



AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DE PARANAVAÍ

Autos nº 0005076-16.2022.8.16.0130

Autora: Maria Aparecida Teixeira

Réu(s): Adriana Pereira Santana, Francismari Pereira Santana, Magali Pereira de Santana e Roberto Givanildo Pereira de Santana

Fernando Ferreira Cavalaro da Costa, avaliador de imóveis, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente, apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**.

Nestes termos, pede deferimento

Paranavaí, 04 de agosto de 2023

Fernando Ferreira Cavalaro da Costa

Avaliador de Imóveis

CRECI/PR nº 40.735

CNAI nº 42.389

(44) 99724-646 | (44) 3346-4754 | fernandoccavalaro@gmail.com
Avenida Brasil, nº 284, Sala 5, Zona 8, Maringá/PR, CEP: 87050-465



1. RELATÓRIO

Este perito foi nomeado no **mov. 39**. A autora apresentou quesitos no **mov. 43**. Os réus apresentaram quesitos no **mov. 44**. A vistoria foi realizada no dia **30 de junho de 2023**, as **9:00**, na **Rua João Gaudêncio Furtado, nº 220, Vila Argus, Paranavaí, Estado do Paraná**. A visita foi acompanhada apenas pela Sra. Magali Pereira de Santana.

2. OBJETIVO

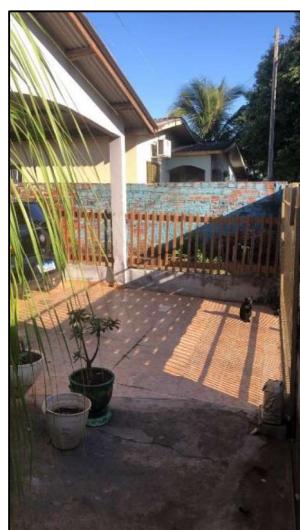
A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado para venda do imóvel localizado na **Rua João Gaudêncio Furtado, nº 220, Vila Argus, Paranavaí, Estado do Paraná**, registrado sob a matrícula nº 3613, pertencente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranavaí.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Lote nº 6, da quadra nº 1, com área de 455,00m², situado no loteamento denominado **Vila Argus**, da comarca de **Paranavaí**, estado do Paraná. O imóvel objeto da avaliação é urbano, localizado na **Rua João Gaudêncio Furtado, nº 220, Vila Argus, Paranavaí, Estado do Paraná**, cadastrada na prefeitura sob o nº 3613, código 6301 e inscrição imobiliária nº **01.02.161.0238.001**.

O terreno conta com 3 (três) construções de alvenaria, sendo que o perito teve acesso apenas a casa da frente e a casa dos fundos, pois a moradora Sra. Magali Pereira de Santana não tem acesso ao interior da casa do meio do terreno.

- **CASA DA FRENTE**





FERNANDO CAVALARO
• AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PERÍCIAS •





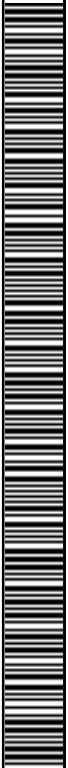


• CASA DOS FUNDOS





• ÁREA COMUM DAS CASAS DO FUNDO





4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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.

5. LOCALIZAÇÃO

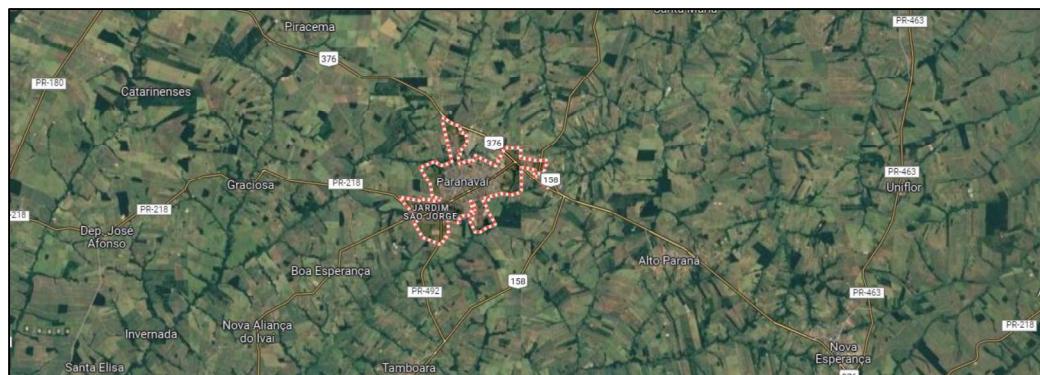
O imóvel fica localizado na cidade de Paranavaí, situada no noroeste do Paraná, o município tem como limítrofes as cidades paranaenses de Santo Antônio do Caiuá, São João do Caiuá e Alto Paraná a leste; Tamboara, Nova Aliança do Ivaí e Mirador a sul; Amaporã, Guairaça e





Terra Rica a oeste. A norte, o Rio Paranapanema separa a cidade do estado de São Paulo.

No que diz respeito a economia, a cidade é diversificada, destacando-se como a segunda maior criadora de gado de corte do Paraná; a maior produtora e exportadora de insumos e suco de laranja do país; além de ser a maior produtora de fécula de mandioca do brasil.



LOCALIZAÇÃO DA CIDADE



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





6. PESQUISA

As pesquisas foram realizadas nos dias 01, 02 e 03 de julho de 2023, 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 diretrivas 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)**.

Para pesquisas de valores, foram consultados portais de anúncios, informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

7. QUADRO AMOSTRAL E PLANILHA DE CÁLCULOS

A pesquisa refere-se a amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação a localização e aspectos físicos, sendo importante ressaltar que na especificação do imóvel foi considerado apenas o valor do terreno (terra nua), pois as benfeitorias não apresentam valor econômico, tendo em vista a idade e o estado de deterioração. Ou seja, o quadro amostral é composto apenas por terrenos, conforme segue abaixo.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR DE VENDA	VALOR DO M ²	FONTE
Jardim Iguaçu	576,00	R\$350.000,00	R\$607,63	Winner Brokers
Jardim Iguaçu	R\$450,00	R\$290.000,00	R\$644,44	Winner Brokers



Jardim Santos Dumont	600,00	R\$220.000,00	R\$366,66	Winner Brokers
Jardim Santos Dumont	532,00	R\$300.000,00	R\$563,90	Winner Brokers
Jardim Iguaçu	263,00	R\$180.000,00	R\$684,41	Imobiliária Oriental

• 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 avaliado 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 esquina

• TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	607,64	1,20	1,00	729,17



2	644,44	1,20	1,00	773,33
3	366,67	0,50	1,00	183,33
4	563,91	0,50	1,00	281,95
5	684,41	1,20	1,30	1.067,68

- **VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$/M²**

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 607,09$$

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

$$S = 367,41$$

- **VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUIDENTE DE CHAUVENET:**

Amostra 1: $d = |729,17 - 607,09| / 367,41 = 0,33 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |773,33 - 607,09| / 367,41 = 0,45 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |183,33 - 607,09| / 367,41 = 1,15 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |281,95 - 607,09| / 367,41 = 0,88 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |1.067,68 - 607,09| / 367,41 = 1,25 < 1,65$ (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 **4 (n-1)** graus de liberdade

(44) 99724-646 | (44) 3346-4754 | fernandocavalaro@gmail.com

Avenida Brasil, nº 284, Sala 5, Zona 8, Maringá/PR, CEP: 87050-465



Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 607,09 - 1.53 * 367,41 / \sqrt{5 - 1} = 326,02$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 607,09 + 1.53 * 367,41 / \sqrt{5 - 1} = 888,16$$

• **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\$546,38 a R\$667,80

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

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, o perito utiliza a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliado: R\$607,09

• **RESULTADO FINAL**

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$607,09 * 455,00 = R\$276.227,66$$

8. 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

(44) 99724-646 | (44) 3346-4754 | fernandocavalaro@gmail.com

Avenida Brasil, nº 284, Sala 5, Zona 8, Maringá/PR, CEP: 87050-465



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 as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado para venda no ano base de dois mil e vinte e três no valor de **R\$276.227,66 (DUZENTOS E SETENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E VINTE E SETE REAIS)**.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, em **04 de agosto de 2023**, este perito encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, elaborado em **14 (quatorze)** laudas e assinado digitalmente.

Paranavaí, 04 de agosto de 2023

Fernando Ferreira Cavalaro da Costa

Avaliador de Imóveis

CRECI/PR nº 40.735

CNAI nº 42.389

(44) 99724-646 | (44) 3346-4754 | fernandoccavalaro@gmail.com
 Avenida Brasil, nº 284, Sala 5, Zona 8, Maringá/PR, CEP: 87050-465