

Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

A
AMELIA CAVALLINI BIDOIA.
CPF -361.348.569-91

Herivelto Moreno, infra-assinado, engenheiro civil, CREA – PR 16.355/D, dando para o processo supra, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, vem respeitosamente a Vossa Presença, apresentar suas conclusões, consubstanciadas na seguinte:

AVALIAÇÃO

Em atendimento ao solicitado pela **Senhora Amélia Cavallini Bidoia**, efetuei a seguinte a avaliação para o Lote abaixo:

01) - Dados do terreno:

- Lote nº - 11
- Quadra - 01
- Vila - Urizzi
- Cidade - Apucarana – Paraná

02) - Complemento de dados:

- Frente - 16,00 m
- Área - 600,00 m²
- Endereço - Rua Maracaí, 411
- Cidade - Apucarana – Paraná
- Zoneamento – Zona Comercial Dois – ZC-2

03) - Observações:

O valor atribuído ao imóvel foi baseado em itens relevantes que compõem os valores dos imóveis, tais como localização (Zona Urbana), vocação comercial topografia e principalmente a situação atual do imóvel e do mercado imobiliário.



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

04) – Fotos do Imóvel:



Foto 01 - Vista frontal do terreno onde consta um edifício de 04 (quatro) pavimentos ao lado do imóvel



Foto 02 - Vista frontal do terreno onde consta duas residências de madeira



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

05) - Resultado da avaliação:

No quadro apresentamos o resumo da avaliação:

VALOR MÉDIO CALCULADO DO TERENO - R\$/m²	1.006,69
AREA DO TERRENO - LOTE 11 - M²	600,00
AVALIAÇÃO - R\$	R\$ 604.014,00
AVALIAÇÃO COM ARREDONDAMENTO - R\$	R\$ 604.000,00
TOTAL COM FATOR - INSOLAÇÃO - 0,90	R\$ 543.600,00

Observações:

- 01) O Valor médio determinado para o lote em questão desta avaliação do foi de R\$ 1.006,69 – (um mil, seis reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado nesta data;
- 02) Ao final aplicamos um desconto de 10,0 % - (dez por cento) em função do prédio ao lado que prejudica sua insolação este está na face Norte-Oeste;
- 03) Concluimos que o valor avaliado para o Lote 11 da Quadra 01 da Vila Urizzi, neste Município, localizado na Rua Maracá nº 411, é de **R\$ 543.600,00 – Quinhentos e quarenta e três mil e seiscentos reais**);

06) - Anexos:

Faz parte desta avaliação os seguintes anexos:

- Anexo I - Pesquisas dos elementos amostrais
Anexo II - Cálculo do valor da avaliação.

Apucarana, 04 de junho de 2.024.

Herivelto Moreno – Eng. Civil
CREA – PR 16.355-D

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHH JAYRU FSVZZ 8B7DR

ELEMENTOS AMONSTRAIS			INFORMAÇÕES			ANEXO - I-A
ORDEN	COORDENADAS		FONTE	FONE	REFERENCIA	
	LATITUDE	LONGITUDE				
1	-23,541547	-51,457853	Imobiliária Bela Vista - CRECI - J 7.754	(43) 3033-3532	TE-570	
2	-23,545886	-51,453865	Aomoto Imóveis - CRECI - F 5.624	(43) 3424-3434	253	
3	-23,542660	-51,455633	Bertholi Imóveis - CRECI - J 5.178	(43) 3422-9133	1323	
4	-23,543078	-51,449273	Sanches dos Santos Imóveis - CRECI - J 4.296	(43) 3162-3162	TE0467-SATC	
5	-23,554335	-51,444034	Alcísio Ribeiro Cor. Imóveis F - 29.032	(43) 99963-0007	-	
6	-23,552364	-51,442191	Sanches dos Santos Imóveis - CRECI - J 4.296	(43) 3162-3162	TE0408-SATC	
7	-23,556329	-51,449575	R2-Negócios Imob. - CRECI - F 12.795	(43) 3122-0303	619	
8	-23,551284	-51,449034	Cerlane & Cravelro Imóveis - CRECI - J 5.330	(43) 2102-0000	14040.6115	
9	-23,547154	-51,447239	Cerlane & Cravelro Imóveis - CRECI - J 5.330	(43) 2102-0000	14040.5944	
10	-23,553994	-51,447268	Construtora Bizantina	(43) 99131-3365	-	
11	-23,550204	-51,448302	Cássio Navas Imóveis - CRECI - J 4.909	(43) 3122-2040	TE0208_CANAIM	
			Observações:			
			01) Data de Pesquisas - 01 a 04 de junho de 2024			
			02) Todos Elementos amostrais - tem origem em "Ofertas" em Site d			
			03) Todos os Zoneamentos - Zona Comercial Dois - ZC-2			
			04) Elementos Amostrais - excluídos do calculo			
AVAL	-23,550362	-51,450507	Assistente Técnico - Eng. Herivelto Moreno - CREA - PR.16.355/D			

Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO – I – A – ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTOS AMONSTRAIS							ANEXO - I B	
ORDEM	BARRIO	ENDEREÇO - RUA / AVENIDA	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	DISTANCIA DOS LOTES AVALIADOS EM RELAÇÃO - PRAÇA PARAÍNA MOTOR	TOPOGR AFIA	RS - TOTAL - ANUNCIADO
1	Jardim Diamantina	Av. Minas Gerais x Av. Central do PR	1	1 a 7	1.200,00	1.364,35	ACID	1.000.000,00
2	Vila Ivone	Rua Brasília, 515 x R Gonçalves Dias	2	13 a 15	1.009,01	830,64	OND	1.200.000,00
3	Gleba Pat. Apucarana - Saída - Londrina	Av. Minas Gerais	Sub. 84	84-1/84-2-D	1.000,00	1.197,67	PLA	1.200.000,00
4	Jardim Apucarana	Av. Central do Paraná	19	9	1.343,00	1.247,57	PLA	1.100.000,00
5	Vila São Miguel	Rua Esmeralda x Santa Catarina	5	9 e 10	1.220,95	1.041,59	OND	1.000.000,00
6	Rua Arthur Bernardes	Vila do Colégio	1	8	300,00	1.228,59	OND	380.000,00
7	Jardim Ana Maria	Rua Imbituva	4	4	587,60	575,83	ACID	420.000,00
8	Gleba Pat. Apucarana - Lote 42	Av. Minas Gerais perto da Clavena	Subd-42	42-1	1.172,95	574,14	ACID	950.000,00
9	Jardim América	Av. Santa Catarina	3	2	525,00	988,72	OND	350.000,00
10	Vila São Miguel	Av. Minas Gerais	4	6	600,00	709,80	PLA	720.000,00
11	Vila Minas Gerais	Rua João D'Esquivel	2	13	722,60	695,21	ACID	420.000,00
	QUADRO TOPOGRAFIA							
	Situação Paradigma: Terreno plano							
	Topografia	Fatores						
	Plano	1,00						
	Ondulado	0,90						
	Acidentado / Montanhoso	0,70						
	Fonte: Adaptado de Canteiro (1981).							
AVAL	Vila Urutí - Rua Maracá, 411		1	11	600,00	501,78	PLA	???

Handwritten signature or mark.

QUADRO RESUMO										ANEXO II - 1	
Tipo:		Lote	Área (m²):	500,00	Topografia:	OND	Localização:	A			
TIPO DE PESQUISA		Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Topografia	LOC	Foferta	Férea	Ftop.	Fransposição	VU homogeneizado (R\$/m²)
1	Oferta	1.200,00	1.000.000,00	833,33	ACID	B	0,90	1,091	0,70	1,00	R\$ 572,52
2	Oferta	1.009,01	1.200.000,00	1.189,28	OND	A	0,90	1,067	0,90	1,48	R\$ 1.521,42
3	Oferta	1.000,00	1.200.000,00	1.200,00	PLA	A	0,90	1,066	1,00	1,48	R\$ 1.703,79
4	Oferta	1.343,00	1.100.000,00	819,06	PLA	B	0,90	1,106	1,00	1,00	R\$ 815,27
5	Oferta	1.220,95	1.000.000,00	819,03	OND	B	0,90	1,093	0,90	1,00	R\$ 725,03
6	Oferta	300,00	380.000,00	1.266,67	OND	A	0,90	0,841	0,90	1,48	R\$ 1.276,88
8	Oferta	1.172,95	950.000,00	809,92	ACID	B	0,90	1,087	0,70	1,00	R\$ 554,85
9	Oferta	525,00	350.000,00	666,67	OND	C	0,90	0,983	0,90	0,55	R\$ 292,08
10	Oferta	600,00	720.000,00	1.200,00	PLA	A	0,90	1,000	1,00	1,48	R\$ 1.598,40
VALOR FINAL										R\$	1.006,69
ÁREA - M² -											600,00
AVALIAÇÃO - R\$ -											R\$ 604.016,52
AVALIAÇÃO COM ARREDONDAMENTO - R\$ -											R\$ 604.000,00
TOTAL COM FATOR - INSOLAÇÃO - 0,90											R\$ 543.600,00

6

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: PJSJH JAYRU FSVZZ 8B7DR



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – RESUMO GERAL FL – 02

Exemplo considerando saneamento por desvio padrão		N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	R\$ 1.006,69	9
Amplitude da amostra (AA) =	R\$ 468,11	T. Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R\$ 523,609	1,341
Limite Superior (LS = MA + 2 * DP) =	R\$ 2.053,91	Grau de Liberdade
Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)	R\$ 1.240,75	Raiz de n
Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)	R\$ 772,64	3,00
Precisão	46%	II

8



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – FATOR ÁREA

FATOR ÁREA			ANEXO II - 2
Área (m²):		600,00	
n	Área Amostras:	amostra ÷ avaliando	Fárea
1	1.200,00	2,000	1,091
2	1.009,01	1,682	1,067
3	1.000,00	1,667	1,066
4	1.343,00	2,238	1,106
5	1.220,95	2,035	1,093
6	300,00	0,500	0,841
8	1.172,95	1,955	1,087
9	525,00	0,875	0,983
10	600,00	1,000	1,000

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$, diferença inferior a 30%

e

$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$, diferença superior a 30%

Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – FATOR TRANSPOSIÇÃO

Área (m²):		600,00	Localização:	B
n	Área Amostras:	LOCALIZAÇÃO	VU (R\$/m²)	Transposição
1	1.200,00	B	R\$ 833,33	1,00
2	1.009,01	A	R\$ 1.189,28	1,48
3	1.000,00	A	R\$ 1.200,00	1,48
4	1.343,00	B	R\$ 819,06	1,00
5	1.220,95	B	R\$ 819,03	1,00
6	300,00	A	R\$ 1.266,67	1,48
8	1.172,95	B	R\$ 809,92	1,00
9	525,00	C	R\$ 666,67	0,55
10	600,00	A	R\$ 1.200,00	1,48

Cálculo das Médias			
A	B	C	
1.189,28	833,33	666,67	
1.200,00	819,06		
1.266,67	819,03		
1.200,00	809,92		
1.213,99	820,34	666,67	

1 - PLANTA DE VALORES GÊNICOS
2 - OPINIÃO DE ESPECIALISTAS E CORRETORES
3 - AFERIR NA PRÓPRIA PESQUISA



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – MÉDIA FL – 01

DESVIO PADRÃO

523,61

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Tabela 1c (Rejection criterion, probabilidade 95%) N = número de medidas realizadas	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc	N	Nc
--	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----	---	----



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – MÉDIA FL – 02

CALCULO DA MÉDIA - R\$/m²

ANEXO II - 5

CÁCULO DA MÉDIA	
n	Xi
1	R\$ 572,52
2	R\$ 1.521,42
3	R\$ 1.703,79
4	R\$ 815,27
5	R\$ 725,03
6	R\$ 1.276,88
8	R\$ 554,85
9	R\$ 292,08
10	R\$ 1.598,40
média	R\$ 1.006,69

Intervalo de 30% acima	R\$ 1.308,70
Intervalo de 30% acima	R\$ 704,69



Herivelto Moreno - Eng. Civil
CREA – PR –16.355/D

ANEXO II – CÁLCULO DESVIO PADRÃO

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO					ANEXO II - 6	
n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão	DESVIO PADRÃO	2 DESVIOS PADRÃO	
1	R\$ 572,52	188.510,22	-0,829	523,6092	1047,218	
2	R\$ 1.521,42	264.947,76	0,983			
3	R\$ 1.703,79	485.945,29	1,331			
4	R\$ 815,27	36.644,43	-0,366			
5	R\$ 725,03	79.335,20	-0,538			
6	R\$ 1.276,88	73.002,74	0,516			
8	R\$ 554,85	204.163,07	-0,863			
9	R\$ 292,08	510.668,03	-1,365			
10	R\$ 1.598,40	350.115,76	1,130			
média	R\$ 1.006,69					

