



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA
DE TELÊMACO BORBA – ESTADO DO PARANÁ**

PROCESSO N.º 0002509-92.2008.8.16.0165

Pelo presente instrumento, referente a ação movida por José Sampayo contra Giorgete Adriana Mazuco, venho apresentar o devido Laudo do valor de venda do imóvel, realizado pelo método direto.

LAUDO PERICIAL

1. Objetivo e finalidade do trabalho

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado para efeito de venda, de um imóvel residencial situado da Rua Ângelo Dal Col Júnior, nº 282, Centro, Telêmaco Borba/PR.

Para isto foi adotada a NBR. 14.653-1 e 14.653-2, para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR 14.653-1, no seu artigo 8.3.1.

2.2) Vistoria e Características da Região

Conforme agendado por petição, foi realizada vistoria no imóvel, situado na Rua Ângelo Dal Col Júnior, nº 282, Centro, Telêmaco Borba/PR, no dia 19 de março de 2019, às 9:30 hs, na qual esteve presente o marido da Executada, Sr. Osiel Ferreira Pedroso que prestou atendimento devido, inclusive apresentando todo o imóvel para vistoria.





O imóvel, está locado em um terreno plano, mais alto que a rua, com área de 500,76 m², medindo 15,60 m de frente por 32,10 m nas laterais, possui área construída averbada de 162,53 m², em estado normal de conservação pela idade do imóvel, sendo sua construção em alvenaria e laje com telhado em telha de barro, é composto por 1 sala com piso cerâmico, 1 sala com piso de madeira, 3 suítes com pisos de madeira, 3 banheiros com revestimento de piso e parede em cerâmica e box em acrílico, cozinha com revestimento de piso e parede em cerâmica, garagem coberta contendo 2 vagas. Área externa quase toda calçada em cerâmica. Área não averbada em anexo a casa, com aproximadamente 80 m² em alvenaria com telhas de barro e estrutura de telhado em madeira aparente contendo: churrasqueira, lavanderia e banheiro social, o piso e as paredes revestidos com cerâmica e piscina com aproximadamente 21 m².

Situado na região Central da cidade, dotado de toda infraestrutura e servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjeta; pavimentação, rede de água, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entre outros.

Região em questão com comércio abundante, contendo farmácias, mercados, restaurantes, posto de saúde, posto de gasolina, correio, clínicas, clube à frente do imóvel entre outros.

3. Fotos do imóvel





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA



RUA SANTA CLARA 405 SOBRADO 04
CURITIBA PARANÁ
TELEFONE +55 41 99982.8010







ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

4. Amostra por semelhantes

AMOSTRA 1 - Imobiliária Monte Alegre

Fotos do Imóvel - CÓD. 821 - Casa em Centro - Telêmaco Borba



Apresentação

LOTE DE TERRENO URBANO Nº 21 DA QUADRA Nº 81 MEDINDO 14,00 X 33,00 NUM TOTAL DE 462,00 M² CONTENDO UMA CASA DE ALVENARIA MEDINDO 188,81 M² SENDO 03 QUARTOS (SUÍTE), SALA, COPA, COZINHA, 02 BANHEIROS SOCIAIS, ÁREA DE SERVIÇO, ANEXO C/ CHURRASQUEIRA, 02 QUARTOS, BANHEIRO E GARAGEM, SITA RUA OSÓRIO DE ALMEIDA TAQUES Nº 141, CENTRO. (AO LADO DA PLASTIPEL)

Características do Imóvel

- Casa
- 3 dormitórios(s)
- 1 suíte(s)
- 1 vaga(s) na garagem
- 3 banheiro(s)
- 188 M²

Tipo de transação e Preço

Transação: Venda
Preço de Venda: R\$ 700.000,00

AMOSTRA 2 - Imobiliária Monte Alegre

Fotos do Imóvel - CÓD. 485 - Casa em Centro - Telêmaco Borba



Apresentação

CASA DE ALVENARIA MEDINDO 160,00 M², TERRENO MEDINDO 14,00M X 34,50 NUM TOTAL DE 483,00 M², CONTENDO 03 QUARTOS (SUÍTE), SALA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO EXTERNO, CHURRASQUEIRA E GARAGEM, SITA RUA VIDAL DE NEGREIROS Nº 406, CENTRO.

Características do Imóvel

- Casa
- 3 dormitórios(s)
- 1 suíte(s)
- 1 vaga(s) na garagem
- 3 banheiro(s)
- 160 M²

Tipo de transação e Preço

Transação: Venda
Preço de Venda: R\$ 420.000,00





AMOSTRA 3 - Imobiliária Monte Alegre

Fotos do Imóvel - CÔD. 918 - Casa em Centro - Telmárcio Borba

Apresentação

QTE DE TERRENO URSANDO INTENDID 3000M2, CONTENDO CASA DE ALVENARIA (25M2) MODERNA, COM 140M2 COM 03 QUARTOS (SUITE), SALA DE ESTAR, SALA DE TV, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO, DESPENSA COM CHURRASQUEIRA E GARAGEM COM PORTÃO ELÉTRICO, SITA ESTRADA FERNÃO DIAS Nº 115, LÊN 100.

Características do Imóvel

- 140M2
- 4 dormitórios
- 1 suíte
- 1 vaga de garagem
- 1 banheiro
- 140M2

Tipo de transação e Preço

Transação: Venda

Preço de venda: R\$ 300.000,00

AMOSTRA 4 - Imobiliária Cidade Papel

Código: I00847 / 2 Quarto / Casa / Centro / R\$450.000,00

Mais informações:

Nome:
Exemplo: João Silva

E-mail:
Exemplo: joao@email.com

Telefone:
(00) 0000-0000

Mensagem:
Mensagem

☐ Não sou um robô 

Características

2 quarto	1 Suíte	2 banheiros	1 Garagem
246,76 construído m²	455 m² terreno	R\$70,00 IPTU	R\$450.000,00
Endereço: Henrique Dias			





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

AMOSTRA 5 - Imobiliária Cidade Papel

Código: I00975 / 4 Quarto / Casa / Centro / R\$490.000,00



Mais informações:

Nome:

Exemplo: João Silva

E-mail:

Exemplo: joao@email.com

Telefone:

(00) 0000-0000

Mensagem:

Mensagem

☐ Não sou um robô



reCAPTCHA
Proteja-se. Sempre.

✓ Enviar mensagem

Características

4 quarto	2 banheiros	1 Garagem	140 construído m²
344,25 m² terreno	R\$45,00 IPTU	R\$490.000,00	
Endereço: Wenceslau Braz			

AMOSTRA 6 - Imobiliária Cidade Papel

Código: I00825 / 3 Quarto / Casa / Centro / R\$700.000,00



Mais informações:

Nome:

Exemplo: João Silva

E-mail:

Exemplo: joao@email.com

Telefone:

(00) 0000-0000

Mensagem:

Mensagem

☐ Não sou um robô



reCAPTCHA
Proteja-se. Sempre.

✓ Enviar mensagem

Características

3 quarto	1 Suite	1 banheiro	1 Garagem
250,5 construído m²	495,22 m² terreno	R\$700.000,00	
Endereço: Rua Professora Edith Gordon			

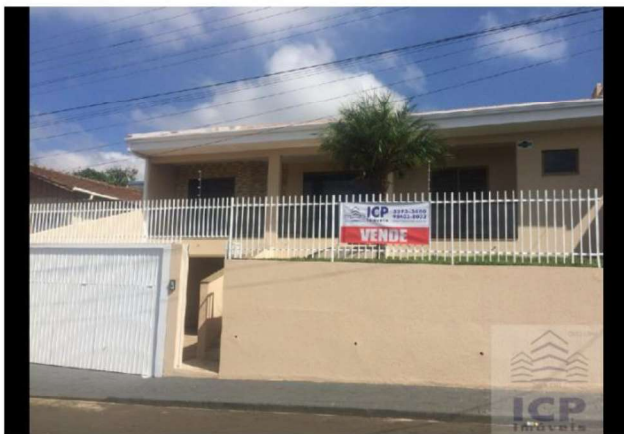




ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

AMOSTRA 7 - Imobiliária Cidade Papel

Código: I00981 / 2 Quarto / Casa / Centro / R\$790.000,00



Mais informações:

Nome:

Exemplo: João Silva

E-mail:

Exemplo: joao@email.com

Telefone:

(00) 0000-0000

Mensagem:

Mensagem

☐ Não sou um robô



✓ Enviar mensagem

Características

2 quarto	1 Suite	1 banheiro	1 Garagem
299 construído m²	496 m² terreno	R\$790.000,00	
Endereço: Francisco Kasek Pucci			

AMOSTRA 8 - Imobiliária Cidade Papel

Código: I00487 / 2 Quarto / Casa / Centro / R\$1.200.000,00



Mais informações:

Nome:

Exemplo: João Silva

E-mail:

Exemplo: joao@email.com

Telefone:

(00) 0000-0000

Mensagem:

Mensagem

☐ Não sou um robô



✓ Enviar mensagem

Características

2 quarto	1 Suite	2 banheiros	4 Garagens
275,34 construído m²	472,5 m² terreno	238,01 m²	R\$1.200.000,00
Endereço: Siqueira Campos			

RUA SANTA CLARA 405 SOBRADO 04
CURITIBA PARANÁ
TELEFONE +55 41 99982.8010





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

AMOSTRA 9 - Clicar Imóveis

Home > Imóveis > À venda > Casa > Telêmaco Borba > Centro > Casa na Avenida Nossa Senhora da Luz, 113 - Centro - Telêmaco Borba - PR, à venda por R\$ 950.000 CA0084-CLIK

Fotos **Mapa** **Rua**

Casa com 3 quartos à venda, por R\$ 950.000
Avenida Nossa Senhora da Luz, 113 - Centro - Telêmaco Borba/PR

3 quartos 2 suítes 3 banheiros 612 m² área do terreno

Venda R\$ 950.000

Agendar visita
ou
Contatar o corretor

AMOSTRA 10 – Imobiliária Lira

Casa - Centro **Cod: V-231**

Endereço: Rua Caramuru
Cidade: Telêmaco Borba
Bairro: Centro

Valor (Quitado): **R\$ 890.000,00**
Condomínio/IPTU: (Não)

Área Construída: m²
Dormitórios: 0

Detalhes: Casa medindo 143,78 m² contendo 02 suítes, sendo 01 com closet e hidro, sala de tv, sala, copa, cozinha, banheiro social, despensa, lavanderia, garagem coberta e churrasqueira com quarto e banheiro.

Observações: Terreno medindo 617,50 m².

VENDE

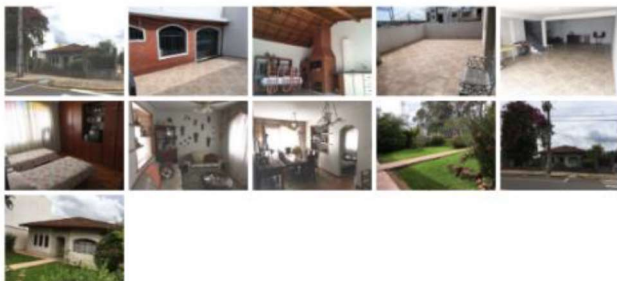




ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

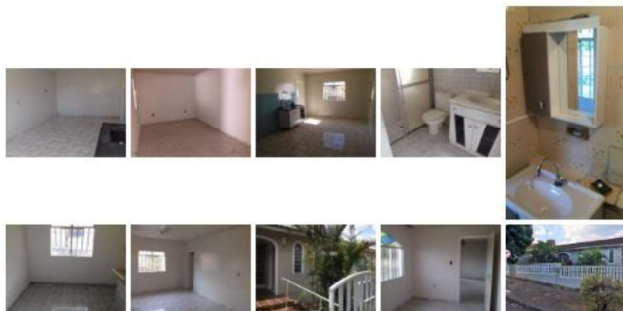
AMOSTRA 11 – Imobiliária Lira

Casa - Centro		Cod: V-178
Endereço:	Rua Edith Gordon	
Cidade:	Telêmaco Borba	
Bairro:	Centro	
Valor (Quitado):	R\$ 793.000,00	
Condomínio/IPTU:	(Não)	
Área Construída:	299 m²	
Dormitórios:	3	
Detalhes:	Casa contendo 01 suite, 02 quartos, sala de Tv, copa, sala de estar, cozinha, lavanderia coberta, quarto de despejo, 2 banheiros social, churrasqueira, garagem coberta para 04 veículos. Terreno medindo 474,73 metros² de área total e construção medindo 299 metros², toda em laje.	
Observações:	Imóvel bem localizado, bom para residencial e comercial. Bom estado de conservação. Financia !!	



AMOSTRA 12 – Imobiliária Lira

Casa - Centro		Cod: V-05
Endereço:	Rua Augusto Tobich, 147	
Cidade:	Telêmaco Borba	
Bairro:	Centro	
Valor (Quitado):	R\$ 450.000,00	
Condomínio/IPTU:	(Não)	
Área Construída:	m²	
Dormitórios:	0	
Detalhes:	Casa medindo aprox. 135 m², contendo 03 quartos, 02 salas, copa, cozinha, 02 banheiros, lavanderia e entrada para carro.	
Observações:	Terreno medindo 432 m².	





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

AMOSTRA 13 – Imobiliária Lira

Casa - Centro

Cod: V-77

Endereço: Av. Nossa Senhora da Luz

Cidade: Telêmaco Borba

Bairro: Centro

Valor (Quitado): R\$ 470.000,00

Condomínio/IPTU: (Não)

Área Construída: m²

Dormitórios: 0

Detalhes: Casa medindo 208 m², sobre o terreno de 429 m², contendo 03 quartos, sendo 01 suite, 03 salas, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia, churrasqueira, quarto para despejo e garagem coberta.

Observações: Financia.

AMOSTRA 14 – Mundial Imóveis

Fotos

Usado

REF.: 029

Centro, Telemaco Borba - PR

Endereço: R. Francisco Kasek Puci, 232

Edifício: Alvenaria

Proximidades: Padaria, Mercado

Preço: R\$ 480.000,00

Dependências: 2 Quartos (1 Suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Sala de Jantar, 1 Dep. Empregada,

Área: Construída:182m² Total:199m² Terreno:405m² Edícula:17m²

Imprimir | Indicar para um Amigo

Compartilhar 0 Tweet

Corretor(a): Patryck Láhdiv

Ligue: 42 3272 0077

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Valores, disponibilidade e condições sujeito a alteração sem aviso prévio.

CARACTERÍSTICAS:

Construção: Alvenaria Posição: Frente

Nível: Regular (Plano)



ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

5. Cálculo das áreas equivalentes do imóvel e das amostras

IMÓVEL	TERRENO	500,76 m ²		
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		162,53	1	162,53
NÃO AVERBADA		80,00	0,80	64,00
EXTERNA		258,23	0,5	129,11
ÁREA TOTAL				355,61

AMOSTRA 01	TERRENO	462,00 m ²	VALOR	R\$700.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		188,81	1	188,81
EXTERNA		273,19	0,5	136,59
ÁREA TOTAL				325,40

AMOSTRA 02	TERRENO	483,00 m ²	VALOR	R\$420.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		160,00	1	160,00
EXTERNA		323,00	0,5	161,50
ÁREA TOTAL				321,50

AMOSTRA 03	TERRENO	334,80 m ²	VALOR	R\$300.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		140,00	1	140
EXTERNA		194,80	0,5	97,40
ÁREA TOTAL				237,40

AMOSTRA 04	TERRENO	455,00 m ²	VALOR	R\$450.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		246,76	1	246,76
EXTERNA		204,24	0,5	102,12
ÁREA TOTAL				348,88

AMOSTRA 05	TERRENO	344,25 m ²	VALOR	R\$490.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		140,00	1	140,00
EXTERNA		204,25	0,5	102,12
ÁREA TOTAL				242,12

AMOSTRA 06	TERRENO	495,22 m ²	VALOR	R\$700.000
ÁREA		METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE
CONSTRUÍDA		250,50	1	250,50
EXTERNA		244,72	0,5	122,36
ÁREA TOTAL				372,86





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

AMOSTRA 07	TERRENO	496,00 m ²	VALOR	R\$790.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	299,00	1	299,00	
EXTERNA	197,00	0,5	98,50	
ÁREA TOTAL				397,50
AMOSTRA 08	TERRENO	472,50 m ²	VALOR	R\$1.200.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	275,34	1	275,34	
EXTERNA	197,16	0,5	98,55	
ÁREA TOTAL				373,92
AMOSTRA 09	TERRENO	612,00 m ²	VALOR	R\$950.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	300,00	1	300,00	
EXTERNA	312,00	0,5	156,00	
ÁREA TOTAL				456,00
AMOSTRA 10	TERRENO	617,50 m ²	VALOR	R\$890.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	143,78	1	143,78	
EXTERNA	473,72	0,5	236,86	
ÁREA TOTAL				380,64
AMOSTRA 11	TERRENO	474,73 m ²	VALOR	R\$793.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	299,00	1	299,00	
EXTERNA	175,73	0,5	87,86	
ÁREA TOTAL				386,86
AMOSTRA 12	TERRENO	432,00 M ²	VALOR	R\$450.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	135,00	1	135,00	
EXTERNA	297,00	0,5	148,50	
ÁREA TOTAL				283,50
AMOSTRA 13	TERRENO	429,00 M ²	VALOR	R\$470.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	208,00	1	208,00	
EXTERNA	221,00	0,5	110,50	
ÁREA TOTAL				318,50
AMOSTRA 14	TERRENO	405,00 M ²	VALOR	R\$480.000
ÁREA	METRAGEM	PERCENTUAL	ÁREA EQUIVALENTE	
CONSTRUÍDA	199,00	1	199,00	
EXTERNA	206,00	0,5	103,00	
ÁREA TOTAL				302,00





ANDRESSA
ZONATO
ARQUITETURA

6. Tabela comparativa das amostras

Amostra	Bairro	Valor de venda	A.E.	R\$/m²	Imobiliária	Contato	Endereço imóvel
1	Centro	700.000,00	325,40	R\$2.151,20	Monte Alegre	42 32721902	Rua Osório de Almeida Taques n. 141 - Centro
2	Centro	420.000,00	321,50	R\$1.306,38	Monte Alegre	42 32721902	Rua Vidal de Negreiros n. 406 - Centro
3	Centro	300.000,00	237,40	R\$1.263,69	Monte Alegre	42 32721902	Rua Estrada Fernão Dias n. 119 - Centro
4	Centro	450.000,00	348,88	R\$1.289,84	Cidade Papel	42 32733480	Rua O Brasil para Cristo
5	Centro	490.000,00	442,12	R\$1.108,30	Cidade Papel	42 32733480	Rua Wenceslau Braz
6	Centro	700.000,00	372,86	R\$1.877,38	Cidade Papel	42 32733480	Rua Professora Edith Gordan
7	Centro	790.000,00	397,50	R\$1.987,42	Cidade Papel	42 32733480	Rua Francisco Kasek Pucci
8	Centro	1.200.000,00	373,92	R\$3.209,24	Cidade Papel	42 32733480	Rua Siqueira Campos
9	Centro	950.000,00	456,00	R\$2.083,33	Clicar Imóveis	42 999822511	Av Nossa Senhora da Luz 113 - Centro
10	Centro	890.000,00	380,64	R\$2.338,17	Imobiliária Lira	42 32721891	Rua Caramuru
11	Centro	793.000,00	386,86	R\$2.049,84	Imobiliária Lira	42 32721891	Rua Edith Gordon
12	Centro	450.000,00	283,50	R\$1.587,30	Imobiliária Lira	42 32721891	Rua Augusto Tobich 147
13	Centro	470.000,00	318,50	R\$1.475,67	Imobiliária Lira	42 32721891	Av . Nossa Senhora Da Luz
14	Centro	480.000,00	302,00	R\$1.589,40	Muldial Imóveis	42 32720077	Rua Francisco Kasen Puci 232

Média aritmética	R\$1.808,37
Limite Mínimo 20 %	R\$2.170,04
Limite Máximo 20 %	R\$1.459,99
Área equivalente do Imóvel	355,61 M²
Valor do imóvel	R\$643.074,46

7. Tabela comparativa das amostras entre os limites máximo e mínimo

Amostra	Bairro	Valor de venda	A.E.	R\$/m²	Imobiliária	Contato	Endereço imóvel
1	Centro	700.000,00	325,40	R\$2.151,20	Monte Alegre	42 32721902	Rua Osório de Almeida Taques n. 141 - Centro
6	Centro	700.000,00	372,86	R\$1.877,38	Cidade Papel	42 32733480	Rua Professora Edith Gordan
7	Centro	790.000,00	397,50	R\$1.987,42	Cidade Papel	42 32733480	Rua Francisco Kasek Pucci
9	Centro	950.000,00	456,00	R\$2.083,33	Clicar Imóveis	42 999822511	Av Nossa Senhora da Luz 113 - Centro
11	Centro	793.000,00	386,86	R\$2.049,84	Imobiliária Lira	42 32721891	Rua Edith Gordon
12	Centro	450.000,00	283,50	R\$1.587,30	Imobiliária Lira	42 32721891	Rua Augusto Tobich 147
14	Centro	480.000,00	302,00	R\$1.589,40	Muldial Imóveis	42 32720077	Rua Francisco Kasen Puci 232

Média aritmética	R\$1.903,70
Limite Mínimo 20 %	R\$2.284,44
Limite Máximo 20 %	R\$1.522,96
Área equivalente do Imóvel	376,89 M²
Valor do imóvel	R\$669.415,87





8. Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados encontrados por comparação e homogeneização se pode comprovar nos cálculos apresentados nas tabelas acima, apresento o valor obtido:

Valor de venda para o imóvel em questão é de R\$ 670.000,00 (Seiscentos e setenta mil reais)

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.
Nesses termos pede deferimento.

Curitiba, 09 de abril de 2019.

Andressa Iurck Zonato
Arquiteta e Urbanista
CAU A 39.181-6

