

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ALMIRANTE TAMANDARÉ –  
ESTADO DO PARANÁ

**Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024**

Exequente: BENHUR BERTOLUCI

Executado: GLAUDISON SANTOS

Tipo de Imóvel: COMERCIAL – Atividade Motel

	IMÓVEL A	IMÓVEL B
<b>MATRÍCULA</b>	10.363	10.364
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Joaquim Kruger, Lote de Terreno nº 138 – Quadra 9 – Planta Vila Rica – Bairro Bonfim CEP 83507-010	Rodovia dos Minérios, 1694 – Bonfim CEP 83507-000
<b>CIDADE – UF</b>	Almirante Tamandaré – PR	
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	03.01.00227.0025.001	03.01.00.227.0233.001
<b>PROPRIETÁRIOS</b>	Zulmar dos Passos Santos, “parte ideal de 50%”; Glaudison Santos Vedolin, “parte ideal de 50%”	

**Responsável pela Avaliação:**

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**

GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI – PR F.21776

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO CNAI – COFECI 12600

Mês Base: maio de 2019

CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com

## Sumário

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>7</b>
<b>3 METODOLOGIA DE ANÁLISE.....</b>	<b>8</b>
<b>4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
4.1 Identificação e caracterização do imóvel avaliando .....	9
4.2 Natureza do Imóvel .....	12
4.3 Classificação .....	12
<b>5 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.....</b>	<b>13</b>
5.1 A liquidez do Imóvel .....	13
<b>6 METODOLOGIA E CÁLCULOS PARA SE OBTER O VALOR DE VENDA .....</b>	<b>14</b>
6.1 Demonstração e evolução dos cálculos .....	16
6.2 Homogeneização dos dados.....	17
<b>7 CÁLCULOS .....</b>	<b>19</b>
7.1 Testes de hipóteses .....	19
7.1.1 Saneamento da amostra – Critério Chauvenet.....	19
7.1.2 Saneamento da amostra – Critério Outliers .....	21
7.1.3 Saneamento das variáveis independentes, “distribuição t de Student” .....	21
7.2 Regressão Linear.....	22
7.3 Dados coletados para Amostra.....	23
7.4 RESULTADOS.....	24
7.4.1 Critério de Chauvenet .....	24
7.4.2 Saneamento da amostra – Critério Outliers .....	25
7.4.3 Saneamento das variáveis independentes, “distribuição t de Student”, após as exclusões dos dados.....	25
7.4.4 Regressão linear múltipla.....	26
<b>8 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....</b>	<b>28</b>
8.1 Coeficiente de variação:.....	28
8.2 Intervalo de confiança: .....	28
8.3 Amplitude do intervalo de confiança: .....	29
8.4 Campo de arbítrio .....	29
<b>9 BENFEITORIAS (B).....</b>	<b>31</b>
9.1 Expressão das Nomenclaturas.....	33
9.2 Valor Unitário .....	33

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

9.3	Resultado das Benfeitorias (B) .....	33
<b>10</b>	<b>DEPRECIÇÃO (D) .....</b>	<b>34</b>
10.1	Depreciação Final .....	36
<b>11</b>	<b>MURO (M.) – Imóvel A .....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>RESULTADO FINAL (RF) .....</b>	<b>38</b>
<b>13</b>	<b>CONCLUSÃO SOBRE O VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>39</b>
<b>14</b>	<b>QUESITOS .....</b>	<b>40</b>
<b>15</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>41</b>

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**TABELA**

Tabela 1 – Coeficiente de Chauvenet .....	20
Tabela 2 - Planilha dos dados coletados - terrenos no bairro Bonfim, Cidade de Almirante Tamandaré - Pr .....	23
Tabela 3 – Dados residuais .....	25
Tabela 4 – Parâmetro “t”, valor-P e os coeficientes da regressão .....	26
Tabela 5 – Dados referentes aos coeficientes de determinação .....	26
Tabela 6 – Outros dados inerentes na linearização .....	27
Tabela 7 – Resultado do valor avaliado e a faixa de aceitação de venda do imóvel .....	30
Tabela 8 Imóvel A - Demonstrativo de coeficiente de depreciação .....	35
Tabela 9 Imóvel B - Demonstrativo de coeficiente de depreciação .....	35

**FIGURAS**

Figura 1 Localização do Imóvel Avaliando .....	9
Figura 2 – Área do Terreno .....	10
Figura 3 – Área do Terreno .....	11
Figura 4 – Área do Terreno .....	11
Figura 5 – Gráfico representativo de Chauvenet .....	21
Figura 6 - Preço de Custo do Muro sem esboço .....	37

**QUADRO**

Quadro 1 – Tamanho do Muro .....	37
Quadro 2 – Resultado estimado do valor de venda do terreno .....	39
Quadro 3 – Resultado estimado das benfeitorias .....	39
Quadro 4 – Resultado Final (Terreno + Benfeitorias) .....	40
Quadro 5 – Somatório dos Imóveis .....	40



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta o relatório de Laudo de Avaliação de Mercado de Venda. Os imóveis estão situados no município de Almirante Tamandaré, Estado do Paraná, conforme dados e especificações a seguir descritos, com o qual apresentar-se-ão subsídios para o valor de venda do imóvel.

Para obtenção das informações visando a elaboração do relatório foram diligenciados diversos procedimentos, tais como:

- 1 (uma) visita pessoal ao imóvel objeto da avaliação. A visita foi realizada em:
  - ✓ dia 07 de janeiro de 2019, quando realizou-se a visita nas áreas internas e externas do imóvel;
- Na visita ao imóvel, a Sra. Catarina (funcionária) acompanhou o trabalho;
- Pesquisas, leitura e extração de relatórios de avaliações de imóveis localizados na região do imóvel avaliando, visando sua avaliação mercadológica;

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

- Pesquisa, leitura e extração de dados de anúncios de ofertas de venda de imóveis na região do imóvel objeto da avaliação, nos bairros: Bonfim, Cachoeira e Lamenha Grande, sendo, bairros adjacentes ao imóvel avaliando;
- Foram efetivadas pesquisas de ofertas de venda de imóveis assemelhados em sites: de imobiliárias e de empresas prestadoras de serviços de unificação de ofertas de venda de imóveis.
- As pesquisas foram realizadas no período de 01/05/2019 à 10/05/2019.

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### Pressupostos:

O presente trabalho atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530/78 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, do artigo 145 da Lei 5.869/73 – CPC, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei 7.270/84 (D.O.U. de 11/12/1984), às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, sob nº 957/2006 e nº 1.066/2007, que dispõem sobre a elaboração de pareceres técnicos de avaliações mercadológicas, da jurisprudência dos tribunais superiores sobre a competência para avaliações de imóveis (Rec. Esp. nº 277.443 – STJ, data 11/06/02) e aos procedimentos de avaliação normatizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, constrantes nas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos.

### Ressalvas:

As matrículas foram fornecidos conforme os movs.projudi/nºs 396 e 398.

Sugere-se que seja realizado um levantamento topográfico/planialtimétrico do Imóvel para que tenha certeza das medidas e áreas do Imóvel em questão.

### Fatores limitantes: Uso restrito.

CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

### **3 METODOLOGIA DE ANÁLISE**

Para análise dos dados obtidos e visando obter os resultados mais fidedignos quanto ao valor final objeto desta avaliação e levando-se em conta, essencialmente, as características do imóvel, utilizaram-se: critérios de análise qualitativa e quantitativa de dados, permeando, destarte, o cotejamento e compatibilização de variáveis complexas e importantes para apuração dos resultados.

Sobre o viés das pesquisas realizadas, estas envolveram pesquisas bibliográficas, exploratórias, descritivas, além do viés de pesquisas primárias e secundárias.

A metodologia adotada na avaliação do imóvel foi: "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", seguindo a norma ABNT NBR 14.653, que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma. Este método é baseado na comparação de dados com imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, utilizando critérios adequados, o qual, considera-se as diferenças existentes entre os imóveis das amostras.

Para se obter a estimativa do valor de mercado do imóvel pelo método utilizado, foram coletados 7 amostras, atendendo os requisitos da ABNT NBR 14.653-2:2004. Foi considerada como variável dependente Y (Valor de Oferta para Venda do Imóvel), e uma variável independente, X<sub>1</sub> (área total em m<sup>2</sup>).





JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 Identificação e caracterização do imóvel avaliando

**IMÓVEL A:** o terreno fica no bairro Bonfim, lote de terreno nº 138, quadra 09 – Planta Vila Rica, com benfeitoria destinada para uso comercial, testada (frente) medindo 40,0 metros para a Rua Dr. Altair; lado direito para quem da rua de frente olha o lote, lado esquerdo e fundos , todos por linhas irregular, margeando o Rio Barigui numa extensão de 146,0 metros, com a área de 1.460,00 m².

Cadastro na Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré – PR, com a Inscrição Imobiliária nº 03.01.00227.0025.001.

Fonte: Google Earth



Figura 1 Localização do Imóvel Avaliando



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

Fonte: Google Earth



Figura 2 – Área do Terreno

**IMÓVEL B:** o terreno fica no bairro Cachoeira, lote de terreno designado pela Letra "J", da Planta Santa Rita de Cássia I, com benfeitoria destinada para uso comercial, com as seguintes características e confrontações medindo 43,00 metros de frente para Rua Projetada, n° 8, lado direito para quem da rua de frente olha o lote, medindo 60,00 metros, confrontando com as terras de Frederico Frenha; lado esquerdo e fundos acompanhando o Rio Barigui, medindo 140,00 metros, com área de 3.236,00 m<sup>2</sup>.

Cadastro na Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré – PR, com a Inscrição Imobiliária antiga n° 02.01.00.259.0044.001 e atual n° 03.01.00227.0233.001.001.



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

Fonte: Google Earth



Figura 3 – Área do Terreno

Fonte: Google Earth



Figura 4 – Área do Terreno

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

## 4.2 Natureza do Imóvel

Imóvel Urbano

## 4.3 Classificação

Quanto ao uso: utilizado para fins comerciais;

Forma do terreno: irregular;

Topografia: plano;

Superfície: seca (no dia da vistoria: sol);

Pavimentação: alfalto;

Energia: rede de energia pública (Copel);

Rede de água: rede pública (Sanepar).

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 5 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

**HISTÓRICO**<sup>1</sup>, Cachoeira do Bonfim era a denominação conhecida que corresponde a localidade do atual bairro do Bomfim, que é uma região recente que surgiu em meados do século XX, cuja denominação se liga aos antigos donos da área que pertencia à família Bomfim, o qual é cortado pelo rio Barigui, um ribeiro de planalto onde, naturalmente em seu trajeto, se encontram cachoeiras. Por causa de uma cachoeira aonde as pessoas iam se divertir somado ao fato relatado por Valter Johnson Bomfim em abril 2011, que antes da construção da Rodovia Estratégica, as pessoas para encurtar o caminho entre a Lamenha e a Cachoeira, expressavam “*vamos varar pelos Bomfim*”, a região foi popularmente denominada pelo topônimo de “Cachoeira do Bomfim”. Porém, com o tempo passou a ser só Bomfim. Este bairro possui uma área de 3,02 km<sup>2</sup>.

O nome da localidade também possui outra curiosidade. Segundo o Sr. Valter Johnson Bomfim, existe um erro que é cometido no contexto do sobrenome Bomfim. Pois, o certo é Bomfim e não Bonfim ou Bonfin.

### 5.1 A liquidez do Imóvel

A liquidez do imóvel segue a curva de oferta e demanda da região com moderação normal numa prazo entre 6 meses à 1 ano e ½.

<sup>1</sup> <http://www.folhadetamandare.com.br/index.php/colunas/nossa-historia/bairro-bomfim>



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 6 MÉTODOLOGIA E CÁLCULOS PARA SE OBTER O VALOR DE VENDA

Para se obter o valor de venda, optou-se pela metodologia conhecida como **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, uma vez que, em razão da existência de fontes de informações possíveis e confiáveis, configuram-se pressupostos técnicos para utilização do método.

O **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** é um método consagrado e com larga utilização. Tal método visa a obtenção do valor do imóvel, desde que, presentes pressupostos técnicos para tanto, e tem apreciação e definição presente na norma ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, série 14.653 que estabelece regras, procedimentos e considerações a respeito dos diversos procedimentos aplicáveis às técnicas de avaliação imobiliária.

Segundo a própria norma da ABNT, o Método Comparativo direto de dados de mercado:

“Identifica o valor de mercado de um bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

A amostra se compõe por um conjunto de informações e elementos representativos de imóveis colocados à disposição para negócios a serem realizados no mercado imobiliário, os quais guardam semelhanças físicas, técnicas e intrínsecas com o imóvel avaliando. Isso possibilita o uso de técnicas de comparação, também denominadas de homogeneização para que, destarte, possa-se aproximar variáveis e elementos mais presentes no



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

processo de comparação, assim como, expurgar eventuais discrepâncias encontradas no modelo.

Neste sentido, é necessário que a amostra do mercado de imóveis seja composta por elementos definidos segundo variáveis que tenham características assemelhadas às do imóvel avaliando.

A estimativa de valor pelo método comparativo (NBR 14653:2/2004) se baseia na pesquisa de preços que seja representativa do comportamento de mercado, no qual o imóvel avaliando seja inserido.

O tratamento dos dados, decorrente da quantidade e qualidade dos dados disponíveis, poderá ser por critérios e fatores determinísticos ou por uso de metodologia científica, de forma a resultar no modelo validado por análise estatística que explique o comportamento do mercado imobiliário da região.

Através do método, é possível a determinação do valor do imóvel fazendo a comparação com outros de natureza e características semelhantes. Isso possibilita a valoração do imóvel, levando-se em consideração as flutuações do mercado imobiliário, frequentemente, diferente das flutuações dos outros ramos da economia.

A norma NBR 14.653, diz que:

"As características e os atributos dos dados pesquisado que exercem influência na formação do preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatísticas, respeitando os níveis definidos nesta norma".



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

Mesmo sendo a intenção de dar tratamento às avaliações por tratamento de dados, o normatizador permitiu o tratamento por homogeneização e tratamento científico.

### **6.1 Demonstração e evolução dos cálculos**

A partir da obtenção dos dados oriundos da pesquisa de mercado realizada, e com intuito de avaliar a situação das ofertas de imóveis disponíveis para venda e anunciados nos meios de comunicação e pelas sociedades imobiliárias na cidade de Almirante Tamandaré. Passa-se a apresentar a demonstração e evolução dos cálculos para se concluir a respeito da verossimilhança do valor correspondente ao valor de venda do imóvel ora avaliando.

Para isto, faz-se necessário, preliminarmente, apresentar algumas considerações e esclarecimentos a respeito dos critérios e das técnicas utilizadas para realização dos cálculos.

1-) Inicialmente reiteram-se os critérios adotados para realização da pesquisa de mercado. Foram realizadas pesquisas de ofertas de imóveis disponibilizados para venda por diversas sociedades empresariais imobiliárias, por intermédio de divulgação realizada em diversificadas fontes de informação, a saber: a-) sites de empresas imobiliárias, sites de empresas concentradoras de ofertas de compra e venda de imóveis, disponibilizados na internet;

2-) Foram observadas detalhes e especificações pertinentes ao imóvel, desconsiderando-se aqueles que não atendem características de similaridade com o imóvel avaliando;

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

3-) Para realização dos cálculos optou-se por utilizar procedimentos estatísticos compreendidos na estatística descritiva e tratamentos científico;

4-) A estatísticas descritiva é a etapa da análise utilizada para descrever e resumir os dados. Assim se permite obter um conjunto de dados que descrevem os atributos mais proeminentes da amostra.

5-) Tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo validado para o comportamento do mercado e formação de valores, devidamente explicitados e testados.

## **6.2 Homogeneização dos dados**

Ao optar pelo método "COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO", consagrado nos procedimentos de avaliação imobiliária, previsto na norma ABNT – 14653-1 e 14653-2. O pesquisador tem consciência, de antemão, que ele precisará adotar critérios de homogeneização de dados para fazer com que as especificações e características dissimilares possam, no decorrer dos cálculos, reunir características equitativas mais contundentes.

A norma ABNT 14653, prevê a homogeneização das amostras, assim como o IBAPE – SP – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, Estado de São Paulo, também ensina que:

“Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que, as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações."

Para a efetivação dos cálculos da presente avaliação, adotaram-se critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas (Validação Fonte de: 0,90 – negociação) e a inferência estatística conforme o seguinte ponto:

- Valor de Oferta de Venda;
- Fator área total em metro quadrados (m<sup>2</sup>).

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024



## 7 CÁLCULOS

### 7.1 Testes de hipóteses

#### 7.1.1 Saneamento da amostra – Critério Chauvenet

Foi adotado para o saneamento da amostra o critério de Chauvenet, outlet do desvio padrão de cada unidade da amostra. Este processo consiste em realizar a análise e eliminação dos dados discripantes.

A utilização deste critério é necessário antes encontrar a média, variância e o desvio padrão da amostra (Kazmier – 2008). As equações (1) e (2) apresentam os cálculos para a média e desvio padrão, respectivamente:

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n} \quad (1)$$

$$s = \sqrt{\frac{\sum(X - \bar{X})^2}{n - 1}} \quad (2)$$

Após encontrado a média e o desvio padrão da amostra, associa-se qual o coeficiente de Chauvenet está associado com o tamanho da amostra (n) de acordo com a Tabela 1. Em seguida calcula-se (equação (3)) o valor de Chauvenet, o qual possibilita a verificação das unidades da amostra se estão dentro da faixa limite de aceitação.

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

Tabela 1 – Coeficiente de Chauvenet

n	Coeficiente	n	Coeficiente
3	1,38	19	2,22
4	1,54	20	2,24
5	1,65	21	2,26
6	1,73	22	2,28
7	1,8	23	2,3
8	1,87	24	2,31
9	1,91	25	2,33
10	1,96	26	2,35
11	1,99	27	2,36
12	2,03	28	2,37
13	2,06	29	2,38
14	2,1	30	2,39
15	2,13	50	2,57
16	2,16	100	2,81
17	2,18	300	3,14
18	2,2	500	3,29

$$Ch = S \cdot C_{ch} \quad (3)$$

Onde:

$Ch$  - Valor de Chauvenet

$C_{ch}$  - Coeficiente de Chauvenet

Finalmente, com o parâmetro da mostra utilizado, calcula-se (limite superior equação (4), limite inferior equação (5)) a faixa da qual a unidade da amostra esteja aceitável.

$$L_{inferior} = \bar{X} - Ch \quad (4)$$



$$L_{superior} = \bar{X} + Ch \quad (5)$$

O gráfico representativo da funcionalidade do critério de Chauvenet está apresentado pela Figura 5.

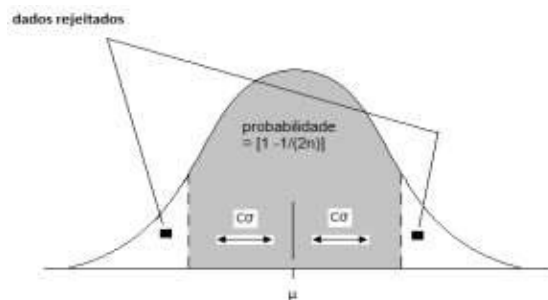


Figura 5 – Gráfico representativo de Chauvenet

### 7.1.2 Saneamento da amostra – Critério Outliers

Com a ferramenta do Excel, consegue-se os valores dos “Resíduos Padrão”, dados esses necessários para verificar a presença de “Outliers”.

Outliers são elementos com comportamento muito diferente dos demais. A confirmação desses valores podem ser verificados através dos resíduos padrão, os quais apresentam pontos dispostos aleatoriamente acima dos intervalos [-2, +2]. Sempre que encontrar essa situação, refazer os testes sem o ponto discrepante.

### 7.1.3 Saneamento das variáveis independentes, “distribuição t de Student”

A Norma NBR 14653-2 exige que o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, seja de no máximo 10%



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

(grau III), tirados a partir da tabela t-Student, ou seja, que a variável atinja ao menos a confiança de 90%.

Para o teste t o seu grau de liberdade deverá ser representado pelo  $(n-(k+1))$ , onde k é o número de variáveis independentes.

## 7.2 Regressão Linear

Após verificado os testes de hipóteses e aprovado, estima-se o valor do imóvel avaliando pela regressão linear múltipla, usando a ferramenta computacional do Excel. De acordo com o Kazmier (2008), a regressão linear múltipla é dada pela equação.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \dots + \beta_m \cdot X_m \quad (6)$$

Em que:

$Y$  – Variável dependente;

$\beta_0$  – valor de Y quando  $X=0$ ;

$\beta_i$  – Coeficientes da regressão linear;

$X_i$  – Variáveis independentes;

$m$  – Quantidade de variável independente;

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
 Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**7.3 Dados coletados para Amostra**

Tabela 2 - Planilha dos dados coletados - terrenos no bairro Bonfim, Cidade de Almirante Tamandaré - Pr

Dados	Fonte	Referência	Bairro	Endereço	Oferita R\$	Validação f fonte 0,9	Área Total [m²]	Unitário Saneado c / f fonte [US/R\$]
1	Haroldo - 41 98403-8970	06005a	Cachoeira	R. Pouso Alegre, 840	165.000	148.500	444,0	334,46
2	Juvevé Imobiliária	05305.000	Cachoeira	R. Prof. Alberto Piekartz, 708	380.000	342.000	756,0	452,38
3	Apolar Seminário	142782	Cachoeira	R. Salomão Pustilnick, 55	205.000	184.500	592,0	311,66
4	Apolar Seminário	151.608	Cachoeira	R. Salomão Pustilnick, 61	170.000	153.000	419,0	365,16
5	Apolar Alm. Tamandaré	146.385	Lamenha Grande	R. Vereador Wadislau Bugalski, 6245	450.000	405.000	2.327,0	174,04
6	EJC Corretor Imóveis 41-3253-5159	T549	Bonfim	R. Maria Bonfim Alcântara	98.000	88.200	360,0	245,00
7	Almeida Santos Imóveis	TE0092	Cachoeira	R. José Milek Filho	420.000	378.000	656,0	576,22
<b>AVALIANDO</b>							<b>1.460,0</b>	<b>?</b>
<b>AVALIANDO</b>							<b>3.236,0</b>	<b>?</b>

Fonte: O Perito

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
 Perito Judicial Imobiliário  
 41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
 clodoaldo.r.moreira70@gmail.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: PJSXB NKV86 EECAK FRJRB

## 7.4 RESULTADOS

Para os resultados, utiliza-se a variável dependente o valor de oferta saneada com 90% (margem de negociação e intermediação) e as variáveis independentes a área privativa (m<sup>2</sup>).

### 7.4.1 Critério de Chauvenet

Com os dados tirados da amostra ( Tabela 2) e as equações (1) e (2), tira-se os valores da média e do desvio padrão da amostra, que são: R\$ 351,27 e R\$ 132,65.

Os valores do coeficiente de Chauvenet ( Tabela 1) tirados para n=7 é 1,80, tem se o valor de Chauvenet (equação)) igual a R\$ 238,77.

Com esses dados, é possível o cálculo da faixa de aceitação dos dados da amostra (equações (4) e (5)). Assim, o limite inferior de R\$ 112,51 e o superior de R\$ 590,04.

Agora, faz-se a análise verificando os dados da amostra estão fora da faixa. Como pode-se observar na Tabela 2, (campo Unitário Saneado c/ f fonte [US/R\$]), verifica-se que todos os dados se enquadram dentro da faixa, sendo necessário a retirada de nenhum dado.





### 7.4.2 Saneamento da amostra – Critério Outliers

Utilizando a ferramenta Excel, gera-se a

Tabela 3 – Dados residuais

RESULTADOS DE RESÍDUOS				
Observação	Validação f fonte 0,9	Previsto(a) Validação f fonte 0,9	Resíduos	Resíduos padrão
1	148.500	105.050	43.450	0,35611
2	342.000	178.869	163.131	1,33700
3	184.500	140.067	44.433	0,36417
4	153.000	99.135	53.865	0,44147
5	405.000	550.566	-145.566	-1,19304
6	88.200	85.176	3.024	0,02479
7	378.000	155.209	222.791	1,82596
MÉDIA	242.743	187.725	55.018	0

Fonte: Perito (Excel)

Como pode-se observar, todos os resíduos padrões estão dentro da faixa [-2,2], não sendo necessário a rejeição de nenhum dado da amostra por esse critério.

### 7.4.3 Saneamento das variáveis independentes, “distribuição t de Student”, após as exclusões dos dados

Para o teste t o seu grau de liberdade deverá ser representado pelo  $(n-(k+1))$ . O parâmetro do teste é  $t_{crit10\%;n-(K+1);(7-(1+1))} = 1,4759$  (informação retirada da tabela de distribuição de t-Student). A Tabela 4 mostra os parâmetro de t, o valor-P e os coeficientes usados na equação (6).

Tabela 4 – Parâmetro “t”, valor-P e os coeficientes da regressão

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P
Interseção	0	#N/D	#N/D	#N/D
Área Total [m <sup>2</sup> ]	236,60	48,88	4.84048	0,00288

Fonte: Perito

Como pode-se observar todos os valores de “t” estão acima do valor mínimo crítico, e de acordo com a Norma, não é necessário rejeitar nenhuma variável independente, e também confirmado pelo teste valor-P;  $P(\text{valor-P}) < 0,05$ , para um nível aceitável dentro de significância de 5%.

#### 7.4.4 Regressão linear múltipla

Após realizados todos os testes e retirados os dados discrepantes, refaz-se a análise através da regressão linear. As Tabela 5 e a Tabela 6 mostram os dados retirados da análise da regressão linear.

Tabela 5 – Dados referentes aos coeficientes de determinação

RESUMO DOS RESULTADOS	
<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,89226
R-Quadrado	0,79613
R-quadrado ajustado	0,62946
Erro padrão	131.788,89
Observações	7

Fonte: Perito

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

*Tabela 6 – Outros dados inerentes na linearização*

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	4E+11	4E+11	23,43024868	0,004712965
Resíduo	6	1E+11	2E+10		
Total	7	5E+11			

Fonte: Perito

O modelo atingiu coeficiente de determinação ajustado de  $R^2a=0,623946$ , significando este parâmetro que o modelo apresentado permite explicar cerca de 62,39% das variações da variável dependente, um resultado regular.

O teste do modelo, através da estatística F, de Fischer-Snedecor, foi de  $F_{(2,7)} = 23,43025$ ; sendo superior ao valor crítico (mínimo 1%) recomendado pela Norma (no caso,  $F_{crit1\% (2;7)} = 9,547$ ), e, também indica uma ótima qualidade do modelo.

As variáveis independentes do resultado final, colocadas no modelo, apresentaram um bom desempenho.



## 8 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Usando os coeficientes da Tabela 4 para a regressão ( $\beta_i$ ) (equação (1)), e aplicando as variáveis independentes do imóvel avaliando (Imóvel A, penúltima linha da Tabela 2), o que um resultado de R\$ 345.434,72 e (Imóvel B, última linha da Tabela 2), o que um resultado de R\$ 765.634,76.

### 8.1 Coeficiente de variação:

CV indica a magnitude relativa do desvio padrão comparado com a média da distribuição das medições, como uma porcentagem.

$$CV = \left( \frac{S}{\bar{X}} \right) * 100 = 37,76\%$$

### 8.2 Intervalo de confiança:

Para o IC, faz-se necessário o cálculo da estimativa por intervalo de confiança em torno da média que é obtido da seguinte forma:

$$P = \left( x - \frac{\alpha}{\sqrt{n}} * t_{\alpha} \leq x + \frac{\alpha}{\sqrt{n}} * t_{\alpha} \right) * t_{\alpha} = 1$$

Sendo,  $1 - \alpha$ , o nível de significância da amostra, 80%, portanto = 0,10 de acordo com a Norma (teste bicaudal).

Na tabela t "teste bicaudal", obtém-se para  $t(2;0,10;n-k+1) = t(2;0,10;7-(1+1)) = 1,4759$

$$IC = \left( \frac{t(2;0,10;n-(k+1)) * s}{\sqrt{n-1}} \right) = 79,91$$

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

$$\text{Lim inf} = \bar{X} - IC = 271,36$$

$$\text{Lim sup} = \bar{X} + IC = 431,18$$

### 8.3 Amplitude do intervalo de confiança:

AIC é a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central.

$$IC = \left( \frac{\text{limite inferior e limite superior}}{\bar{X}} \right) - 1) * 100 = \pm 22,75\%$$

### 8.4 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio da estimativa pontual é de: 45,50%, e a semi-amplitude de: 22,75%, portanto, de acordo com a NBR 14.653:2 o campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude deverá ser no máximo de: 15%, percentual esse utilizado.

Finalmente obtem-se o valor estimado para o imóvel em questão e também as variações mínimas e máximas aceitáveis para a venda. A apresenta os resultados obtidos.



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

*Tabela 7 – Resultado do valor avaliado e a faixa de aceitação de venda do imóvel*

DESCRIÇÃO	VALOR	
	IMÓVEL A	IMÓVEL B
Valor estimado (avaliando)	R\$ 345.434,72	R\$ 765.634,76
Variação para -	R\$ 293.619,51	R\$ 650.789,55
Variação para +	R\$ 397.249,93	R\$ 880.479,97

Fonte: O perito

O valor estimado para a venda varia dentro de uma margem de negociação de **15,0%**, em relação ao valor avaliado.

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 9 BENFEITORIAS (B)

**IMÓVEL A:** Galpão em alvenaria convencional (esqueleto formado com a combinação de pilares, vigas e paredes de tijolos e reboco) e cobertura em telhas de fibrocimento de 6 mm, sobre estrutura metálica. Nas paredes interna com reboco e externamente no chapisco.

Na lateral do Galpão com divisões internas destinadas para escritório e outras dependências (banheiros e vestiários), sem a preocupação com a funcionalidade e forro em PVC e pintura sobre o reboco. O pé direito de aproximadamente de 5,0 metros de altura

Pisos: concreto rústico; Paredes: reboco sem pintura; Instalações hidráulicas: dotado de aparelhos sanitários simples; Instalações elétricas: canaletas e fiações aparentes. Forma irregular (trapézio num dos lados e outro retangular). Croqui pág. 47.

Totalizando aproximadamente uma área privativa de 255,98 m<sup>2</sup>.

As benfeitorias não estão averbadas junto a matrícula do Imóvel, e também, não há projetos construtivos cadastrado na Prefeitura.

Na área urbana, à margem do Rio, neste caso, o Rio Barigui, os requisitos para implantar uma construção, destaca-se reservar uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das margem do rio, salvo maiores exigências da legislação específica (Municipal).



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**IMÓVEL B:** Edificações com dois pavimentos, executadas com estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou estilo arquitetônico. São 35 apartamentos e 35 vagas, divididos da seguinte forma:

Tipo	Unidades	Quantidade
Apartamentos Simples	1 ao 10	10
Suíte Erótica	11; 15 e 16	3
Suíte Coutry	20; 21 e 22	3
Suíte Luxo	18;19; 36 ao 39	6
Suíte Pequena	25 ao 35	11
Suíte Duplex	40 e 41	2
	<b>TOTAL</b>	<b>35</b>

Não possuem elevadores e os pavimentos são divididos em quartos com dimensões diversas, dependendo do tipo, todas as áreas molhadas são em cerâmicas.

O acesso ao imóvel se dá pela Rodovia dos Minérios e possuem portaria. No pavimento superior fica o escritório. A fachada em pintura látex e na área interna o revestimento com litocerâmica.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré a metragem total construída é: 2.674,92 m<sup>2</sup>.





JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

### 9.1 Expressão das Nomenclaturas

SÍMBOLOS	DESCRIÇÃO
B	Benfeitorias
VBDs	Valor da benfeitorias sem depreciação
VBDc	Valor da benfeitorias com depreciação
ACB	Área construída da benfeitoria
VUB	Valor unitário da benfeitoria – CUB/m <sup>2</sup>
D	Depreciação

### 9.2 Valor Unitário

O valor unitário de benfeitoria admitido para o local em estudo é de:

DESCRIÇÃO	IMÓVEL A	IMÓVEL B
SIGLA	GI	CSL-8
CUB-m <sup>2</sup>	R\$ 766,01	R\$ 1.392,64

Fonte: <https://sindusconpr.com.br>

### 9.3 Resultado das Benfeitorias (B)

IMÓVEL	DESCRIÇÃO	VALOR
A	$B = (ACB \times VUB) = (255,98 \text{ m}^2 \times 766,01)$	196.083,24
B	$B = (ACB \times VUB) = (2.674,92 \text{ m}^2 \times 1.392,64)$	3.725.200,59

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

## 10 DEPRECIÇÃO (D)

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade.

O Método utilizado para o desenvolvimento do cálculo foi Ross-Heidecke, trata-se de um método considerando a idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

### Classificação

Descrição	IMÓVEL A	IMÓVEL B
Classe	Industrial	Comercial
Tipo	Galpão	Quartos
Padrão	Normal	Normal
Idade aparente	2	30
Vida útil (Simples)	60 anos	60 anos

### Idade em % da vida Referencial

Descrição	IMÓVEL A	IMÓVEL B
Ross	2/60	20/60
Resultado	0,0333 = 3,33%	0,3333 = 33,33%

### Estado da Edificação

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples e importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes e edificação



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
 Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO**

Tabela 8 Imóvel A - Demonstrativo de coeficiente de depreciação

PESO	ETAPAS	ESTADO/COEFICIENTE DEPRECIÇÃO PARCIAIS PARA A IDADE EM % DA VIDA								Peso x Coefic. Parciais
		a	b	c	d	e	f	g	h	
		0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243	
8	ESTRUTURA	X								7,83
12	ALVENARIA		X							11,71
16	REVESTIMENTO					X				12,83
8	PINTURA								X	1,94
10	PISO			X						9,55
9	COBERTURA			X						8,6
5	FORRO		X							4,88
10	ESQUADRIAS		X							9,76
12	HIDRÁULICA		X							11,71
10	ELÉTRICA		X							9,76
<b>100</b>	<b>SOMA DOS PESOS</b>	<b>S = SOMA DOS PRODUTOS PESO *</b>								<b>88,57</b>

\*100 – 88,57 = 11,43%

Tabela 9 Imóvel B - Demonstrativo de coeficiente de depreciação

PESO	ETAPAS	ESTADO/COEFICIENTE DEPRECIÇÃO PARCIAIS PARA A IDADE EM % DA VIDA								Peso x Coefic. Parciais
		a	b	c	d	e	f	g	h	
		0,772	0,77	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192	
8	ESTRUTURA				X					5,68
12	ALVENARIA				X					8,52
16	REVESTIMENTO					X				10,11
8	PINTURA							X		2,93
10	PISO						X			5,16
9	COBERTURA				X					6,39
5	FORRO			X						3,77
10	ESQUADRIAS			X						7,53
12	HIDRÁULICA			X						9,04
10	ELÉTRICA						X			5,16
<b>100</b>	<b>SOMA DOS PESOS</b>	<b>S = SOMA DOS PRODUTOS PESO</b>								<b>64,28</b>

\*100 – 64,28 = 35,72%

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
 Perito Judicial Imobiliário  
 41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
 clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

### 10.1 Depreciação Final

IMÓVEL	DESCRIÇÃO	VALOR
A	$D = B \times (100 - S \%) = 196.083,24 \times 11,43\%$	22.412,31
B	$D = B \times (100 - S \%) = 3.725.200,59 \times 35,72\%$	1.330.641,65

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
 Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO**

**11 MURO (M.) – Imóvel A**

Quadro 1 – Tamanho do Muro

DESCRIÇÃO	QUANT.
Comprimento - C	130,0 metros
Altura - h	3,0 metros

Para encontrar o valor do custo do muro, extraída uma planilha “Calcular o preço de um muro” no site: <https://meiacolher.com>. O muro sem esboço.

Figura 6 - Preço de Custo do Muro sem esboço

Fonte	Forma	Materiais	Preço
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Cimento - saco de 50kg	23,90
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Cal - saco de 20 kg	8,20
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Areia lavada média- metro cúbico	86,66
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Brita nº 1 - metro cúbico	73,84
Cimentartf - www.cimentartf.com.br	Site	Bloco de concreto 14x19x39 - valor unitário	1,20
Casa & Construções - www.cec.com.br	Site	Tijolo furado 9x19x19 - valor unitário	0,76
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Vergalhão de 10mm (3/8) - com 12metros	33,40
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Vergalhão de 6.3 mm (1/4) - com 12metros	12,50
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Vergalhão de 5.0 mm (3/16) - com 12metros	9,50
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Arame recozido bwg 18 (pg-7) - Kilograma	7,90
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Tábua de 30 cm x 3m - valor unitário	19,46
Balarofi - www.balarofi.com.br	Site	Prego 17X21 - pacote de 1 Kg	9,15

Fonte: Adaptado de www.meiacolher.com

Salário de acordo com o Termo Aditivo a Convenção Coletiva de Trabalho 2017/2018  
 Número de Registro no MTE: PR002291/2017  
 Data de Registro no MTE: 04/07/2017  
 Número da Solicitação: MR039250/2017  
 Número do Processo: 46212.012695/2017-34

Mão de Obra	Sálario
Valor da diária do pedreiro (9 horas de trabalho; R\$/h 15,89 - Mestre de Obra)	143,01
Valor da diária do servente; (9 horas de trabalho; R\$/h 6,32 - Meio Profissional)	56,88

Fonte: <http://www3.mte.gov.br/sistemas/mediador/Resumo/ResumoVisualizar?NrSolicitacao=MR039250/2017&CNPJ=76703347000162&CEI=>

Muro de Tijolo Furado 9X19X19 - Sem Emboço	
Muro de tijolo furado 9X19X19 - Fundação em sapata corrida e pilares de concreto armado a cada 2,5 metros- Preço por metro linear	
Mão de obra	R\$ 71,40
Material	R\$ 158,88
<b>Preço/Metro Linear</b>	<b>R\$ 230,28</b>

Fonte: Adaptado de www.meiacolher.com

a. **Cálculo do Muro – M. = (C x Preço/Metro Linear) = 130,0 x 230,28 = R\$ 29.936,40**



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**12 RESULTADO FINAL (RF)**

É a diferença dos cálculos efetuados; Benfeitorias - depreciação + muro; RF = (B - D) + M.

IMÓVEL	BENFEITORIA	DEPRECIÇÃO	TOTAL
A	196.083,24	22.412,31	173.670,93
B	3.725.200,59	1.330.641,65	2.394.558,94

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
 Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO**

**13 CONCLUSÃO SOBRE O VALOR ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO  
 DA AVALIAÇÃO**

Para a conclusão sobre o valor estimado do mercado de venda do imóvel avaliando, resultantes da avaliação decorrente dos modelos estatísticos e cálculos matemáticos apresentados, tomando como referência monetária o mês de maio de 2018, assim, tem-se que:

Quadro 2 – Resultado estimado do valor de venda do terreno

Descrição	IMÓVEL A		IMÓVEL B	
	VALOR ESTIMADO (1.460,0 m²) 100%	VALOR ESTIMADO (730,0 m²) 50%	VALOR ESTIMADO (3.236,0 m²) 100%	VALOR ESTIMADO (1.618,0 m²) 50%
VALOR DO TERRENO AVALIANDO (A)	R\$ 345.434,72	R\$ 172.717,36	R\$ 765.634,76	R\$ 382.817,38
Varição para - (B)	R\$ 293.619,51	R\$ 146.809,76	R\$ 650.789,55	R\$ 325.394,78
Varição para + (C)	R\$ 397.249,93	R\$ 198.624,97	R\$ 880.479,97	R\$ 440.239,99
Percentual de Varição	15%			

Fonte: Perito

Quadro 3 – Resultado estimado das benfeitorias

Descrição	IMÓVEL A	IMÓVEL B
	VALOR ESTIMADO (255,98 m²)	VALOR ESTIMADO (2.674,92 m²)
BENFEITORIA (D)	R\$ 196.083,24	R\$ 3.725.200,59
DEPRECIACÃO - (E)	R\$ 22.412,31	R\$ 1.330.641,65
MURO + (F)	R\$ 29.936,40	R\$ 0,00
VALOR LÍQUIDO (G)	R\$ 203.607,33	R\$ 2.394.558,94

Fonte: Perito



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

Quadro 4 – Resultado Final (Terreno + Benfeitorias)

Descrição	IMÓVEL A		IMÓVEL B	
	VALOR ESTIMADO 100% do Terreno + Benfeitorias	VALOR ESTIMADO 50% do Terreno + Benfeitorias	VALOR ESTIMADO 100% do Terreno + Benfeitorias	VALOR ESTIMADO 50% do Terreno + Benfeitorias
VALOR TOTAL (A + G)	R\$ 549.042,05	R\$ 274.521,03	R\$ 3.160.193,70	R\$ 1.580.096,85
Varição para - (B + G)	R\$ 497.226,84	R\$ 248.613,42	R\$ 3.045.348,49	R\$ 1.522.674,25
Varição para + (C + G)	R\$ 600.857,26	R\$ 300.428,63	R\$ 3.275.038,91	R\$ 1.637.519,46

Fonte: Perito

Quadro 5 – Somatório dos Imóveis

Descrição	IMÓVEL (A + B)	IMÓVEL (A + B)
	VALOR ESTIMADO 100%	VALOR ESTIMADO 50%
VALOR TOTAL	R\$ 3.709.235,75	R\$ 1.854.617,88
Varição para -	R\$ 3.542.575,33	R\$ 1.771.287,67
Varição para +	R\$ 3.875.896,17	R\$ 1.937.948,09

Fonte: Perito

## 14 QUESITOS

Não encontrado dentro dos autos.

**Clodoaldo Rodrigues Moreira**  
CRECI – PR 21776 | CNAI – COFECI – 12600

Curitiba, 14 de junho de 2019.

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com





JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ  
Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 15 ANEXOS

15 Anexos ..... 42

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

## 15 ANEXOS

1	Especificação da Avaliação .....	43
2	Fotos do imóvel avaliando – Imóvel A .....	44
3	Fotos do imóvel avaliando – Imóvel B .....	46
4	Croqui – Imóvel A .....	48
5	Matrícula nº 10.363 com a Certidão Positiva de Ônus, atualizada em 03/05/2018, solicitado pelo Perito .....	49
6	Matrícula nº 10.364, atualizada em 17/08/2018, fornecida pela parte .....	50
7	Consulta Prévia de Viabilidade, fornecida pela Prefeitura Municipal .....	52
8	CUB/m <sup>2</sup> - Custos Unitários Básicos de Construção .....	55
9	Imagem dos Imóveis das Amostras.....	56

Processo nº 0002387-17.2008.8.16.0024



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

## 1 Especificação da Avaliação

### a) Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Nível atingido	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	III
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor	III
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	$7 > (3*(1+1))$	I
4	Identificação dos dados de mercado	Informações sobre os dados e variáveis utilizados no modelo	III
5	Extrapolação	Não admitida	III
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	III
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos	1%	III
<b>TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA</b>			<b>19</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			<b>III</b>

### b) Grau de precisão

Descrição	Nível atingido	Grau
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$30% < 22,75%$	III
<b>GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR</b>		<b>III</b>

Desta forma, foi alcançado quanto à fundamentação do laudo, Grau III – e a precisão, Grau III, porém, no item 3 quanto à fundamentação do laudo é Grau I, portanto, a classificação do presente laudo é de **Avaliação Grau I**.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**2 Fotos do imóvel avaliando – Imóvel A**



Foto 1 Entrada do Lote nº 138 – Matricula nº 10.363



Foto 2 Terreno e nos fundos o Galpão



Foto 3 Terreno com o Muro



Foto 4 Vista do Terreno



Foto 5 Vista do Terreno na lateral – Lote 54



Foto 6 Terreno com a margem do Rio Barigui

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ** Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024



Foto 7 Frente do Galpão



Foto 8 Parte interna do Galpão



Foto 9 Parte interna do Galpão com a estrutura do telhado



Foto 10 Área destinada ao escritório



Foto 11 Escritório A



Foto 12 Escritório B

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

### 3 Fotos do imóvel avaliando – Imóvel B



Foto 13 Acesso ao Lote J – Matrícula nº 10.364



Foto 16 Parte do Estacionamento



Foto 14 Área interna, vista para o piso superior, escritório



Foto 15 Fachada na parte dos fundos



Foto 17 Vista pela parte lateral



Foto 18 Vista Área – firrada de um quadro na visita in-loco

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**

Perito Judicial Imobiliário

41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525

clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ** Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024



Foto 19 Quarto 1



Foto 20 Quarto 2



Foto 21 Quarto 3



Foto 22 Quarto 4



Foto 23 Suíte

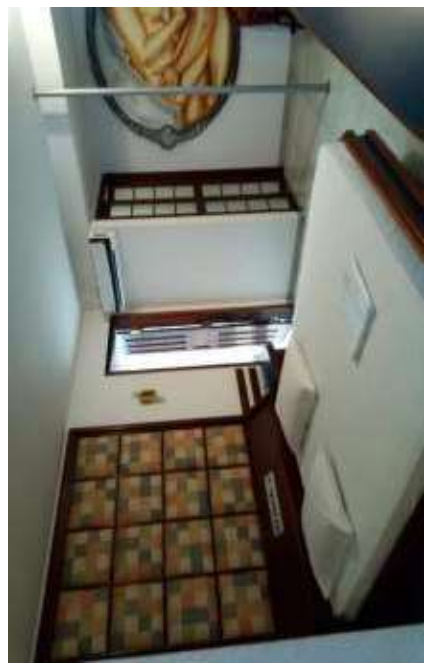


Foto 24 Quarto 5

**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

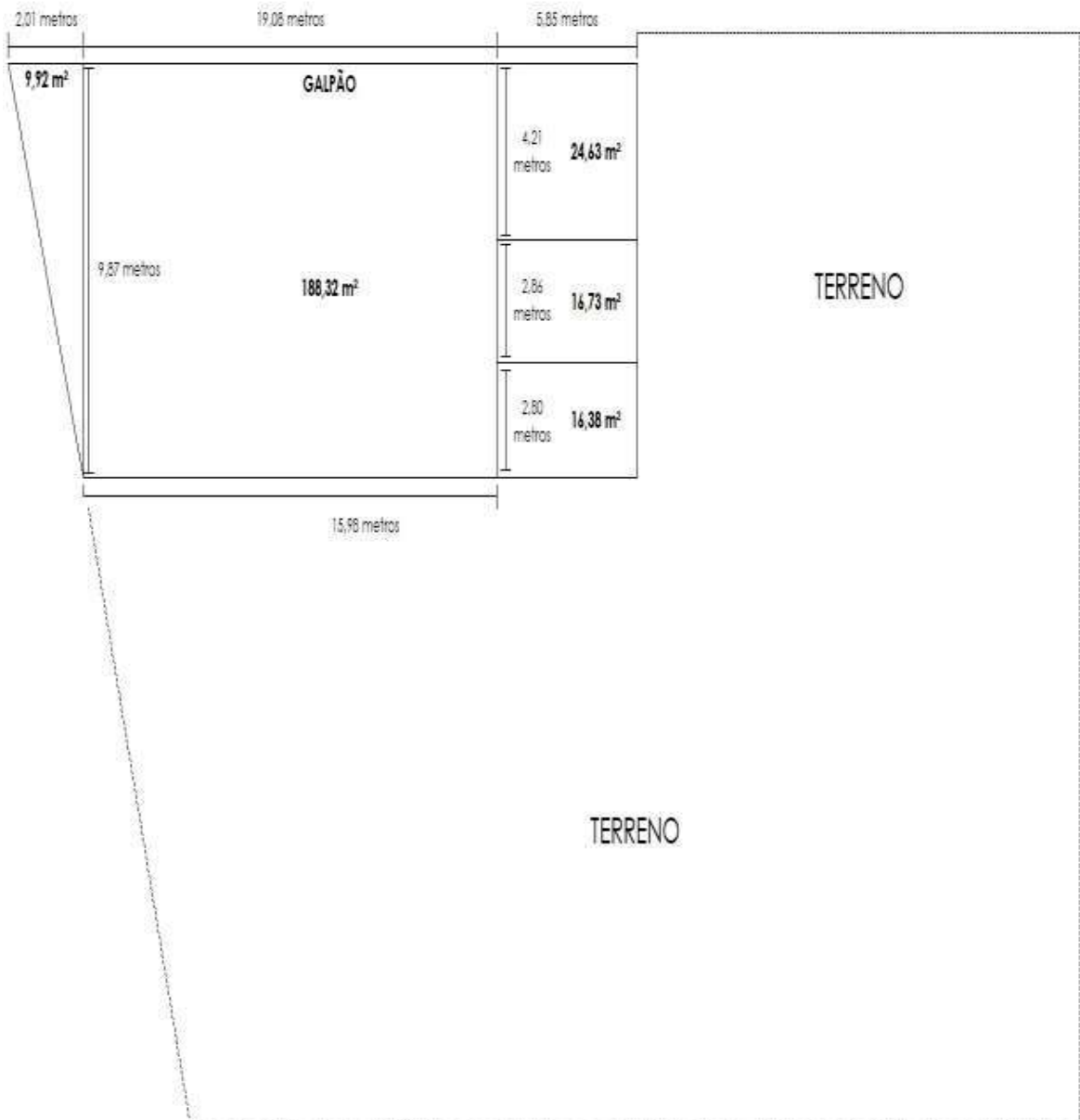
LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO

#### 4 Croqui – Imóvel A

##### Croqui Terreno + Benfeitoria

Metroagem aproximada: Galpão 255,98 m<sup>2</sup> total

Terreno: 1.460,0 m<sup>2</sup> total



**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com





JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

5 Matrícula nº 10.363 com a Certidão Positiva de Ônus, atualizada em 03/05/2018, solicitado pelo Perito

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Almirante Tamandaré - PR Teresinha Ribeiro de Carvalho Oficial - cpf: 460.168.059/04	<b>REGISTRO GERAL</b> Matricula <b>10.363</b>	<b>FICHA 01</b> Rubrica <i>S.</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	--------------------------------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno sob n.º 138 (cento e trinta e oito), da quadra n.º 09 (nove), da Planta Vila Rica, situada em Cachoeira do Bonfim, deste Município e Comarca, sem benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: frente medindo 40,00 metros para a Rua Dr. Altair; Lado direito para quem da rua de frente olha o lote, lado esquerdo e fundos, todos por linhas irregular, margeando o Rio Barigui, numa extensão de 146,00 metros, com a área de **1.460,00m2**. Cadastro sob n.º 03.01.00.227.0025.001 da Prefeitura deste Município.

**PROPRIETÁRIOS:** BENHUR BERTOLUCI e sua mulher DOROTEA BERTOLUCI, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão de Bens, aos 16/03/1963, ele comerciante, identidade n.º 496.623-PR e CPF sob n.º 128.817.089-00, ela professora, identidade n.º 323.848-PR e CPF sob n.º 921.531.519-53, residentes e domiciliados à Avenida Munhoz da Rocha, n.º 98, apto. 141, Juvevê - Curitiba/PR, da "parte ideal de 50%"; e ZULMAR DOS PASSOS SANTOS, brasileiro, divorciado, do comércio, identidade n.º 460.071-1-PR e CPF sob n.º 017.800.189-91, residente e domiciliado à Rua Angelo Domingos Dorigan, n.º 40, Santa Felicidade - Curitiba/PR, da "parte ideal de 50%".

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 9.809 do Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul/PR. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 10 de Maio de 2007  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial. (Clau\*)

**R.1 - 10.363 - Prot. n.º 13629 de 02/05/2007 - COMPRA E VENDA -** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 099/102, do livro 213, aos 30 de Março de 2007; BENHUR BERTOLUCI e sua mulher DOROTEA BERTOLUCI, acima qualificados e identificados; venderam do imóvel objeto desta matrícula "a parte ideal de 50%" a GLAUDISON SANTOS VEDOLIN, brasileiro, casado com JAQUELINE CRISTINA VEDOLIN SANTOS, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, aos 10/10/2006, ele empresário, identidade n.º 6.239.559-1-PR e CPF sob n.º 025.851.849-94; residente e domiciliado à Rua Angelo Domingos Durigan, n.º 1000, Santa Felicidade - Curitiba/PR; e **interviente anuente: ZULMAR DOS PASSOS SANTOS**, acima qualificado e identificado. Valor declarado pela parte R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais). **CONDIÇÃO:** Que a parte ideal não se destinará à formação de condomínio edifício, nem tão pouco à co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6.766 de 19/12/1979 e Decreto Lei n.º 58 de 18/12/1937, bem como em desacordo com leis municipais. Imposto Inter Vivos ITBI sob n.º 226/2007, no valor de R\$15.000,00. C.: 3285 (vrc) - R\$275,94. Pago pelo Tabelião a Guia de FUNREJUS sob n.º 0609100730000571, no valor de R\$424,00, sobre a avaliação de R\$212.000,00, em 19/04/2007 (juntamente com outros imóveis). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 10 de Maio de 2007.  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial. (Clau\*)

**Av.2 - 10.363 - INDISPONIBILIDADE DE BENS -** Conforme informação recebida pelo CNIB em 27/04/2017 às 13:12:21 - Protocolo n.º 201704.2713.00276933-1A-630 - Processo n.º 00960007920035090657 (02ª VARA DO TRABALHO DE COLOMBO/PR). devidamente arquivada neste Ofício; proceda-se esta averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE** de Bens de **GLAUDISON SANTOS - CPF sob n.º 025.851.849-94**. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 28 de Abril de 2017.  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial (mcr\*)

**R.3 - 10.363 - Prot. n.º 37255 de 30/04/2018 - PENHORA -** Nos termos do Termo de Penhora, extraído dos Autos n.º 0002387-17.2008.8.16.0024, expedido pelo Juizado Especial Cível, Criminal e Fazenda Pública do Foro Regional de Almirante Tamandaré, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, datado de 09 de Abril de 2018, devidamente arquivado neste Ofício; proceda-se o registro da Penhora "da parte ideal de 25%" de propriedade de Glaudison Santos Vedolin; tendo como **executado: GLAUDISON SANTOS VEDOLIN**, acima qualificado e identificado; e, **exequente: BENHUR BERTOLUCI**, acima qualificado e identificado. Valor atualizado da execução R\$24.293,01 (vinte e quatro mil e duzentos e noventa e três reais e um centavo). **Emolumentos e Funrejus à receber (Ofício n.º 4148/2018)**. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 03 de Maio de 2018.  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial. (Clau\*)

**CERTIDÃO POSITIVA Nº 40560**  
CERTIFICO e dou fé, que a presente reprodução foi extraída da Matrícula Nº - 10.363, sobre a qual não existe qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que nela se contém, inclusive ações reais e pessoais repressórias.  
Almirante Tamandaré, 03/05/2018  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho*

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Almirante Tamandaré  
Rua Roque Cândido de Siqueira, 780  
Almirante Tamandaré - PR  
*Teresinha Ribeiro de Carvalho*  
OFICIAL

**FUNARPEN**  
SELO DIGITAL Nº  
jyyt8.GMxJQ.KEr5m  
Controle:  
UAFMx.eZUBY  
Consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>

CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDS4 7WNGV 7PNHX UK6GR

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

6 Matrícula nº 10.364, atualizada em 17/08/2018, fornecida pela parte

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Almirante Tamandaré - PR  
Teresinha Ribeiro de Carvalho  
Oficial - cpf: 460.168.059/04

<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA 01
Matrícula 10.364	Rubrica

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno designado pela letra "J", da Planta Santa Rita de Cassia I, situada em Cachoeira, deste Município e Comarca, sem benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: medindo 43,00 metros de frente para Rua Projetada n.º 08; lado direito para quem da rua de frente olha o lote, Barigui, medindo 140,00 metros, com a área de 3.236,00m2. Cadastro sob n.º 02.01.00.259.0044.001 da Prefeitura deste Município.

**PROPRIETÁRIOS:** BENHUR BERTOLUCI e sua mulher DOROTEA BERTOLUCI, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão de Bens, aos 16/03/1963, ele comerciante, identidade n.º 496.623-PR e CPF sob n.º 128.817.089-00, ela professora, identidade n.º 323.848-PR e CPF sob n.º 921.531.519-53, residentes e domiciliados à Avenida Munhoz da Rocha, n.º 98, apto. 141, Juvevê - Curitiba/PR, da "parte ideal de 50%"; e ZULMAR DOS PASSOS SANTOS, brasileiro, divorciado, do comércio, identidade n.º 460.071-1-PR e CPF sob n.º 017.800.189-91, residente e domiciliado à Rua Angelo Domingos Dorigan, n.º 40, Santa Felicidade - Curitiba/PR, da "parte ideal de 50%".

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 4.046 do Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul/PR. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 10 de Maio de 2007.  
Oficial: *Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - (Clau\*)

**R.1 - 10.364 - Prot. n.º 13629 de 02/05/2007 - COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 099/102, do livro 213, aos 30 de Março de 2007; BENHUR BERTOLUCI e sua mulher DOROTEA BERTOLUCI, acima qualificados e identificados; venderam do imóvel objeto desta matrícula "a parte ideal de 50%" a GLAUDISON SANTOS VEDOLIN, brasileiro, casado com JAQUELINE CRISTINA VEDOLIN SANTOS, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, aos 10/10/2006, ele empresário, identidade n.º 6.239.559-1-PR e CPF sob n.º 025.851.849-94, residente e domiciliado à Rua Angelo Domingos Durigan, n.º 1000, Santa Felicidade - Curitiba/PR; e interveniente anuente: ZULMAR DOS PASSOS SANTOS, acima qualificado e identificado. Valor declarado pela parte R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais). **CONDIÇÃO:** Que a parte ideal não se destinará à formação de condomínio edifício, nem tão pouco à co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6.766 de 19/12/1979 e Decreto Lei n.º 58 de 18/12/1937, bem como em desacordo com leis municipais. Imposto Inter Vivos ITBI sob n.º 225/2007, no valor de R\$20.000,00. C.:4312 (vpc) - R\$452,76. Pago pelo Tabelião a Guia de FUNREJUS sob n.º 0609100730000571, no valor de R\$424,00, sobre a avaliação de R\$212.000,00, em 19/04/2007 (juntamente com outros imóveis). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 10 de Maio de 2007.  
Oficial: *Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - (Clau\*)

**Av.2 - 10.364 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação recebida pelo CNIB em 27/04/2017 às 13:12:21 - Protocolo n.º 201704.2713.00276933-1A-630 - Processo n.º 00900007920035090657 (02ª VARA DO TRABALHO DE COLOMBO/PR), devidamente arquivada neste Ofício; proceda-se esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE de Bens de GLAUDISON SANTOS - CPF sob n.º 025.851.849-94. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 28 de Abril de 2017.  
Oficial: *Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial (mca\*)

**R.3 - 10.364 - Prot. n.º 37256 de 30/04/2018 - PENHORA** - Nos termos do Termo de Penhora, extraído dos Autos n.º 0002387-17.2008.8.16.0024, expedido pelo Juizado Especial Cível, Criminal e Fazenda Pública do Foro Regional de Almirante Tamandaré, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, datado de 09 de Abril de 2018, devidamente arquivado neste Ofício; proceda-se o registro da Penhora "da parte ideal de 25%" de propriedade de Glaudison Santos Vedolin; tendo como executado: GLAUDISON SANTOS VEDOLIN, acima qualificado e identificado; e, exequente: BENHUR BERTOLUCI, acima qualificado e identificado. Valor atualizado da execução R\$24.293,01 (vinte e quatro mil e duzentos e noventa e três reais e um centavo). Emolumentos e Funrejus à receber (Ofício n.º 4159/2018). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 03 de Maio de 2018.  
Oficial: *Teresinha Ribeiro de Carvalho* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial. Clau\*

**R.4-10.364 - Prot. n.º 38.215 de 13/08/2018 - PENHORA** - Nos termos do Ofício 830/2018, extraído dos Autos n.º 0015168-67.2013.8.16.0001, expedido pela 14ª Vara Cível de Curitiba-PR, datado de 04 de julho de 2018, devidamente arquivado neste Serviço Registral; proceda-se o registro

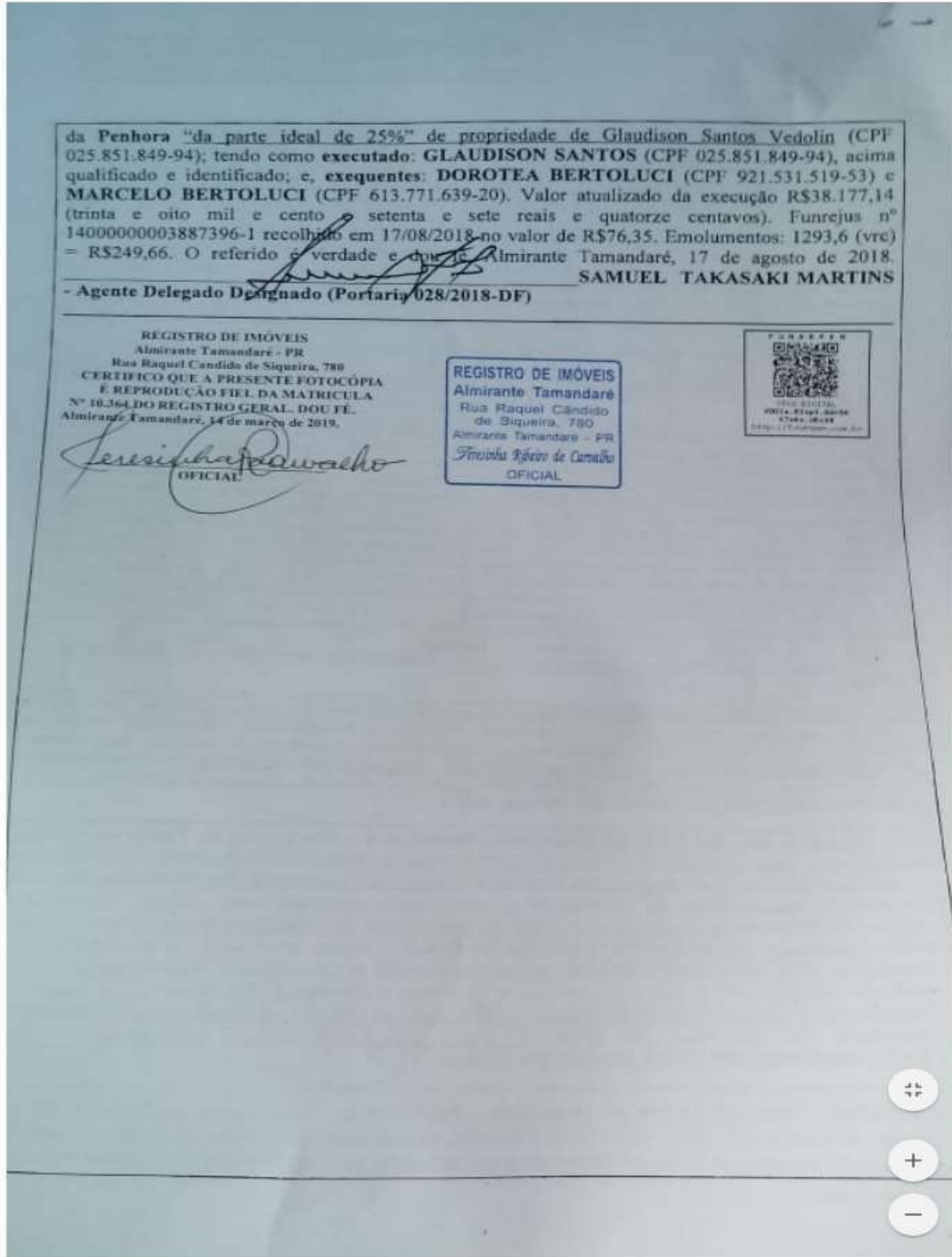
Continua no verso

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDS4 7WNGV 7PNHX UK6GR

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

PROJUDI - Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024 - Ref. mov. 398.3 - Assinado digitalmente por Ricardo Lombardi Thuronyi  
19/03/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula 10.364



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**7 Consulta Prévia de Viabilidade, fornecida pela Prefeitura Municipal**



Almirante Tamandaré  
Setor de Geoprocessamento

Indicação fiscal => 03.01.00.227.0233.001

Requestado: Erick Wafy  
Cód. Consulta: PRATE6540842

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

---

**Identificação do Imóvel**

Inscrição Imobiliária: 01.05.013.0115	Nº de Cadastro: 15598	Quadra: 009	Lote: 134
Nome Proprietário: ZULMAR PASSOS SANTOS E OUTRO		Código: 14253	

---

**Localização**

Endereço: Rodovia DOS MINÉRIOS, nº 01694, Bairro BONFIM

---

**Imagens**




---

**Legenda**

■ 100.00% ZCS - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO

---

**Medidas**

Área do lote: 7.399,30 m²	Área Total Construída: 2.674,92 m²	Profundidade: 86,24 m	Nº de Unidades: 6
---------------------------	------------------------------------	-----------------------	-------------------

Nº Testada	Nome Logradouro	Seção-Lado	Medida
1	Rodovia DOS MINÉRIOS	D	111,70 m
2	Rua JOAO MOREIRA	E	84,38 m

---

**Informações de Serviços**

Valor m²: 350 NÃO ATRIBUÍDO.

---

**ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO**

<b>Características</b>	<b>OBSERVAÇÕES:</b>
LOTE MÍNIMO: 2000,00	domínio (Lei Federal nº 6.786/79 e Decreto Estadual 140/2015).
CAIXA DE VIA: 60,00	<b>CARACTERÍSTICAS:</b> Corresponde às áreas ao longo da Rodovia dos Minérios, PR-092, em área sem influência do Karst. Esta zona fica preferencialmente destinada aos usos comerciais e de serviços de caráter geral, sendo permissíveis habitações unifamiliares.
RECUO FRONTAL: Recuo de 15,00 m (quinze metros) contados a partir da faixa de domínio da Rodovia dos Minérios (30,00 m de cada lado do eixo da Rodovia).	<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:</b> 2 / (3 - com aquisição de potencial construtivo)
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: 20	<b>ALTURA MÁXIMA - PAVIMENTOS:</b> 2 / (3 - com aquisição de potencial construtivo)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 60,00	
TESTADA MÍNIMA: 20,00m / (25,00m - esquina)	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS: Lateral: Min 2,00m	
<b>OBSERVAÇÕES:</b>	
1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes. 2 - O recuo frontal de 15,00m contados a partir da faixa de domínio da Rodovia dos Minérios (30,00m de cada lado do eixo da Rodovia) e Rodovia Admar Bertelli (PR - 418). 3 - Para as demais vias, o recuo frontal será de 5,00m. 4 - Deverá ser considerada sempre a Lei nº. 1204/2006, que dispõe sobre o sistema viário do Município de Almirante Tamandaré. *É obrigatória a consulta ao DER/PR, no que diz respeito a informações sobre a faixa de	

---

Segunda-feira, 07 de Janeiro de 2019 Página 1/5



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
 TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO**



Almirante Tamandaré  
 Setor de Geoprocessamento

Requerente: Erick Wally  
 Cód. Consulta: PRAT886540842

**Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção**

**Documentos Necessários**

**Atividades Selecionadas pelo Requerente**

USO PERMITIDO			
Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
HABITACIONAL	Habitação Transitória 2 - Motel	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço Setorial	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço Específico	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço Geral	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço Vicinal	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
INDUSTRIAL	Indústria 2	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
INDUSTRIAL	Indústria 1	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMUNITÁRIO	Uso Comunitário 3 - Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
INDUSTRIAL	Indústria Caseira	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço de Bairro	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
USO PERMISSÍVEL			
Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
HABITACIONAL	Habitação Unifamiliar	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
AGROPECUÁRIO	Agropecuário	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
INDUSTRIAL	Indústria 3	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
HABITACIONAL	Habitação Transitória 1 - Hotel, Apart-hotel, Pousada, Hotel Fazenda e Pensão	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº.	



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
 TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO**



Almirante Tamandaré  
 Setor de Geoprocessamento

Requerente: Erick Wally  
 Doc. Consulta: PRAT686540842

**Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção**

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
HABITACIONAL	Habitação Transitória 1 - Hotel, Apart-hotel, Pousada, Hotel Fazenda e Pensão	05/2006.	
COMUNITÁRIO	Uso Comunitário 1 - Atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
ATIVIDADE EXTRATIVISTA	Atividade Extrativista	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
HABITACIONAL	Habitação de Uso Institucional.	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
COMUNITÁRIO	Uso Comunitário 2 - Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
<b>USO PROIBIDO</b>			
Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
HABITACIONAL	Habitações Unifamiliares em Série	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
HABITACIONAL	Habitação Coletiva	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	
INDUSTRIAL	Indústria 4	O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras, Lei Complementar nº. 05/2006.	



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
 TAMANDARÉ Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
 MERCADO IMOBILIÁRIO

## 8 CUB/m<sup>2</sup> - Custos Unitários Básicos de Construção

### CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção  
 M.Obra com Encargos Sociais Desonerados  
 Com variação percentual

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2019

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2019**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, trantes, rebasamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não desificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.420,58	0,26%	R-1	1.739,61	0,26%	R-1	2.095,79	0,25%
PP-4	1.290,48	0,46%	PP-4	1.648,21	0,34%	R-8	1.701,73	0,40%
R-8	1.223,35	0,45%	R-8	1.414,38	0,36%	R-16	1.751,45	0,38%
PIS	994,04	0,74%	R-16	1.368,53	0,36%			

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.618,36	0,28%	CAL-8	1.742,52	0,28%
CSL-8	1.392,64	0,28%	CSL-8	1.545,49	0,29%
CSL-16	1.859,60	0,37%	CSL-16	2.060,35	0,37%

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	1.488,64	0,30%
GI	766,01	0,15%

**NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m<sup>2</sup> Desonerado**

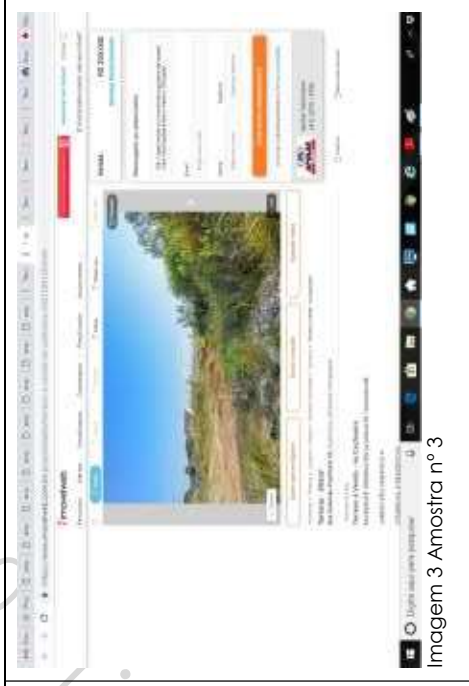
Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (Incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo desta CUB/m<sup>2</sup> deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

Sinduscon-PR
Data de emissão: 30/04/2019 17:38

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ** Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024

**9 Imagem dos Imóveis das Amostras**



**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com





**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO**

**JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE  
TAMANDARÉ** Processo: 0002387-17.2008.8.16.0024



**CLODOALDO RODRIGUES MOREIRA**  
Perito Judicial Imobiliário  
41 9 9999-7030 | 41 9 9237-6525  
clodoaldo.r.moreira70@gmail.com

