PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE APUCARANA-PR

Autos nº. 3112-67.2013.8.16.0044 AGRO HARA LTDA x ESP. REYNALDO MARTINS

CLAUDIO ESPIGA, PERITO JUDICIAL nomeado nos autos n° 3112-67.2013.8.16.0044 de ação Cumprimento de Sentença movida por AGRO HARA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES AGROPECUÁRIAS LTDA contra ESPÓLIO DE REYNALDO DE PAULA MARTINS vem entregar este seu

LAUDO PERICIAL

Pede Deferimento
Londrina, 16 de março de 2026

Eng. Claudio Espiga
CREA 9897 - D - PR

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

Quanto à penhorabilidade foi determinada no mov. 488.1

"... 2. Diante do exposto, indefiro o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel de matrícula sob n 11.366 do CRI 1° Ofício desta Comarca de Apucarana..."

Quanto à avaliação e a nomeação deste Perito, foi determinada no mov. 516.1

".... Foi expedido mandado de avaliação do bem penhorado (mov. 508), tendo o oficial de justiça restituído o mandado sem o cumprimento, pois afirmou não possuir conhecimento técnico para tanto (mov. 510). Em seguida, o credor solicitou a nomeação de perito (mov. 514). Decido. Considerando a afirmação do oficial de justiça, deve ser nomeado perito para realização da prova.

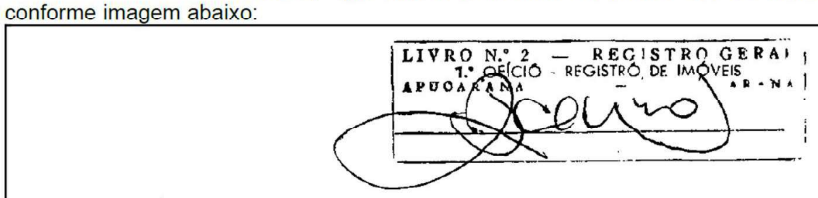
1. Nomeio como avaliador Claudio Espiga (engenheiro civil), concedendo-lhe o prazo de 10 Cláudio Espiga(dez) dias para a entrega do laudo (art. 870, parágrafo único, do CPC), com a finalidade de avaliar o bem penhorado, indicando o valor de mercado.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DA AÇÃO

- - - IMÓVEL 1 - Matrícula 11.366, do Registro de Imóveis de Apucarana

Certidão de Inteiro Teor N° 07539/2024

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 11.366, conforme imagem abaixo:


LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL
1.° OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
APUCARANA — PARANÁ

MATRICULA NR. 11.366.- FICHA Nº 01
EM: 23 de fevereiro de 1987.-
IMOVEL: GARAGEM 4-C (quatro-C), do EDIFICIO DOM JOÃO VI, situado nesta cidade de Apucarana, com área de propriedade exclusiva de 12,77 m2.; Área de uso coum divisão não - proporcional 13,275 m2.; Área total correspondente 26,045 m2.; F.Ideal do solo 9,30015 m2.; Percentual da F.I.0,005 9057, com as seguintes delimitações: Sito no sub-solo, confrontando-se com o acesso; à direita limita-se com a garagem 3C; à esquerda limita-se com a garagem 5C; e nos fundos com a garagem 4B.-

Claudio Espiga — Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3. VISTORIA

Local de fácil acesso, com circulação de ônibus e veículos, está localizado na área central de Apucarana.

Localização Edifício

Edifício Dom João VI Rua Galdino Gluck Júnior, Apucarana



Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3. VISTORIA



O edifício Dom João VI



O edifício Dom João VI, com a entrada da garagem à esquerda.



A vaga 4C.

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Uma Avaliação é feita para uma data e para a situação econômico-financeira referente a esta data.

Esta Perícia Judicial, suas análises, suas conclusões, tem que ser analisada levando isto em consideração.

Avaliação de Imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens ou frutos sobre eles (intangíveis).
O conceito de Valor de Mercado, adotado, é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas.
O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas.

A utilização do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é uma ferramenta extremamente valiosa e indireta para a avaliação de imóveis, atuando como um indicador de valorização.
Ele permite analisar a qualidade de vida, infraestrutura, saúde e educação de uma região, fatores que impactam diretamente a demanda e, consequentemente, o preço dos imóveis.

O IDHM pode ser usado para comparar diferentes municípios ou bairros, como mais uma ferramenta para apurar o valor de um imóvel.
Um indicador complementar no estudo de viabilidade, ajudando a justificar o valor de mercado (conforme NBR 14653) de um imóvel.
Embora não seja o único fator (pois características internas do imóvel ainda predominam), o IDHM é um excelente indicador de contexto para saber se uma região tem potencial para sustentar ou aumentar o valor de um imóvel a longo prazo.

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

4.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Deverá ser feita a Avaliação do imóvel caracterizado, para a data deste Laudo, de forma a atender a todos os preceitos da Norma Brasileira ABNT NBR 14653-a Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos.

Será aplicado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que define o valor através da comparação com **dados de mercado assemelhados ao avaliando** quanto às suas características.

E será utilizado o Método de Tratamento de Fatores. A homogeneização por fatores e critérios, fundamentados e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

A maior dificuldade para que o Método de Tratamento de Fatores consiga apurar um valor que traduza a realidade do mercado é fazer uma pesquisa que realmente represente o mercado,

PLANEJAMENTO DA PESQUISA

A NBR 14653 enfatiza que o planejamento da pesquisa é fundamental para se chegar ao estado da arte!!

" No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor."
" O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.
Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização."

Para se conseguir uma amostra representativa do mercado onde está inserido o imóvel avaliando, este Perito Judicial foi procurar dados junto à imobiliárias de Apucarana.

Todos os edifícios residenciais de Apucarana têm espaço para vagas de garagens.
Da mesma forma encontrar vagas de estacionamento nas vias públicas não é difícil, então a pesquisa junto às imobiliárias, autônomos, resultou infrutífera.

Após exaustiva pesquisa de mercado à procura de comercializações e / ou ofertas de lotes com as características do avaliando, este Perito Judicial teve que considerar a utilização de dados de outros municípios.
E tratar estes dados com a comparação do IDHM destes municípios.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Como todo imóvel, casa, apartamento, lotes, a avaliação deve ser feita considerando a área total.
Como a Pesquisa em Apucarana se mostrou infrutífera, foi feita uma pesquisa em Maringá, e posteriormente foi feita a transposição para Apucarana

Na busca por amostras encontramos garagens com área de 17,77 m2; 12,00 m2; 11,28 m2; e 25,00 m2. Uma garagem de 20,446 m2 está dentro deste parâmetro.

A localização do edifício Dom João VI é central, mas esta situação pouco vai influenciar no valor apurado para a área de garagem.

Segundo a Convenção do edifício, somente proprietários de unidades residenciais podem utilizar as garagens.

Portanto, a comercialização só poderá ocorrer com os proprietários das unidades residenciais.

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Com isto diminui significativamente a quantidade de possíveis interessados.

Ficando somente em 12 potenciais compradores, que é a quantidade de unidades residenciais.

O que deverá impactar no valor final apontado, acarretando um deságio.
Este deságio é uma certeza de ocorrer, mas é impossível de ser tecnicamente quantificado.

VALOR = R$ 39.500,00 (TRINTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

5. AVALIAÇÃO

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Conect Studio	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	17,77	Fator de área	Fa =	1,03
VALOR (R$):	39.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 2		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Parque Itororó	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	12,00	Fator de área	Fa =	1,06
VALOR (R$):	40.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 3		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 13	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	11,28	Fator de área	Fa =	1,07
VALOR (R$):	45.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 4		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 14	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	11,28	Fator de área	Fa =	1,07
VALOR (R$):	45.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

ELEMENTO 5		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 12	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	12,00	Fator de área	Fa =	1,06
VALOR (R$):	43.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 6		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 17	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	12,00	Fator de área	Fa =	1,06
VALOR (R$):	44.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone - 3376-7500 Imobiliária Perez			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 7		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Av. Neo Alves Martins, 2447 Un. 1	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	10,00	Fator de área	Fa =	1,09
VALOR (R$):	45.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 8		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 16	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	13,15	Fator de área	Fa =	1,05
VALOR (R$):	45.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

ELEMENTO 9		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Neo Alves Martin, 2999	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	25,00	Fator de área	Fa =	0,95
VALOR (R$):	54.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

ELEMENTO 10		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	Via Estação - Av. Tamandaré, 655 un. 20	Fator de localização IDÊNTICA	Fl =	1,00
ÁREA (m²):	12,00	Fator de área	Fa =	1,06
VALOR (R$):	43.000,00			
DATA:	10/03/2026			
INFORMAÇÃO:	OFERTA	Fator de fonte	Ff =	1,10
VENDEDOR:	Fone -			
PADRÃO :	BOM	Fator padrão construtivo	Fpc =	0,90
CONSERVAÇÃO :	BOM	Fator de conservação	Fc =	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Nº	ÁREA	VALOR	Vu R$/m²	FATORES DE AJUSTE					Equiva-lência	Vuh R$/m²
				Fl	Far	Ff	Fpc	Fc		
1	17,77	39.000,00	**2194,71**	0,00	-0,03	-0,10	0,10	0,00	-0,03	**2119,08**
2	12,00	40.000,00	**3333,33**	0,00	-0,06	-0,10	0,10	0,00	-0,06	**3118,53**
3	11,28	45.000,00	**3989,36**	0,00	-0,07	-0,10	0,10	0,00	-0,07	**3703,53**
4	11,28	45.000,00	**3989,36**	0,00	-0,07	-0,10	0,10	0,00	-0,07	**3703,53**
5	12,00	43.000,00	**3583,33**	0,00	-0,06	-0,10	0,10	0,00	-0,06	**3352,42**
6	12,00	44.000,00	**3666,67**	0,00	-0,06	-0,10	0,10	0,00	-0,06	**3430,39**
7	10,00	45.000,00	**4500,00**	0,00	-0,09	-0,10	0,10	0,00	-0,09	**4115,16**
8	13,15	45.000,00	**3422,05**	0,00	-0,05	-0,10	0,10	0,00	-0,05	**3238,37**
9	25,00	54.000,00	**2160,00**	0,00	0,05	-0,10	0,10	0,00	0,05	**2271,36**
10	12,00	43.000,00	**3583,33**	0,00	-0,06	-0,10	0,10	0,00	-0,06	**3352,42**

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3 - ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL
(CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Tabela de Chauvenet	
n	d/s crítico
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

Elemento nº	Elementos Homogeneizados	Elementos Aproveitáveis	SANEAMENTOS				
			1	2	3	4	5
	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)	Vuh(R$/m²)
1	2.119,08	2.119,08	2119,08	2119,08	2119,08	2119,08	2119,08
2	3.118,53	3.118,53	3118,53	3118,53	3118,53	3118,53	3118,53
3	3.703,53	3.703,53	3703,53	3703,53	3703,53	3703,53	3703,53
4	3.703,53	3.703,53	3703,53	3703,53	3703,53	3703,53	3703,53
5	3.352,42	3.352,42	3352,42	3352,42	3352,42	3352,42	3352,42
6	3.430,39	3.430,39	3430,39	3430,39	3430,39	3430,39	3430,39
7	4.115,16	4.115,16	4115,16	4115,16	4115,16	4115,16	4115,16
8	3.238,37	3.238,37	3238,37	3238,37	3238,37	3238,37	3238,37
9	2.271,36	2.271,36	2271,36	2271,36	2271,36	2271,36	2271,36
10	3.352,42	3.352,42	3352,42	3352,42	3352,42	3352,42	3352,42
Média (x)		3.240,48	3.240,48	3.240,48	3.240,48	3240,48	3240,48
Desvio padrão (s)		620,63	620,63	620,63	620,63	620,63	620,63
Coef. de variância (Cv)		0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
nº de elementos (n)		10	10	10	10	10	10
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

Amostra Saneada	
Elemento	Vuh(R$/m²)
1	2119,08
2	3118,53
3	3703,53
4	3703,53
5	3352,42
6	3430,39
7	4115,16
8	3238,37
9	2271,36
10	3352,42

Média Saneada (Ms)	R$ 3.240,48 /m²
Desvio padrão saneado (s)	R$ 620,63 /m²

graus de liberdade (n-1)	9
t Student ($t_{0,90}$)	1,383

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Intervalo de Confiança (Campo de Arbítrio)

Nível de confiança = 80% com percentil = $t_{0,90}$ $e_0 = t_{0,90}.s/(n-1)^{0,5} =$ = ± R$286,12

286,12 / 3.240,48 = 0,0883 = 8,83% para cada lado, ou

Amplitude = 8,83% x 2 = 17,66% , resultando :

Grau de Precisão = Grau III

Limite inferior (Li) = $Ms - t_{0,90}.s/(n-1)^{0,5} =$ R$2.954,36 /m2

Limite superior (Ls) = $Ms + t_{0,90}.s/(n-1)^{0,5} =$ R$3.526,60 /m2

Valor unitário adotado = R$ 3.240,48 /m2

4 - INDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL - IDH

MARINGÁ	0,808
APUCARANA	0,748

RELAÇÃO M/A =	0,9557

VALOR UNITÁRIO APUCARANA =	**R$ 3.096,93**

4 - VALOR DA ÁREA DE GARAGEM

ÁREA (m2)	**12,77**
VALOR UNITÁRIO PARADIGMA (R$ /m2)	**R$ 3.096,93**

VI =	**R$39.500,00**

VALOR = R$ 39.500,00 (TRINTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK

PROJUDI - Processo: 0003112-67.2013.8.16.0044 - Ref. mov. 557.1 - Assinado digitalmente por Claudio Espiga:34914676915
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Pericial, que se compõe de 14 (quatorze) páginas.

Este Perito aproveita a oportunidade para agradecer o honroso encargo e a confiança depositada, desde já me coloco ao inteiro dispor de V.Exa. e das partes para eventuais esclarecimentos.

Londrina, 16 de março de 2026

ENG. Claudio Espiga
CREA 9897-D-PR

Claudio Espiga – Engenharia de Avaliações
Rua: Antônio Pisicchio, 155 – 3º andar - Cj 304 - Palhano – Fone / whatsapp (43) 99991 8388 - Londrina PR
E:MAIL: claudioespiga@gmail.com

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: PJLV7 UT96E YQQHM QE3HK