



EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVIL DA COMARCA DE NOVA AURORA – ESTADO DO PARANÁ

PROCESSO: 0003611-53.2017.8.16.0192

Classe Processual: Carta Precatória Cível
Assunto Principal: Indenização por Dano Material

Polo Ativo: • CLEBERSON REZENDE DA SILVA
• GRACIELI APARECIDA DA SILVA
• RONEI ELWANGER
• SILVANIA RESENDE DA SILVA

Polo Passivo: • JOÃO BATISTA

PAULO FABIANO DE OLIVEIRA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, após haver procedido aos estudos que se fizeram necessários, apresentar a Vossa Excelência o que segue.

E com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente.

LAUDO PERICIAL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$534.921,72
(Quinhentos trinta e quatro mil, novecentos vinte um reais, setenta e dois centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Elaborado em conformidade com a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo do COFECI nº 001/08

Paulo Fabiano de Oliveira
Perito Avaliador Imóveis
CNAI: 15448 / CRECI: 26190

SUMÁRIO:

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
2. LOCALIZAÇÃO
3. HISTÓRIA DO IMÓVEL
4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA
5. PERSPECTIVAS DE MERCADO
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 6.1. MATRÍCULA
 - 6.2. TERRENO
 - 6.3. EDIFICAÇÃO
 - 6.4. CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO
7. METODOLOGIA
 - 7.1 NORMAS OBSERVADAS
 - 7.2 METODOLOGIA
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR
 - 8.1 - PREÇO DO TERRENO
 - 8.2 - PREÇO DA BENFEITORIA
 - 8.3 – DEPRECIACÃO
 - 8.4 - DADOS PESQUISADOS
9. VALOR DA AVALIAÇÃO
10. ANEXOS





1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômico do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

2. LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial urbano n.º03 da quadra 02 da planta do Loteamento denominado JARDIM SÃO LUIZ no Município Nova Aurora, no estado do Paraná.



Vista aérea do imóvel avaliando e da região de entorno (Google Earth).





3. VISTORIA DO IMÓVEL

*Na data de 20 de Junho de 2019, às 10:00 horas, no imóvel objeto da pericia designada, foi dado inicio a produção de provas. Estavam presentes, além desse perito, o executado, o Sr. **JOÃO BATISTA**.*

Após realizar as diligências necessária de estudos de averigação de praxe, procedi a avaliação do bem constante com o objetivo do parecer da avaliação e de informar na presente data em posse das informações coletadas, dar valor real através da avaliação do imóvel objeto do laudo.

4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidade telefônica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal

5. PERSPECTIVAS DE MERCADO

Entende-se como valor de mercado o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um razoável prazo.

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região são de procura superando a oferta, com boas perspectivas de comercialização em curto prazo.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote Urbano N°. 03 da Quadra N°. 02 da Planta do Loteamento denominado Jardim São Luiz, situado na Cidade de Nova Aurora/ PR, com a área de 235,58 Metros Quadrados, com as seguintes confrontações -: NORDESTE: Limita-se com a Chácara n°. 01-M, em uma distância de 13,12 metros lineares; SUDESTE: Limita-se com a Rua São Jorge, em uma distância de 12,70 metros lineares; NOROESTE: limita-se com o lote n°. 04, em uma distância de 20,20 metros lineares.





6.1 – MATRÍCULA

O imóvel avaliando está registrado no cartório de Registro de Imóveis da Comarca Formosa do Oeste/ Paraná.

<i>MATRÍCULA</i>	<i>LIVRO</i>	<i>FICHA</i>
1.786	02	01

Anexo II: Matrícula do Imóvel.

6.2 – TERRENO

Plano, acima do nível do meio-fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

Área: 235,58 m²

Frente: 13.12 m

Situação:	Formato:	Topografia:	Superfície:
<input type="checkbox"/> ESQUINA <input checked="" type="checkbox"/> MEIO DE QUADRA	<input type="checkbox"/> QUADRANGULAR <input type="checkbox"/> RETANGULAR <input checked="" type="checkbox"/> POLIGONAL <input type="checkbox"/> TRIANGULAR	<input checked="" type="checkbox"/> PLANO <input type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> ONDULADO	<input checked="" type="checkbox"/> SECO <input type="checkbox"/> BREJOSO <input type="checkbox"/> ALAGÁVEL <input type="checkbox"/> OUTRA

6.3 – EDIFICAÇÕES

Edificação 01

Casa:

Área construída: 69,50 metros quadrados, residência térrea com dois dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço.

Construída em alvenaria, cobertura com telha de barro, forro em PVC, paredes pintadas em látex acrílico, janelas com vidros de 4mm, piso com revestimento cerâmico, banheiro revestido com cerâmica esmaltada.





Edificação 02

Sobrado com 238,50 de área construída.

Sala Comercial: com 139,50 m², piso com revestimento cerâmico, 1 (um) banheiro social, portas em vidros temperados de 8 mm.

Apartamento: com 139,50 m², construção em alvenaria, com 3(três) dormitório, dos quais 1(um) é suíte, banheiro social, sala, cozinha, paredes pintadas em látex acrílico, esquadrias em alumínio com pintura eletrostática, piso em cerâmica esmaltada, banheiro com piso e parede revestida com cerâmica esmaltada, cobertura feita com telhas Eternit 8 mm, forro em PVC, garagem fechada para 2 (dois) carros.

Ambiente interno pintado, (cor predominante branco), pisos em cerâmica esmaltada em bom estado de conservação, banheiro com piso e paredes revestido com cerâmica

6.4- CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÕES

Estado de Conservação	Edificação no Terreno	Uso do Imóvel
<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Total	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Frente	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Fundos	
<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Lateral Direita	
<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Lateral Esquerda	
<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		

Idade do Imóvel: Imóvel avaliando com idade aparente de 10 (dez), anos de construção;

Vida útil do imóvel: 65 (sessenta e cinco) anos, Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke;

Padrão Construtivo: PADRÃO BAIXO;

7. METODOLOGIA EMPREGADA:

7.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas normas: NBR 14.653-1 – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011





7.2 METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Evolutivo**, através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias divididamente depreciado e o fator de comercialização.

- O valor do terreno avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado
- As benfeitorias pelo Método Comparativo de Custos de Reprodução
- O fator de comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo reedição.

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CT é o custo de reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR

8.1. PREÇO DO TERRENO

Após realizar pesquisas por áreas semelhantes à venda e negociadas recentemente, devidamente homogeneizadas e saneadas, obtendo o valor unitário por metro quadrado e o valor total da área, dado pela expressão:

$$VT = \text{Área Terreno} \times \text{R\$}/\text{m}^2$$

Sendo, área total do terreno igual a **235,58 m²**, conforme pesquisas, pode constatar que o valor de comercialização de Terrenos nessa localização situa-se em torno de **R\$ 650.00 m²**.

$$\text{R\$ } 650,00 \text{ o metro quadrado} \quad \gggg \quad \text{Área do terreno} = 490,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Assim } \text{R\$}650,00 \times 235,58$$

$$VT = \text{R\$ } 153.127,00$$





8.2 - PREÇO DAS BENFEITORIAS

Edificação 01 - Casa

Conforme **TABELA CUB** (Custos Unitários Básicos de Construção).
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS – R\$/m²

Projeto – Padrão Baixo/ R1-B - R\$ 1.580,08 m²

$$\text{R\$ } 1.580,08 \times 69,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 109.815,56$$

Edificação 02 - Sobrado

Conforme **TABELA CUB** (Custos Unitários Básicos de Construção).
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS – R\$/m²

Projeto – Padrão Baixo/ R1-B - R\$ 1.580,08 m²

$$\text{R\$ } 1.580,08 \times 238,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 376.849,08$$

8.3 - DEPRECIACÃO

Edificação 01 - Casa

Se a vida útil de uma CASA é estimada em 65 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 08 anos em estado considerado REGULAR, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

Tabela de depreciação de Ross-Heidecke

$$\begin{aligned} 65 \text{ anos} & \text{-----} 100 \\ 08 \text{ anos} & \text{-----} x \\ X & = 800 \div 65 \\ X & = 20\% \text{ de vida útil} \end{aligned}$$

$$\text{R\$ } 109.815,56 - 20\% \text{ o valor de depreciação} = \text{R\$ } 87.852,44$$





Edificação 02 - Sobrado

Se a vida útil de uma CASA é estimada em 65 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 10 anos em estado considerado REGULAR, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

Tabela de depreciação de Ross-Heidecke

$$\begin{array}{l} 65 \text{ anos} \text{ -----} 100 \\ 10 \text{ anos} \text{ -----} x \\ X = 1000 \div 65 \\ X = 22\% \text{ de vida útil} \end{array}$$

R\$ 376.849,08 – 22 % o valor de depreciação = **R\$ 293.942,28**

8.4 - DADOS PESQUISADOS

Corretores de Imóveis, Imobiliária, Cartório, Classificados

9. VALOR DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados a cima, AVALIO o imóvel em

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 534.921,72

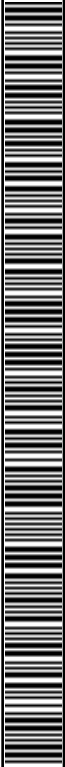
(Quinhentos trinta e quatro mil, novecentos vinte um reais, setenta e dois centavos)

TERRENO: R\$153.127,00

IMÓVEL I: R\$87.852,44

IMÓVEL II: R\$293.942,28

Este é o Parecer.





10. Nada mais tenho a acrescentar, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por 10 (dez) folhas, todas assinadas digitalmente.

Anexo I – Fotos do imóvel
Anexo II – Matrícula do imóvel
Anexo III – Planta Baixa
Anexo IV – Alvará de Construção
Anexo V: Curriculum do Avaliador

Assis Chateaubriand/ PR, 26 de agosto de 2019

Paulo Fabiano de Oliveira
Perito Avaliador Imóveis
CNAI: 15448 / CRECI: 26190





RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I:

Fotos do Imóvel Avaliando



www.chaleimoveis.imb.br

chaleimoveis@hotmail.com

Fone: (44) 99768-6172

Rua Riachuelo, nº 145, Centro, Assis Chateaubriand/ PR.





Edificação 01







Dormitório 1



Dormitório 2

www.chaleimoveis.imb.br

chaleimoveis@hotmail.com

Fone: (44) 99768-6172

Rua Riachuelo, nº 145, Centro, Assis Chateaubriand/ PR.





Banheiro Social





Anexo III

Edificação: 02





COZINHA





SUITE





Banheiro Social



Dormitório





SALA COMERCIAL





Anexo II:

**SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua Santos Dumont, 770 - Sala 01
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA AURORA

Oficial Designada: Elizabeth Doroty Fiori Gradia

REGISTRO GERAL

LIVRO

02

FICHA

1

MATRÍCULA Nº 1.786

ELIZABETH DOROTY FIORI GRADIA

IMÓVEL-: Lote Urbano Nº.03 da Quadra Nº.02 da Planta do Loteamento denominado "JARDIM SÃO LUIZ", situado nesta Cidade e Comarca, com a área de 235,58 Metros Quadrados, com as seguintes confrontações-: **NORDESTE**: Limita-se com a Chácara nº.01-M, em uma distância de 13,12 metros lineares; **SUDESTE**: Limita-se com o lote nº.02, em uma distância de 16,90 metros lineares; **SUDOESTE**: Limita-se com a Rua São Jorge, em uma distância de 12,70 metros lineares; **NOROESTE**: Limita-se com o lote nº.04, em uma distância de 20,20 metros lineares;

REGISTRO ANTERIOR-: Matrícula Nº.7.763 Do Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Oeste-PR;

PROPRIETÁRIO-: JOÃO BATISTA, brasileiro, casado com MARIA SOELI PEREIRA BATISTA, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, do lar, residente e domiciliado nesta Cidade, inscrito no CPF nº.335.433.649-87.-

AV-1-1.786 - EDIFICAÇÃO-: Consta averbado sob nº.2 - Da Matrícula Nº.7.763 - Do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Oeste-PR, aos 26/07/1984, a Existência da Construção de Uma Casa Residencial com a dimensão de 69,50 Metros Quadrados. O referido é verdade e dou fé. Em 25 de Fevereiro de 2.015. André Felipe Roque Pirassol.-

AV-2-1.786 - HIPOTECA-: Hipotecado o imóvel da presente matrícula, conforme CÉDULA DE CRÉDITO PESSOAL - Nº.237/0623, Registrada sob nº.5 - Da Matrícula Nº.7.763 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Oeste-PR, aos 30/07/2008; No Valor de R\$.30.000,00, expedida em 11/07/2008; Tendo como Credor-: BANCO BRADESCO S/A, agência desta cidade; e Como Devedor-: JOÃO BATISTA; Juros serão devidos a taxa efetiva de 1,50% a.m; e 19,56 a.a; Vencimento 10/07/2018; Avalista-: MARIA SOELI PEREIRA BATISTA; O referido é verdade e dou fé. Em 25 de Fevereiro de 2.015 André Felipe Roque Pirassol.-

R-3-1.786 - Protocolo Nº.1.389 - De 09 de Fevereiro de 2015 -AUTO DE PENHORA-: PROCEDO ao REGISTRO DE PENHORA sobre o imóvel constante desta matrícula nos termos do Auto de Penhora, expedido pelo Poder Judiciário - Vara Cível desta cidade e comarca, datado de 26 de Novembro de 2014 - Processo 000374-16.2014.8.16.0192; De Execução de Título Extrajudicial - Citação; Figurando como Exquente-: UDO MIEHE, portador da CI.RG. nº.73005329/PR e CPF nº.159.328.779-87, Com endereço a Rua Santos Dumont - 199 - Residencial, centro, nesta cidade; e Como Executado-: JOÃO BATISTA, portador da CI.RG. nº.6.721.618-0/PR e CPF nº.335.433.649-87, com endereço a Rua São Jorge - 659 - Apartamento, centro, nesta cidade; Valor da Causa - R\$.305.969,76 (Trezentos e Cinco Mil, Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Setenta e Seis Centavos); Funrejus Guia 2400000000383866-1 - R\$.611,94 - Paga em 09/02/2015;

OBS-: Ofício Nº.16/2015 enviado ao MM.Juiz de direito desta comarca. (VRC 1.293,60). C.R\$.216,03 + Prenotação e Arquivos. O referido é verdade e dou fé. Em 25 de Fevereiro de 2.015. André Felipe Roque Pirassol.-

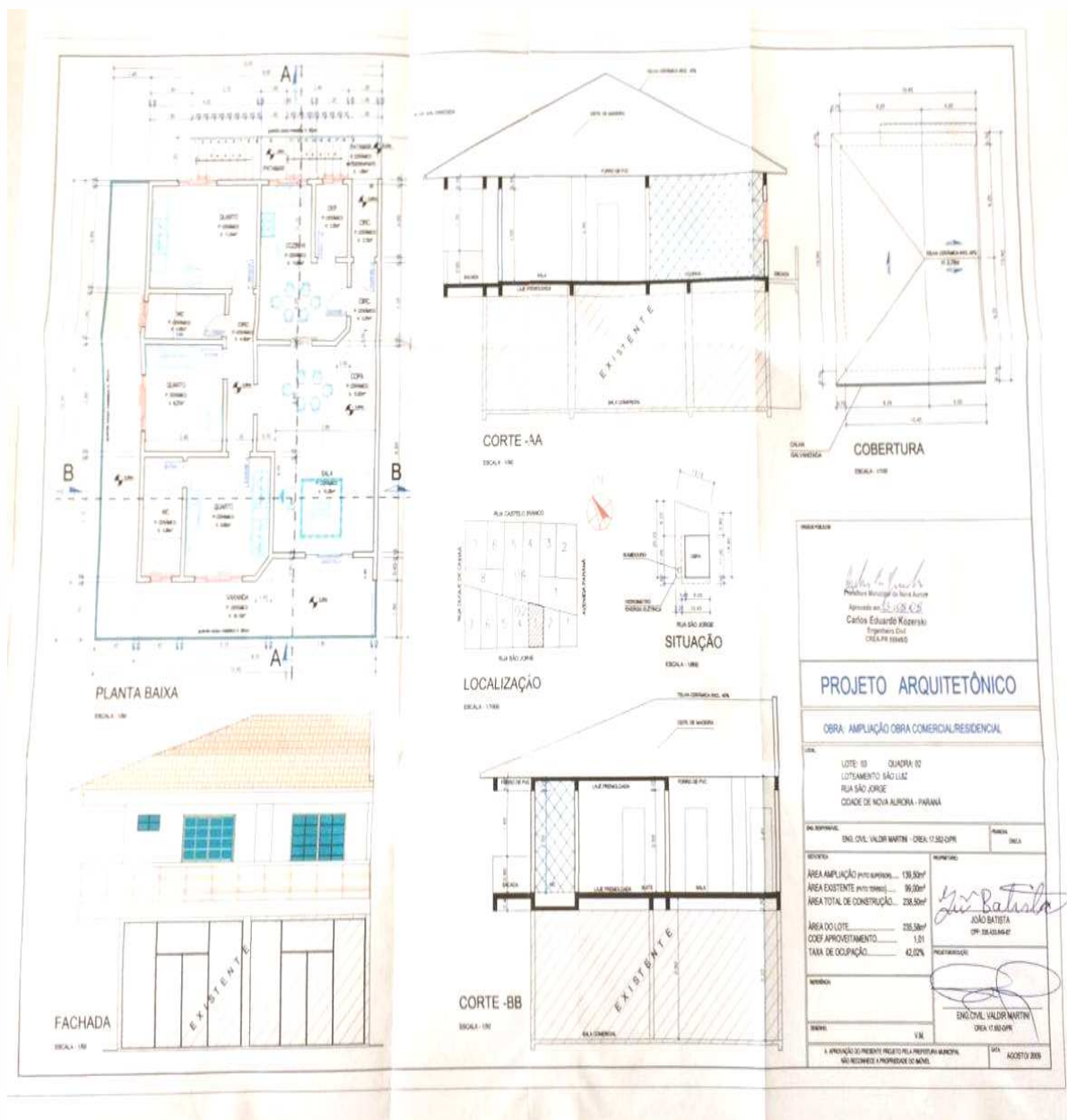
1.786

SEQUE NO VERSO



Anexo III

Planta Baixa





Anexo IV


Alvará de Construção

Prefeitura Municipal de Nova Aurora
Estado do Paraná
CNPJ 76.208.859/0001-52

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 279/2009

PROPRIETÁRIO: NOME: JOÃO BATISTA CPF/CNPJ: 335.433.649-87
AUTOR DO PROJETO: NOME: VALDIR MARTINI CREA nº: 17.552-D/PR/ ART PROJETO: 20091222364
RESPONSÁVEL TÉCNICO: VALDIR MARTINI CREA nº: 17.552-D/PR/ ART OBRA: 20091222364
FIRMA CONSTRUTORA OU RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA: NOME: CPF/CNPJ:
Tendo em vista o constante no processo nº 30902/2009, fica concedida a licença para execução do projeto aprovado em 01/09/2009 a obra denominada de JOÃO BATISTA a ser construída no endereço: RUA SÃO JORGE, S/N L-03, Q-02, no Bairro: LOT. SÃO LUIZ, NOVA AURORA-PR com área total de 139,50M ²
Especificação: OBRA DE AMPLIAÇÃO RESIDENCIAL EM ALVENARIA. LOTE Nº 03 DA QUADRA Nº 02 DO LOTEAMENTO DENOMINADO SÃO LUIZ.
Observações: ÁREA EXISTENTE PVTO TÉRREO DE 99,00 M ² ÁREA AMPLIAÇÃO PVTO SUPERIOR DE 139,50 M ² ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO DE 238,50 M ²

NOVA AURORA - PR, em 01 de setembro de 2009


Carlos Eduardo Kozerski
Engenheiro Civil
CREA-PR: 89545/D

Rua São João, 354 - Fone/Fax: (45) 3243-1122 - CEP 85.410-000 - Nova Aurora - Paraná
E-mail: prefeitura@novaaurora.pr.gov.br / Home-page: novaaurora.pr.gov.br





Anexo III: Curriculum do Avaliador



Nome: PAULO FABIANO DE OLIVEIRA
CNAI: 015448
CRECI 6ª Região/PR
Inscrição no CRECI: 026190

Contatos:
Celular.: (44) 9768-6172
E-Mail: paulaoyz@gmail.com
paulao@creci.org.br

Perito Judicial - Corretor de Imóveis - Perito Avaliador de Imóveis

Da Competência:

O Subscritor é inscrito no CRECI/ PR, - Concelho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná, sob o número **026190 - 6ª Região** e no **COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, sob o número **015448** e também é Possuidor de Certificados dos Cursos de Avaliações de Avaliações Imobiliárias e de Perito Judicial, o que lhe confere comprovada especialização na matéria;

A **COMPETÊNCIA** Legal do Corretor de Imóveis em elaborar a assinar o PTAM – **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LD = LAUDO PERICIAL”**, Decorre da **Lei 6.530/78 Artigo 3º**, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da **1ª Região – Distrito Federal** (TRF/DF Emitido o acordão nº **200743000105910** em **29 de junho de 2010**, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **COFEA** (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS** em **AVALIAR IMÓVEIS**.

Desta forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **AUTORIZADO** a **ELABORAR Pareceres Técnicos**, nas esferas **EXTRAJUDICIAIS** e **JUDICIAIS**, para fins de **VALORES** de **IMÓVEIS** para **COMERCIALIZAÇÕES** em ambas as situações, **VENDAS** ou **LOCAÇÕES**.

