



Negócios Imobiliários

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Avaliando - Matrícula 21.550, Livro nº 2.

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo/PR.

Cliente – **NADIA BAIER**

Local – Lote 04 – Quadra L - Loteamento Outro Verde II – Rua Augusto
Fabris, nº 57

Bairro – Lagoa.

Cidade – Campo Largo – PR.

Campo Largo/PR, 19 de fevereiro de 2025.

1

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R

Este documento não é cópia do original, assinado digitalmente por RINALDO RIBEIRO LOURENCO, Titular da Função de Avaliador, em 05/01/2026 às 12:27, sob o número WJALZ5D4M98846.



Negócios Imobiliários

Sumário

Finalidade.....	3
Imóvel Avaliando.....	3
Vistoria.....	4
Contexto.....	14
Análise Mercadológica.....	15
Metodologia Utilizada.....	16
Constatações Relevantes para Conclusão.....	17
Apuração do Valor Imobiliário.....	20
Avaliação.....	21
Conclusão.....	21



Negócios Imobiliários

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

FINALIDADE

A finalidade do presente PTAM - Parecer Técnico é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

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 1064 de 27/09/2007 (D.O.U. de 24/10/2007), 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 PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR- 14653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **NADIA BAIER**, inscrita no CPF sob o nº 936.592.299-20, residente e domiciliada na cidade de Campo Largo/PR, Bairro

3

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 - Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: raldo.ribeiro@outlook.com

86.721

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL RIBEIRO LOPES, procurador em 05/01/2026 às 12:17, sob o número WJMJ240495846.



Negócios Imobiliários

Lagoa, na Rua Augusto Fabris, nº 57, Lote 04 – Quadra L - Loteamento Outro Verde II e tem como número de matrícula 21.550 no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Campo Largo/PR.



VISTORIA

Imóvel designado sob nº 04 (quatro) da Quadra "L", da Planta de Loteamento "Ouro Verde II", arquivada n/Ofício sob nº 7-75, situado no bairro Lagoa, desta cidade de Campo largo, Estado do Paraná, o qual mede 13,00m de frente para a Travessa "A", de um lado mede 36,50m e divide com o lote nº 03, nos fundos mede 13,00m e confina com terrenos de Engmann Felix W. Oscar, e, do outro lado mede 36,50m e

4

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA RIBEIRO LOURENCO e Tivido de Juízo do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2025 às 17:27, sob o número JN105408948



Negócios Imobiliários

limita com o lote nº 05; perfazendo a área superficial de 474,50m² (quatrocentos e setenta e quatro metros e cinquenta décimos quadrados), conforme Matrícula nº 21.550, livro 2, do Office de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná.

O imóvel foi vistoriado pelo corretor, Sr. **Rinaldo Ribeiro**, brasileiro, casado, **CRECI 16.248**, inscrito no CPF sob o nº 628.664.949-20, portador do RG nº 6.306.326 SSP/SC, o qual constatou as características e ou atributos valorativos, bem como o estado do imóvel, conforme imagens abaixo.



5

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 - Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R

documento assinado digitalmente por RINALDO RIBEIRO, brasileiro, casado, CRECI 16.248, inscrito no CPF sob o nº 628.664.949-20, portador do RG nº 6.306.326 SSP/SC, o qual constatou as características e ou atributos valorativos, bem como o estado do imóvel, conforme imagens abaixo.



Negócios Imobiliários



6

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

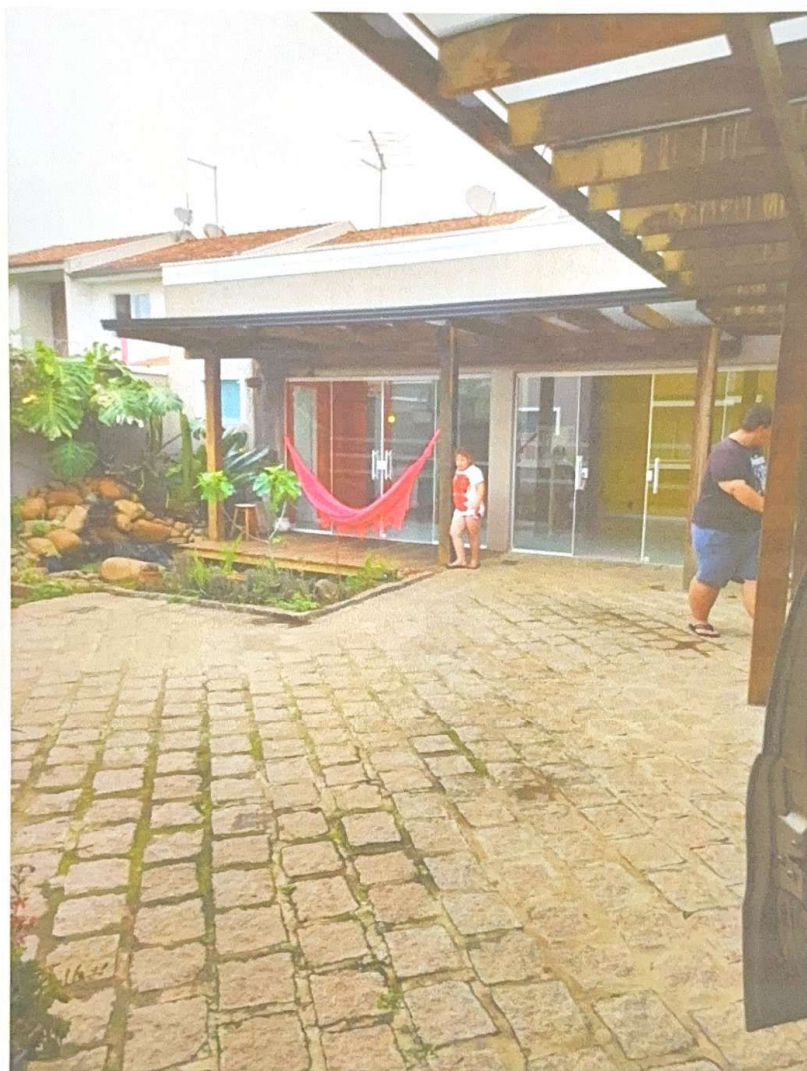
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R



Assinado digitalmente por RINALDO RIBEIRO LOURENCO, Titular de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 17:27 - Identificador: 15718179808



Negócios Imobiliários



7

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R

Este documento foi copiado digitalmente a partir do original, a autenticação digitalmente por PATRICKA RIBEIRO LOURENCO, Titular de Autenticação de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2025 às 11:27, sob o número WJMJ250499648.





Negócios Imobiliários



80

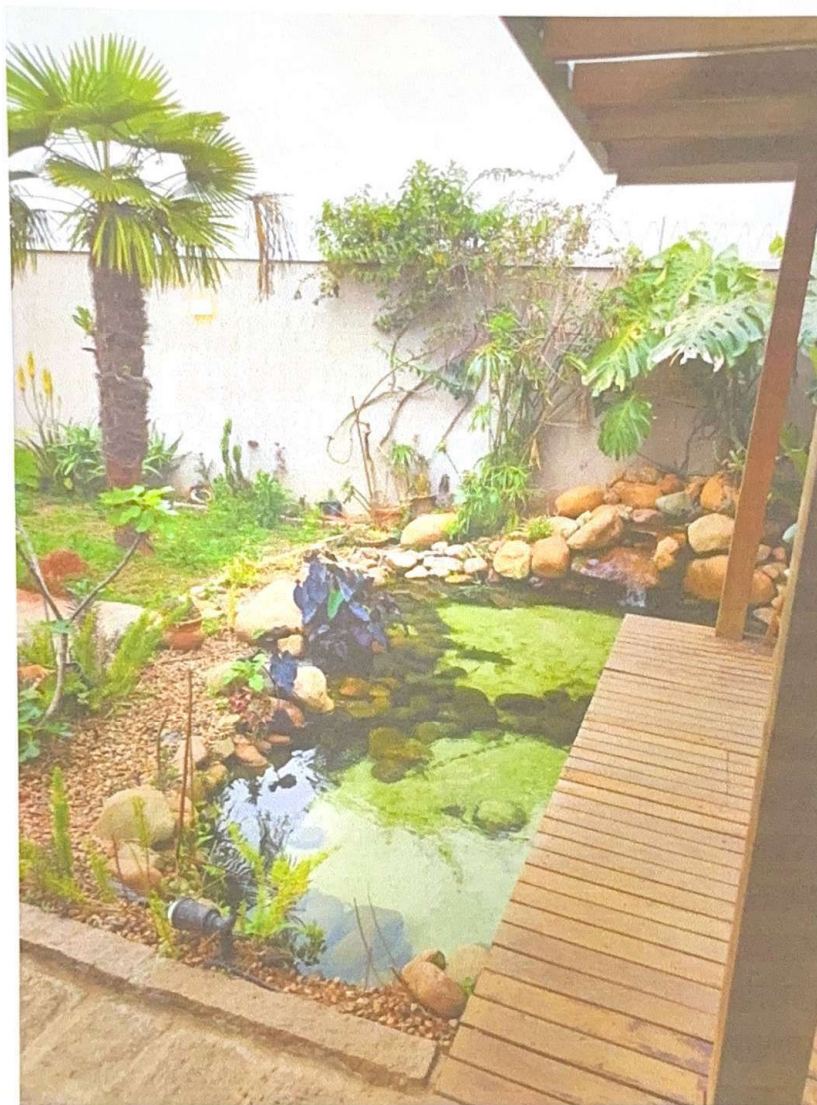
Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJVCF DJ2H9 MY4NR 7DG8R





Negócios Imobiliários



9

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZSJ 9M8BA

Assinado digitalmente por: PATRICKA KATIELE LOURENCO - Titular do Juízo de Avaliação de Bens do 2º Juízo - Blumenau/SC - OJ 0012129-64.2025.8.16.0026 - 05/01/2026 às 14:12:45 - nº do processo: 0012129-64.2025.8.16.0026 - nº do documento: 0012129-64.2025.8.16.0026 - nº do documento: 0012129-64.2025.8.16.0026 - nº do documento: 0012129-64.2025.8.16.0026



Negócios Imobiliários



10

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZUSJ 9M8BA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA RIBEIRO LOURENÇO e Tábua de Juris do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 12:27:48 - o número MM254090648



Negócios Imobiliários



11

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZSJ 9M8BA



Este documento foi assinado digitalmente por PATRÍCIA RIBEIRO LOURENÇO. Titular de Juízo do Estado de São Paulo, praticando em 05/01/2026 às 11:17, sob o número NJMJ204509846.



Negócios Imobiliários



12

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: raldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZUSJ 9M8BA





Negócios Imobiliários



13

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 - Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZUSJ 9M8BA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA LEBERLO LOURENCO e 718042 de Junta de Juiz de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 21:27, sob o número WJAU2026050846





Negócios Imobiliários



CONTEXTO DA REGIÃO/LOCALIZAÇÃO

A localização de um imóvel constitui fator preponderante em sua valorização e atratividade no mercado imobiliário. No caso deste bem, sua inserção em um bairro consolidado, de alta demanda e plenamente estruturado, representa uma boa oportunidade para investidores e adquirentes em busca de um ambiente residencial de excelência.

Situado em uma via asfaltada de fácil acesso, o imóvel está inserido em uma área privilegiada, onde a infraestrutura urbana se apresenta em sua plenitude. A

14





Negócios Imobiliários

disponibilidade de serviços essenciais, como abastecimento de água tratada, fornecimento estável de energia elétrica e cobertura eficiente de telefonia e internet, garante conforto e funcionalidade aos moradores e empreendedores que vislumbrem a instalação de projetos diferenciados.

O bairro, amplamente valorizado, destaca-se não apenas pela qualidade de suas residências, mas também pelo seu perfil socioeconômico, composto por uma comunidade bem estabelecida e por uma crescente demanda de investidores que reconhecem seu potencial. A segurança e a organização urbanística elevam ainda mais o patamar da região.

Diante desse cenário, este imóvel representa não apenas uma oportunidade de aquisição, mas um investimento promissor, inserido em um contexto urbano privilegiado e desejado pelo mercado.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A dinâmica do mercado imobiliário revela, por meio de análises realizadas por imobiliárias atuantes na cidade e em suas áreas circunvizinhas, que a demanda por imóveis com características semelhantes a este é expressiva e contínua. Tal cenário configura um panorama altamente favorável à exploração residencial, consolidando-se como uma oportunidade estratégica para investidores e adquirentes em busca de um ativo promissor.

A alta atratividade da região, aliada à oferta limitada de imóveis disponíveis, resulta em um ambiente de valorização progressiva, onde a escassez de opções

15

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com



Negócios Imobiliários

potencializa o aumento dos valores patrimoniais. Esse fenômeno demonstra não apenas a solidez do mercado local, mas também a predisposição para um retorno financeiro substancial aos que investirem neste segmento.

Dessa forma, o imóvel em questão se insere em um contexto de grande potencial, beneficiando-se de um cenário mercadológico favorável e de uma procura crescente.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, considerando a tipologia do imóvel em questão e suas características intrínsecas, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconizado pela **norma ABNT NBR 14653-2**.

Tal metodologia, amplamente reconhecida e aplicada no âmbito da avaliação imobiliária, fundamenta-se na análise criteriosa de dados mercadológicos de imóveis com atributos similares, permitindo a obtenção de uma estimativa de valor respaldada em referências concretas e atualizadas. Dessa forma, assegura-se uma avaliação técnica precisa, embasada na realidade dinâmica do mercado, garantindo maior confiabilidade ao presente estudo.

Foi utilizado em conjunto o comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação com dados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ressaltando que para o valor encontrado será avaliada a segurança do local, área em risco, valor patrimonial, valor de

16





Negócios Imobiliários

liquidação forçada, valor de desmonte (**ABNT NBR 14653-4:2002**), restrições físicas e legais para o aproveitamento do terreno, aspectos físicos como dimensões, forma, topografia, superfície, solo, situação na região e na via pública, patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidos na **ABNT NBR 13.752**, que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais e demais fatores, bem como a experiência do corretor na área imobiliária.

CONSTATAÇÕES RELEVANTES PARA CONCLUSÃO

- 1) No contexto do mercado imobiliário, a valorização de um bem não se dá apenas pela sua localização privilegiada, mas também pelo seu estado de conservação, suas características estruturais e sua adequação às exigências dos adquirentes e investidores. Neste sentido, o presente imóvel destaca-se como uma ótima oportunidade, reunindo atributos que conferem um grau de atratividade.
- 2) A conservação do imóvel configura-se como um dos aspectos mais relevantes para sua precificação e liquidez no mercado. O bem encontra-se em excelente estado, com pintura uniforme e bem executada, conferindo-lhe um aspecto estético agradável e moderno. Além disso, não há quaisquer indícios de infiltrações ou desgastes estruturais que comprometam a integridade da edificação, garantindo assim uma manutenção reduzida a médio e longo prazo.

17



Negócios Imobiliários

- 3) A infraestrutura elétrica do imóvel encontra-se em perfeito estado, proporcionando segurança. Os componentes elétricos foram devidamente instalados e seguem os padrões técnicos, minimizando riscos e oferecendo praticidade aos futuros ocupantes. Da mesma forma, a rede hidráulica se apresenta em plena funcionalidade, assegurando um abastecimento contínuo e eficiente, sem registros de vazamentos ou problemas de pressão.
- 4) A topografia do terreno é predominantemente plana, característica que permitiu um melhor aproveitamento da área construída. Tal aspecto representa um diferencial competitivo para diversos perfis de compradores, sejam aqueles interessados no uso residencial imediato, seja para investidores que visam futuras ampliações ou remodelações.
- 5) Um dos aspectos relevantes na valorização do imóvel é a presença de mobiliário planejado e embutido, fator que não apenas confere praticidade ao espaço, mas também agrega sofisticação e funcionalidade ao ambiente. No caso do presente imóvel, sua estrutura já conta com móveis embutidos de boa qualidade, o que representa um diferencial expressivo tanto para compradores que buscam uma aquisição pronta para uso quanto para investidores que desejam um bem com alta atratividade no mercado
- 6) A presença desses elementos não apenas facilita a comercialização do imóvel, tornando-o mais competitivo diante de outras opções disponíveis no mercado, mas também contribui diretamente para sua valorização patrimonial. Um imóvel já equipado com mobiliário embutido de qualidade representa uma economia substancial para o comprador e proporciona um ambiente harmonioso e pronto para ser habitado.

18

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

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: PJSYF FEUM9 QZUSJ 9M8BA

Este documento é uma cópia digitalizada, assinada digitalmente por RINALDO RIBEIRO LOURENCO e Thorald de Jesus do Estado de São Paulo, protocolada em 05/01/2026 às 21:27, sob o número 0012129-64.2025.8.16.0026. O documento original encontra-se no sistema de arquivos do TJPR/OE e pode ser consultado no endereço eletrônico <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>.



Negócios Imobiliários

- 7) Outro atrativo deste imóvel é a sua generosa área de lazer situada nos fundos da propriedade, proporcionando um ambiente de tranquilidade e bem-estar, ideal para momentos de lazer e convivência. A presença de uma lagoa ornamental com peixes agrega um toque de exclusividade ao espaço, conferindo um cenário harmonioso e diferenciado, que valoriza ainda mais o imóvel.
- 8) Além de sua beleza natural e do aspecto relaxante que proporciona, a área dispõe de amplo espaço disponível para personalizações conforme a necessidade e o interesse do futuro proprietário. Seja para a instalação de uma piscina, um espaço gourmet, um deck, um quiosque ou até mesmo uma nova edificação, as possibilidades de aproveitamento são inúmeras, permitindo que o imóvel se adapte a diferentes perfis de compradores e estilos de vida.
- 9) Dessa forma, fica evidenciado que este imóvel reúne um conjunto de atributos altamente vantajosos, tanto para aquisição imediata quanto para valorização patrimonial a longo prazo. Trata-se, portanto, de uma ótima oportunidade no cenário imobiliário, combinando boa estrutura, localização privilegiada e perspectivas de valorização.
- 10) Outro ponto levado em consideração foram imóveis na proximidade, a exemplo: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-campo-largo-ouro-verde-630m2-RS970000/id-21747383/>, com valor de R\$ 970.000,00.



Negócios Imobiliários

11) <https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/pr-campo-largo/bairros/rua-augusto-fabris/>, com valor de R\$ 900.000,00.

APURAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

Diante da análise conduzida por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme os preceitos estabelecidos pela **ABNT NBR 14653-2**, foi possível aferir, com rigor técnico e embasamento mercadológico, a precificação justa e condizente do presente imóvel.

O processo avaliativo fundamentou-se na identificação e confrontação de propriedades análogas, considerando atributos determinantes como localização privilegiada, excelente estado de conservação, infraestrutura consolidada, presença de mobiliário embutido de alta qualidade, além da ampla área de lazer dotada de lagoa ornamental e potencial expansivo. A análise detalhada do mercado imobiliário da região corrobora a valorização progressiva do imóvel, dada a alta demanda e a escassez de ofertas com características equivalentes.

Tais fatores, quando conjugados, conferem ao bem um elevado grau de atratividade, consolidando sua precificação em **R\$ 1.150.000,00 (Um milhão, cento e cinquenta mil reais)**. Esse valor reflete não apenas as condições intrínsecas do imóvel, mas também seu potencial de valorização futura, tornando-o uma excelente oportunidade tanto para fins residenciais quanto para investidores que buscam ativos patrimoniais seguros e promissores no cenário imobiliário.

20

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 – Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: riinaldo.ribeiro@outlook.com

Este documento foi assinado digitalmente por RINALDO RIBEIRO LUIZ. O documento foi assinado digitalmente em 05/01/2026 às 17:27, pelo número 15718179808.

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: PJSYF FEUM9 QZUSJ 9M8BA



Negócios Imobiliários

AVALIAÇÃO

Valor atual de Venda do Imóvel Avaliando:

R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais)

CONCLUSÃO

Atendendo a solicitação da Sra. **NADIA BAIER.**, com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas normatizadas que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário para a região, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, bem como a experiência do corretor, foram cumpridos os quesitos estabelecidos na **NBR 14.653/2 da ABNT**, concluindo-se que, o valor de mercado para venda do imóvel em questão é de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Rinaldo Ribeiro
CRECI nº 16.248

21

Rua 7 de setembro, nº 1433, Centro - CEP 89012-401 - Blumenau/SC.
Fone: +55 47 99934-4477 - e-mail: rinaldo.ribeiro@outlook.com

