



AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DE MARINGÁ – ESTADO DO PARANÁ

Autos nº **0015485-02.2022.8.16.0017**

Autora: **Eliana Sousa da Cunha**

Réu: **Lauro Teodoro Gomes**

Fernando Ferreira Cavalaro da Costa, perito deste juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente, apresentar esclarecimentos e complementação do laudo pericial.

1. DA COMARCA

O perito retifica o laudo pericial, esclarecendo que a comarca base em que a avaliação foi realizada é a de Maringá, Estado do Paraná.

2. DO MEMORIAL DE CÁLCULO

Tendo em vista o equívoco de inserir o imóvel avaliando no memorial de cálculo da avaliação, este perito apresentará abaixo os novos cálculos com a exclusão do elemento.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA	VALOR DO M²	FONTE
Jardim Novo Oasis	309	R\$498.000,00	R\$1.611,65	Imobiliária Herval

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: PJV5V XTxE3 AS7JK BA9LB



Jardim Novo Oasis	311	R\$350.000,00	R\$1.125,40	Imobiliária Silvio Iwata
Jardim Novo Oasis	167	R\$350.000,00	R\$2.095,80	Imobiliária Sândalo

• **Método empregado**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito **na Norma Brasileira NBR-14653**. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários **(por m²)** são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o **Critério Excludente de Chauvenet** e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras **(n<30)** com a distribuição **'t' de Student** com confiança de **80%**, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR LOCALIZAÇÃO

F2: FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

• **Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	1.611,65	0,50	0,80	644,66

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: P3V5V XTxE3 AS7JK BA9LB



2	1.125,40	0,70	0,60	472,67
3	2.095,81	1,00	1,00	2.095,81

- **Valores Homogeneizado (Xi), em R\$/m²**

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 1.071,05

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 891,63

- **Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (**d**) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (**VC**), fornecido pela tabela de **Chauvenet**.

Ou seja: **d = |Xi - X|/S < VC**

Valor crítico para 3 amostras, pela **Tabela de Chauvenet**: **VC = 1,38**

Amostra 1: $d = |644,66 - 1.071,05| / 891,63 = 0,48 < 1,38$ (**amostra pertinente**)

Amostra 2: $d = |472,67 - 1.071,05| / 891,63 = 0,67 < 1,38$ (**amostra pertinente**)

Amostra 3: $d = |2.095,81 - 1.071,05| / 891,63 = 1,15 < 1,38$ (**amostra pertinente**)

- **Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**



Os limites do intervalo de confiança (**Li e Ls**) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem **80%** de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: **$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$** e **$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$** , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para **80%** de confiança e **2 (n-1)** graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.071,05 - 1.89 * 891,63/\sqrt{(3 - 1)} = -120,55$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.071,05 + 1.89 * 891,63/\sqrt{(3 - 1)} = 2.262,64$$

- **Cálculo do campo de arbítrio**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente **10%** em torno da média.

Campo de arbítrio: de **R\$963,94 a R\$1.178,15**

- **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando**

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, foi utilizado a média das amostras como valor unitário.





- **Resultado final**

Valor final = Valor unitário * Área

Valor final = R\$1.071,05 * 347,00 = **R\$371.652,88**

3. CONCLUSÃO

Com base nas amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador retifica o valor do imóvel para **R\$371.652,88 (Trezentos e Setenta e Um Mil e Seiscentos e Cinquenta e Dois Reais e Oitenta e Oito Centavos)**.

Nada mais havendo a consignar, em **29 de novembro de 2024** este perito encerra os esclarecimentos do laudo pericial, elaborado em **5 (cinco)** laudas e assinado digitalmente.

Nestes termos, pede deferimento

Maringá, data e hora da assinatura digital

Fernando Ferreira Cavalaro da Costa

Avaliador de Imóveis

CRECI/PR nº 40.735

CNAI nº 42.389

