

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE MARINGÁ - ESTADO DO PARANÁ**

Processo nº: 0006753-13.2014.8.16.0017
Assunto Principal: Execução de Título Extrajudicial
Exequente(s): Raelly Factoring Fomento Comercial LTDA
Executado(s): Gustavo José Vilha; José Vilha; Kessia Faria Vilha
Terceiro(s): New House Ltda - Administradora de Bens e Participacoes Ltda

Isadora de França Lopes, engenheira civil – CREA 178011/D-PR, residente na cidade de Maringá (PR), PERITA JUDICIAL nomeada nos Autos em epígrafe, após ter procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessárias, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciais no seguinte:

LAUDO PERICIAL

IMPORTANTE: Este trabalho é protegido pela Lei de Propriedade Intelectual – LPI (Lei nº 9.279/96) e pela Lei de Direitos Autorais – LDA (Lei nº 9.610/98), portanto é expressamente proibida cópia integral ou em partes deste documento sob pena de crime de violação de direito autoral. Todos os direitos reservados.

Maringá, 05 de novembro de 2025.

Isadora de França Lopes
Engenheira Civil - CREA PR – 178011/D
Perita Judicial Nomeada



1.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste laudo está localizada na Rua Pioneiro José Arduim, 855, Quadra 78, Lote 03, Parque Laranjeiras do município de Maringá, Paraná. Trata-se de uma residência térrea ocupada e não averbada, de 165,22 m². Descrito na matrícula de número 28.160, registrado junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Maringá-PR. Possui posição geográfica 23°23'20,3"S 51°57'53,6"O, datum WGS84.

1.2 OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de estimar o valor atual de mercado do imóvel como um todo, do terreno e da construção acima descrita para fins de execução judicial.

1.3 INTERESSADO

Juíz de direito da 5ª vara cível da comarca de Maringá - Estado do Paraná.

1.4 PROPRIETÁRIO

José Vilha, Gustavo José Vilha e Kessia Faria Vilha.

1.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se:

- Na documentação disponibilizada nos autos;
- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 02 de outubro de 2025;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Ressalta-se que não foram realizadas investigações quanto à veracidade ou correção dos documentos fornecidos, sendo as informações apresentadas consideradas de boa-fé.

Considerando que a edificação existente não se encontra averbada, foram utilizados, para fins de avaliação, os dados constantes em outras documentações anexadas aos autos. Destaca-se, ainda, que eventuais atualizações ou retificações dessas informações no decorrer do processo poderão demandar a elaboração de nova avaliação.

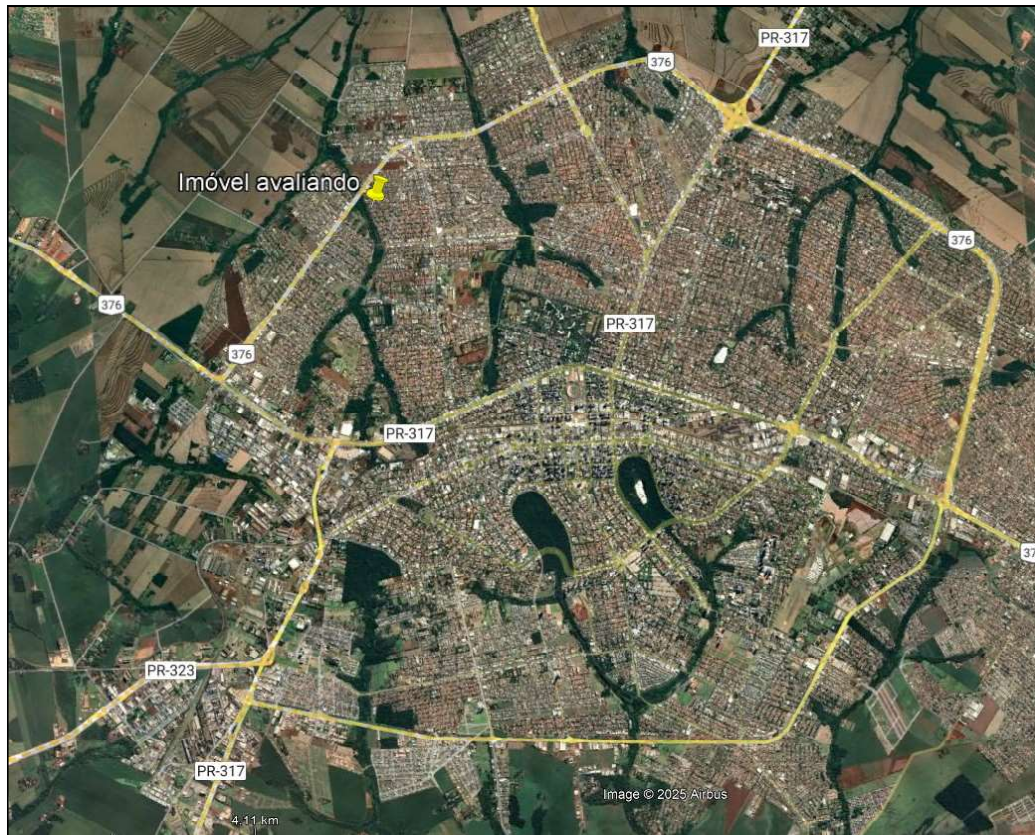
1.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.6.1 Localização

O município de Maringá está situado na região Noroeste/Norte-Central do Estado do Paraná, Brasil, integrando a Região Metropolitana de Maringá (RMM), composta por diversos municípios que formam um expressivo polo urbano e econômico regional.

Fundado em 10 de maio de 1947, o município foi planejado desde sua origem, apresentando traçado urbano moderno e avenidas amplas. Encontra-se a aproximadamente 430 km de Curitiba, capital estadual.

O território municipal limita-se com os municípios de Sarandi, Paiçandu, Mandaguaçu, Iguaçu, Marialva e Floresta.



1.6.2 Aspectos Gerais

A população estimada para o ano de 2025 é de aproximadamente 429.660 habitantes, configurando-se como o terceiro município mais populoso do Paraná, ficando atrás apenas de Curitiba e Londrina. O grau de urbanização é elevado, com 99,4% da população residindo em áreas urbanas. A economia local apresenta caráter diversificado, destacando-se os setores de serviços (educação, saúde, tecnologia e administração pública), comércio varejista e atacadista, construção civil, além da agroindústria e cooperativas agrícolas. O município é amplamente reconhecido como um dos mais competitivos e sustentáveis do país. Em relação ao saneamento básico, Maringá apresenta cobertura praticamente universal de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, situando-se entre os melhores índices nacionais. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é de 0,808, enquadrando-se na faixa de alto desenvolvimento humano.

1.6.3 Aspectos Físicos

O relevo local é suavemente ondulado, integrante do Terceiro Planalto Paranaense, com altitude média de aproximadamente 550 metros acima do nível do mar. O clima é subtropical úmido, caracterizado por verões quentes e invernos amenos, com temperatura média anual em torno de 22 °C. A hidrografia é composta por pequenos cursos d'água pertencentes à bacia hidrográfica do rio Ivaí. A vegetação original correspondia a formações da Mata Atlântica e do Cerrado, atualmente bastante modificada em razão do processo de urbanização, embora o município mantenha ampla arborização urbana e áreas verdes preservadas. O solo predominante é do tipo terra roxa, de elevada fertilidade, favorecendo as atividades agrícolas desenvolvidas na região metropolitana.

1.6.4 Infraestrutura urbana

O imóvel objeto da presente perícia localiza-se em área provida de infraestrutura urbana, compreendendo redes de abastecimento de água e esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica e arborização viária.

1.6.5 Serviços públicos e equipamentos comunitários

A região onde se insere o imóvel avaliando dispõe de transporte coletivo urbano, sistema de coleta de lixo e poucos comércios nas proximidades. Possui escola pública a uma distância de 1.000m, unidade básica de saúde a aproximadamente 1.200m.

1.6.6 Usos predominantes

O uso predominante na área é residencial unifamiliar.

1.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.7.1 Confrontações e dimensões

Conforme matrícula 28.160, do 3º Ofício de Imóveis de Maringá, o imóvel possui as seguintes divisas: "Com a Rua Pioneiro José Arduim no rumo Oeste-Este na distância de 12,00 metros; com a data nº 04 no rumo Norte-Sul na distância de 25,00 metros; com a data nº 25 no rumo Este-Oeste na distância de 12,00 metros; e finalmente com parte da data 27 e data 02 no rumo Sul-Norte na distância de 25,00. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro.



1.7.2 Área

O imóvel avaliando possui área de terreno de 300,00m² e área construída não averbada de 165,22m², sendo residência principal com 120,00m² e edícula de 45,22m².

1.7.3 Caracterização Física

O terreno onde se insere o imóvel apresenta formato retangular e topografia plana, possuindo testada voltada para a Rua Pioneiro José Arduim.

A edificação principal corresponde a uma residência unifamiliar térrea, classificada como de padrão construtivo normal, conforme critérios usuais de mercado. A edificação apresenta idade aparente de aproximadamente 30 (trinta) anos. Conforme informações constantes do relatório de alvará (Anexo IV), a construção principal possui idade real de 29 (vinte e nove) anos, enquanto a edícula apresenta idade real de 24 (vinte e quatro) anos.

A distribuição interna da residência compreende sala de estar, cozinha, banheiro social e três dormitórios. A edícula anexa é composta por área de serviço, churrasqueira, piscina, banheiro social e despensa. A construção apresenta estrutura em laje de concreto, cobertura em telhas cerâmicas, portas de madeira e esquadrias em alumínio, vidro temperado e ferro. Os ambientes de cozinha e banheiros possuem revestimentos cerâmicos em pisos e paredes.

De acordo com o método de depreciação de Heideck, o imóvel encontra-se em estado de conservação "necessitando de reparos simples", em função da presença dos seguintes fatores: manchas de umidade em paredes e forro, fissuras em revestimentos cerâmicos e deslocamento de pintura em paredes.

1.7.4 Uso e Ocupação do Solo

O imóvel pertence a Zona Residencial Dois (ZR2) e ao Eixo de Comércio e Serviço, conforme Lei Complementar 1468/2024 do Município de Maringá. Os usos permitidos nesse local são: uso residencial unifamiliar, bifamiliar, conjunto unifamiliar em série, institucional, temporário; uso não residencial de comércio e serviços vicinais, não incômodos, nocivos e perigosos, de pequeno porte. Os quais possuem os seguintes parâmetros da ocupação do solo:

ZONA / EIXO	LOTE PADRÃO(6) TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA(m) ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.(2)	COEFIC MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE(1) (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEAB. DO LOTE (%)	RECUEO FRONTAL R=RESID C=COMER T=TORRE	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)						
							LATERAIS					FUNDO	
							< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV	> 20 PAV	< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	>02 PAV
ZR2	16 / 400 19 / 475	TÉRREO +1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM=DISP. COM=1,5	-	-	-	-	SEM=DISP. COM=1,5	-
ECSC	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE			TERR. E 2º PAV. 80	10	C=DISP	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE						

1.8 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- Desempenho e tendências do mercado imobiliário local, de forma geral e especificamente para o imóvel de tipo avaliando, ponderada a influência da conjuntura econômica: liquidez normal;
- Perfil do universo de potenciais compradores, considerada as características do avaliando como porte, valor, usos alternativos ou existente etc.: liquidez baixa;
- Fatores dificultadores para comercialização do avaliando: a comercialização do imóvel pode apresentar desafios relevantes em razão da ampla oferta de propriedades similares na região, muitas delas em melhores condições e com valores equivalentes. Tal cenário reduz a atratividade do bem e demanda uma estratégia de venda mais assertiva, pautada em precificação competitiva e na valorização de diferenciais, como eventuais reformas, amplitude do terreno e regularidade documental. O perfil do potencial comprador mostra-se sensível ao preço, priorizando oportunidades acessíveis ou com potencial de valorização. Ademais, a elevada concorrência e as limitações da infraestrutura local podem representar entraves adicionais, exigindo uma condução criteriosa do processo de venda.

1.9 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Atendeu-se, neste laudo, à solicitação de calcular os valores referentes ao imóvel avaliando em sua totalidade, bem como os valores do terreno considerado como área vazia e da edificação de forma individualizada.

Para tal finalidade, os valores do terreno isolado e do imóvel como um todo foram determinados por meio do método comparativo direto de dados de mercado, com a aplicação de inferência estatística para o tratamento dos dados coletados. A adoção desse método fundamenta-se nas diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Parte 2, item 8.1.1, que recomenda, sempre que possível, a utilização do método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor de mercado de bens imóveis.

De acordo com Farias (2008)¹, a inferência estatística é um método que procura fazer afirmações sobre uma população tendo como base apenas uma amostra. A população é toda a região de interesse e a amostra apenas uma parte dessa população capaz de representar o todo. A partir dessa amostra, é elaborado um modelo de regressão.

“A análise de regressão consiste na realização de uma análise estatística com objetivo de verificar a existência de uma relação funcional entre uma variável dependente com uma ou mais variáveis independentes” (Pternelli)². Isto significa que a variável dependente, que neste caso é o valor, será explicada por outras variáveis como área do terreno, área construída, distância ao centro, entre outras.

As avaliações dos lotes e do imóvel como um todo, foram realizadas por meio da inferência estatística, utilizando a regressão linear múltipla, através do software TS- SISREG. Para compor a base de dados, foram utilizadas amostras distintas de terrenos vazios e de edificações. A coleta de dados foi realizada no mês de outubro de 2025. Os dados foram coletados no mês de outubro de 2025.

Considerando que os dados obtidos refletem valores de oferta, aplicou-se um desconto de 7% sobre a estimativa central calculada de valores. Este desconto foi adotado com base no percentual médio de desconto em transações do segundo trimestre, disponibilizado pelo Raio-X Fipezap³.

Para a determinação do valor da construção, adotou-se a equação do método evolutivo, conforme previsto no subitem 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, que possibilita a obtenção do custo de reedificação da benfeitoria a partir do conhecimento do valor total do imóvel.

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

O método evolutivo consiste em compor o valor total do imóvel através da composição do método comparativo de dados de mercado para o terreno somado ao custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, multiplicados pelo fator de comercialização. Conforme a NBR 14.653-2, para aplicação do método evolutivo é necessário que: a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Com isso, após o cálculo do valor do terreno e do imóvel como um todo, determinou-se o valor do fator de comercialização. O fator de comercialização (Fc) é o coeficiente que expressa a relação entre o custo de reprodução (ou de reedificação) de um bem e o seu valor de mercado, considerando as condições de oferta e procura, comercialização, e outros aspectos que influenciam o preço efetivo no mercado. No presente caso, adotou-se $Fc = 1$, por se considerar equivalentes o custo de reprodução e o valor de mercado vigente.

¹ FARIAS, Ana Maria Lima de. Disponível em: <<http://www.professores.uff.br/malbi/wp-content/uploads/sites/50/2017/08/Inferencia.pdf>>.

² PTERNELLI, Luiz Alexandre. Disponível em: <<http://www.dpi.ufv.br/~pternelli/inf162.www.16032004/materiais/CAPITULO9.pdf>>.

³ Raio-X Fipezap. Disponível em: <<raio-x-fipezap-2025t2.pdf>>

Gráficos, equações, resultados e tratamentos estatísticos estão detalhados no Anexo III.

1.9.1 VALOR DO TERRENO

Foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área do Lote (m²): variável independente do tipo quantitativa, que informa a área do terreno em metros quadrados (m²). Quanto maior o terreno, menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 150 m² a 622 m²;

(X2) Topografia: variável independente dicotômica, que informa se o terreno possui topografia plana ou não. Topografia plana representa valor mais alto para o metro quadrado do terreno. Amplitude da amostra: 1 a 2;

(X3) Distância ao Centro (km): variável independente quantitativa, que informa a distância ao centro da cidade de Maringá, sendo que o centro considerado é o cruzamento das Avenidas Herval com a Brasil. Quanto maior a distância, menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 2,10km a 8,30km;

(X4) Renda IBGE: variável independente do tipo proxy, que demonstra a Renda IBGE para o ano de 2022 para a localização do lote. Quanto maior o valor da renda, maior o valor unitário. Amplitude: 2132,46 a 7843,80.

(X5) Residencial: variável independente dicotômica, que informa se o terreno está localizado em uma região residencial ou mista/comercial, convencionando-se: 0 = Imóvel Misto/Comercial, 1 = Imóvel Residencial. Quanto menor o valor da variável, maior o valor unitário;

(Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 530,90 a R\$ 1.634,24.

Na construção do modelo, ainda se testaram outras variáveis que estão descritas no Anexo II, as quais não se encaixaram no modelo ou tiveram um comportamento apostado ao esperado.

1.9.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área do Lote (m ²)	300,00
Topografia (1-2)	2
Distância ao Centro (km)	5,90
Renda IBGE	2.752,45
Residencial	0

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-5,28%	---	+5,58%
R\$ 842,92	R\$ 889,82	R\$ 939,55

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	756,43	226.929,00	-15%

▪ 7

Calculado	889,92	266.976,00	---
Máximo	1.023,41	307.023,00	+15%
Valor adotado: R\$ 248.000,00			

Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 234.213,00	R\$ 263.202,00

1.9.1.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 17;
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

1.9.1.3 GRAU DE PRECISÃO

- Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

1.9.2 VALOR DO IMÓVEL

Foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área Construída (m²): variável independente do tipo quantitativa, que informa a área construída no terreno em metros quadrados (m²). Quanto maior a área construída, menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 64 m² a 224 m²;

(X2) Área do Terreno (m²): variável independente dicotômica, que informa a área do terreno em metros quadrados (m²). Quanto maior a área, maior o valor unitário. Amplitude da amostra: 150 m² a 474 m²;

(X3) Distância ao Centro (km): variável independente quantitativa, que informa a distância ao centro da cidade de Maringá, sendo que o centro considerado é o cruzamento das Avenidas Herval com a Brasil. Quanto maior a distância, menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 3,60km a 6,40km;

(X4) Padrão Depreciado: variável independente do tipo proxy, que demonstra o padrão construtivo do imóvel utilizando valores do CUB para Setembro de 2025 multiplicado Fator Depreciação, que deprecia o imóvel com base na sua idade aparente e no seu estado de conservação. Quanto maior o valor do padrão, maior o valor unitário. Amplitude: 1103,54 a 3484,24.

(X5) Itens Lazer: variável independente quantitativa, que informa a quantidade de itens de lazer existentes no imóvel, como área gourmet, piscina, etc. Quanto mais itens, maior o valor unitário. Amplitude: 0 a 2;

(X6) Renda IBGE: variável independente do tipo quantitativa, que demonstra a Renda IBGE para o ano de 2022 para a localização do lote. Quanto maior o valor da renda, maior o valor unitário. Amplitude: 2127,83 a 9990,23.

(Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1882,35 a R\$ 7916,67.

Na construção do modelo, ainda se testaram outras variáveis que estão descritas no Anexo II, as quais não se encaixaram no modelo ou tiveram um comportamento apostado ao esperado.

1.9.2.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Construída (m²)	165,02
Área do Terreno (m²)	300,00
Distância ao Centro (km)	5,90
Padrão Depreciado	2.020,60
Itens Lazer	2
Renda IBGE	2.752,45

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
-9,78%	---	+10,84%
R\$ 3.073,24	R\$ 3.406,42	R\$ 3.775,73

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.895,46	478.387,90	-15%
Calculado	3.406,42	562.808,71	---
Máximo	3.917,38	647.229,52	+15%
Valor adotado: R\$ 523.000,00			

Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 478.387,90	R\$ 647.229,52

1.9.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 17;
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

1.9.2.3 GRAU DE PRECISÃO

- Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

1.9.3 VALOR DA CONSTRUÇÃO

Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
1.664,44	275.000,00

1.9.4 CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel da Rua Pioneiro José Arduim, 855, do tipo Residência Urbana, o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 523.000,00 (Quinhentos e vinte e três mil reais).

1.9.5 ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Resposta aos quesitos mov. 517.1

Anexo II: Tabela de dados amostrais;

Anexo III: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;

Anexo IV: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo V: Documentação Fotográfica;

Anexo VI: Documentação do imóvel;

ASSINATURA

Maringá, 05 de novembro de 2025

Isadora de França Lopes
Engenheira Civil - CREA 178011-D/PR
Perita Judicial

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: PJ8MZ J8EXE UP6NF H5YMA

