

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE CURITIBA | ESTADO DO PARANÁ

Autos nº 0000819-50.1999.8.16.0001

WALTER PINOTTI FILHO, Perito Avaliador Judicial, com registro profissional no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI sob o nº 15.111, CPF 724.218.199-20, com escritório profissional situado na Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, sala 1.113, Edifício Capital Torre Centro, nesta Capital do Estado do Paraná, nomeado para atuar como Perito Avaliador nos presentes autos sob o nº 0000819-50.1999.8.16.0001, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar:

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

*I - OBJETIVO DO PARECER*

O objetivo do presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA é avaliar o valor do imóvel localizado na Rua Marechal José Bernardino Bormann, nº 730 – Curitiba/PR, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado brasileiro.

Este PTAM atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

*II - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL*

Casa de alvenaria de 2 pavimentos com área de 537,9m<sup>2</sup> construída em 1967, nos lotes acima. Área total do terreno de 1455 m<sup>2</sup> conforme Inscrição Imobiliária 11.1.0098.0400.00-2

No 6º Registro de Imóveis de Curitiba constam 2 (duas) matrículas, 35.459 e 35.460 com as seguintes descrições:

- Lote de terreno foreiro constituindo o lote 7000, da quadra 015, setor 23 zona 3ª, configurado no croqui nº 5.909, da Prefeitura Municipal, de forma irregular, medindo 12,75m de



frente para a Rua Marechal José Bernardino Bormann, desta Cidade (...) **sobre o imóvel consta uma casa de alvenaria com 2 pavimentos** que tomou o nº 730 da referida Rua Marechal José Bernardino Bormann, conforme descrição na Matrícula 35.459,

- Lote de terreno de forma triangular, constituído pelo lote 26000, da quadra 015, setor 23 zona 3ª do Cadastro Municipal, (...) medindo 29m de frente para a Rua Marechal José Bernardino Bormann, desta Cidade (...) **sobre o imóvel consta uma casa de alvenaria com 2 pavimentos que tomou o nº 730** da numeração predial da Rua Marechal José Bernardino Bormann, conforme descrição na Matrícula 35.460.

Pode-se verificar que existe uma sobreposição de matrículas, que se confundem em parte, onde o imóvel descrito na **Matrícula de nº 35.459 está inserido dentro do imóvel descrito na Matrícula de nº 35.460**. Que as referidas casas de alvenaria que constam nas Matrículas são a mesma casa.

### **III - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel casa residencial de alvenaria, **com área de 537,90 m<sup>2</sup>**. Posição solar frente Oeste. O padrão construtivo é alto e o estado de conservação regular. Topografia plana. Imóvel de meio de quadra com acesso por uma rua.

### **IV – MÉTODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificamos a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, fizemos a opção pelo método comparativo de dados do mercado, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

### **V – VISTORIA DO IMÓVEL**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de maio de 2019, as 9h00 e estavam presentes o Sr. Lazaro Luiz Fernandes Bastos e o advogado Dr. Daniel Fernandes Luiz.

Se trata de imóvel casa de alvenaria, 3 salas, lareira, churrasqueira, ampla cozinha, dependência completa de empregada, 4 suítes, piscina, jardim, minicampo de futebol, lavanderia, canil, edícula construída nos fundos do terreno, garagem para 4 carros e depósito.

A construção está em estado de conservação regular necessitando de reformas simples.



Realizada a medição do imóvel e constatou que o tamanho do imóvel corresponde ao constante na Inscrição Imobiliária 11.1.0098.0400.00-2 **com área de 537,90 m<sup>2</sup>**.

**VI - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Tradicional área residencial de Curitiba, também repleta de restaurantes, clínicas, hospitais e 4 shoppings centers.

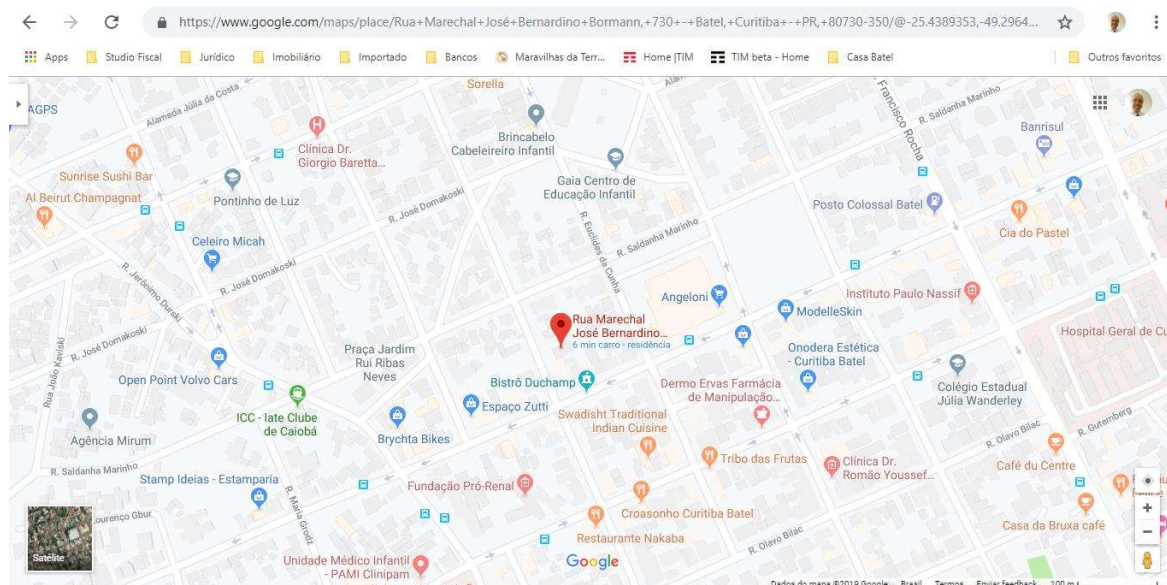
**Acesso pelo sistema viário. Topografia Plana.**

**Infraestrutura** rede elétrica pública e domiciliar; água; telefone; Pavimentação do tipo asfalto;

**Mercado**

Imóvel com potencial residencial e comercial. De média absorção pelo mercado.

**Mapa de Localização**



**Foto Aérea**



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: PJTGF R6FHH 5QRBT MUJ9Y

**VIII - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

**Avaliação da Casa que existe no terreno, conforme informações constantes nos autos e vistoria.**

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL / CASA**

Foram obtidos 13 (treze) elementos de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim classificados:

Endereços   Distância em Metros	Valor	m <sup>2</sup>	valor/m <sup>2</sup>
001 Rua Kalil Elías Warde, 116   1600m	R\$ 2.290.000,00	450	R\$ 5.088,89
002 R. Carmelo Rangel, 445 - Batel   850m	R\$ 1.890.000,00	250	R\$ 7.560,00
003 Rua João Kaviski, 234   750m	R\$ 1.680.000,00	313	R\$ 5.367,41
004 Rua Carmelo Rangel, 1423 - Batel   1300m	R\$ 2.000.000,00	344	R\$ 5.813,95
005 Rua Bruno Filgueira, 1356 - Batel   450m	R\$ 1.600.000,00	303	R\$ 5.280,53
006 Rua Marechal José Bernardino Bormann, 567 - Batel   130m	R\$ 3.800.000,00	458	R\$ 8.296,94
007 Rua Hermes Fontes, 1282 - Batel   1300m	R\$ 2.875.000,00	510	R\$ 5.637,25
008 Rua Carmelo Rangel 1331, Batel   1200m	R\$ 4.000.000,00	600	R\$ 6.666,67
009 Rua Olavo Bilac, 596, Batel   350m	R\$ 1.950.000,00	417	R\$ 4.676,26
010 Rua Noel Rosa, 436   1700m	R\$ 2.990.000,00	600	R\$ 4.983,33
011 Bruno Filgueira 1467, Bigorriho   500m	R\$ 1.400.000,00	592	R\$ 2.364,86
012 Pedro Foltran 605, Bigorriho   1800m	R\$ 2.699.000,00	559	R\$ 4.828,26
013 Rua David Abrão 145, Bigorriho   1900m	R\$ 2.600.000,00	521	R\$ 4.990,40

$$\text{Cálculo da Média Aritmética do valor do m}^2 = \frac{\text{Soma do valor/m}^2 \text{ das amostras}}{\text{N}^{\circ} \text{ de amostras}} = \frac{\text{R\$ } 71.554,77}{13}$$

**MA do m<sup>2</sup> = R\$ 5.504,21 (cinco mil, quinhentos e quatro reais e vinte e um centavos)**

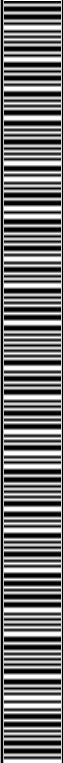
A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Para tal utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais, e 20% para menos em relação a média aritmética.

$$\begin{aligned} \text{Média Final} &= \text{Média Aritmética} + 20\% = \text{R\$ } 6.605,06 \\ &- 20\% = \text{R\$ } 4.403,37 \end{aligned}$$

Considerando somente o intervalo amostral entre R\$ 6.605,06 e R\$ 4.403,37, temos a **exclusão** das amostras 002, 006, 008, e 011

$$\text{Média Final} = \frac{\text{Soma das 9 amostras}}{9} = \frac{\text{R\$ } 46.666,30}{9} = \text{R\$ } 5.185,14$$

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, **estabelecemos o valor final médio do metro quadrado do imóvel avaliado**, na região do imóvel ora avaliado, é igual a **R\$ 5.185,14 (cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e quatorze centavos)**, conforme a anexa tabela, já com os



dados tabulados e homogêneos, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

### ***IX - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL***

Para determinarmos o valor médio de mercado do imóvel, multiplicamos o valor obtido acima, pela área do imóvel, conforme a situação do imóvel avaliado. Os índices foram determinados em virtude de nossa vivência em avaliações do dia a dia da nossa profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma, na maioria dos imóveis, teremos a seguinte fórmula, para obter o valor final do imóvel avaliado:

$$V_i = A \times V_u$$

Onde:

$V_{mi}$  = Valor Médio do Imóvel

$A$  = Área do Imóvel

$V_u$  = Valor unitário básico  $m^2$  em **R\$ 5.185,14**

Assim:

$$V_{mi} = A \times V_u$$

$$V_{mi} = 537,90 \times R\$ 5.185,14$$

$$V_{mi} = 2.789.089,05$$

### **X – DETERMINAÇÃO DO VALOR**

A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avalianda. Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria.

Para determinar o estado do imóvel o avaliador deverá adotar um fator ou método de depreciação. No presente caso foi adotado o método de HEIDECKE.

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke:



Ref.	Estado da Edificação	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0
b	Entre nova/regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Reparos simples	18,1
f	Reparos simples a Importantes	33,2
g	Necessitando de reparos importantes	52,6
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	75,2
i	Sem valor	100

Fonte: <http://ibape-nacional.com.br> – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

No presente caso determinou-se através da vistoria que o imóvel foi classificado em estado de conservação **f (Necessitando de reparos simples a importantes)**.

Assim, o fator de depreciação a ser usado é de 33,2%.

Desta forma, temos o seguinte cálculo:

$$V_i = 2.789.089,05 \times 0,668 = R\$ 1.863.111,49$$

$$V_i = R\$ 1.863.111,49$$

## XI - CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando é:

**R\$ 1.860.000,00 (um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)**

- Limite Inferior: = R\$ 1.675.000,00

- Limite Superior = R\$ 2.046.000,00

## XII – ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial de Avaliação é composto de 06 páginas e um anexo.

Curitiba, 10 de junho de 2019.



Walter Pinotti Filho

Perito Avaliador Judicial

CNAI 15.111 | CRECI/PR 26.062



### Anexo 1

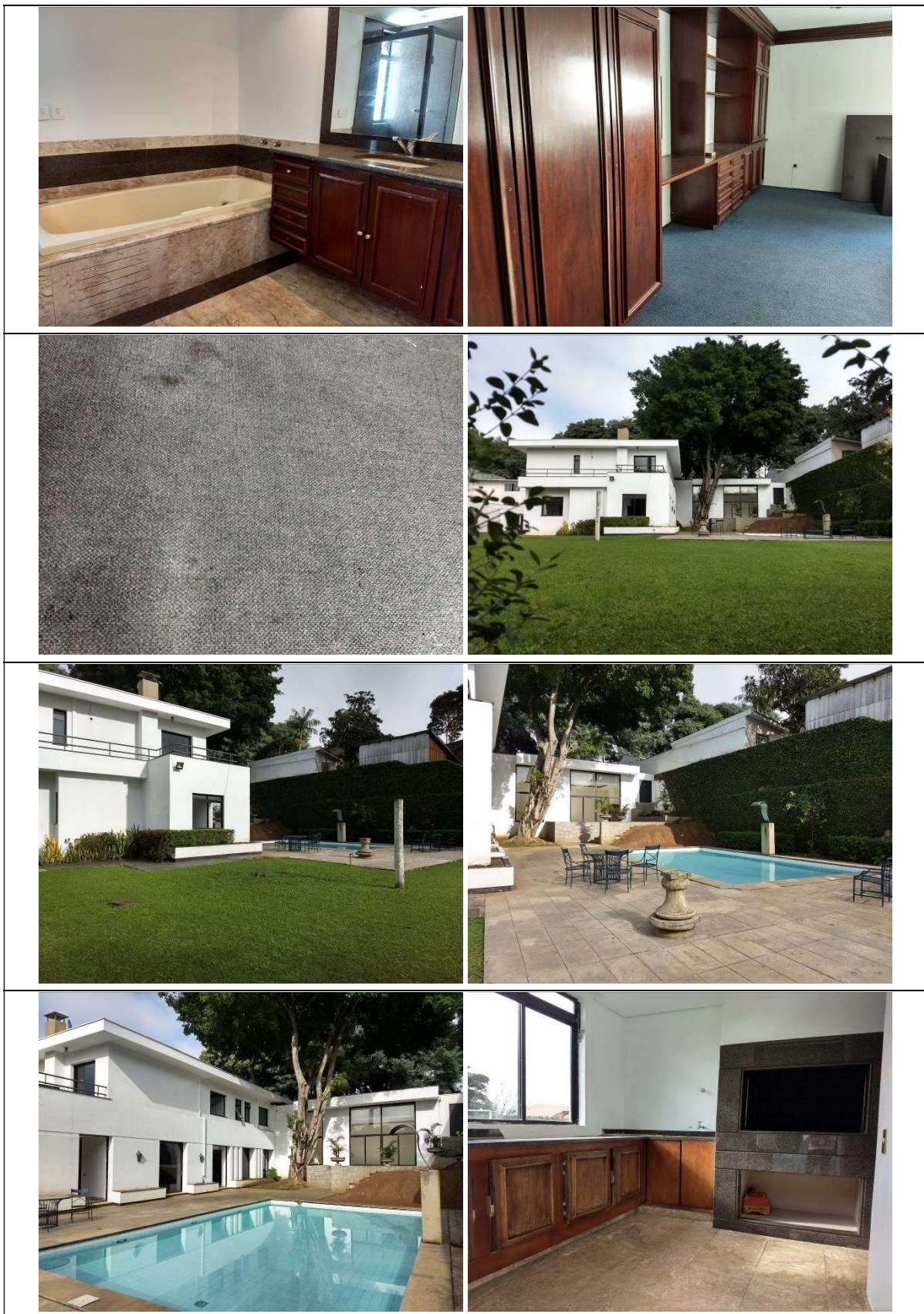
Autos nº 0000819-50.1999.8.16.0001

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



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: PJ6K4 BSDP3 F8VGQ GN5HK





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: PJ6K4 BSDP3 F8VGQ GN5HK

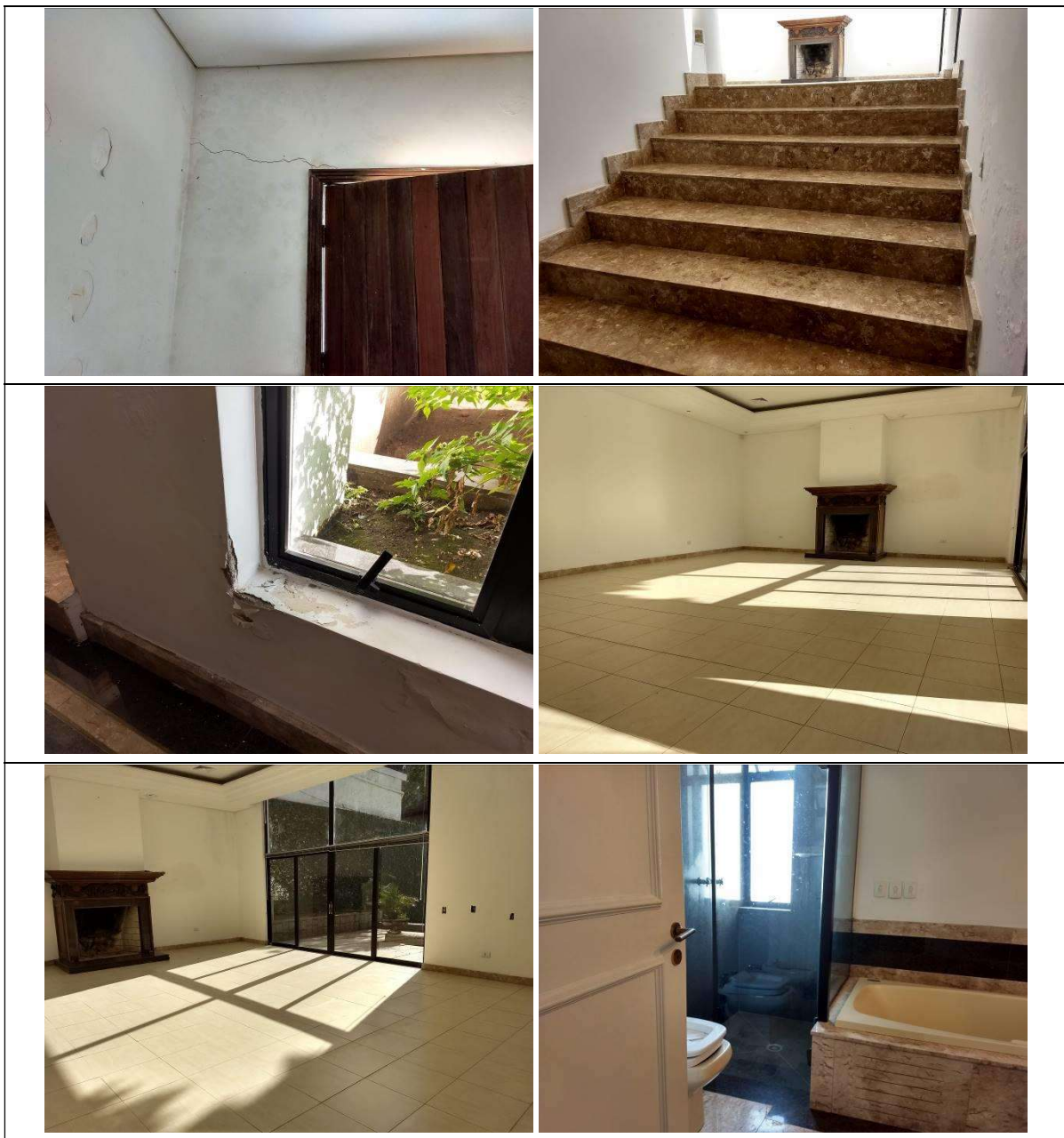






Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6K4 B5DF3 F8VGQ GN5HK





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: PJ6K4 BSDP3 F8VGQ GN5HK



*Walter Pinotti Filho*  
Walter Pinotti Filho  
Perito Avaliador Judicial  
CNAI 15.111

**AVALIACAO JUDICIAL DE IMOVEL**

Autos nº 0000819-50.1999.8.16.0001

**SOLICITANTE: 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA | PARANÁ**

Data: 02 DE MAIO DE 2019 - 9h

Local: Rua Marechal José Bernardino Bormann, nº 730 – Curitiba/PR

**Presentes:**1. Lazaro Luiz Basto 169920409-87  
Nome e CPF:2. Doniel Fernandes Luiz  
Nome e CPF:3. \_\_\_\_\_  
Nome e CPF:4. \_\_\_\_\_  
Nome e CPF:5. \_\_\_\_\_  
Nome e CPF:Walter Pinotti Filho  
Avaliador Imobiliário CNAI 15.111