



HAMILTON SUSS JUNIOR Engenheiro Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o N° PR-100.115/D, vem, por meio do presente Laudo de Avaliação, apresentar a análise técnica, pertinente ao valor de mercado para a data atual, do imóvel localizado à Rua Ary Barroso , N.446, bairro Boa Vista no município de Curitiba, no estado do Paraná.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO





+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Interessado 1: Sr. Vitor Martins Paraizo
CPF/MF: 532.712.629-34
Interessado 2: Sra. Mara Lucia Laska Martins Paraizo.
CPF/MF: 536.555.919-34
Tipo de Imóvel: residência em terreno urbano.
Local: Rua Ary Barroso, N.446
Data da Vistoria: 11 de Abril de 2018.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Visam os interessados, através do presente laudo de avaliação, conhecer o valor de mercado mais provável e atualizado para o imóvel supra citado, imóvel este que está em disputa judicial. Este laudo pode ser utilizado exclusivamente pelo interessado seja para fins judiciais ou extrajudiciais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Dados e Características do Terreno

Indicação Fiscal: 74.077.016.001-1
Área do terreno: conforme matrícula, 638,06m².
Matrícula do RGI: Nº 69.293, 9º Circunscrição da Comarca de Curitiba/PR.
Forma do terreno: retangular.
Cota do greide: nível da rua.
Inclinação: plano.
Situação: meio de quadra.
Superfície: seco.
Acesso: asfalto de excelente qualidade.



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

3.2. Informações e Características das Edificações Presentes no Terreno

Tipo:	residência com 3 pavimentos.
Uso:	residencial - Zoneamento ZR3.
Área da edificação:	497,00m ² (não averbada)
Idade aparente:	10 anos.
Padrão de acabamento:	superior (fino) para o tipo de edificação.
Estado de Conservação:	muito bom.
Tetos:	Laje para todos os pavimentos.
Fechamento de paredes:	alvenaria para todos os pavimentos.

3.3. Descrição Sucinta do Imóvel

Residência com 3 pavimentos denominados subsolo garagem, pavimento térreo e pavimento superior, construída no sistema de alvenaria convencional, pisos em porcelanato, esquadrias de alumínio pintado, com padrão construtivo considerado superior, em excelente estado de conservação, possuindo 4 (quatro) quartos sendo duas suítes, ampla sala de estar e jantar, dependências de serviço, 5 (cinco) banheiros, vagas para 5 (veículos) de médio porte, localizada em bairro de classe média da cidade de Curitiba, a aproximadamente 4,5Km do centro da cidade (menos de 15 minutos de carro até o centro).

4. CARACTERIZAÇÃO DA MICRO-REGIÃO DO IMÓVEL

O Imóvel está situado no município de Curitiba, no bairro de Vila Isabel, e possui os seguintes serviços:

- a. infraestrutura urbana: possui água, luz, esgoto sanitário, esgoto pluvial, infraestrutura de voz e dados, iluminação pública, rua de acesso com asfalto e de larga amplitude.
- b. serviços públicos e comunitários: coleta de lixo, transporte público, comércio, bancos, escola, saúde, segurança e lazer.



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

- c. localizado próximo à avenidas de grande importância do município e a menos de 2.000 m de centros comerciais de grande movimentação e relevância.
- d. saída para rodovias federais próximas com fácil e rápido acesso.

5. NÍVEL DE RIGOR

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, enquadrando-se no Grau de Fundamentação II e Nível de Precisão III, conforme definições constantes na NBR 14653 – parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

6. METODOLOGIA

Na obtenção do valor de mercado do bem avaliando, foi utilizado o método denominado Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se inferência estatística e gerando-se um modelo de regressão linear.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Conforme vistoria realizada ao imóvel avaliando no dia 11 de Abril, de 2018, e de acordo com NBR 14653 – parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), foram verificados e complementados os elementos necessários ao trabalho, visando classificá-los em relação ao universo a que pertencem, como:

7.1. Caracterização Física

- a. Melhoramentos públicos existentes.
- b. Serviços comunitários.
- c. Classificação da região.
- d. Potencial de utilização e comercialização.
- e. Localização.
- f. Destinação do imóvel.



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

g. Situação.

7.2. Diagnóstico de Mercado

- a. Desempenho de mercado: normal.
- b. Absorção do imóvel pelo mercado: normal.
- c. Nível de demanda: médio.

8. AVALIAÇÃO

8.1. Valor Adotado para o Imóvel

Considerando a amostra levantada na pesquisa, as condições físicas e localização do imóvel e os métodos de avaliação descritos, adotamos o valor total do imóvel Avaliando e suas benfeitorias como segue abaixo:

VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²): R\$3.656,69 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e sessenta e nove centavos).

VALOR TOTAL ADOTADO PARA O IMÓVEL: R\$1.817.374,00 (um milhão oitocentos e dezessete mil, trezentos e setenta e cinco reais)

9.2. Memorial de Cálculo

MODELO ESTATÍSTICO – MARÇO 2018

Data de referência:

16/04/2018 16:42:45

Informações complementares:

Número de variáveis: 9

Número de variáveis consideradas: 8

Número de dados: 335

Número de dados considerados: 304

Resultados Estatísticos:

Linear

5



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

Coefficiente de correlação: 0,927465
Coefficiente de determinação: 0,860191
Coefficiente de determinação ajustado: 0,856884
Fisher-Snedecor: 260,17
Significância: 0,01

Não-Linear:

Coefficiente de determinação: 0,875184

Normalidade dos resíduos:

70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 17

Durbin-Watson (Variável Dependente) : 1,89

Não Auto regressão 90%

Fischer – Snedecor : 260,17 – Significância 0,01

MODELO MATEMÁTICO				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Total	ln(x)	-14,67	0,01	-16,90%
Padrão de Acabamento	x	10,62	0,01	12,60%
Área Terreno	ln(x)	7,23	0,01	13,20%
Tabela de Ross-Heidecke	x	7,59	0,01	4,90%
Renda Média	x	1,8	7,25	1,43%
Data	x	-25,64	0,01	-9,11%
Renda da Rua	x	4,48	0,01	4,47%
Valor Unitário	ln(y)			

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor Unitário = $2341,8679 \cdot \text{Área Total}^{-0,40371544} \cdot e^{(0,00039612652 \cdot \text{Padrão de Acabamento})} \cdot \text{Área Terreno}^{0,18767545} \cdot e^{(0,67999716 \cdot \text{Tabela de Ross-Heidecke})} \cdot e^{(1,5092846e-05 \cdot \text{Renda Média})} \cdot e^{(-0,05304152 \cdot \text{Data})} \cdot e^{(0,00011049024 \cdot \text{Renda da Rua})}$



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

Matriz de Correlação entre as Variáveis

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Terreno	Ross-Heidecke	Padrão	Data	Renda Rua	Renda Bairro	Valor Unitário
Área Total	ln(x)		35	4	58	49	36	8	66
Área Terreno	x	62		52	9	26	19	1	19
Ross-Heidecke	x	-56	-68		6	16	15	4	40
Padrão	x	47	30	-5		39	2	10	54
Data	x	22	39	-39	5		9	22	71
Renda Rua	ln(x)	45	15	-17	35	1		65	26
Renda Bairro	x	35	16	-16	25	12	76		15
Valor Unitário	ln(y)	-50	-47	65	16	-65	9	5	

Estatística Descritiva Relacionada ao Modelo

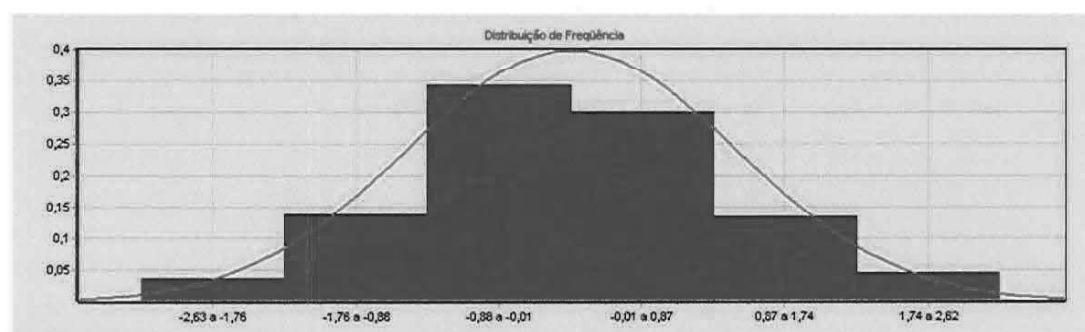


Gráfico N.01 - Histograma - Curva Normal.

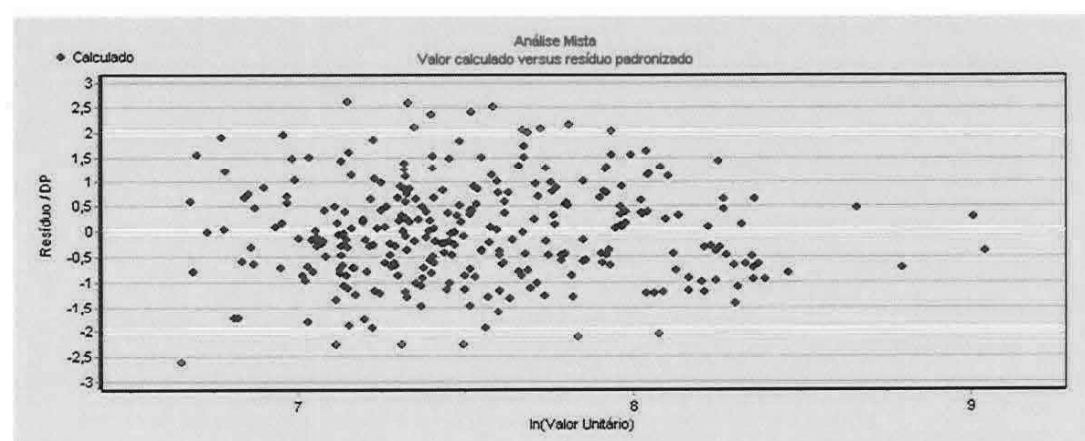


Gráfico N.02 - Gráfico de resíduos.

[Assinatura manuscrita]

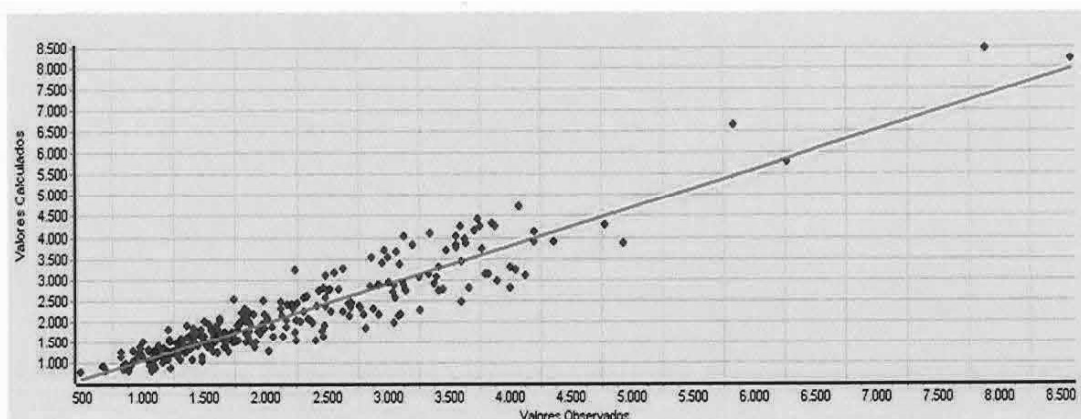


Gráfico N.03 - Gráfico de dispersão / aderência.

Determinação do Bem Avaliando

Variáveis atribuídas para o modelo matemático referentes ao imóvel avaliado:

Dados do imóvel avaliado:

Área Total:	497,00
Padrão de Acabamento:	2.436
Área Terreno:	698,00
Tabela de Ross-Heidecke:	0,750
Renda Média:	2.902,91
Data:	1
Renda da Rua:	1.919,94

Obs.: Padrão de acabamento retirado tabela IBAPE/ SP (padrão denominado Fino)

Valores da Média para 80 % de confiança

Valor Unitário Médio:	R\$3.494,72
Valor Unitário Mínimo:	R\$3.339,92
Valor Unitário Máximo:	R\$3.656,69
Precisão:	Grau III



+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

Fundamentação: Grau II

Obs.: arbitrado o valor máximo como valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando.

9. CONCLUSÃO

O valor final encontrado nesta avaliação imobiliária levou em conta imóveis localizadas na mesma região do imóvel avaliando e ampla pesquisa imobiliária dentro da cidade de Curitiba que elencou aproximadamente 335 imóveis, efetivamente utilizados para o cálculo inferencial e estatístico. Apenas anúncios de residências a venda foram considerados.

Para o cálculo do valor final do imóvel se levou em consideração o valor máximo unitário encontrado em cálculos inferenciais, conforme campo de arbítrio permitido por norma, em razão da excelente localização do imóvel dentro de sua microrregião, fino padrão de acabamento, padrão construtivo e estado de conservação do bem avaliando.

10. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas de um só lado, incluídos anexos, tendo sido então todas rubricadas, com exceção da folha N.09, que vai datada e assinada.

Curitiba, 17 de Abril, de 2018.

Eng. Hamilton Suss Junior

CREA - PR - 100.115/D

Obs.: Este documento contém 3 anexos.





+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

11. ANEXOS

ANEXO 1: Registro de Imóvel (página principal)

ANEXO 2: Registro Fotográfico

ANEXO 3: Pesquisa Imobiliária





+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

ANEXO 1 - REGISTRO DE IMÓVEL (MATRÍCULA - PÁGINA PRINCIPAL)

REGISTRO DE IMOVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 233-6168
Curitiba - Pr
OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 69293

IMÓVEL:- Lote de terreno 13-C da Planta Herdeiros de Jose Furlan, com 25,00 metros de frente para a rua Ari Barroso, nesta Capital, confrontando de quem da - rua olha o imóvel pelo lado direito com os lotes fiscais nºs 74-077-032.000 de propriedade de Marinho Bogus, e 74-077-033.000 de propriedade de Jair de Azevedo; onde mede 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote fiscal nº 74-077-015.000 da propriedade de Maria Dejanira Custodio, onde mede 31,50 metros, e na linha de fundos - confrontando com o lote fiscal nº 74-077-034.000 de propriedade de Paulo Gailard -/ Couston, onde mede 16,50 metros, de forma irregular, perfazendo a área total de -/ 638,06m2, sem benfeitorias.- Indicação Fiscal nº 74-077-016.000-1 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIO:- FRANCISCO LASKA, brasileiro, casado, motorista, portador da C.I. nº 265.529-Pr. e do CPF/MF.º 005.025.709-97. residente e domiciliado na rua Holanda nº 1.200, Boa Vista, nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr.º 26.433 do L2 3-S da 2ª Circunscrição desta Capital.-

OBSERVAÇÃO:- As medidas e confrontações do imóvel supra descrito foram indicadas pe los interessados, conforme determina o Provimento 07/96 da Corregedo-7 ria da Justiça desse Estado.- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 30 de Dezembro de 1.998.- (a) Registrador.-

AV.1/69.293.- Protocolado sob nº 130.056 de 15.12.98.- De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste Ofício; Averba-se na presente matrícula, que o adquirente acima FRANCISCO LASKA é casado com CECILIA DE MELO LASKA, pelo regime de comunhão de bens, em data de 23.05.59.-Custas:-R\$ 4,50-60VRC O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 30 de Dezembro de 1.998.- (a) Registrador.-

R.2/69.293.- Protocolado sob nº 130.056 de 15.12.98.- De conformidade com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls.103 do livro 0274-N, na data de 29 de Maio de 1.998, pelo Cartório do Bacacheri, nesta Capital; FRANCISCO LASKA, acima qualificado e sua mulher CECILIA DE MELO LASKA, brasileira, do lar, C.I. sob nº 100.558-1-Pr. e CPF.º 006.103.909-88, residente e domiciliada no endereço acima mencionado, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para JULIO CESAR LASKA, brasileiro, solteiro, maior, motorista, C.I.º 4.519.744-1-Pr. e CPF.º 732.125.989-72, residente e domiciliado na rua Holanda nº 1.200, Boa Vista, nesta Capital e MARA LUCIA LASKA MARTINS PARAIZO, brasileira, casada em 21.09.89, pelo regime de comunhão parcial de bens com Vitor Martins Paraizo, C.I.º 3.402.722-6-Pr. e CPF/MF. sob nº 536.555.919-34, residente e domiciliada na rua Holanda nº 1.200, Boa Vista, nesta Capital, pelo preço de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais) sem condições.-Dist.º 198.-/ GUIA Nº 323.271 sobre a avaliação de R\$ 54.900,00.-Custas:-R\$ 323,40-(432VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 30 de Dezembro de 1.998.- (a) Registrador.-

AV.3/69.293:- Protocolizado sob nº 152.127 de 27.6.2002.- Nos termos da Certidão de casamento datada de 27 de Maio de 2002, extraída do Termo nº 1821 do - Cartório do Bacacheri nesta cidade e que fica arquivada; averba-se o casamento do co-proprietário Julio Cesar Laska com LUCIANA SUDICKUM RAYMUNDO LASKA, pelo regime de Comunhão universal de bens em data de 15 de Julho de 2000, passando o estado civil do mesmo ser casado, conforme escritura pública de pacto antenupcial lavrada - pelo Cartório do Bacacheri, e registrada nesta Serventia sob nº 2.826 do livro 3-au xiliar. Custas R\$ 50-60 VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba 27 de Junho de 2002. Registrador.-

R.04/69.293:- Protocolizada sob nº 152.128 de 27.6.2002.- De conformidade com Escritura pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada - as fls.049 L2448-N em data de 27 de Maio de 2002, pelo Cartório do Bacacheri desta cidade; MARA LUCIA LASKA MARTINS PARAIZO já qualificada, e seu marido VITOR MARTINS PARAIZO, portador da RG.º 3.747.891-1-PR, CPF.532.712.629-34, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a rua Ary Barroso nº 446 Boa Vista; e JULIO CESAR LASKA, RG.º 4.519.744-1-PR, CPF.732.125.989-72 e sua mulher LUCIANA SUDICKUM RAY-

SEQUE NO VERSO

69293

ANEXO 2 - REGISTRO FOTOGRÁFICO

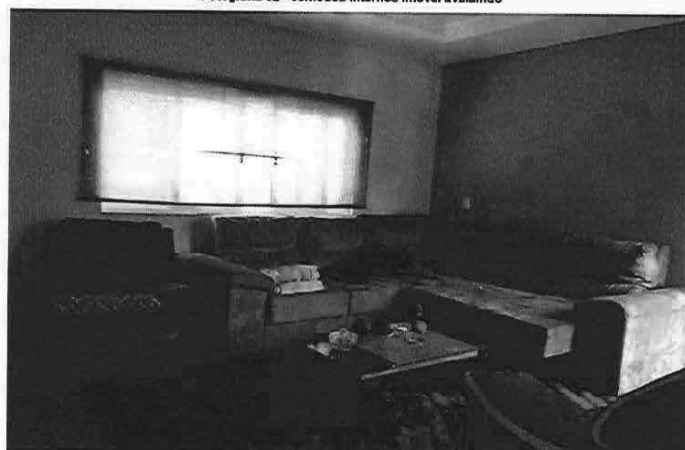
ANEXO 2 - REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL INVESTIGADO

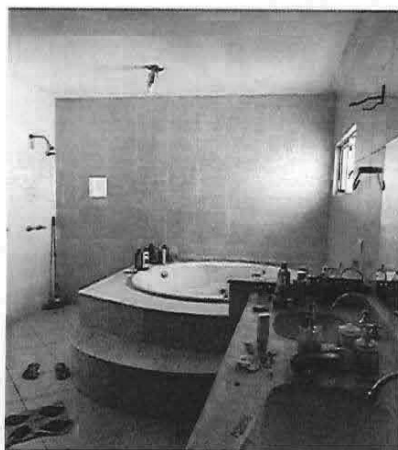
Fotografia 01 - Imóvel avaliado / sala estar e jantar



Fotografia 02 - cômodos internos imóvel avaliado



Fotografia 03 e 04 - cômodos internos imóvel avaliado (suite master) e Garagem Subsolo





+55 41 3514.5171
valorizar.eng.br
contato@valorizar.eng.br

ANEXO 3 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

13

