



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

### **1. INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atender à solicitação da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 16ª Vara Cível da Comarca de Londrina Tathiana Yumi Arai Junkes, autos nº 0005526-02.2025.8.16.0001, nomeação de perito judicial mov.266.1.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, e 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 avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis.

### **2. OBJETIVO**

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização para fins de subsidiar processo judicial.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

"Imóvel: Lote de terras sob nº 12/13 (doze/treze) da Quadra nº 02 (dois), com a área de 4.800,00 metros quadrados, situado no Parque Industrial Zona Oeste - 2ª Etapa, nesta cidade de Apucarana, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Ao Norte, com os Lotes 05 e 04, com 80,00 metros; A Leste, com o Lote 14, com 60,00 metros; Ao Sul, com a Rua Adão Iwankin, com 80,00 metros; A Oeste, com o Lote 11, com 60,00 metros. O imóvel tem como endereço a Rua Adão Iwankin nº 150, Parque Industrial 2, Oeste, CEP. 86.800-767, Apucarana - PR. Registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis de Apucarana-PR nº de Matrícula 23.111.

O imóvel contém uma construção em alvenaria do tipo barracão industrial, com várias subdivisões para abrigar infraestruturas diversas perfazendo uma área total de 3.387,85 metros quadrados averbados na matrícula sob nº AV.03/23.111 de 18/06/2013, tendo todos os alvarás, CNDs e vistorias homologadas pelo registrador.

O imóvel é de propriedade de KIMONOS SHIROI LTDA - EPP, CNPJ nº 80.833.346/0001-00, conforme consta na matrícula no registro na sob número R.1, contendo diversos ônus averbados nos registros a partir de R.6 e subsequentes.

### **4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Áreas do imóvel Terreno:

Frente: 80,00 m;

Fundos: 80,00 m

Lado direito: 60,00 m

**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
www.rogeriocamargomachado.com.br





Lado esquerdo: 60,00 m  
Área de terreno: 4.800,00 m²  
Área construída averbada: 3.387,85 m²  
Coordenadas geodésicas: Latitude: -7393717,95 S  
Longitude: -449864,41 E

O estado de conservação do imóvel é de desgaste tanto do ponto vista interno, como do externo, isso por causa da paralisação das atividades comerciais da empresa proprietária do imóvel a mais de 10 anos, todavia pode ser recuperado em sua totalidade em virtude de ter uma estrutura sólida e preservada não apresentando sinais de deterioração. O imóvel foi acessado em sua totalidade com a presença do proprietário e seu defensor, o que facilitou a coleta de dado técnicos para a elaboração de uma avaliação bem completa.

5.ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel em questão encontra-se na área industrial do município de Apucarana, no bairro Industrial Oeste 2, podendo ser utilizado para vários tipos de empreendimentos comerciais e industriais, estando em rua asfaltada, em frente a várias outras empresas de diversos seguimentos. Trata-se de bairro relativamente novo, próximo a acesso de rodovias e bem sinalizado. A dimensão do terreno e construção são excelente tamanho, tendo toda a área construída averbada na matrícula. O imóvel tem luz com entrada de alta tensão trifásica, água com sistema próprio de captação com cisterna de 250 mil litros, bem como coleta de lixo.

6.VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 14 de fevereiro de 2025, e como já dito anteriormente, com acesso a todas as dependências do imóvel. A vistoria foi agendada com antecedência e cumprida com bastante tranquilidade, sem dificuldade alguma.

7.MÉTODOLOGIA AVALIATÓRIA

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado, sendo que todos os imóveis do quadro amostra são imóveis comercializáveis. A idade dos imóveis pesquisados ficou e 0 e 30 anos. Foram pesquisados imóveis em um raio de 2000 metros do imóvel avaliado. A pesquisa foi realizada entre os dias 15 de ao dia 20 de fevereiro de 2025.

| Nº | Bairro            | Endereço                    | Preço            | Metragem | M2           |
|----|-------------------|-----------------------------|------------------|----------|--------------|
| 1  | Pq Ind Oeste II   | Rua Dr Antonio M Rodrigues  | R\$ 4.000.000,00 | 2143     | R\$ 1.866,54 |
| 2  | Jardim Paraíso    | Rua Marcílio Dias           | R\$ 2.000.000,00 | 990      | R\$ 2.020,20 |
| 3  | Zona Norte        | Rua Prata                   | R\$ 1.890.000,00 | 900      | R\$ 2.100,00 |
| 4  | Zona Norte        | Rua Alumínio                | R\$ 1.500.000,00 | 700      | R\$ 2.142,86 |
| 5  | Jardim Apucarana  | Rua Jorn José Canela Bautti | R\$ 2.200.000,00 | 1016     | R\$ 2.165,35 |
| 6  | Jardim Apucarana  | Rua Sergipe                 | R\$ 4.900.000,00 | 2250     | R\$ 2.177,78 |
| 7  | Barra Funda       | Av Gov Roberto da Silveira  | R\$ 2.800.000,00 | 947      | R\$ 2.956,71 |
| 8  | Barra Funda       | Avenida Curitiba            | R\$ 1.200.000,00 | 380      | R\$ 3.157,89 |
| 9  | Parque Industrial | Av Francisco Kitano         | R\$ 6.500.000,00 | 1700     | R\$ 3.823,53 |

ROGÉRIO CAMARGO MACHADO

Rua Marcílio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
www.rogeriocamargomachado.com.br

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: PJVT6 W4V64 U9PD GCV6U



|    |                  |                             |                  |          |                   |
|----|------------------|-----------------------------|------------------|----------|-------------------|
|    |                  | Soma da m2                  |                  |          | R\$ 22.410,86     |
|    |                  | Valor Médio m2              |                  |          | R\$ 2.490,10      |
|    |                  | Média + 20 %                |                  |          | R\$ 2.988,12      |
|    |                  | Média - 20 %                |                  |          | R\$ 1.992,08      |
|    |                  | Intervalo considerado       | R\$ 2.988,12     | A        | R\$ 1.992,08      |
| Nº | Bairro           | Endereço                    | Preço            | Metragem | M2                |
| 2  | Jardim Paraíso   | Rua Marcílio Dias           | R\$ 2.000.000,00 | 990      | R\$ 2.020,20      |
| 3  | Zona Norte       | Rua Prata                   | R\$ 1.890.000,00 | 900      | R\$ 2.100,00      |
| 4  | Zona Norte       | Rua Alumínio                | R\$ 1.500.000,00 | 700      | R\$ 2.142,86      |
| 5  | Jardim Apucarana | Rua Jorn José Canela Bautti | R\$ 2.200.000,00 | 1016     | R\$ 2.165,35      |
| 6  | Jardim Apucarana | Rua Sergipe                 | R\$ 4.900.000,00 | 2250     | R\$ 2.177,78      |
| 7  | Barra Funda      | Av Gov Roberto da Silveira  | R\$ 2.800.000,00 | 947      | R\$ 2.956,71      |
|    |                  | Soma da m2                  |                  |          | R\$ 13.562,90     |
|    |                  | Valor Médio m2              |                  |          | R\$ 2.260,48      |
|    |                  | Imóvel avaliado             |                  | 4.800,00 | R\$ 10.850.317,33 |

Após extraída a média final da amostragem fizemos o tratamento matemático das amostras utilizando o cálculo da média final considerando um intervalo de 20 %. Com base no intervalo gerado verificamos que não a necessidade de extrair nenhuma amostrar para obter o valor do metro quadrado mais adequado o possível para utilizar no laudo de avaliação.

## 8.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

O valor do m2 médio extraído do cálculo da média corrigida pelo intervalo de 20 % para mais e para menos e obtivemos o valor que segue,

Metragem do imóvel 4.800,00 m2

Metragem média ponderada R\$ 2.260,48

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO - R\$ 10.850.317,33**

## 9. CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando devem levar em consideração vários fatores que norteiam a valoração do imóvel. No caso presente o imóvel ainda carece de reforma para uma plena ocupação, entretanto a infraestrutura da construção supera todos os paradigmas elencados nesta avaliação, contendo itens de muito valor, extensa área construída, piso de qualidade vigas e colunas sem rachaduras, localização excelente, cisterna operacional de muita capacidade.

Com base nestes argumentos, os investimentos para operação são muito inferiores aos itens diferenciados existentes no imóvel.

Portanto com base nesta análise, é do entender Perito Avaliador que o valor do imóvel é:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO PARA VENDA - R\$ 10.800.000,00**

**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marcílio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
www.rogeriocamargomachado.com.br





(Cento e sessenta mil reais)

Limite inferior - R\$ 9.800.000,00  
Limite superior - R\$ 11.800.000,00

#### 10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 7 páginas.

Apucarana, 20 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,

Perito Judicial: **Rogério Camargo Machado**

CPF: 067.768.588-29 - CRECI-PR: F19468 - CNAI:11.436 - CFT: 0677685882-9

Telefones: (41) 98401 7172 - [rogeriocm2000@gmail.com](mailto:rogeriocm2000@gmail.com) - [www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)

**Rogério Camargo Machado**  
Corretor de Imóveis  
Creci 19.468

**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marcílio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







## Galerias de Fotos:

### 1.1 - Foto Google



### 1.2 - Foto Google



## **ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)



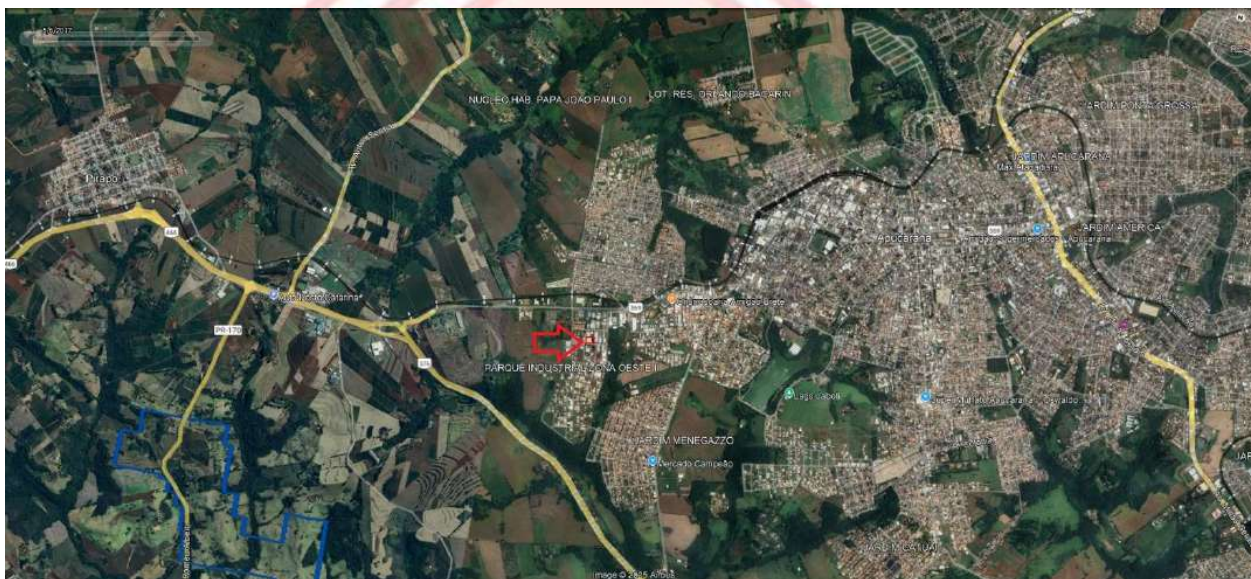




### 1.3 - Foto Fachada



### 1.4 - Foto Fachada



#### ROGÉRIO CAMARGO MACHADO

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







Fotos do imóvel



**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marçílio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)



**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)



**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marcílio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)



**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)

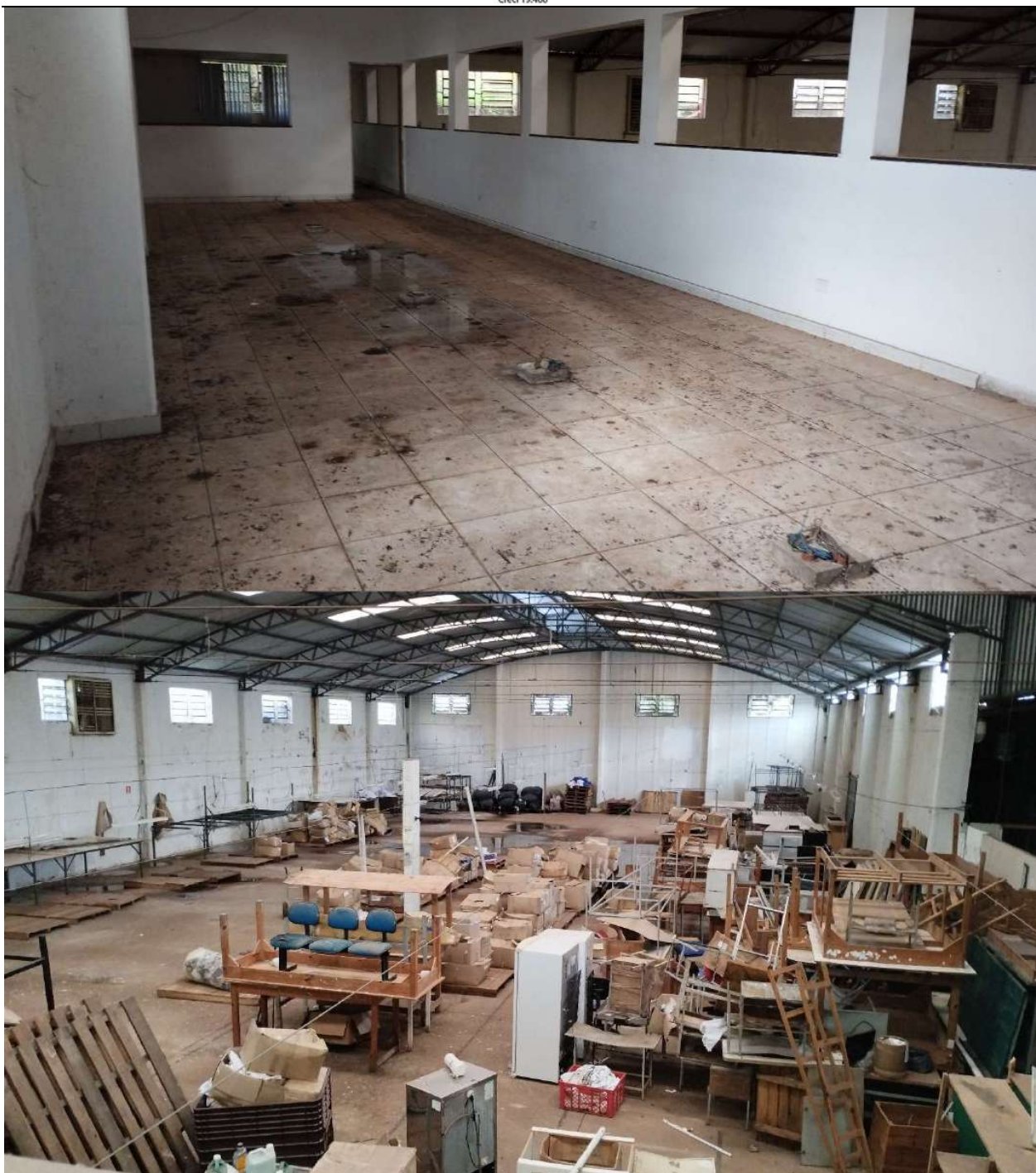


**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Marclio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba - PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)





**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)







**ROGÉRIO CAMARGO MACHADO**

Rua Márcilio Dias, 273 AP 303 BL 3 CEP: 86015-620 - Fone/Fax: (41) 98401 7172 - Curitiba – PR - Brasil.  
[www.rogeriocamargomachado.com.br](http://www.rogeriocamargomachado.com.br)

