



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
02ª VARA DO TRABALHO DE PARANAGUÁ
CartPrecCiv 0000819-90.2025.5.09.0322
AUTOR: ROSELI RUTE DA SILVA
RÉU: DANIEL FRANCISCO HELLMUT VON BACKCHAT E OUTROS (1)

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do imóvel avaliando: R\$ 408.087,38

Imóvel avaliando

Apartamento em região de moradores, na Praia de Ipanema, Pontal do Paraná-PR

Área: 86m²

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 avaliando 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.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<https://www.atlanticosulimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento/pontal-do-parana-pr/ipanema/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda--ipanema--pontal-do-parana---pr--ref--137a/406261>

Área:	61m²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.105,09

Imóvel 2:

<https://www.atlanticosulimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento/pontal-do-parana-pr/ipanema/apartamento-a-venda--a-900-metros-do-mar--ipanema--pontal-do-parana---pr/458907>

Área:	41m²
Valor:	R\$250.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.073,86

Imóvel 3:

<https://www.atlanticosulimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento/pontal-do-parana-pr/ipanema/apartamento-a-venda--a-100-metros-do-mar---em--ipanema--pontal-do-parana---pr/688604>

Área: 111m²
 Valor: R\$450.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4.050,04

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	4.105,09	4.105,09
2	6.073,86	6.073,86
3	4.050,04	4.050,04

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 4.743,00$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 1.152,89$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |4.105,09 - 4.743,00| / 1.152,89 = 0,55 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |6.073,86 - 4.743,00| / 1.152,89 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |4.050,04 - 4.743,00| / 1.152,89 = 0,60 < 1,38$ (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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.743,00 - 1.89 * 1.152,89/\sqrt{(3 - 1)} = 3.202,24$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.743,00 + 1.89 * 1.152,89/\sqrt{(3 - 1)} = 6.283,75$$

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\$4.268,70 a R\$5.217,30

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.743,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$4.743,00 * 86,04 = R\$408.087,38

Valor do imóvel avaliando:

R\$408.087,38

**ALEXANDRE NUNES
BEZERRA DO
NASCIMENTO:108229**

Assinado digitalmente por ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO
NASCIMENTO:108229
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Autoridade Certificadora da
Justica - AC-JUS, OU=11735236000192, OU=Presencial, OU=
Cert-JUS Institucional - A3, OU=Tribunal Regional do Trabalho
da 9 Regiao - TRT9, OU=SERVIDOR, CN=ALEXANDRE
NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO:108229
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.09.29 13:49:14-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

**ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO
Oficial de Justiça Avaliador Federal**











