PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: 0009810-81.2016.8.16.0045

ISABELA CIANCA – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
09/07/2025

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE ARAPONGAS – PARANÁ.

Processo nº: 0009810-81.2016.8.16.0045
Exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS SICREDI DEXIS**
Executado(s): **PALMIRA TALARICO PEREIRA E TALARICO & PEREIRA LTDA**

ISABELA CIANCA SAKAIZAWA, arquiteta e urbanista registrada no CAU sob o nº A 162318-4, perita nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistoria, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Sumário

RESUMO 3
01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 4
02. FINALIDADE 4
03. OBJETIVO 4
04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 4
05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4
06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS 6
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: 7
09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 8
10. CONCLUSÃO 8
11. ANEXOS 9

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Olímpio Marques, nº 7, Gleba Patrimônio Sabaudia**	
Cidade **Sabaudia** — UF **PR**	
Objetivo da Avaliação **Determinação do valor de mercado de compra e venda**	
Finalidade da Avaliação **Alienação por penhora**	
Solicitante e/ou Interessado **SICREDI UNIÃO PR**	
Proprietário **João Donizete Pereira**	

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
Casa	**231,98 m² de área construída e 395,36 m² de área de terreno**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo direto de dados de mercado	Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Valor de Avaliação do Imóvel	Classificação quanto a liquidez do Imóvel
R$ 515.000,00	**Média**

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CAU do RT
Isabela Cianca Sakaizawa	**104.526.259-55**	**Arquiteta**	**A 162318-4**

ISABELA CIANCA SAKAIZAWA:10452625955
Assinado de forma digital por ISABELA CIANCA SAKAIZAWA:10452625955
Dados: 2025.07.09 15:12:38 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Londrina, 09 de Julho de 2025

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitado pelo Juizo da 2º Vara Cível da comarca de Arapongas.
Requerente do processo: COOPERATIVA DE CREDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS SICREDI DEXIS

02. FINALIDADE

Alienação por penhora

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este 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 fornecida: **RGI do imóvel**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 17/06/2025**.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que a documentação pertinente não se encontrava correta e devidamente regularizada, a área construída destinada a uma residência unifamiliar não se encontra averbada ou documentada.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas com instrumentos de medição para fins de medição de área construída; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

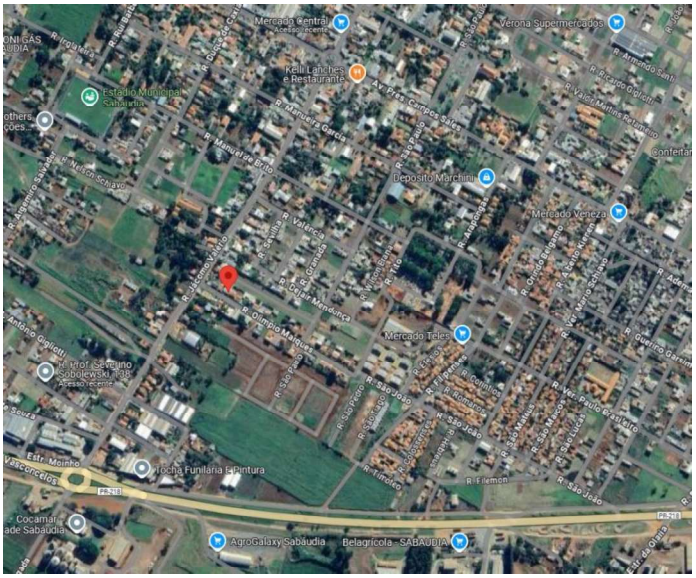
05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: casa
- Matrícula n.º 7239-01
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado por inquilino.
- Endereço: Rua Olímpio Marques, nº 07 – Gleba Patrimonio Sabaudia (antiga Rua A)
- Cidade: Sabaudia/PR
- Área construída (m²): 231,98m²
- Area do terreno (m²): 395,36 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Sabaudia, com infraestrutura básica (água, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), não apresenta rede de esgoto fazendo utilização de fossa séptica, e facilidade de acesso pela Rua Jácomo Valério. A região é formada por construções de padrão construtivo médio e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres por estar localizada em um bairro residencial em região não central da cidade.

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial



Localização do Avaliando e entorno. (Fonte: Google Maps)

Caracterização do Imóvel:
Casa de um pavimento, possui 3 quartos, sala de TV e jantar, cozinha, banheiro social, circulação e garagem coberta para um veículo. Na área dos fundos possui edícula com área de serviço, área de churrasqueira, banheiro social, cozinha de apoio e depósito. Construído em estrutura de concreto armado com laje pré-moldada e alvenaria de tijolos cerâmicos. Padrão construtivo pode ser considerado médio, estado de conservação é de reparos simples pois apresenta em diversos pontos patologias de infiltração nas paredes rente ao piso.

Especificações técnicas:
- Esquadrias de ferro com vidro.
- Piso: cerâmica comercial.
- Paredes: revestimento em tinta acrílica sobre massa corrida na área interna, textura na área externa e cerâmica comercial nas áreas molhadas.
- Teto em laje com rebaixamento com forro de gesso.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Sabáudia possui uma população de aproximadamente 8.800 habitantes. Considerando o aumento da taxa de juros, embora haja desincentivo ao mercado imobiliário, o mesmo encontra-se aquecido apesar do cenário macroeconômico desafiador. Em Sabaudia, isso se traduz em boa rotatividade de imóveis, especialmente terrenos urbanos e chácaras, reflexo de investidores externos e residentes interessados. Aparentemente, a demanda permanece firme especialmente com apoios de programas de financiamentos.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é média e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada média.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo levemente destinto com o encontrado na cidade, sendo as áreas construtivas mais altas que a maior parte das casas selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "Ts-Sisreg" com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: 07 e 08 de julho de 2025

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 39 dados na mesma região do imóvel avaliando, dos quais 28 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Construída**: variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra 33,00 a 320,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a área construída, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Área do Terreno**: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 125,00 a 750,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a área do terreno, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Distância do centro**: variável quantitativa que informa distância do dado ao centro da cidade que foi considerado um ponto valorizante. Amplitude da amostra: 600 a 1700 m. *Hipótese: espera-se que quanto maior a distância do polo valorizante, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Estado de padrão x conservação**: Variável independente do tipo proxy onde temos o produto das características de padrão do imóvel multiplicado pelas características de conservação.

Amplitude da amostra:1993,62 a 3031,67. *Hipótese: espera-se que quanto maior o número dos fatores, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).*

Para isso, utilizamos como referencias de padrão o CUB/m² PR do mês de Junho e os códigos utilizados para conservação da tabela "Método Ross-Heidecke", sendo:

	BAIXO	NORMAL/BAIXO	NORMAL	NORMAL/ALTO	ALTO
CUB R1	2.434,21	2732,94	3.031,67	3373,015	3.714,36

Códigos referentes ao padrão de acabamento (Fonte: CUB/PR Junho 2025)

Tabela: Método Ross-Heidecke

Estado da Edificação	Fator de Depreciação
Nova sem uso	1
Nova já habitada	0,997
Bom	0,975
Entre regular e necessitando de reparos simples	0,919
Necessitando de reparos simples	0,819
Necessitando de reparos simples a importantes	0,668

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

- **Garagem coberta**: variável independente quantitativa, que informa a quantidade de vagas cobertas de cada elemento. Amplitude da amostra: 00 a 2,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a quantidade de vagas cobertas, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Dormitórios:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de dormitórios de cada elemento. Amplitude da amostra: 2,00 a 3,00. *Hipótese: espera-se que quanto maior a quantidade de dormitórios, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Unit (R$/m²)**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 1.428,57 a R$ 4.326,92.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de fundamentação:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU ATINGIDO	PONTUAÇÃO
1	Caracterização do imóvel avaliando	GRAU III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	GRAU II	2
3	Identificação dos dados de mercado	GRAU II	2
4	Extrapolação	GRAU III	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	GRAU III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hopótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	GRAU III	3
		TOTAL DE PONTOS	16

Segundo a Tabela 01 do subitem 9.2.1 da NBR 14653-2:2011, total de 16 pontos obtidos, conferindo ao laudo o Grau de Fundamentação II, visto que o Item 2 atingiu apenas o Grau II.

Grau de precisão:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	30% - 50%	≤ 50%

De acordo com a Tabela de Precisão, o modelo apresenta Grau III.

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Escalas adotadas na estimativa:

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA CONSTRUIDA	231,98			33,00	320,00
ÁREA TERRENO	395,96			125,00	750,00
DISTANCIA AO CENTRO	700,00			600,00	1.700,00
PXC	2.482,94			1.993,62	3.031,67
GARAGEM COBERTA	1,00			0,00	2,00
DORMITORIOS	3,00			2,00	3,00

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

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.204,35	8,17%	
Valor Médio	2.400,45	-	III
Valor Máximo	2.613,99	8,90%	

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R$/m²)	**Total (R$)**	**Amplitude**
Mínimo	2.040,38	473.327,35	-15%
Calculado	2.400,45	556.856,39	---
Máximo	2.760,52	640.385,43	+15%

Foi utilizado o campo de arbítrio reduzindo o valor calculado em 7% devido a todos os elementos da amostra serem de oferta. Utilizamos como referência o boletim Datazap mais recente sendo do primeiro trimestre de 2025.

231,98 x 2.400,45 = 556.856,39, com o uso do redutor em 7% ficamos com R$ 517.876,44 e arredondando de acordo com a norma atribuímos em R$ 515.000,00

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação: R$ 515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais)

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor.
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel

Londrina/PR, 09 de Julho de 2025

Responsável técnico: Isabela Cianca Sakaizawa
CPF:104.526.259-55
Arquiteta e Urbanista – CAU A 162318-4

ISABELA CIANCA SAKAIZAWA:10452625955
Assinado de forma digital por ISABELA CIANCA SAKAIZAWA:10452625955
Dados: 2025.07.09 15:13:00 -03'00'

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

ANEXO I

Editar Dados

Salvar | Fechar | Cancelar

	Dado	Endereço	Observação	ÁREA CON	ÁREA TER	DISTANCIA	PADRÃO	CONSERVA	PXC	LAJE	GARAGEM	DORMITOR	SUITES	PISCINA	VALOR UN
	1	R. Gênova, Sabáudia - PR, 86720-000	RENATO NEGOCIOS IMOBI	180,00	300,00	1.200,00	3.031,67	1,00	3.031,67	1,00	1,00	3,00	2,00	0,00	3.888,89
	2	R. Roma, 61-47, Sabáudia - PR, 86720	RENATO NEGOCIOS IMOBI	92,00	260,00	1.300,00	2.732,94	1,00	2.724,19	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	4.130,43
	3	R. Florianópolis, Jardim Brasil - Sabáudia	RENATO NEGOCIOS IMOBI	98,00	168,00	1.000,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	1,00	3,00	0,00	0,00	3.061,22
	4	JARDIM CALIFORNIA - SABAUDIA - PI	RENATO NEGOCIOS IMOBI	100,00	126,00	1.100,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.500,00
	5	R. Manoel Monteiro, 171, Sabáudia - PI	IMOBILIARIA FRANJOVI (43	87,00	144,00	1.200,00	2.732,94	1,00	2.732,94	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.068,97
	6	R. GUIOMAR MIGLIORINI CASTRO, S	IMOBILIARIA FRANJOVI (43	66,40	126,50	1.700,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	1.957,83
	7	JARDIM EL DOURADO, SABAUDIA - F	ASPEN IMOVEIS (43) 3316-3	70,00	126,00	1.200,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.142,86
*	8	JARDIM BELA VISTA - SABAUDIA - PR	ASPEN IMOVEIS (43) 3316-3	163,00	285,00	750,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	2.699,39
	9	JARDIM CALIFORNIA - SABAUDIA - PI	BERTONI IMOBILIARIA (43)	68,55	126,00	1.100,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.479,94
	10	VIDONATI, SABAUDIA - PR	BERTONI IMOBILIARIA (43)	220,00	300,00	1.300,00	3.031,67	1,00	3.021,97	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	3.272,73
	11	SABAUDIA - PR	SOLARA IMOBILIARIA (43) 3	140,00	240,00	1.000,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	3.928,57
*	12	SABAUDIA - PR	BNZ IMOBILIARIA (43) 3252	238,00	345,00	1.500,00	3.373,02	1,00	3.373,02	1,00	2,00	3,00	3,00	1,00	2.605,04
	13	JARDIM CENTRAL II - SABAUDIA - PR	Binosbike Outlet OLX	66,17	132,00	1.500,00	2.732,94	1,00	2.732,94	1,00	0,00	3,00	0,00	0,00	2.569,14
	14	JARDIM SANTA CLARA - SABAUDIA -	WINNER BROKER (44) 984	76,00	126,00	1.700,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.236,84
*	15	R. Argemiro Molinari, 40, Sabáudia - PR	ATHOS CORRETOR (43) 99	120,00	500,00	1.600,00	2.434,21	0,97	2.372,87	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1.416,67
	16	R. Gênova, 374, Sabáudia - PR, 86720	ATHOS CORRETOR (43) 99	65,00	125,00	1.400,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.769,23
	17	R. Hebreus, Sabáudia - PR, 86720-000	ATHOS CORRETOR (43) 99	74,43	149,36	1.200,00	2.732,94	1,00	2.732,94	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.485,56
	18	R. Osvaldo Vieira, Sabáudia - PR, 8672	ATHOS CORRETOR (43) 99	140,00	250,00	700,00	2.732,94	0,82	2.238,28	1,00	0,00	3,00	0,00	0,00	1.428,57
	19	R. Arapongas, Sabáudia - PR, 86720-0	ATHOS CORRETOR (43) 99	150,00	660,00	600,00	2.434,21	0,97	2.372,87	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	2.666,67
*	20	R. França, 412, Sabáudia - PR, 86720-(	ATHOS CORRETOR (43) 99	234,00	328,00	1.100,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	1,00	2,00	1,00	0,00	1.794,87
	21	R. Granada, Sabáudia - PR, 86720-000	ATHOS CORRETOR (43) 99	104,00	252,00	650,00	3.031,67	0,92	2.786,41	1,00	2,00	2,00	1,00	0,00	4.326,92
*	22	R. João Macari, Sabáudia - PR, 86720-(	ATHOS CORRETOR (43) 99	227,00	525,00	550,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	3.524,23
	23	R. Alexandre José Coatti, Sabáudia - PR	ATHOS CORRETOR (43) 99	320,00	275,00	1.300,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	2,00	3,00	1,00	1,00	3.125,00
	24	R. GUIOMAR MIGLIORINI CASTRO, S	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	130,00	300,00	1.700,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	2.230,77
*	25	Curitiba, Sabáudia - PR, 86720-000	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	70,00	150,00	1.000,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.000,00
	26	R. Daniel Biazon, Sabáudia - PR, 8672(	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	63,70	309,00	1.000,00	2.434,21	0,97	2.372,87	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	2.904,24
	27	R. Lazaro Conrado, Sabáudia - PR, 867	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	140,00	200,00	650,00	2.732,94	0,92	2.511,85	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.000,00
*	28	R. Duque de Caxias, Sabáudia - PR, 86	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	70,00	750,00	350,00	2.434,21	0,92	2.237,28	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	5.428,57
	29	R. Inglaterra, Sabáudia - PR, 86720-00(	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	110,00	290,00	1.000,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	2.636,36
	30	R. Prof. Severino Sobolewski, 138, Sab	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	130,00	374,00	1.100,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	1,00	3,00	0,00	0,00	2.153,85
	31	R. Arapongas, Sabáudia - PR, 86720-0(	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	115,00	750,00	600,00	2.434,21	0,97	2.372,87	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	3.043,48
	32	R. Florianópolis, Sabáudia - PR, 86720-	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	70,00	132,00	1.100,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	2.427,14
	33	R. Argemiro Salvador, Sabáudia - PR, 8	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	61,55	177,42	1.000,00	2.732,94	0,92	2.511,85	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	3.574,33
*	34	R. Fortaleza, Sabáudia - PR, 86720-000	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	95,00	330,00	1.200,00	2.732,94	0,97	2.664,07	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	2.315,79
*	35	R. João Macari, Sabáudia - PR, 86720-	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	170,00	215,00	550,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	2.176,47
*	36	R. Joaquim Scalone, Sabáudia - PR, 86	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	180,00	855,00	600,00	3.031,67	0,97	2.955,27	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	3.222,22
*	37	R. Nelson Schiavo, Sabáudia - PR, 867	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	75,00	132,00	750,00	2.732,94	1,00	2.732,94	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	2.800,00
	38	R. Joaquim Scalone, Sabáudia - PR, 86	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	110,00	284,00	600,00	2.434,21	0,97	2.372,87	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00	2.545,45
	39	R. São Marcos, Sabáudia - PR, 86720-(	DIMAS IMOVEIS (43) 3151-1	33,00	213,00	1.300,00	2.434,21	0,82	1.993,62	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	1.969,70

Obs. Foram desabilitados os dados marcados com * após tratamento estatístico.

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

ANEXO II – RELATÓRIO DE CÁLCULO

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

MODELO: CASA - SABAUDIA

Data: 08/07/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 39	Total	: 12
Utilizados	: 28	Utilizadas	: 7
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,84631	Total	: 1,82162
Determinação	: 0,71623	Residual	: 221973012,62788
Ajustado	: 0,63516	Desvio Padrão	: 0,15689

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 8,83409	D-Calculado	: 1,93373
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 0{,}000001 * 2{,}718^{(46{,}367161 * 1/X_1)} * 2{,}718^{(0{,}000561 * X_2)} * 2{,}718^{(-0{,}000397 * X_3)} * X_4^{2{,}669201} * 2{,}718^{(0{,}211053 * X_5)} * 2{,}718^{(0{,}234501 * X_6)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2733,02	Coefic. Aderência	: 0,74497
Variação Total	: 14040668,33	Variação Residual	: 3580727,61
Variância	: 501452,44	Variância	: 170510,84
Desvio Padrão	: 708,13	Desvio Padrão	: 412,93

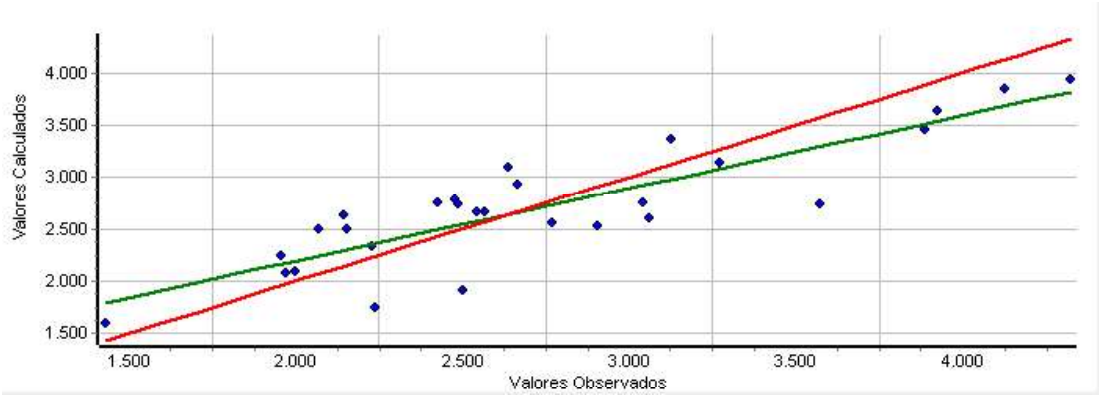
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

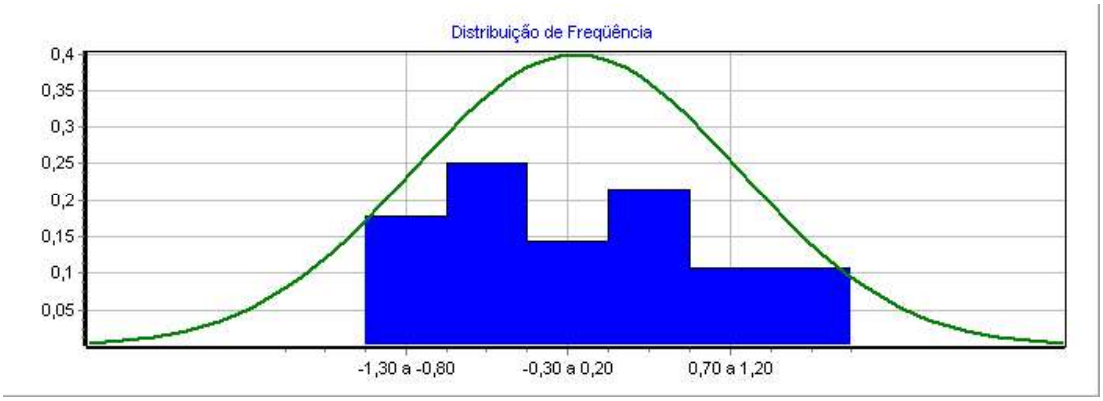
Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

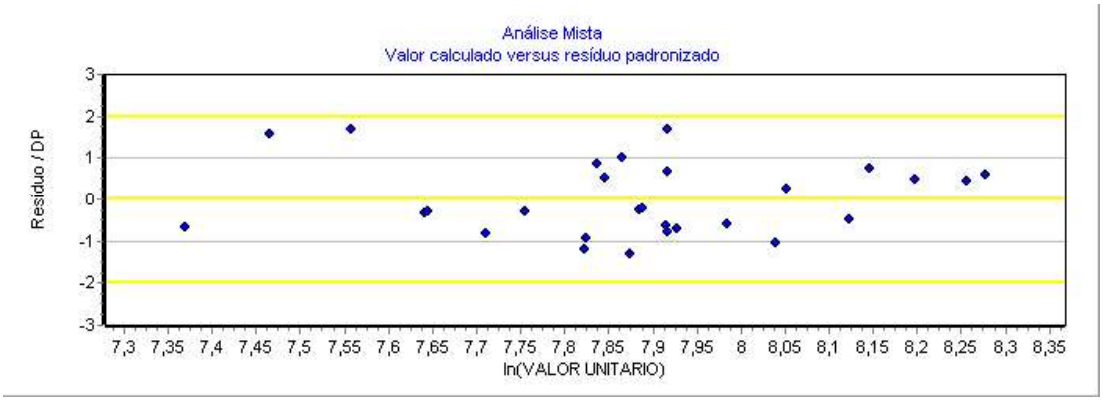
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

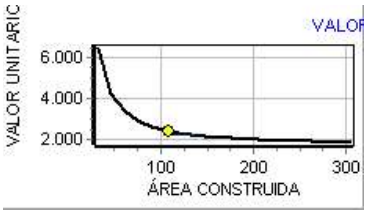
Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

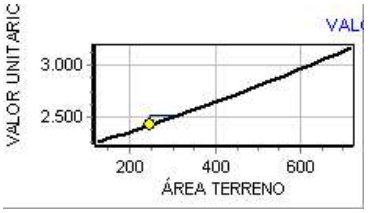
X_1 ÁREA CONSTRUIDA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 33,00 a 320,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,35 % na estimativa



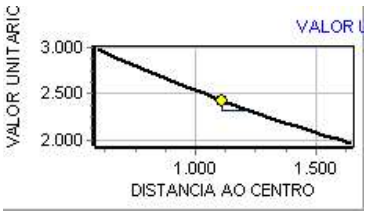
X_2 ÁREA TERRENO

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 125,00 a 750,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,57 % na estimativa



X_3 DISTANCIA AO CENTRO

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 600,00 a 1700,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,28 % na estimativa



* PADRÃO

Tipo: Proxy
Amplitude: 2434,21 a 3031,67
Impacto esperado na dependente: Positivo

* CONSERVAÇÃO

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,82 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

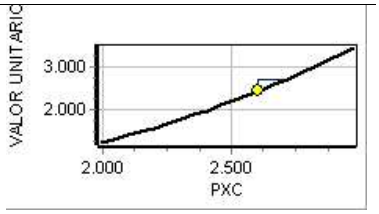
X_4 PXC

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Relatório Completo

Tipo: Proxy
Amplitude: 1993,62 a 3031,67
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,00 % na estimativa



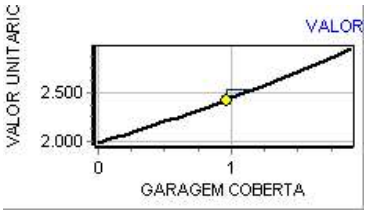
* LAJE

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

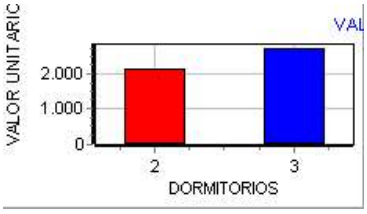
X_5 GARAGEM COBERTA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,31 % na estimativa



X_6 DORMITORIOS

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 26,40 % na estimativa



* SUITES

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* PISCINA

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Micronumerosidade: atendida.

Y VALOR UNITARIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 1428,57 a 4326,92

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63516)
X_1 ÁREA CONSTRUIDA	1/x	4,40	0,03	0,33121
X_2 ÁREA TERRENO	x	1,89	7,25	0,59242
X_3 DISTANCIA AO CENTRO	x	-3,23	0,41	0,47921
X_4 PXC	ln(x)	5,48	0,01	0,15417
X_5 GARAGEM COBERTA	x	3,09	0,55	0,49301
X_6 DORMITORIOS	x	2,66	1,46	0,53424

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TERRENO	DISTANCIA AO CENTRO	PXC	GARAGEM COBERTA	DORMITORIOS	VALOR UNITARIO
X_1	1/x		37	67	78	63	66	69
X_2	x	-38		2	46	21	16	38
X_3	x	29	-50		61	49	51	58
X_4	ln(x)	-50	-23	27		34	43	77
X_5	x	-42	-14	19	52		50	56
X_6	x	-55	58	-18	7	-6		50
Y	ln(y)	-25	20	-12	54	41	26	

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

Avaliação

Data de referência: 08/07/2025

Endereço:
Município:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA CONSTRUIDA	231,98			33,00	320,00
ÁREA TERRENO	395,96			125,00	750,00
DISTANCIA AO CENTRO	700,00			600,00	1.700,00
PXC	2.482,94			1.993,62	3.031,67
GARAGEM COBERTA	1,00			0,00	2,00
DORMITORIOS	3,00			2,00	3,00
VALOR UNITARIO	**2.400,45**			1.428,57	4.326,92

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.204,35	**2.400,45**	2.613,99	-8,17%	8,90%	17,07%
Predição (80%)	1.917,98	**2.400,45**	3.004,28	-20,10%	25,15%	45,25%
Campo de Arbítrio	2.040,38	**2.400,45**	2.760,52	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	511.365,11	556.856,39	606.393,40
Predição (80%)	444.933,00	556.856,39	696.932,87
Campo de Arbítrio	473.327,35	556.856,39	640.385,43

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2400,45

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

R$ 556.856,39 (quinhentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e seis reais com trinta e nove centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	511.365,11
Arbitrado (R$):	**556.856,39**
Máximo (R$):	606.393,40

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,07 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA

PROJUDI - Processo: 0009810-81.2016.8.16.0045 - Ref. mov. 272.1 - Assinado digitalmente por Isabela Cianca Sakaizawa:10452625955
09/07/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Complementação de Laudo Pericial

ANEXO III



Foto 01: Fachada



Foto 02: Vista da frente



Foto 03: Garagem



Foto 04: Sala de TV



Foto 05: Sala de jantar

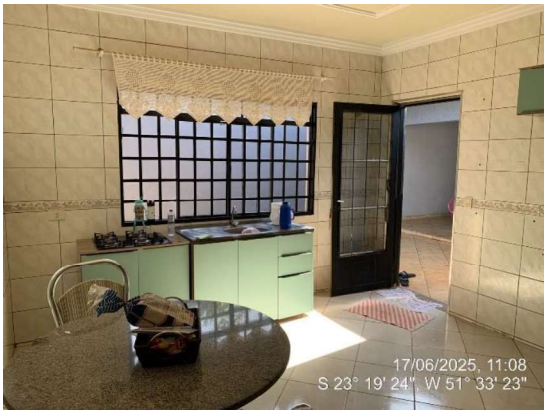


Foto 06: Cozinha

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA



Foto 07: Banheiro social



Foto 08: Dormitório



Foto 09: Dormitório



Foto 10: Dormitório



Foto 11: Área de churrasqueira

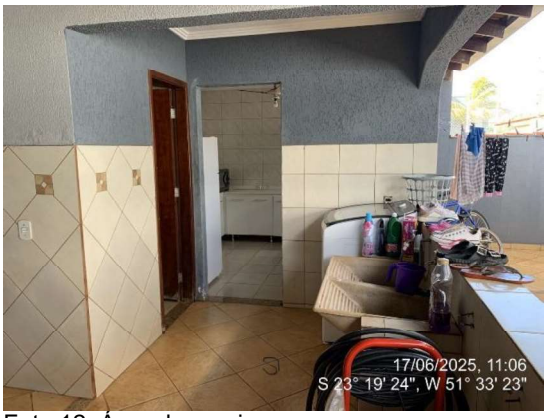


Foto 12: Área de serviço

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA



Foto 13: Banheiro social



Foto 14: Cozinha de apoio



Foto 15: Depósito



Foto 16: Patologias

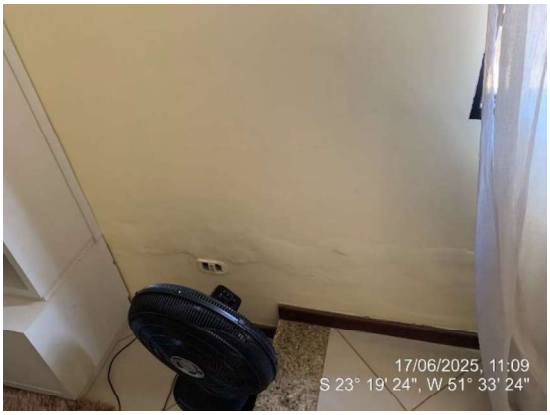


Foto 17: Patologias


Foto 18: Vista da frente

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: PJV36 6WS7R SKBUZ VLRNA