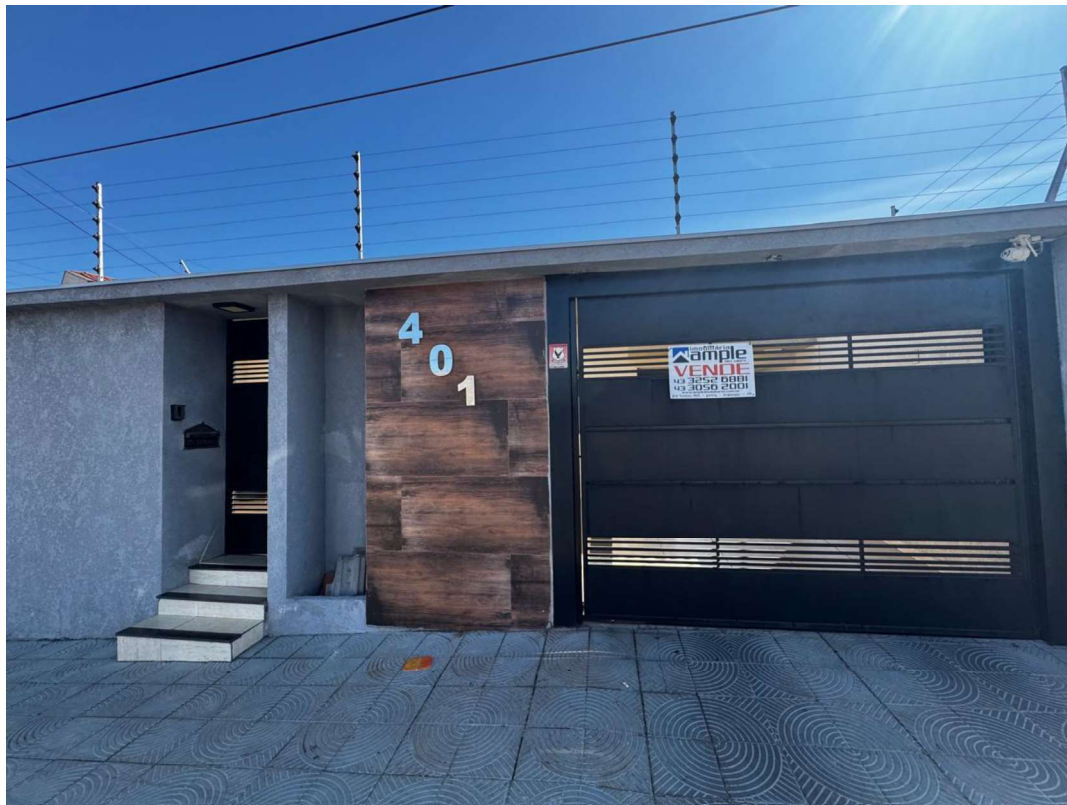




**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE
APUCARANA – ESTADO DO PARANÁ**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PROCESSO: 0007637-74.2022.8.16.0045

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE ARAPONGAS/PR

REQUERIDO: ROBSON GOMES

PERITO JUDICIAL: BRUNO HENRIQUE PORTO PARO



Maringá – PR
Contato (44) 9 9889-0309
Excellencepericias@gmail.com





1. SUMÁRIO

2.	IDENTIFICAÇÃO	2
	2.1 Contratante.....	2
	2.2 Contratado	2
3.	SÍNTESE DOS FATOS.....	2
4.	OBJETIVOS E FINALIDADE	3
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DE ARAPONGAS	4
	6.1 Perfil Habitacional e Dinâmica Imobiliária.....	4
	6.2 Localização do Imóvel – Bairro Jardim Dona Martinha	4
7.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....	5
	7.1 Localização e Dimensões.....	5
	7.2 Composição do Imóvel	5
	7.3 Padrão de Acabamento	5
8.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	6
	8.1 Amostras.....	6
	8.2 Correção e fatores	7
	8.3 Tabela De Homogeneização: Comparação Direta Das Amostras Paradigmas Com O Imóvel Avaliado.	8
	8.4 Tratamento Estatístico da Amostra	9
	8.5 Valor apurado	9
9.	ELASTICIDADE DE NEGÓCIOS	10
10.	RESULTADO	11
11.	DATA DA VISTORIA.....	12
12.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, GRAU DE FUNDAMENTO E PRECISÃO	12
13.	ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTO E PRESCRIÇÃO DO LAUDO	12
14.	ELABORAÇÃO DO LAUDO	12
15.	LOCAL E DATA DO LAUDO.....	12
16.	ANEXO.....	13





2. IDENTIFICAÇÃO

2.1 Contratante

Os serviços técnicos referentes ao presente laudo foram contratados pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Luiz Otavio Alves de Souza Juiz de Direito da 1ª Vara Cível De Apucarana – Estado Do Paraná, conforme movimentos dos autos do processo: 0007637-74.2022.8.16.0045.

2.2 Contratado

Os serviços técnicos referentes ao presente laudo foram elaborados pelo Engenheiro Agrônomo BRUNO HENRIQUE PORTO PARO, devidamente registrado no conselho de classe: PR-104696/D. Com anotação de responsabilidade técnica sob nº. 1720251607201.

3. SÍNTESE DOS FATOS

Trata-se de **Execução Fiscal** movida pelo Município de Araongas/PR em face de Robson Gomes, para cobrança de débitos de IPTU no valor de R\$ 6.254,59.

No curso processual, foi determinada a penhora sobre os direitos do executado relativos ao imóvel (seq. 64), preservando-se os direitos creditórios da Caixa Econômica Federal, a garantia pelo imóvel e o dever de pagamento das parcelas do financiamento.

Diante da impossibilidade de avaliação pelo Oficial de Justiça, em razão da complexidade do bem, o MM. Juízo, por despacho de 25/06/2025 (evento 115.1), **determinou que a avaliação fosse realizada por profissional qualificado**, nomeando este perito para elaborar laudo de avaliação do imóvel nos termos do art. 473 do CPC.





4. OBJETIVOS E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel penhorado nos autos, para fins de alienação judicial.

Imóvel avaliando: Cadastro 81396, Inscrição Imobiliária 01.02.0162.0070.001, situado na Rua Mariquita-dos-Rios, nº 401, Quadra 017, Lote 5/1, Bairro Jardim Dona Martinha, CEP 86.700-001, Arapongas/PR.

A avaliação será realizada em conformidade com as normas da ABNT, notadamente a **NBR 14653-1:2019** (Procedimentos gerais) e a **NBR 14653-2:2011** (Imóveis urbanos), empregando-se preferencialmente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A avaliação recairá sobre os direitos do executado sobre o imóvel, conforme determinado judicialmente, preservando-se os direitos da Caixa Econômica Federal e as obrigações do financiamento existente.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A diligência pericial foi realizada no dia 12 de novembro de 2025, conforme previamente informado nos autos.

Na ocasião da diligência, **não se fizeram presentes as partes** do processo.

No local, constatou-se que na residência reside a ex-mulher do executado, a qual declarou não ter conhecimento da presente ação e **não autorizou o perito a adentrar no imóvel** para realizar os registros fotográficos e a avaliação interna do bem.

Não obstante a restrição de acesso ao interior do imóvel, tal fator **não prejudicou a elaboração do presente laudo pericial**, tendo em vista que o imóvel se encontra anunciado para venda na **Imobiliária Ample** (anúncio: <https://www.ampleimobiliaria.com.br/3520/imoveis/venda-casa-3-quartos-monaco-arapongas-pr>), cujo cadastro dispõe de registros fotográficos internos do imóvel, os quais foram utilizados como subsídio para a presente avaliação, conforme imagens que acompanham este laudo.





6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DE ARAPONGAS

Arapongas está localizada na região Norte Central do Paraná, com população estimada de 124.838 habitantes (IBGE, 2025) e taxa de urbanização de aproximadamente 98%. O município integra um dos principais eixos de desenvolvimento urbano do estado, situando-se a cerca de 380 km de Curitiba e próximo a centros regionais como Londrina e Apucarana.

6.1 Perfil Habitacional e Dinâmica Imobiliária

A economia do município é fortemente ancorada no setor industrial, com destaque para o **polo moveleiro** — o maior do Paraná e um dos maiores do Brasil — que conta com cerca de 180 indústrias e gera mais de 9.000 postos de trabalho diretos. Essa atividade econômica é o principal fator de atração populacional e de demanda habitacional no município, impulsionando o crescimento urbano e a expansão de novos loteamentos residenciais.

O mercado imobiliário residencial de Arapongas apresenta dinâmica crescente, com oferta diversificada que vai desde conjuntos habitacionais populares vinculados a programas federais (como o Minha Casa Minha Vida) até empreendimentos de médio e alto padrão. O município vem recebendo investimentos significativos no setor habitacional, incluindo bairros planejados de grande porte. A infraestrutura urbana é bem consolidada, com rede de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica e iluminação pública abrangentes, além de equipamentos públicos como hospitais, escolas, universidades e serviços bancários.

A acessibilidade rodoviária é um diferencial do município, servido pela BR-369 e pela PR-444, que garantem conexão com Londrina, Apucarana e demais centros urbanos da região, favorecendo a mobilidade dos moradores e a valorização dos imóveis residenciais.

6.2 Localização do Imóvel – Bairro Jardim Dona Martinha

O imóvel avaliando situa-se no **Bairro Jardim Dona Martinha**, loteamento residencial localizado na porção urbana de Arapongas. O bairro caracteriza-se como um **conjunto habitacional de padrão popular a médio**, com predominância de residências unifamiliares. Possui infraestrutura urbana básica implantada, incluindo pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública.

O bairro está localizado em área próxima a serviços essenciais como comércio local, postos de saúde e estabelecimentos de ensino, com acesso facilitado ao centro da cidade.





7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

7.1 Localização e Dimensões

O imóvel avaliando está situado na Rua Mariquita-dos-Rios, nº 401, Quadra 017, Lote 5/1, Bairro Jardim Dona Martinha, CEP 86.700-001, Arapongas/PR, registrado sob o Cadastro Municipal nº 81396 e Inscrição Imobiliária nº 01.02.0162.0070.001.

O terreno possui **área total de 200,00 m²** (duzentos metros quadrados), sobre o qual está edificada construção com **área privativa de 140,00 m²** (cento e quarenta metros quadrados).

7.2 Composição do Imóvel

A edificação é composta pelos seguintes cômodos e ambientes: 3 (três) quartos, 1 (um) banheiro, 1 (uma) vaga de garagem e edícula gourmet.

7.3 Padrão de Acabamento

O imóvel apresenta **padrão de acabamento médio**, compatível com as construções circunvizinhas observadas na região. Os materiais e revestimentos empregados são condizentes com o padrão habitacional predominante no Bairro Jardim Dona Martinha, conforme verificado por meio das imagens do anúncio imobiliário e da inspeção externa realizada durante a diligência pericial.





8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel encontra-se disponível para venda por intermédio da **Ample Imobiliária**, imobiliária atuante na região de Arapongas/PR, sendo ofertado pelo valor de **R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)**, conforme anúncio publicado em seu website sob a <https://www.ampleimobiliaria.com.br/3520/imoveis/venda-casa-3-quartos-monaco-arapongas-pr>.

A fim de validar o valor ofertado e determinar com maior precisão o valor de mercado do imóvel, este perito realizou **pesquisa de mercado** no município de Arapongas, buscando imóveis em condições semelhantes — casas situadas em bairros com características análogas, com metragem de terreno, área construída e padrão de acabamento compatíveis com o imóvel avaliando.

A avaliação foi conduzida em conformidade com a **NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**, empregando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na identificação do valor do bem por meio da comparação com dados de transações e ofertas de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, mediante tratamento técnico dos atributos que exercem influência na formação dos valores.

8.1 Amostras

Para a realização da avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi efetuada pesquisa junto ao mercado imobiliário do município de Arapongas/PR, com a seleção de amostras que apresentam características semelhantes ao imóvel avaliando, notadamente quanto à **metragem de terreno, área privativa, padrão construtivo e localização em bairros residenciais** com perfil compatível.

As amostras coletadas são apresentadas no quadro a seguir:

Amostra	Localização	Valor (R\$)
01	https://www.ampleimobiliaria.com.br/4192/imoveis/venda-casa-2-quartos-san-rafael-arapongas-pr .	R\$ 350.000,00





Amostra	Localização	Valor (R\$)
02	https://www.ampleimobiliaria.com.br/4190/imoveis/venda-locacao-casa-2-quartos-novo-centauro-arapongas-pr	R\$ 450.000,00
03	https://www.ampleimobiliaria.com.br/4088/imoveis/venda-casa-2-quartos-interlagos-arapongas-pr	R\$ 350.000,00
04	https://www.ampleimobiliaria.com.br/3782/imoveis/venda-casa-baroneza-arapongas-pr#photos-property-carousel	R\$470.000,00
05	https://www.ampleimobiliaria.com.br/3402/imoveis/venda-casa-1-quarto-monaco-arapongas-pr	R\$ 400.000,00
06	https://www.ampleimobiliaria.com.br/4168/imoveis/venda-casa-3-quartos-alto-da-boa-vista-arapongas-pr	R\$ 450.000,00

8.2 Correção e fatores

Para fins de homogeneização dos dados amostrais e obtenção de valores comparáveis, além da seleção criteriosa de amostras com características semelhantes ao imóvel avaliando, este perito aplicou **fatores de correção** sobre os valores das amostras, de modo a ajustar as diferenças existentes entre cada elemento comparativo e o imóvel objeto da avaliação. Os fatores aplicados foram os seguintes:

F1 – Tamanho do terreno e da construção: fator de correção aplicado para ajustar as diferenças de área de terreno e área construída entre as amostras e o imóvel avaliando, considerando que imóveis com áreas maiores ou menores tendem a apresentar variação no valor unitário por metro quadrado.

F2 – Diferença de padrão e elementos estruturais: fator de correção destinado a equalizar diferenças relativas ao padrão de acabamento, bem como a presença de elementos





estruturais que agregam valor ao imóvel, tais como piscina, churrasqueira, área gourmet e demais benfeitorias diferenciadas.

F3 – Distância do centro: fator de correção que considera a localização da amostra em relação ao centro urbano de Arapongas, tendo em vista que a proximidade ou distanciamento dos principais serviços, comércios e equipamentos públicos exerce influência direta na formação do valor do imóvel.

A aplicação dos fatores de correção permite a homogeneização dos valores amostrais, tornando-os diretamente comparáveis ao imóvel avaliando e possibilitando a determinação de um valor de mercado com maior grau de precisão e confiabilidade, em conformidade com a NBR 14653-2:2011.

8.3 Tabela De Homogeneização: Comparação Direta Das Amostras Paradigmas Com O Imóvel Avaliado.

A tabela a seguir apresenta a aplicação dos fatores de correção (F1, F2 e F3) sobre os valores de oferta de cada amostra, resultando nos respectivos valores homogeneizados:

Imóvel	Valor Oferta	F1	F2	F3	Valor Homogeneizado
1	R\$ 350.000,00	1,25	1,00	1,00	R\$ 437.500,00
2	R\$ 450.000,00	0,95	0,95	1,08	R\$ 438.615,00
3	R\$ 350.000,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 350.000,00
4	R\$ 470.000,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 446.500,00
5	R\$ 400.000,00	0,93	0,95	1,00	R\$ 353.400,00
6	R\$ 450.000,00	0,90	1,00	1,05	R\$ 425.250,00

Amostra 01: localização semelhante, mesmo terreno e padrão, porém com 20 m² a menos de construção (F1 = 1,25).

Amostra 02: terreno 100 m² maior, possui piscina e localiza-se mais distante do centro (F1 = 0,95; F2 = 0,95; F3 = 1,08).



Amostra 03: mesmo padrão, metragem e características do avaliando. Sem ajustes (F1, F2, F3 = 1,00).

Amostra 04: mesmo padrão e terreno, porém com melhor localização ao centro (F3 = 0,95).

Amostra 05: mesmo bairro, possui piscina e 70 m² a mais de construção (F1 = 0,93; F2 = 0,95).

Amostra 06: casa de maior porte, terreno de 300 m² com 180 m² construídos (F1 = 0,90; F3 = 1,05).

8.4 Tratamento Estatístico da Amostra

Com os seis valores homogeneizados, procedeu-se ao tratamento estatístico conforme NBR 14653-2:2011, utilizando a distribuição “t” de Student para amostras pequenas ($n < 30$), com 5 graus de liberdade e nível de confiança de 80%. O Critério Excludente de Chauvenet foi aplicado, não sendo detectado nenhum outlier na amostra.

Indicador	Valor
Média aritmética	R\$ 408.544,17
Mediana	R\$ 431.375,00
Desvio padrão	R\$ 44.567,31
Coefficiente de variação	10,91%
Intervalo de confiança (80%) – Limite inferior	R\$ 381.684,28
Intervalo de confiança (80%) – Limite superior	R\$ 435.404,06

8.5 Valor apurado

Com base na pesquisa de mercado, na aplicação dos fatores de homogeneização e no tratamento estatístico da amostra em conformidade com a NBR 14653-2:2011, este perito conclui que o valor de mercado do imóvel situado na Rua Mariquita-dos-Rios, nº 401, Bairro Jardim Dona Martinha, Arapongas/PR, é de: **R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais).**





9. ELASTICIDADE DE NEGÓCIOS

Em conformidade com o item 7.4.3.5 da **NBR 14653-2:2011**, quando os dados de mercado coletados se referem a valores de oferta, deve-se aplicar fator de ajuste para refletir os preços efetivamente praticados nas transações. A norma estabelece que a superestimativa dos dados de oferta — denominada **elasticidade dos negócios** — deve ser descontada do valor total mediante aplicação do fator médio observado no mercado local.

Os valores de oferta naturalmente incorporam margem de negociação esperada pelos vendedores, que contempla a possibilidade de barganha, descontos na negociação e condições de parcelamento, raramente correspondendo aos valores finais efetivamente transacionados. A diferença entre o valor de oferta e o preço de transação efetiva constitui a elasticidade dos negócios.

Considerando que as amostras utilizadas na presente avaliação foram predominantemente obtidas a partir de anúncios de oferta publicados por imobiliárias, e com base na análise do mercado imobiliário urbano da região de Arapongas/PR, determinou-se o **fator de elasticidade de 5%**, percentual reconhecido na prática avaliatória de imóveis urbanos como a média de desconto observada entre os valores ofertados e os valores efetivamente praticados nas transações.

Aplicação do desconto:

Valor médio homogeneizado apurado: R\$ 435.000,00

Fator de elasticidade: 5% (0,95)

Valor com elasticidade aplicada: $R\$ 435.000,00 \times 0,95 = R\$ 413.250,00$.





10. RESULTADO

Com base na pesquisa de mercado, na aplicação dos fatores de homogeneização, no tratamento estatístico da amostra e na aplicação do fator de elasticidade de negócio de 5%, em conformidade com a NBR 14653-2:2011, este perito conclui que o valor de mercado do imóvel situado na Rua Mariquita-dos-Rios, nº 401, Bairro Jardim Dona Martinha, Arapongas/PR, é de: **R\$ 413.250,00 (quatrocentos e treze mil e duzentos e cinquenta reais)**

O valor apurado encontra-se dentro do intervalo de confiança de 80% (R\$ 381.684,28 a R\$ 435.404,06), preservando-se os direitos da Caixa Econômica Federal sobre o imóvel, cabendo ao MM. Juízo a determinação do montante correspondente aos direitos do executado para fins de alienação judicial.





11. DATA DA VISTORIA

Vistoriado em 12 de novembro de 2025.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, GRAU DE FUNDAMENTO E PRECISÃO

A seguir faremos à análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT nº 14.653-3.

13. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTO E PRESCRIÇÃO DO LAUDO

De acordo com elaboração do laudo pericial atendendo todas as normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2. Concluimos o laudo pericial alcançou grau de fundamentação II e grau de precisão II.

14. ELABORAÇÃO DO LAUDO

BRUNO HENRIQUE PORTO PARO, registrado no conselho de classe PR-104696/D, sob anotação de responsabilidade técnica- 1720251607201.

15. LOCAL E DATA DO LAUDO.

Apucarana/PR., 27 de fevereiro de 2026.



EXCELLENCE PERICIAS

Consultoria técnica a peritos judiciais

16. ANEXO

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720251607201

1. Responsável Técnico

BRUNO HENRIQUE PORTO PARO

Título profissional:
ENGENHEIRO AGRONOMO

RNP: 1707561770
Carteira: PR-104696/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **PODER JUDICIARIO DO ESTADO DO PARANÁ** CNPJ: 77.821.841/0001-94

NOSSA SENHORA DE SALETTE, S/N - PALACIO DA JUSTICA, S/N
CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-912

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 20/03/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

NOSSA SENHORA DE SALETTE, S/N - PALACIO DA JUSTICA, S/N
CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-912

Data de Inicio: 21/03/2025 Previsão de término: 21/03/2026 Coordenadas Geográficas: -25,414738 x -49,268761

Finalidade: Judicial

Proprietário: **PODER JUDICIARIO DO ESTADO DO PARANÁ** CNPJ: 77.821.841/0001-94

4. Atividade Técnica

[Execução de serviço técnico] *Elaboração de laudo pericial*

Quantidade: 500,00 Unidade: HORAS

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por BRUNO HENRIQUE PORTO PARO, registro Crea-PR PR-104696/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 21/03/2025 e hora 17h58.

PODER JUDICIARIO DO ESTADO DO PARANÁ - CNPJ: 77.821.841/0001-94

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 271,47

Registrada em : 21/03/2025

Valor Pago: R\$ 271,47

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 21/03/2025 17:59:35



www.crea-pr.org.br



