



HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCCSP Nº 1382/2023 | JUCCPAR Nº 22/351-L

HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
Avaliador de Imóveis – CNAI 48.040
Leiloeiro Oficial – JUCCPAR 22/351-L

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL
MATRÍCULA 2.553**

PROCESSO: 0002889-91.2006.8.16.0034
2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA/PR

Curitiba/PR, 13 de fevereiro de 2026

www.verrileiloes.com.br | contato@verrileiloes.com.br | (11) 2853-0608





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

1. SOLICITANTE

A solicitante trata-se da 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba/PR, na qual este perito foi nomeado junto aos autos **0002889-91.2006.8.16.0034**.

2. OBJETIVO

O presente Parecer Técnico tem o objetivo de aferir o valor mercadológico do imóvel, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de Avaliação de Imóveis Urbanos, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O presente documento atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A área do imóvel foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel:

- Análise documental do imóvel em questão;
- Identificação do imóvel e vizinhança;
- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do Parecer Técnico.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da matrícula 02553 do RI de Piraquara/PR

IMÓVEL - Área de terras com 9.000,00m²., remanescente de uma área de terras sob nº A-1, subdivisão da área "A", do terreno rural que compõe partes do remanescente da Planta Fazenda Guarituba, deste Município e





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

Comarca, com as metragens, características, e confrontações seguintes: Partindo da estaca nº 06, segue em linha reta fazendo 68º com a estrada (Rua Pastor Adolfo Weidmann), face sul - leste - numa distância de 180,00 metros até encontrar a estaca nº 05, fazendo divisa com a área A-2 da mesma planta. Deste ponto quebra à direita e segue em linha reta face Norte - Oeste paralela a direção das estacas 6 e 5 da mesma planta, por 180,00 metros até encontrar a estaca nº 7, fazendo divisa com a área "A" de propriedade de Francisco Greca. Deste ponto quebra à direita - e segue em linha reta face Norte - Oeste por cerca fronteira à estrada (Rua Pastor Adolfo Weidmann) numa distância de 50,00 metros até encontrar o ponto de partida desta nº 06, contendo edificações em alvenaria com área total de 1.259,39m².- INCRA 701.114.003.611-

4.2 Localização do imóvel

O imóvel está localizado na Rua Pastor Adolfo Weidmann, nº 10, bem como lateralmente a Avenida Paul Lepoutre, Fazenda Guarituba, no município de Piraquara/PR.

O imóvel está inserido em uma região mista, com a presença de diversos comércios e residências, próximo à divisa com o município de São José dos Pinhais/PR. Encontra-se também nas proximidades da Escola Municipal Idília Alves Faria e a menos de 1,0 km da Unidade de Saúde Carlos Jess – “Jd. Caiçara”.

A seguir, a localização aérea do imóvel:





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

4.3 Detalhes identificados

Trata-se de um imóvel comercial/industrial composto por algumas edificações, com área de terreno de 9.000,00 m² e área edificada de aproximadamente 2.397,96 m², conforme consta no cadastro de IPTU da Prefeitura Municipal de Piraquara/PR. As edificações possuem idade estimada de 40 anos.

O bem encontra-se delimitado por muro em alvenaria. Na fachada, apresenta pintura em regular estado de conservação, com portão metálico para acesso, contando com delimitação de guias e calçada de acesso. O imóvel é frontal à Rua Pastor Adolfo Weidmann, a qual possui pavimentação asfáltica. Na lateral, há também muro delimitando o imóvel e, mais aos fundos, um portão metálico de cor vermelha, destinado ao acesso lateral. Lateralmente, o imóvel confronta com via não pavimentada, sem delimitação de guias ou passeio público.

Na parte frontal do imóvel, há diversas edificações em alvenaria, sendo que algumas possuem cobertura em telhas de fibrocimento e outras em telhas cerâmicas. As edificações apresentam estado ruim de conservação, com presença de mofo e pintura deteriorada. Ainda na parte frontal, já no interior do imóvel, observa-se, na lateral esquerda uma área coberta, destinada ao uso como estacionamento. As edificações frontais possuem área estimada de 410 m².

Na parte dos fundos, há alguns barracões em alvenaria, em estado ruim de conservação, apresentando sinais evidentes de mofo, pintura deteriorada e algumas avarias. Os barracões possuem área construída de cerca de 1.950 m².

Não foi possível realizar a constatação interna do bem, uma vez que a equipe deste Leiloeiro Oficial não foi atendida no local.

Abaixo o registro fotográfico:

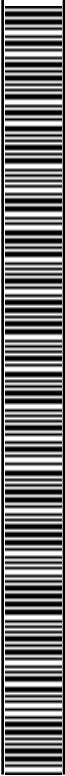




HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXGM 7ARBG DGPKF C4DVB





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

5. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área do imóvel avaliado, foram colhidas amostras de lotes com características semelhantes disponíveis na região.

5.1: Terreno à venda ao lado do imóvel avaliado, sendo anunciado por R\$ 2.800.000,00, ou seja, R\$ 103,95/m².

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio Fotos & Vídeos Mapa

Home > Brasil > PR > Piraquara > Guarituba > Rua Pastor Adolfo Weidmann

Venda **R\$ 2.800.000** [Ver parcelas](#)

IPTU R\$ --

Rua Pastor Adolfo Weidmann, Guarituba, Piraquara/PR

Área total **26.000m²**

Terreno comercial

Terreno comercial à venda na Rua Pastor Adolfo Weidmann, Guarituba, Piraquara

Descrição

Última atualização: 28/01/2026 às 18:05h | Ref: 071A

Área comercial medindo 26.000 (vinte e seis mil) metros quadrados, com duas frentes, localizado no bairro Jardim Holandez, em Piraquara, bem próximo à divisa com Pinhais, a frente principal tem 60,00 (sessenta) metros voltados para a Avenida Pastor Adolfo Weidmann, que é a continuação da Avenida Irai em Pinhais, e a outra frente mede 120,00 (cento e vinte metros) voltados para a Avenida Metropolitana. Área excelente para construção de barracões, com fácil acesso a BRR 277.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? Aceita permuta? Me retorne no whatsapp? Tenho interesse, está disponível?

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(41) 3527... Ver WhatsApp

Anunciante Gold **H4 Imóveis**

CRECI 07482J

Desde setembro de 2023 no Chaves na Mão **100 imóveis cadastrados**

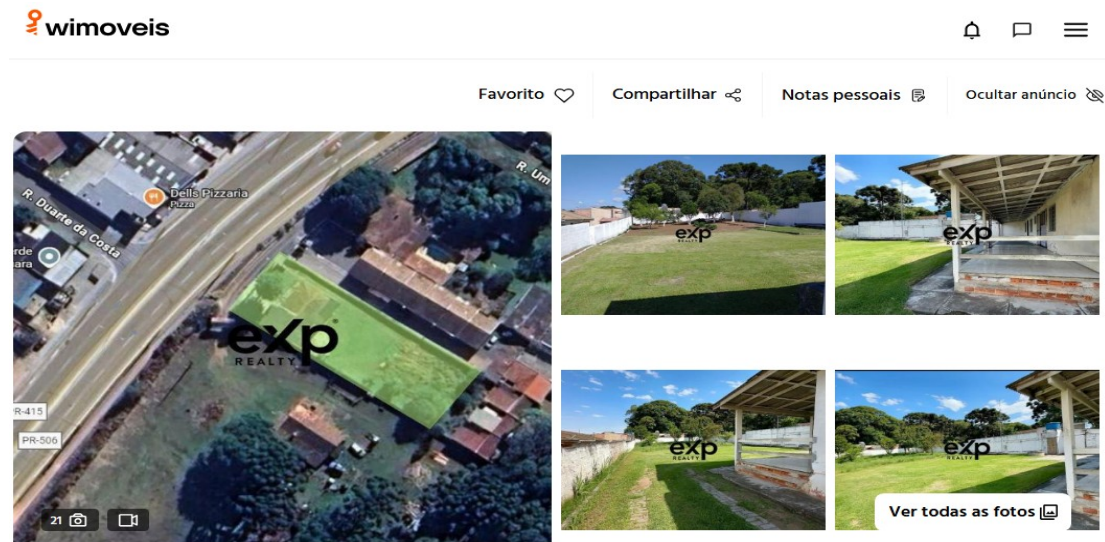
Avaliações do Google **5** (74)





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
 LEILOEIRO OFICIAL
 JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

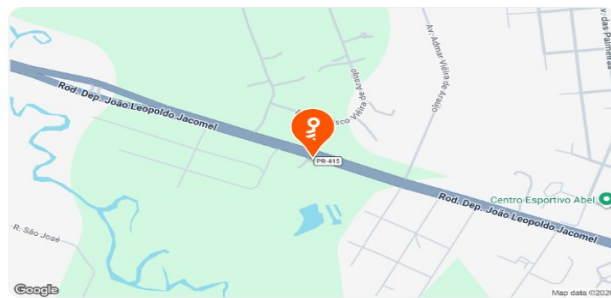
5.2: Terreno sito a Rodovia João Leopoldo Jacomel – Piraquara/PR, com 1.250,00 m², anunciado por R\$ 699.000,00, ou seja, R\$ 559,20/m².



Terreno - 1250m²

Venda R\$ 699.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

João Leopoldo Jacomel, Piraquara, Paraná



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
 Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

exp Brasil EXP 0113844 [Ver o telefone](#)

1250 m² tot. Breve Lançamento

Terreno com 1.250m² em Piraquara

TERRENO GIGANTE!
 Mais de 1.250m² em Piraquara/PR
 Seu Projeto de Vida Começa Aqui!

Aproveite esta oportunidade única de adquirir um terreno espetacular de 1.251,39 m² em Piraquara!
 Se você busca espaço, tranquilidade e potencial para construir seu sonho, este refúgio com quintal gigante, gramado e arborizado é ideal.
 Destaques:
 Área Rara: Mais de 1.250 m² de área total, murada e plana.

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: P-UJGM 7ARBG DGPKF C4DVB



HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

5.3: Lote à venda em Guarituba, Piraquara/PR, com área de 2.000,00 m², sendo anunciado por R\$ 750.000,00, ou seja, R\$ 375,00/m².

Venda > > > **Rua das Andorinhas**

[Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por R\$ 750.000

Metroagem: **2000 m²** Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Publicada há 1 mês, atualizado há 4 dias.

Localização
Rua das Andorinhas, 2335 - Guarituba, Piraquara - PR

Valores
Venda: **R\$ 750.000** Condomínio: **Isento** IPTU: **Isento**

Características do imóvel
2000 m²

Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por R\$ 750.000
(Código do anunciante: R2097 | Código no Viva Real: 2860509068)

TERRENO GRANDE COM TOPOGRAFIA PLANA;
PRONTO PARA CONSTRUIR;
TOTALMENTE MURADO NAS LATERAIS E COM GRADES E PORTÃO METALICO NA FACHADA;
TESTADA 16 POR 120 DE EXTENSÃO;
REGIÃO COM GRANDE CHANCE DE VALORIZAÇÃO;
IDEAL PARA BARRACÃO.
ESTUDA PROPOSTA; POSSIBILIDADE DE VENDA DE + DOIS TERRENOS LIMITROFES AOS FUNDOS;

Ocultar descrição

(41) 3328-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 20 de dezembro de 2025, atualizado há 4 dias.

Segurança em primeiro lugar!

- Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
- Não compartilhe seus dados pessoais;
- Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

Casas dos seus sonhos, que cabem na sua realidade. Veja aqui.
[Ver imóveis](#)

Quem vê primeiro, sai na frente.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 750.000, Rua das Andorinhas, 2335 - Guarituba

Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante
[\(41\) 3328-... Ver telefone](#)





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCCSP Nº 1382/2023 | JUCCPAR Nº 22/351-L

5.4: Terreno à venda em Guarituba, Piraquara/PR, com área de 1.250,00 m², sendo anunciado por R\$ 400.000,00, ou seja, R\$ 320,00/m².

imovelweb

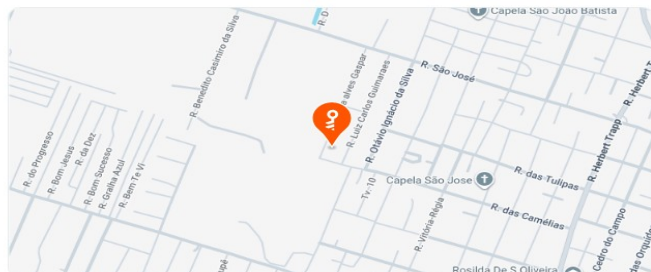
Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Terreno - 1250m²

Venda R\$ 400.000 Me avisar se o preço baixar

Rua Terezinha Alves Gaspar 1, Guarituba, Piraquara



1250 m² tot. 1250 m² útil

Imoveis - em Guarituba

Excelente terreno medindo frente 18,55m, lado esquerdo 64,40m, lado direito 68,70m e fundo com 19,28m, totalizando 1.250m².Rua com rede de esgoto e asfalto.

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta. Enviar

0/200

Informações da imobiliária

Contate o anunciante

Email

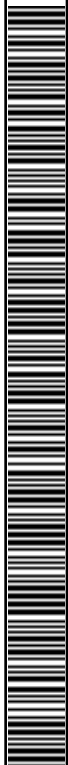
Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

dreamcasa 2
00000 Ver o telefone





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

6. MÉDIA ARITMÉTICA

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	26.936,50	R\$ 2.800.000,00	R\$ 103,95
6.2	1.250,00	R\$ 699.000,00	R\$ 559,20
6.3	2.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 375,00
6.4	1.250,00	R\$ 400.000,00	R\$ 320,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 339,54

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/M² DAS 4 AMOSTRAS/4

MA = R\$ 339,54

6.1 Média de valores

Para chegar a Média Final, com objetivo de tratar as amostras utilizadas e eliminar as amostras fora da média de mercado, usamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.4	1.250,00	R\$ 400.000,00	R\$ 320,00
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 320,00

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = Amostra Restante

MF= R\$ 320,00/m²

6.2. Adequações necessárias

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação.

Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possam aceitar permutas por outros imóveis, veículos, entre outros, razão pela





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

qual costuma ser aplicado um percentual de depreciação, a fim de se afastar esse aumento mencionado, estimando assim o real valor do imóvel.

Para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado. Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado **15% (quinze por cento) de depreciação.**

Portanto, o valor final do metro quadrado da área correspondente ao terreno do imóvel avaliado resulta em **R\$ 272,00/m².**

7. VALOR DA ÁREA

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área do imóvel é assim determinada:

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO TERRENO} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 9.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 272,00$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{R\$ } 2.448.000,00$$

8. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/PR, com data-base 01/2026, verifica-se que, para projetos de Galpão Industrial, o valor referente a novos projetos (GI) é de R\$ 1.289,40/m², o qual será utilizado para o cálculo da valoração dos barracões. Já para as edificações frontais, observa-se que, nos projetos comerciais, o valor referente a novos projetos (CSL-8) é de R\$ 2.339,75/m², por ser o que mais se assemelha à tipologia em questão.

Ressalta-se que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, trata-se de base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, este Perito deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos. Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado das construções serão depreciados conforme as tabelas abaixo:

Edificações Frontais

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

EDIFICIO ESCRITORIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

58

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 74.3





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

Barracão dos Fundos

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

GALPAO (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

58

Selecionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 74.3

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Barracão dos Fundos: R\$ 1.289,40/m² (valor para novos projetos do CUB) – 74,30% (índice de depreciação) = R\$ 331,38/metro quadrado.

Edificações Frontais: R\$ 2.339,75/m² (valor para novos projetos do CUB) – 74,30% (índice de depreciação) = R\$ 601,32/metro quadrado.

8.2 Valor final das construções

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para as edificações em questão é assim especificado:

Edificações Frontais

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 410 m² X R\$ 601,32

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 246.541,20





HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUICESP Nº 1382/2023 | JUCEPAR Nº 22/351-L

Barracão dos Fundos

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 1.950 m² X R\$ 331,38

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 646.191,00

9. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR IMÓVEL = R\$ 2.448.000,00 + R\$ 246.541,20 + R\$ 646191,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.340.732,20

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 3.340.000,00

(três milhões, trezentos e quarenta mil reais)

Limite inferior: R\$ 3.006.000,00 | Limite superior: R\$ 3.674.000,00

10. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 14 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada.

Curitiba/PR, 13 de fevereiro de 2026.

HELTON ROGERIO VERRI
VENTRILHO:06607863973
863973

Assinado de forma digital
por HELTON ROGERIO
VERRI
VENTRILHO:06607863973
Dados: 2026.02.13 08:57:35
-03'00'

(assinado digitalmente)

HELTON ROGÉRIO VERRI VENTRILHO
Avaliador de Imóveis | CNAI 48.040
Leiloeiro Oficial – JUCEPAR 22/351-L

