R



DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@

Os lotes 01 e 19, que possuem testada para a Rua Leopoldo José de Souza, possuem pavimentação asfáltica e faz divisa com um dos clubes da cidade, porém esta rua possui um aclive muito considerável, deixando os lotes em diferentes níveis. Já o lote 02 que tem testada para a Rua União da Vitória, não possui pavimentação asfáltica e faz frente com uma chácara, área de pasto e mata.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Os lotes em questão possuem boa localização, porém carecem de infraestrutura e melhoramentos.

METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo De Dados De Mercado: é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares.

a) Vistoria e caracterização do imóvel avaliando;



Lotes 01, 02 e 19 da quadra 44, de esquina, com uma parte pavimentada e a outra sem pavimentação, em aclive, construção de uma casa de 42m² sem acabamentos, de forma

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJV LJ BX3DZ CDXMT 6Y43R

DHIENY APARECIDA MAZINI
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329



geral possui boa localização, porém não possui valor agragado pelas condições básicas de infraestrutura.

b) Definição de uma área homogênea para pesquisa de valores de imóveis referência;



LOCAL DE AVALIAÇÃO

ÁREAS DE PESQUISA

c) Pesquisa de uma amostra de valores;

Área do terreno: 490 m²
Rua: União da Vitoria
Valor: R\$ 56.350,00
Fonte: Rocha e Bortolon Imóveis - imobiliária



DHIENY APARECIDA MAZINI
CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@

d) Tratamento preliminar dos valores pesquisados;



Área do terreno: 490 m²
Rua: União da Vitoria
Valor: R\$ 70.000,00
Fonte: Vendedor particular: Jesus (44) 99979-3949



Área do terreno: 490 m²
Rua: União da Vitoria
Valor: R\$ 100.000,00
Fonte: OKUMA IMOVEIS - imobiliária

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PVLJ BX3DZ CDXMT 6Y43R

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@



Área do terreno: 175 m²
Rua: União da Vitória
Valor: R\$ 35.000,00
Fonte: Ativa Imobiliária - imobiliária



Área do terreno: 206 m²
Rua: Av Curitiba
Valor: R\$ 45.000,00
Fonte: Rocha e Bortolon Imóveis - imobiliária

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJV LJ BX3DZ CDXMT 6Y43R

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@

e) Homogeneização dos valores pesquisados.

RUA	CONSTRUÇÃO	M²	VALOR
Rua União da Vitória	NÃO	490 m2	R\$ 56.350,00
Rua União da Vitória	SIM	490 m2	R\$ 70.000,00
Rua União da Vitória	SIM	490 m2	R\$ 100.000,00
Rua União da Vitória	NÃO	175 m2	R\$ 35.000,00
AV CURITIBA	NÃO	206 m2	R\$ 45.000,00

f) Tratamento dos dados para aceitação da amostra com determinado grau de confiança.

Apurou-se os dados acima tendo como base os lotes à venda na região.

Considerando as amostras obtidas acima, podemos observar que foram elencados dois imóveis com construção, ambos possuem as mesmas características, sendo; casa de madeira antiga em estado reforma ou demolição, ou seja, o imóvel foi avaliado pelo valor do lote e um valor considerável pela construção, já que em termos mercadológicos, a construção em si, possui maior índice de depreciação que valorização.

Espelhou-se o mesmo método para avaliar o lote 02, o qual possui como benfeitoria a construção de uma casa. Apesar der ser uma construção recente, foi atribuído os mesmos critérios, imóvel em estado de reforma ou demolição, por não possuir nenhuma outra benfeitoria que seja mercadologicamente atrativa para uma possível compra e venda deste lote.

Sendo assim, temos;

Rua União da Vitória	490m2	R\$ 70.000,00
Rua União da Vitória	490m2	R\$ 100.000,00

$$R\$ 70.000,00 + R\$ 100.000,00 = R\$ 170.000,00 / 2 = R\$ 85.000,00$$

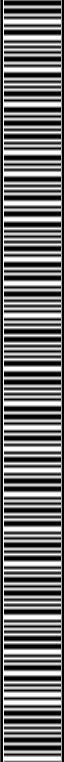
A amostra do anexo c, que está localizado na Rua União da Vitória, convém como denominador do valor médio para os lotes dessa rua sem nenhuma construção, com as mesmas características, ou seja; valor aproximado de R\$ 57.000,00.

Rua União da Vitória	490m2	R\$ 56.350,00
----------------------	-------	---------------

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL LL8BU WMN9J RZSRK



DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329



Quanto os demais lotes utilizados de amostra, apresentam características heterogêneas, como tamanho total e valor, e podem ser classificados como mais valorizados pela sua localização e construções ao redor.

g) Estimativa da média dos valores observados e faixa de fixação aceitável.

De forma resumida, restando apenas dados aceitáveis, tomamos como média de valor dos lotes, a seguir;

$$R\$ 85.000,00 + 57.000,00 = R\$ 142.000,00 / 2 = 71.000,00$$

h) Benfeitoria.

A construção realizada no local, foi avaliada de forma superficial, por não ter sido permitida a entrada no imóvel, pelos fatos já constados acima neste laudo. Porém foi realizado um cálculo médio do valor aproximado para a construção, sendo aproximadamente R\$ 500,00 por metro quadrado. Ou seja;

$$R\$ 500,00 \times 42m^2 = R\$ 21.000,00$$

CONCLUSÃO

Com base no Método Comparativo De Dados, considerando a matrícula e o agrupamento dos 3 lotes, avaliando a benfeitoria realizada como método para agregar valor, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas que permitem a determinação de valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferente das flutuações e tendencias de outros ramos da economia, aceitando um grau de arredondamento do valor final para fins mercadológicos, conclui-se que o Valor de Mercado dos lotes objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadologia, é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por lote.

VALOR DO LOTE: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

BENFEITORIA: R\$ 21.000,00 APROXIMADAMENTE (vinte e um mil reais aproximadamente)

Sendo assim, avalio os lotes em;

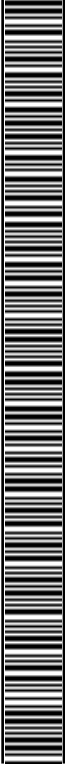
VALOR TOTAL DOS LOTES R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR TOTAL COM BENFEITORIA R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais).

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL LL8BU WMN9J RZSRK



DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@

ADMITE-SE UMA VARIAÇÃO DE ATÉ 5% (CINCO POR CENTO) PARA CIMA OU PARA BAIXO.

ANEXO 01
FOTOS DOS LOTES CONSTANTES NA MATRÍCULA



Rua União da Vitória



Rua Leopoldo José de Souza

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL LL8BU WMN9J RZSRK

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@



DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL 1L8BU WMN9J RZSRK

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@



DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL LL8BU WMN9J RZSRK

DHIENY APARECIDA MAZINI

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

dhienymazini@hotmail.com

(44) 99811-9329

@



Fontes de pesquisa:

- Site: <https://www.rochaebortolonimoveis.com.br/>
- Site: <https://www.ativaimoveis.net/>
- Imobiliária OR: 44 3676-2224
- Jesus vendedor:



- Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Oeste, Setor de Tributação.

DHIENY APARECIDA MAZINI
Corretora de Imóveis
CRECI-PR F34472 / CNAI 38525
Cruzeiro do Oeste, 12 de março de 2025.

DHIENY APARECIDA MAZINI

CRECI-PR F34472 | CNAI 38525

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: PJZVL LL8BU WMN9J RZSRK

