

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

8a VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR

Autos nº 0012780-76.2017.8.16.0188

Autor: WILLIAN RODRIGUES DA SILVA KACHEL

Réus: VANILCE APARECIDA KACHEL e VILSON KACHEL

PERITO JUDICIAL NOMEADO:

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith

CREA-PR 123.992/D

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith - R. Pres. Carlos Cavalcanti, 498 – CEP: 80020-280 - Centro - Curitiba
Telefone 41 3223-5974 / Cel. 41 99843-8048 - gabriel@lili.imb.br

GERENCIAMENTO DE PROJETOS | PARECERES TÉCNICOS | PERÍCIAS | CONSULTORIA | ELABORAÇÃO DE PROJETOS



SUMÁRIO

FINALIDADE..... 3

METODOLOGIA 4

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 6

CONSIDERAÇÕES..... 11

RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 12

MODELO MATEMÁTICO DO CÁLCULO 15

AMOSTRAS USADAS PARA AVALIAÇÃO..... 15

RESUMO DA AVALIAÇÃO..... 27

TERMO DE ENCERRAMENTO..... 28

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: PJTT3 WQ2QE RVJUN YW2KB



FINALIDADE

O presente laudo técnico pericial teve como finalidade atender às determinações deste Juízo por meio da realização de vistoria e pesquisas periciais para determinar o valor de um imóvel, objeto deste processo judicial.

Para alcançar o objetivo proposto, a perícia valeu-se da norma brasileira para a avaliação de imóveis urbanos e da pesquisa de mercado de imóveis similares, bem como da vistoria *in loco* para a determinação de eventuais fatores majorantes ou minorantes do valor do imóvel em questão, além de consulta junto à prefeitura para determinação de características do imóvel que pudessem alterar seu valor.

O bem avaliado é o abaixo descrito:

*- Lote 3 da quadra 13 da planta IX da Vila Cajuru, no bairro Cajuru, nesta Capital, com indicação fiscal: 48-073-4.000; medindo: 14,00m de frente para a rua nº 42, atual rua Salvador; por 28,00m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo na linha de fundos 14,00m, com 392,00m², sem benfeitorias, confrontando de um lado com os lotes 4 e 5, de outro, com o lote nº 2, e na linha de fundos com o lote 6. **Matrícula nº 13.581 da 4ª CRI de Curitiba**, subdividido nos lotes de matrícula 74.565 e 74.566. Tal avaliação será realizada tomando como base a data do óbito do doador (12/08/2008), conforme determinado em acórdão, e sem considerar as benfeitorias atualmente existentes.*

METODOLOGIA

Para a realização da presente perícia foram realizadas vistorias no imóvel objeto da avaliação para a determinação de suas características. Essa vistoria visava a detectar eventuais fatores que pudessem ser significativos para o valor final do imóvel.

O método comparativo direto, recomendado pela NBR 14653-1:2011, foi o escolhido para a determinação do valor do imóvel desta avaliação. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra tomada. No caso em questão, este método se mostrou o mais favorável, pois proporciona melhores resultados reais e valores de mercado para o bem avaliado. Utilizou-se o grau de fundamentação no nível II para a elaboração comparativa dos resultados obtidos.

A visita ao imóvel foi realizada no dia 05/12/2017 às 15 horas e 30 minutos, conforme informado nos Autos. Juntamente com a visita ao imóvel foi realizada uma análise da região, observando-se características do bairro, as edificações e infraestrutura do entorno, além de se proceder a coleta de informações que seriam úteis à análise do valor de mercado do imóvel. A lista dos presentes na vistoria pericial está em documento em anexo.

Como determinado em sentença o valor do imóvel deveria ser avaliado descontando-se as edificações erigidas por conta dos Requeridos e para a data do óbito do *de cujus*, que se deu em 12/08/2008. Dessa maneira, foi avaliado exclusivamente o valor do terreno, sem considerar as construções existentes sobre o mesmo.

Levando-se em consideração que houve o óbito do *de cujus* ocorreu em 12/08/2008, um ajuste foi necessário para atualizar o valor do imóvel àquela data. Dessa maneira, foi tomada o índice IGMI-C (Índice Geral do Mercado Imobiliário Comercial), que foi lançado pelo IBRE – Instituto Brasileiro de Economia. Tal índice possui periodicidade trimestral a partir de uma série histórica iniciada no primeiro trimestre de 2000. Após seu lançamento, o IGMI-C vem sendo atualizado a cada trimestre, a partir de uma base crescente de fornecedores de informações sobre a rentabilidade dos investimentos em imóveis comerciais no Brasil.

Foi tomado o índice de imóveis comerciais pelo fato de o Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R), ainda estar na fase de construção de um protótipo visando a definição final da metodologia de cálculo deste indicador. O índice FIPE ZAP, que usa

como base o valor de venda de diversos imóveis residenciais para diversas cidades e talvez se mostraria o mais adequado, não pôde ser utilizado por ter iniciado sua série histórica apenas no segundo semestre de 2012, não contemplando todo o período.

A seguir as características do imóvel serão descritas. Na sequência, são apresentados o memorial de cálculo e as amostras tomadas para a avaliação do imóvel, bem como o resultado encontrado.



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Salvador, nº1.045, bairro Cajuru, em Curitiba-PR. Trata-se originariamente da Matrícula nº 13.581 da 4ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba. A metragem total do terreno é de 392,00 m² e possui edificadas dois sobrados com área aproximada de 271,90m². Existe ainda nos fundos do terreno a presença de duas edículas.

Possui indicação fiscal na Prefeitura de Curitiba sob numeração 48.073.004. A Guia Amarela com os parâmetros construtivos para o imóvel se encontra em arquivo anexo a este laudo.

Sobre o referido imóvel houve a instituição de um condomínio (Condomínio Residencial Helena da Paz), dividindo o terreno ao meio e originando as matrículas 74.565 e 74.566, ambos da 4ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba. Cada uma das matrículas possui a mesma área de terreno, com uma frente de 7 metros e um comprimento de 28 metros, e em cada uma ficou presente um sobrado de dois pavimentos e uma edícula nos fundos.

Por meio da visita, foram observadas algumas características importantes sobre o imóvel, estas estão descritas na tabela abaixo.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	
MUNICÍPIO	Curitiba
DATA DA VISITA	05/12/2017
RESPONSÁVEL	Eng. Gabriel Brehm Schmith
TIPO DO IMÓVEL	Terreno.
ENDEREÇO	Rua Salvador, 1045, bairro Cajuru, Curitiba.
EDIFICAÇÕES DE ENTORNO	O imóvel se localiza em uma rua paralela à BR-277, que liga o litoral do Paraná à Curitiba. As edificações de entorno tratam-se principalmente de imóveis residenciais (sobrados e casas), com a presença de algumas empresas de porte médio à margem da BR-277.
PAVIMENTAÇÃO	Rua com anti-pó.
INFRA ESTRUTURA URBANA	Conta com fornecimento de água, luz, coleta de lixo e águas pluviais e iluminação pública.
SERVIÇOS	Por estar localizado em área urbana densamente ocupada conta com praticamente todo o tipo de serviços nas proximidades (escolas, creches, pontos de ônibus, etc), além de nas ruas mais movimentadas contar com diversos comércios.
FATORES NEGATIVOS	O terreno possui uma grande declividade na porção dos fundos.
ACESSOS	O acesso mais simples e próximo é pela BR-277. Se situa em rua paralela a via que vai no sentido praias-Curitiba.

TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA	Terreno com dois sobrados de dois pavimentos, havendo no fundo duas edículas.
ÁREA DO TERRENO	392,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	271,90 m²
PAREDES	Alvenaria.
IDADE APARENTE	Aproximadamente 10 anos
CONSERVAÇÃO	Imóvel medianamente conservado



Imagem 01: Vista área da localização do imóvel, com o mesmo assinalado pelo ponto vermelho.

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: PJTT3 WQ2QE RVJUN YW2KB



Foto 01: Frente do terreno. Sobre o mesmo existem edificados os dois sobrados que se veem na foto.



Foto 02: Rua na qual se localiza o imóvel. O imóvel se localiza nos fundos da fábrica Plastimar.



Foto 03: Rua na qual se localiza o imóvel.



Foto 04: Fundos dos sobrados presentes sobre o terreno.





Foto 05: Fundo do terreno. Existe um muro dividindo o lote ao meio e em cada uma das metades há a construção de uma edícula.



Foto 06: Edícula presente em uma das metades do terreno. Existe um desnível grande em relação à rua no fundo do terreno.



CONSIDERAÇÕES

Os critérios da NBR 14.653-2/2011 para a avaliação dos imóveis foram observados para que se alcançasse o grau de fundamentação II nas avaliações, que tiveram o auxílio do software “TS - Sisreg” da “TECSYS Engenharia” para o sistema de regressão linear do modelo.

Pelo fato de as edificações existentes sobre o terreno serem desconsideradas por força da sentença, foi considerado no cálculo apenas a área do terreno, desprezando-se o valor das construções.

Para os dados amostrais, foram tomadas amostras de imóveis que possuíam características similares ao imóvel paradigma. Tratando-se de imóveis localizados na mesma região e com características semelhantes. Assim, foram tomadas amostras localizadas no bairro Cajuru, que possuíam zoneamento ZR-3 e que se tratavam de terrenos vazios ou terrenos com edificações sem valor comercial.

Para valoração do imóvel, como variáveis independentes, foram utilizados a metragem do terreno, a testada (comprimento da frente do imóvel) e o índice fiscal da Prefeitura de Curitiba (valor base para lançamento do IPTU do município). Como variável dependente, foi tomado o valor ofertado para venda do metro quadrado das amostras.

O valor estimado para o imóvel foi estimado para a presente data, sendo os dados fornecidos pelas imobiliárias e corretores tomados como sendo verdadeiros.

Após o levantamento desses dados foi realizada uma correção desse valor para a data do óbito do *de cujus*, através do IGMI-C da FGV-IBRE.



RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após realização da coleta de informações e sua posterior comparação dos valores de venda através da utilização do software TS-Sisreg, foram obtidos os seguintes resultados para a determinação do valor do imóvel avaliado:

Dados do imóvel avaliado:

- Testada 14,00 m
- Área do terreno 392,00 m²
- IF 593,05
- Zoneamento ZR-3

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Testada	14,00		10,00	48,00
Área	392,00		199,95	1.000,00
IF	593,05		388,92	711,66
R\$/m ²	1.102,19		757,58	1.441,44

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.068,54	1.102,19	1.134,85	-3,05%	2,96%	6,02%
Predição (80%)	984,12	1.102,19	1.208,78	-10,71%	9,67%	20,38%
Campo de Arbítrio	936,86	1.102,19	1.267,52	-15,00%	15,00%	30,00%

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,02 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Assim, tem-se para o imóvel avaliado o valor de R\$ 1.102,19/m², como o terreno apresenta uma área de 392,00 m², resulta um valor de R\$ 414.355,76. Porém, levando-se em conta que esses valores são valores anunciados por corretores, passivos de comissões, e que geralmente em uma negociação o valor efetivo da venda encontra-se abaixo do valor anunciado, foi utilizado o Fator de Fonte ou de Oferta (0,90), o que originou o valor do

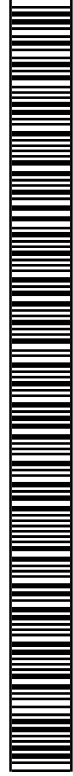
imóvel de R\$ 372.920,18 (trezentos e setenta e dois mil novecentos e vinte reais e dezoito centavos), que surge do decréscimo de 10% do valor médio encontrado, em virtude de comissões e reduções do preço inicialmente ofertado.

Para se chegar ao valor do imóvel na data do óbito, tomou-se o valor obtido através do Método Comparativo Direto e procedeu-se a correção com base no IGMI-C da FGV-IBRE (Fundação Getúlio Vargas e Instituto Brasileiro de Economia). Este índice toma como base a rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais, cujo objetivo é retratar da forma mais abrangente possível a evolução da valorização dos preços de imóveis comerciais em todo o Brasil. A tabela tomada e disponível no sítio da FGV-IBRE está apresentada abaixo:

Trimestre	Índice IGMI-C	Correção para à época	Valor do imóvel
2008q3	206,91	60,784	R\$ 226.674,56
2008q4	212,69	62,481	R\$ 233.005,98
2009q1	223,33	65,607	R\$ 244.662,70
2009q2	230,70	67,774	R\$ 252.743,15
2009q3	234,83	68,985	R\$ 257.260,15
2009q4	240,13	70,544	R\$ 263.073,06
2010q1	248,30	72,942	R\$ 272.016,46
2010q2	254,97	74,904	R\$ 279.331,79
2010q3	260,87	76,637	R\$ 285.793,14
2010q4	265,93	78,123	R\$ 291.336,55
2011q1	270,61	79,498	R\$ 296.464,42
2011q2	274,53	80,650	R\$ 300.761,44
2011q3	277,18	81,428	R\$ 303.662,20
2011q4	280,71	82,464	R\$ 307.523,41
2012q1	285,25	83,797	R\$ 312.497,58
2012q2	288,71	84,814	R\$ 316.287,36
2012q3	293,02	86,080	R\$ 321.009,56
2012q4	298,92	87,816	R\$ 327.482,53
2013q1	305,38	89,712	R\$ 334.554,43
2013q2	311,69	91,565	R\$ 341.465,28
2013q3	317,48	93,266	R\$ 347.806,68
2013q4	322,32	94,687	R\$ 353.108,19
2014q1	326,12	95,806	R\$ 357.279,33
2014q2	330,70	97,150	R\$ 362.293,49
2014q3	334,38	98,231	R\$ 366.322,87
2014q4	336,69	98,909	R\$ 368.850,49
2015q1	339,41	99,709	R\$ 371.836,48
2015q2	341,73	100,390	R\$ 374.374,17
2015q3	343,12	100,800	R\$ 375.902,56
2015q4	343,50	100,911	R\$ 376.316,01
2016q1	343,89	101,024	R\$ 376.739,54

2016q2	343,84	101,009	R\$	376.683,89
2016q3	343,23	100,831	R\$	376.019,45
2016q4	342,77	100,695	R\$	375.513,07
2017q1	342,00	100,470	R\$	374.673,04
2017q2	341,40	100,294	R\$	374.015,72
2017q3	340,40	100,000	R\$	372.920,18

Assim, tomando-se por base o valor corrigido do período se origina para o terceiro trimestre de 2008 (data do óbito) o valor de **R\$ 226.674,56 (duzentos e vinte e seis mil seiscientos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).**



MODELO MATEMÁTICO DO CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 14	<i>Total</i> : 5
Utilizados : 13	<i>Utilizadas</i> : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,94175	Total : 2302045685967,92676
Determinação : 0,88689	Residual : 260387958288,12604
Ajustado : 0,84918	Desvio Padrão : 170094,07798

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 23,52249	D-Calculado : 2,86793
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	76
-1,64	a +1,64	90	100
-1,96	a +1,96	95	100

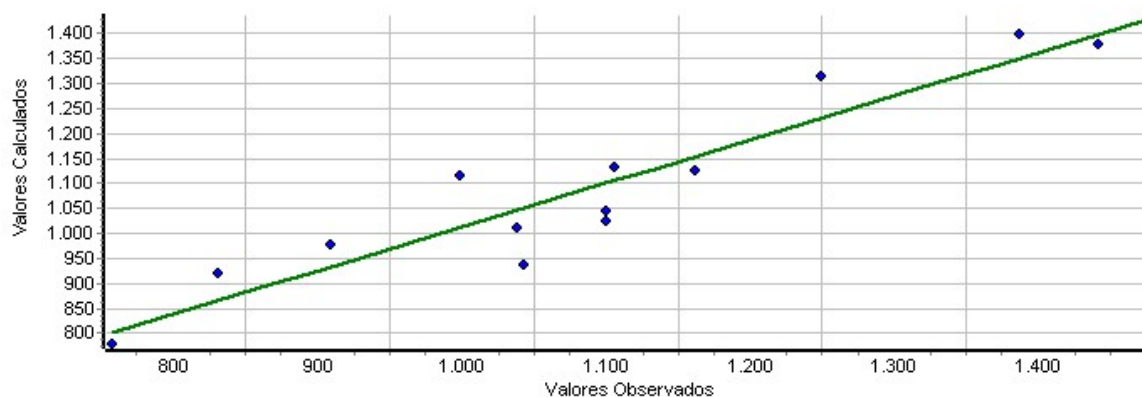
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (-1919695,147070 + 869092,111357 * \ln(X_1) + 12443864581,701197 * 1/X_2^2 + 2,160750 * X_3^2)^{0,5}$$

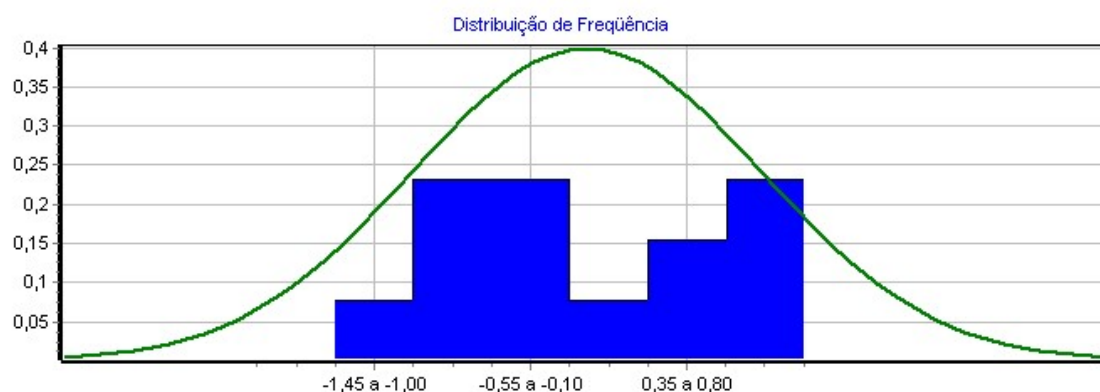
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1086,59	Coefic. Aderência : 0,87581
Varição Total : 465780,22	Varição Residual : 57844,96
Variância : 35829,25	Variância : 6427,22
Desvio Padrão : 189,29	Desvio Padrão : 80,17

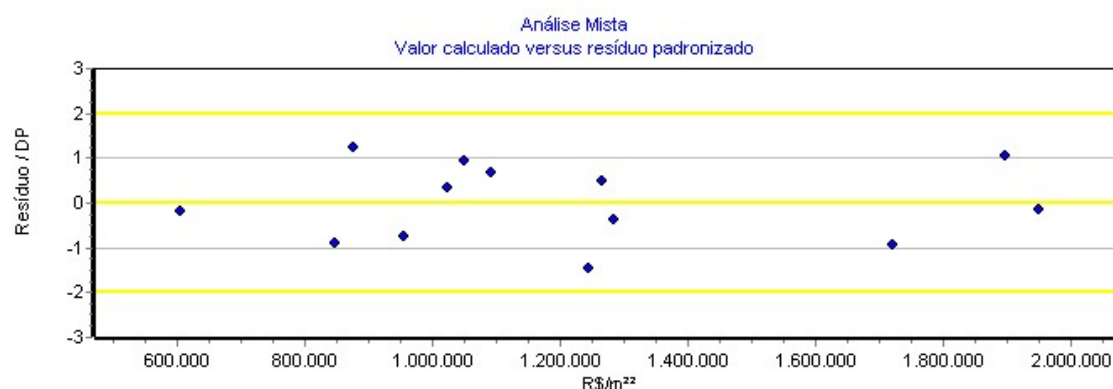
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

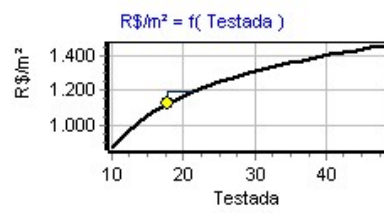
X₁ Testada

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 48,00

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith - R. Pres. Carlos Cavalcanti, 498 – CEP: 80020-280 - Centro - Curitiba
Telefone 41 3223-5974 / Cel. 41 99843-8048 - gabriel@lili.imb.br

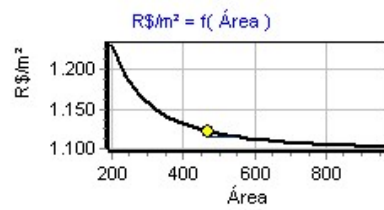


Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,49 % na estimativa



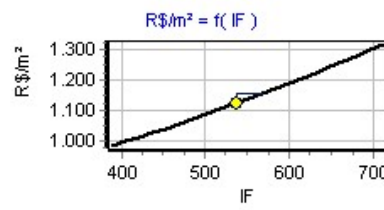
X₂ Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 199,95 a 1000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -0,61 % na estimativa



X₃ IF

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 388,92 a 711,66
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,02 % na estimativa



* Valor

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 220000,00 a 1100000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y R\$/m²

Tipo: Dependente
Amplitude: 757,58 a 1441,44

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84918)
X ₁ Testada	ln(x)	7,57	0,01	-0,00092
X ₂ Área	1/x ²	1,41	19,11	0,83412
X ₃ IF	x ²	4,87	0,0881456	0,50633

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Testada	Área	IF	R\$/m²
X ₁	ln(x)		50	84	93
X ₂	1/x²	-23		54	43
X ₃	x²	-16	-33		85
Y	y²	77	-23	39	



AMOSTRAS USADAS PARA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (01)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua Des. Antônio F. Ferreira da Costa, 15		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Outlet Imóveis		
Contato:	(41) 3015-0583		
Testada:	14+34	m	
Área terreno:	476,00	m2	
I.F.	456,51		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$660.000,00		
Observações:			
Ótimo terreno ZR-3, de esquina, em boa localização próximo à Coca-Cola e BR-277. O terreno possui frente de 14 metros para a Rua Des. Franco Ferreira da Costa e 34 metros para a Rua Sudão, totalizando 476m2. A região é bem abastecida pelo comércio em geral. IF 68039007			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (02)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua Prof. Nivaldo Braga, 568		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Imobiliária Razão		
Contato:	(41) 3028-2060		
Testada:	23,00	m	
Área terreno:	666,00	m2	
I.F.	702,00		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$960.000,00		
Observações:			
Excelente terreno ZR3 residencial e comercial, com testada			



de 23m, todo murado próximo a rua da cidadania.

Imediações: Rua da Cidadania do Cajuru.
IF 28166007 28166008

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (03)

Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Pedro Bellon, 40	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	João Maria Negócios Imobiliários	
Contato:	(41) 99988-9807	

Testada:	14,00	m
Área terreno:	308,00	m2
I.F.	456,51	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$280.000,00	

Observações:

Terreno medindo 308,00 m2, com 14,00 de frente por 22,00 m de fundos, Ind. Fiscal 28.119.009.000-0
Próprio para sobrado, ótimo local de boas residências.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (04)

Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Capitão Guilherme Bianchi, 71	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	DMI Imóveis	
Contato:	(41) 3013-4100	

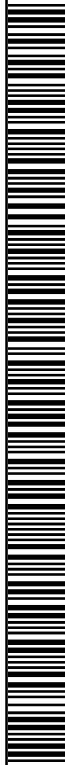
Testada:	16+22,50	m
Área terreno:	360,00	m2
I.F.	542,02	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$450.000,00	

Observações:

Excelente lote urbano para construção medindo 16 m² para a Rua Cap. Guilherme Bianchi e 22,5 m² para a Rua José de Paula Pereira. 50 m da Rua dos Ferroviários.
IF 48044012

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (05)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua Armando Della Bianca, 308		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Paes Imobiliária		
Contato:	(41) 3089-1277		
Testada:	11,00	m	
Área terreno:	330,00	m ²	
I.F.	388,92		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$250.000,00		
Observações:			
Ótimo terreno medindo 11 metros de frente por 30 metros de fundo, totalizando 330 m ² de área. Excelente localização próximo ao comércio da região, há 10 minutos do Centro. Registro de Imóveis ok. Indicação fiscal 48233005000-4.			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (06)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua Antônio Meirelles Sobrinho, 774		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Imóveis Boulevard		
Contato:	(41) 3044-2500		
Testada:	14,00	m	
Área terreno:	651,00	m ²	
I.F.	638,56		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$720.000,00		



Observações:
Excelente terreno para construtores em uma via coletora com 651 mts testada 14 mts Terreno com 651 mts (14 mts x 46,50) Zoneamento ZR3 Zona Residencial e Comercial Com potencial Construtivo Altura máxima 6 pavimentos Sistema Viário : Coletora 1 Com potencial construtivo Ideal para construtor Estuda proposta com imóvel até R\$ 200.000,00 Contem uma casa com 178 mts de área construída (sem valor comercial)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (07)		
Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Olivo Carnasciali, 95	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Adallseg Imóveis	
Contato:	(41) 3365-2001	
Testada:	12,00	m
Área terreno:	300,00	m2
I.F.	535,12	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$210.000,00	
Observações:	Zoneamento: ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 Terreno 12x25m com excelente vizinhança, em rua calma. IF 68189009	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (08)		
Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Fortaleza, 871	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Boulevard Imóveis	
Contato:	(41) 3044-2500	

Testada:	20	m
Área terreno:	1.000,00	m2
I.F.	404,10	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$1.100.000,00	
Observações:		
Ideal para construtor, oportunidade para adquirir um excelente terreno próximo ao Condor, Posto de Saúde, Colégios e demais tipos de comércio. Indicação Fiscal 48-111-013.000-4 Terreno com 1.000m² (20x50) com altura máxima de três pavimentos para uso residencial e dois pavimentos para uso comercial Zoneamento: ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 Sistema Viário: Normal		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (09)		
Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Capitão Guilherme Bianchi, 412	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	DMI Imóveis	
Contato:	(41) 3013-4100	
Testada:	11,50	m
Área terreno:	575,00	m2
I.F.	542,02	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$600.000,00	
Observações:		
Lindo terreno medindo 11,50x50 totalizando 575 m², ZR3, plano. Terreno acima do nível da rua próximo ao Supermercado Condor e Av. Costa Barros. Casa antiga contendo 02 dormitórios, cozinha e BWC. Churrasqueira com pia e BWC. IF 48058009		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (10)	
Imóvel:	Terreno

Endereço:	Rua Albina Reffo Bocchino, 94	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Habitarte Imóveis	
Contato:	(41) 3203-9782	
Testada:	11,00	m
Área terreno:	421,00	m ²
I.F.	532,36	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$350.000,00	
Observações:	Terreno 11 x 38,27 , com ótima localização no bairro Cajuru, entre o terminal do Vilas Oficinas e Capão da Imbuia. IF 28042021	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (11)		
Imóvel:	Terreno	
Endereço:	Rua Vicente de Carvalho, 560	
Bairro:	Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Apolar Imóveis Bairro Alto	
Contato:	(41) 3206-5111	
Testada:	10,00	m
Área terreno:	370,00	m ²
I.F.	711,66	
Zoneamento	ZR-3	
Valor:	R\$430.000,00	
Observações:	***TERRENO COMERCIAL E RESIDENCIAL DE FRENTE PARA RUA VICENTE DE CARVALHO ** TEM 2 CASA DE MADEIRAS QUE FICARÃO NO TERRENO. ** CASA 1 CONTEM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COPA E COZINHA ** CASA 2 CONTEM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COPA E COZINHA ** A VENDA DO REFERIDO LOTE DE TERRENO DE	



10X37
COM 370M² RESIDENCIAL E COMERCIAL.
**NÃO DÁ FINANCIAMENTO, NÃO ACEITA PERMUTA
IF 48207020

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (12)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua Índia, 566		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Adim Imóveis		
Contato:	(41) 3206-9139		
Testada:	13,33	m	
Área terreno:	199,95	m ²	
I.F.	456,51		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$220.000,00		
Observações:			
Localizado na Rua India - Cajuru. Nas proximidades encontram-se: - Escolas - Linha de onibus - Comércio diversos - Unidade de saúde Medindo 13,33 x 15,00 = 199,95 m ² de área total IF 68037014			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (13)			
Imóvel:	Terreno		
Endereço:	Rua dos Ferroviários, 191		
Bairro:	Cajuru	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	DMI Imóveis		
Contato:	(41) 3013-4100		
Testada:	12,30	m	
Área terreno:	430,50	m ²	
I.F.	650,97		
Zoneamento	ZR-3		
Valor:	R\$430.000,00		



Observações:
Lote urbano ZR 3 ao lado do Terminal Vila Oficinas e RUMO com projeto para construção de loja comercial medindo na frente 12,30 m² e fundos 35 m² totalizando 430,50 m². IF 28088016

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (14)			
Imóvel:		Terreno	
Endereço:		Rua João Gribogi, 327	
Bairro:		Cajuru	Cidade: Curitiba
Anunciante:		DMI Imóveis	
Contato:		(41) 3013-4100	
Testada:		14,00	m
Área terreno:		308,00	m2
I.F.		490,99	
Zoneamento		ZR-3	
Valor:		R\$320.000,00	
Observações:			
Terreno ZR 3, plano e murado medindo 14x22 totalizando 308 m². IF 48104042			

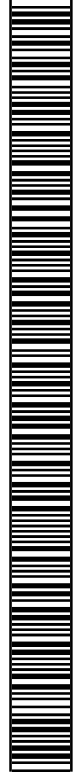


RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme resultados obtidos através do Método Comparativo Direto com Grau de Precisão III, atribui-se ao terreno (excluindo-se as ascensões) localizado na Rua Salvador, 1045, bairro Cajuru, em Curitiba-PR, constituído pela Matrícula nº 13.581 da 4ª CRI de Curitiba o valor de **R\$ 372.920,18 (trezentos e setenta e dois mil novecentos e vinte reais e dezoito centavos) para a data atual.**

Entretanto, como o óbito do *de cujus* ocorreu em **12/08/2008**, para esta data o valor do imóvel seria de **R\$ 226.674,56 (duzentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).**

Como o quinhão do Autor corresponde a 1/6 do valor do espólio deixado pelo *de cujus*, o valor resultante que **cabe ao Autor é de R\$ 37.779,09 (trinta e sete mil setecentos e setenta e nove reais e nove centavos).**



TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico de avaliação de imóvel contém 28 folhas.

Após a elaboração desta avaliação, o perito entende por concluídos os trabalhos técnicos pertinentes a esta lide, colocando-se à disposição deste Juízo e de demais interessados para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Curitiba, 11/12/2017

Gabriel Brehm Schmith
Perito judicial nomeado
Eng. Civil CREA/PR 123.992/D
Mestre em Gerenciamento de Projetos – TU Dresden
Bacharel em Direito

