



**AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA 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, Avaliador de Imóveis, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente, apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**.

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





1. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula nº 51.872, do Registro de Imóveis da Comarca de Iretama, estado do Paraná.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se do Lote **nº 04**, da quadra nº **387**, do **Residencial Jardim Novo Oasis**, com área de **347m²**, situado no perímetro urbano da cidade de Maringá, **Estado Paraná**.

A área construída do imóvel é dividida em duas partes, sendo a casa principal na parte da frente e uma edícula aos fundos, com um amplo espaço livre entre as duas construções.

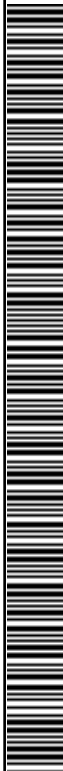
No que diz respeito a casa, a mesma possui dois quartos, sala, cozinha e banheiro, sendo que há a presença de laje, acabamentos com azulejos cerâmicos de segunda linha. A casa da frente não está com um estado de conservação ruim.





FERNANDO CAVALARO

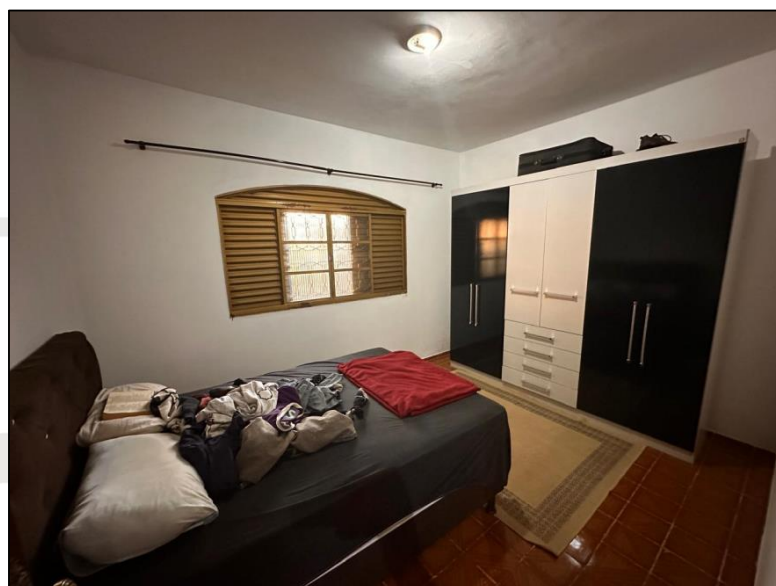
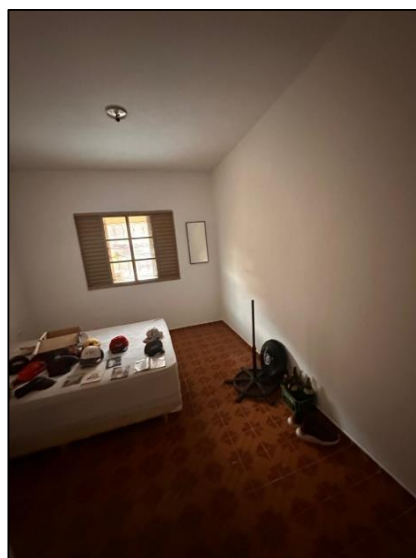
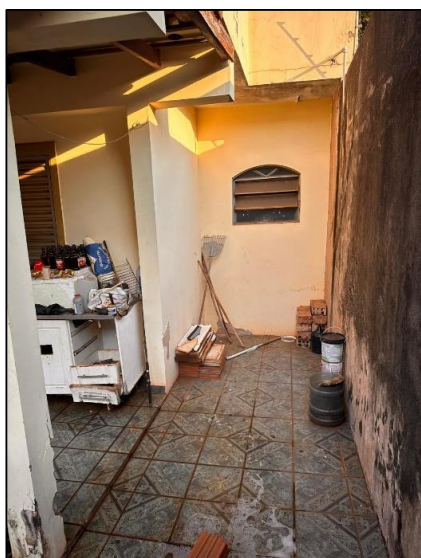
• AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PERÍCIAS •





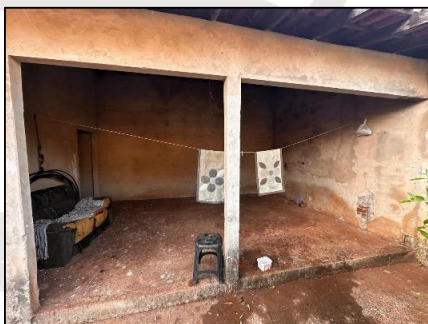
FERNANDO CAVALARO

• AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PERÍCIAS •



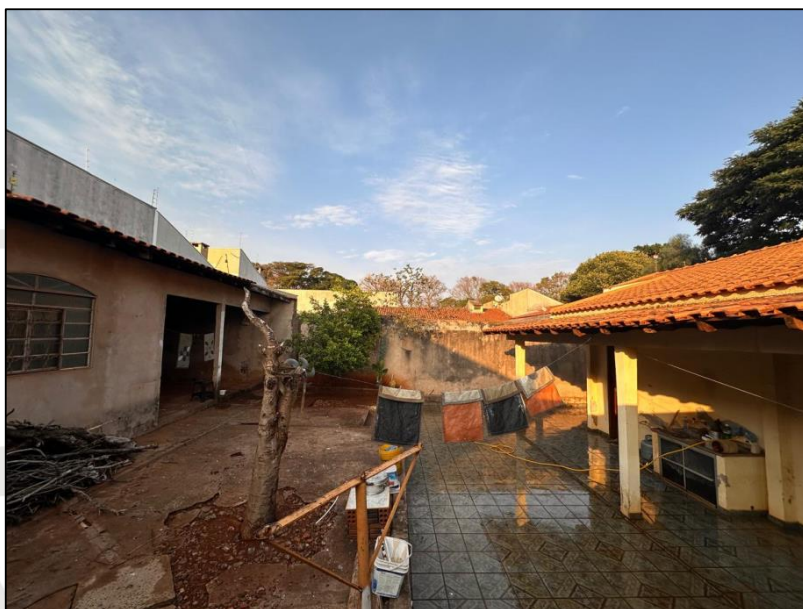


A segunda casa está em estado de conservação precário, sendo que há a necessidade da realização de reformas, uma vez que o chão está apenas na fase de alvenaria e as paredes precisam pintura.





A parte externa da casa entre as duas construções é em cimento batido e está com diversas partes quebradas, com rachaduras em toda a sua extensão e com excesso de entulhos.





3. METODOLOGIA AVALIATIVA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

4. LOCALIZAÇÃO

Maringá é uma cidade que se destaca no Estado do Paraná por sua beleza, planejamento urbano e qualidade de vida. Localizada ao norte do estado, essa cidade média-grande é um exemplo de como desenvolvimento pode caminhar de mãos dadas com a preservação ambiental.

Os pontos que tornam os imóveis em Maringá valorizados são: A qualidade de vida da cidade que é conhecida por oferecer uma excelente qualidade de vida, com índices elevados de desenvolvimento humano. A beleza natural arborizada com parques e áreas verdes que proporcionam um contato agradável com a natureza. Forte economia do setor industrial, comércio e os serviços impulsionam a economia da cidade, gerando empregos.

O lugar em que o imóvel está localizado é um bairro bem desenvolvido na cidade, com uma infraestrutura completa com escolas, unidades de saúdes, restaurantes, igrejas, academias, salões de beleza etc.





5. PESQUISA

As pesquisas foram realizadas no dia 14 de agosto de 2024, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO POR TRATAMENTO DE FATORES**, onde arbitrou-se o valor de mercado. A avaliação foi realizada de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653, partes 1 e 2**, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (**quadro amostral e planilha de cálculos**).

6. QUADRO AMOSTRAL E PLANILHA DE CÁLCULO

LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA	VALOR DO M²	FONTE
Jardim Novo Oasis	309	R\$498.000,00	R\$1.611,65	Imobiliária Herval
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
Jardim Novo Oasis	309	R\$400.000,00	R\$1.294,49	Imobiliária Teto

• 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

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZY3 CUZMK LWT49 KMQNB



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: PADRÃO DE REVESTIMENTO

F2: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

• **TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	1.611,65	0,80	0,90	1.160,39
2	1.125,40	0,70	0,80	630,23
3	2.095,81	1,00	1,00	2.095,81
4	1.294,50	0,80	0,90	932,04

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 1.204,62



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

$S = 632,56$

- **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: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela **Tabela de Chauvenet:** $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |1.160,39 - 1.204,62| / 632,56 = 0,07 < 1,54$ **(amostra pertinente)**

Amostra 2: $d = |630,23 - 1.204,62| / 632,56 = 0,91 < 1,54$ **(amostra pertinente)**

Amostra 3: $d = |2.095,81 - 1.204,62| / 632,56 = 1,41 < 1,54$ **(amostra pertinente)**

Amostra 4: $d = |932,04 - 1.204,62| / 632,56 = 0,43 < 1,54$ **(amostra pertinente)**

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 1.204,62 - 1.64 * 632,56 / \sqrt{(4 - 1)} = 605,67$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 1.204,62 + 1.64 * 632,56 / \sqrt{(4 - 1)} = 1.803,56$

- **CÁLCULO DE CAMPO 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\$1.084,15 a R\$1.325,08**





- **TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO VALOR DO IMÓVEL**

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

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1.160,39 * 347,00 = **R\$402.654,75**

7. CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Portanto para avaliar um bem, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer, manutenção, enfim, toda a infraestrutura do município onde o imóvel está localizado.

Com base nas amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado para o ano de 2024, pelo valor de **R\$402.654,75 (quatrocentos e dois mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).**





8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, em **22 de agosto de 2024**, este perito encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, elaborado em **12 (doze)** 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

