

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo: Avaliação de imóvel urbano

Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) e Método Evolutivo

Localização: Av. Antônio Moraes de Barros, nº 107 – Atalaia, PR

Área do Terreno = 314,60 m²

Área Construída = 212,06 m²

Juízo: Vara Cível da Comarca de Nova Esperança – PR

Processo Judicial nº 0002082-14.2023.8.16.0119:

Responsável técnico: Gabriel de Souza Januário – CREA: PR –
197553/D

Data da Vistoria: 30/03/2026

Maringá, 23 de abril de 2026.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO

Data do Laudo	23/04/2026
Finalidade	Perícia Judicial — Determinação do valor de mercado para compra e venda
Objetivo	Determinação do valor de mercado para compra e venda, no âmbito de perícia judicial.
Solicitante	Vara Cível da Comarca de Nova Esperança - PR
Proprietário	Rógeron Vilhena de Paiva
Endereço	Av. Antônio Moraes de Barros, nº 107
Cidade / UF	Atalaia — PR
Tipo do Imóvel	Imóvel urbano de uso misto — salão comercial (restaurante) e residência acessória de apoio operacional
Área do Terreno	314,60 m²
Área Construída	212,06 m² (salão comercial: 98,53 m² + residência: 113,53 m²)
Metodologia	Método Evolutivo: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (terreno) + Método Quantificação do Custo (benfeitorias)
Tratamento dos Dados	Inferência estatística mediante regressão linear múltipla — SisDEA
Data da 1ª Vistoria	30/03/2026 — horário: 08h15 às 08h40
Data da 2ª Vistoria	Não houve necessidade de segunda vistoria
Valor de Mercado	R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)
Data-base da avaliação	23/04/2026
Liquidez	Média — estimativa: 6 a 12 meses
Enquadramento Normativo	Grau de Fundamentação II — ABNT NBR 14.653-2 Grau de Precisão II
Avaliador	Gabriel de Souza Januário – CREA: PR – 197553/D
Informações relevantes	O imóvel encontra-se em bom estado geral de conservação, localizado em via principal do município, apresentando uso comercial consolidado. A vistoria foi acompanhada pelas partes presentes.

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: PJP5 CSTPV T3WDU NXU8R



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

1. SOLICITANTE

Vara Cível da Comarca de Nova Esperança/PR

2. PROPRIETÁRIO

Rógerson Vilhena de Paiva

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Croqui de localização:



Fonte: Google Maps – acesso em 21/04/2026

3.2 Tipo do bem:

Imóvel urbano de uso misto, composto por salão comercial atualmente utilizado como restaurante e residência unifamiliar acessória.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

3.3 Descrição sumária do bem:

Identificação registral:

Endereço	Av. Antônio Moraes de Barros, nº 107 — Atalaia, PR
Matrícula	nº 14.044
Cartório	Edson Luiz Duarte Dias — Comarca de Nova Esperança
Cidade / UF	Atalaia — PR

Terreno — Limites e Confrontações:

A data de terras sob nº 1, da quadra nº 28, com área de 314,60 metros quadrados, contendo 212,06 metros quadrados de área construída, dentro das seguintes divisas e confrontações: Com a Avenida Dr. Moraes de Barros, no rumo SO 49°36' numa frente de 13,00 metros; com o perímetro do Patrimônio Atalaia no rumo NO 40°24' com 24,20 metros e, finalmente, com a data nº 1-A no rumo NE 49°36' com 13,00 metros e no rumo SE 40°24' com 24,20 metros.

Benfeitorias:

O imóvel avaliando é composto por duas edificações construídas em alvenaria, totalizando 212,06 m² de área construída, descritas a seguir:

- Salão Comercial: área de 98,53 m², estrutura em alvenaria, forro de PVC, piso cerâmico, 2 banheiros (masculino e feminino), cozinha com churrasqueira, equipada e em funcionamento como restaurante. Estado de conservação: Bom, apresentando apenas pequenas falhas pontuais no forro de PVC.
- Residência: área de 113,53 m², estrutura em alvenaria, forro de madeira, piso cerâmico, 2 quartos, 1 banheiro e cozinha. Uso atual como depósito

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

de materiais do restaurante. Estado de conservação: Regular, com problemas identificados no forro de madeira.

Idade aparente do conjunto: 18 anos, conforme informado pelo proprietário e estimado visualmente durante a vistoria realizada em 30/03/2026.

3.4 Região:

O imóvel avaliando está situado na Avenida Antônio Moraes de Barros, nº 107, na entrada do município de Atalaia, Estado do Paraná, pertencente à Comarca de Nova Esperança. Atalaia é um município de pequeno porte, com base econômica predominantemente agrícola, distante aproximadamente 20 km de Nova Esperança e 15 km de Ângulo. A via de acesso apresenta pavimentação asfáltica e o imóvel encontra-se em posição de boa visibilidade, com proximidade a comércio e serviços.

3.5 Infraestrutura urbana:

Pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede elétrica, iluminação pública e coleta de lixo regulares. Sistema de esgotamento sanitário individual por fossa séptica.

3.6 Vistoria

A vistoria técnica presencial foi realizada em 30/03/2026, das 08h15 às 08h40, com acesso integral ao imóvel, acompanhada pelas partes presentes.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de perícia judicial, considerando hipótese de compra e venda.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, na data-base do presente laudo, observadas suas características físicas, locais, econômicas e mercadológicas.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Adotaram-se como corretas, para fins avaliatórios, as dimensões constantes na certidão da matrícula nº 14.044 do Registro de Imóveis do Cartório Edson Luiz Duarte Dias, Comarca de Nova Esperança. O imóvel foi vistoriado in loco em 30/03/2026, das 08h15 às 08h40, com acesso autorizado pelo proprietário. Para a determinação do valor, não integrou o escopo desta perícia a análise jurídica de ônus reais, gravames ou restrições judiciais porventura existentes. Não foram realizados ensaios técnicos ou verificação estrutural, sendo a avaliação baseada em inspeção visual. O município de Atalaia não dispõe de imobiliária formal atuante, razão pela qual a pesquisa de mercado foi ampliada para os municípios vizinhos de Ângulo e Nova Esperança, com aplicação de variável de localização ordinal no modelo estatístico para controle das diferenças de mercado entre os municípios.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Atalaia/PR apresenta baixa movimentação, característica comum a municípios de pequeno porte e economia predominantemente voltada ao setor agrícola e de serviços locais. A reduzida oferta de imóveis anunciados, bem como a inexistência de base formal estruturada de transações imobiliárias, limita a obtenção de dados exclusivamente locais para fins comparativos.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

Em razão dessa realidade mercadológica, a pesquisa de mercado foi ampliada para os municípios vizinhos de Ângulo/PR e Nova Esperança/PR, os quais mantêm relação regional de influência econômica e apresentam dinâmica imobiliária compatível, permitindo a composição de amostra tecnicamente aproveitável, com posterior tratamento estatístico e aplicação de variável locacional corretiva.

Os elementos coletados são predominantemente oriundos de ofertas públicas, circunstâncias em que os valores anunciados podem não corresponder integralmente aos preços efetivamente transacionados, sendo comum a existência de margem negocial entre oferta e fechamento. Tal condição foi considerada na análise crítica dos dados e na adoção final do valor.

No contexto local, observa-se maior valorização relativa de imóveis situados em vias principais, especialmente aqueles com aptidão para uso comercial ou misto, em razão da maior visibilidade, facilidade de acesso e potencial geração de renda.

O imóvel avaliando enquadra-se nessa condição diferenciada, por localizar-se na Avenida Antônio Moraes de Barros, importante via urbana de acesso ao município, onde atualmente funciona atividade comercial (restaurante), circunstancia que lhe confere atratividade mercadológica superior à média dos imóveis estritamente residenciais.

Diante do exposto, conclui-se que o bem avaliando apresenta liquidez média, estimando-se prazo provável de comercialização entre 6 (seis) e 12 (doze) meses, observadas as condições normais de mercado e adequada estratégia de exposição para venda.

8. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

Para fins do presente trabalho, adota-se como data-base da avaliação o dia 23 de abril de 2026, correspondente ao período de consolidação das pesquisas mercadológicas, tratamento técnico dos dados coletados e conclusão dos estudos avaliatórios.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

Todos os valores constantes neste laudo referem-se às condições econômicas e mercadológicas verificadas nessa data, considerando cenário normal de mercado, sem considerar eventuais oscilações posteriores decorrentes de alterações macroeconômicas, mudanças urbanísticas, intervenções públicas ou fatos supervenientes.

A adoção de data-base específica observa as diretrizes da ABNT NBR 14.653, assegurando a vinculação temporal da opinião de valor emitida.

9. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Considerando a natureza do imóvel avaliando, composto por terreno urbano com benfeitorias de uso misto (comercial e residencial), bem como a disponibilidade de dados de mercado na região, adotou-se o Método Evolutivo, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método evolutivo consiste na determinação do valor do imóvel a partir da composição entre o valor do terreno, obtido por metodologia comparativa de mercado, e o valor das benfeitorias, apurado pelo custo de reprodução depreciado, com posterior aplicação de fator de comercialização compatível com o mercado local.

Para tanto, foram empregados os seguintes procedimentos complementares:

a) **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Aplicado para determinação do valor do terreno, mediante pesquisa de elementos comparativos de mercado, com tratamento técnico por inferência estatística através de regressão linear múltipla, processado no software SisDEA.

b) **Método da Quantificação do Custo**

Aplicado para determinação do valor das benfeitorias existentes, utilizando-se como referência o CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil,

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

compatibilizado ao padrão construtivo do imóvel, com incidência da depreciação física e funcional pelo critério de Ross-Heidecke.

c) Fator de Comercialização

Após a composição entre terreno e benfeitorias, aplicou-se fator de comercialização compatível com a realidade mercadológica regional, de modo a adequar o custo depreciado ao valor efetivamente praticado pelo mercado.

A adoção conjunta dos métodos acima mostra-se tecnicamente adequada às características do imóvel avaliando e à disponibilidade de dados observada no presente caso.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

10.1 Pesquisa de mercado — Terreno (MCDDM):

Para apuração do valor do terreno foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante levantamento de elementos comparativos de terrenos urbanos situados nos municípios de Atalaia/PR, Ângulo/PR e Nova Esperança/PR.

A ampliação territorial da pesquisa mostrou-se necessária em razão da reduzida oferta de dados exclusivamente no município de Atalaia, realidade comum em mercados imobiliários de municípios de pequeno porte e baixa liquidez.

Os elementos coletados foram submetidos à crítica técnica e tratamento estatístico por inferência estatística com regressão linear múltipla, utilizando o software SisDEA, sendo consideradas variáveis representativas da formação de preços, tais como:

- Área total do terreno;
- Localização;
- Características urbanísticas predominantes.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

O modelo apresentou consistência estatística satisfatória, com aderência adequada aos dados disponíveis, permitindo sua utilização como referência técnica.

A estimativa inicial indicou valor médio compatível com o mercado pesquisado. Contudo, considerando que o imóvel avaliando se encontra na avenida principal, com maior visibilidade, facilidade de acesso e vocação comercial superior à média dos elementos residenciais integrantes da amostra, procedeu-se análise crítica do resultado.

Assim, adotou-se valor superior ao ponto médio estatístico, mediante juízo técnico fundamento nas características superiores do imóvel avaliando.

VALOR ADOTADO PARA O TERRENO:

R\$ 95.000,00

(noventa e cinco mil reais)

10.2 Quantificação do Custo das Benfeitorias (MQTCT):

Para apuração do valor das construções existentes foi empregado o Método da Quantificação do Custo, com base no custo de reprodução depreciado.

Utilizou-se como referência o CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil, padrão baixo, compatível com o padrão construtivo observado no imóvel, acrescido dos encargos indiretos usuais.

As benfeitorias existentes foram identificadas da seguinte forma:

Benfeitoria	Área (m²)	Estado de conservação
Área comercial (restaurante)	98,53	Bom
Área residencial (depósito)	113,53	Regular

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

Na depreciação física foram considerados:

- Idade aparente das construções;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação observado em vistoria;
- Funcionalidade atual;
- Vida útil remanescente estimada.

A área comercial apresenta melhor conservação e utilização econômica ativa, enquanto a área residencial encontra-se atualmente destinada a função acessória, sendo utilizada como depósito do restaurante.

Após aplicação dos critérios depreciativos, obteve-se:

VALOR ADOTADO PARA AS BENFEITORIAS:

R\$ 309.000,00

(trezentos e nove mil reais)

10.3 Fator de Comercialização (FC):

Em atendimento ao Método Evolutivo, aplicou-se fator de comercialização destinado a compatibilizar o custo depreciado do imóvel com o comportamento efetivo do mercado.

Tal fator considera que o valor de mercado de um imóvel não corresponde, necessariamente, à simples soma entre terreno e custo construtivo, sofrendo influência de fatores como:

- Liquidez local;
- Atratividade mercadológica;
- Tipologia mista (comercial/residencial);
- Localização em eixo principal urbano;
- Capacidade de absorção do mercado.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

Considerando a existência de atividade comercial em funcionamento no local, bem como a realidade mercadológica de município de pequeno porte, adotou-se fator prudente e compatível com o segmento.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO ADOTADO:

FC = 0,92

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Nos termos da ABNT NBR 14.653, especialmente a Parte 2 – Imóveis Urbanos, e considerando:

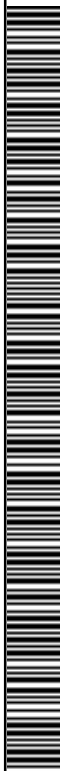
- A natureza do imóvel avaliando;
- A disponibilidade regional de dados de mercado;
- A metodologia aplicada;
- O tratamento estatístico realizado;
- A vistoria presencial efetuada;
- E a conjugação entre métodos comparativo e evolutivo.

Classifica-se o presente trabalho com:

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II de PRECISÃO

Ressalta-se que, em municípios de pequeno porte e reduzida liquidez imobiliária, a limitação natural de dados é suprida por tratamento técnico adequado, conforme adotado no presente laudo.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Com fundamento:

- No valor do terreno obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- No valor das benfeitorias apurado pelo Método de Quantificação do Custo;
- No fator de comercialização compatível com o mercado local;
- E a análise crítica das condições específicas do imóvel avaliando;

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel, para fins de compra e venda, na data-base de 23 de abril de 2026, corresponde a:

VALOR DE MERCADO — COMPRA E VENDA
R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)
Data de referência: 23/04/2026

Memória Resumida do Método Evolutivo:

Componente	Valor (R\$)
Valor do terreno	R\$ 95.000,00
Custo depreciado das benfeitorias (MQTCT)	R\$ 309.000,00
Custo de reedição (terreno + benfeitorias)	R\$ 404.000,00
Fator de Comercialização adotado:	FC = 0,92
VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 370.000,00

O valor acima representa, de forma técnica e prudente, a opinião de valor de mercado do imóvel na data-base adotada.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O imóvel apresenta uso misto consolidado, com o salão comercial em funcionamento como restaurante e a residência utilizada atualmente como depósito de materiais. Recomenda-se que o solicitante verifique junto ao setor jurídico competente eventuais implicações decorrentes da destinação atual das benfeitorias e da situação registral do imóvel. O valor apurado reflete as condições de mercado observadas na data de referência da avaliação, podendo sofrer variações em função de alterações na conjuntura econômica regional ou de melhorias/deteriorações no estado de conservação do imóvel.

O presente laudo limita-se à avaliação mercadológica do bem, não abrangendo análise jurídica dominial ou registral.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Gabriel de Souza Januário – CREA nº PR – 197553/D

Maringá, 23/04/2026

**GABRIEL DE
SOUZA**

**JANUARIO:0126
8551961**

Assinado de forma
digital por GABRIEL DE
SOUZA
JANUARIO:01268551961
Dados: 2026.04.24
19:13:38 -03'00'

Assinatura do Perito Avaliador



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perito Avaliador: Gabriel de Souza Januário — CREA nº PR – 197553/D

15. ANEXOS

Os documentos, levantamentos, fotografias, memórias de cálculos e relatórios técnicos que fundamentem o presente trabalho encontram-se organizados nos anexos a seguir, os quais integram este laudo para todos os fins técnicos e legais.

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: PJXP5 CSTPV T3WDU NXU8R

