



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO PARANÁ
Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos

Campo Mourão, 03 de Agosto de 2.023.

Autos n.º 0004174-51.2023.8.16.0058

Meritíssimo Senhor Juiz:

Em atendimento ao respeitável despacho do evento 14.1, a fim de se manifestar sobre a impugnação ao laudo confeccionado, venho à presença de Vossa Excelência, expor o seguinte:

O Requerente em sua manifestação impugna o Laudo de Avaliação realizado (Evento 12.1), alegando, em síntese, que não houve consideração sobre o acabamento interior do bem, objeto da avaliação, bem como que a área construída está aquém do informado, devendo ser sanada eventuais irregularidades, bem como especificar de forma detalhada os critérios para aferição do valor final atribuído ao imóvel (data de terras e construção).

DA DATA DE TERRAS 09 – DA QUADRA 198

A data de terras em comento foi avaliada em 27/09/2021 ao preço de R\$ 800,00 o metro quadrado, totalizando a quantia de R\$ 800.000,00 (evento 1.7).

Em toda avaliação de bem imóvel (terreno) adotamos sempre o critério de procede-la à vista do bem, a fim de verificar a topografia do terreno, facilidade de acesso, melhoramentos públicos e também pesquisas em imobiliárias e imediações do imóvel sobre seu valor que oscila de acordo com a conjuntura econômica, e ainda, havendo possibilidade, vamos acompanhado de corretor imobiliário com conhecimento em transações imobiliárias na cidade e região, o que ocorreu no presente caso, nada havendo a retificar neste quesito.

Contudo, há a valorização do bem imóvel ocorrida da avaliação anterior até a presente data.

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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos

A Prefeitura Municipal desta cidade, a partir de 2009, tem utilizado como índice de atualização da Tabela do ITBI o índice do INPC, o que trazendo o mesmo índice ao presente caso, conforme cálculo em anexo, perfaz a quantia de R\$ 904,93 por metro quadrado, totalizando a quantia de **R\$ 904.933,17 (Novecentos e quatro mil, novecentos e trinta e três reais e dezessete centavos)**, somente a data de terras.

A fim de corroborar tal argumento, temos como exemplo o próprio sobrado ao lado da casa objeto da presente, que esta sendo comercializado ao preço de **R\$ 1.210.000,00**, sendo o terreno de 500,00 ms2 e a área construída de 306,00 ms2,, senão vejamos:



Sobrado á Venda.

Centro - Campo Mourão - PR - Rua Santos Dumont, 955

Sobrado com área construída de 305,75 metros. 01 Suite com banheira de hidromassagem, 02 dormitórios, banheiro social, 01 antessala.

R\$1.210.000,00

3 BANHEIROS	2 VAGAS DE GARAGEM	2 QUARTOS
1 SUÍTES	NÃO INFORMADO IPTU	NÃO INFORMADO CONDOMÍNIO
500 M² TAMANHO	306 M² TAMANHO CONSTRUÍDO	

Levando em consideração o valor do metro quadrado do terreno por nós atribuído de R\$ 904,93 o metro quadrado, o terreno do exemplo acima restará em R\$ 452.465,00, tendo em vista a área de 500,00 ms2.

Dessa forma, a área construída de 306,00 ms2 totaliza R\$ 757.535,00¹, ou seja, o valor do metro quadrado da área construída no exemplo acima esta avaliado em R\$ 2.475,60.

¹ R\$ 1.210.000,00 (valor total) – R\$ 452.465,00 (terreno) = R\$ 757.535,00 (sobrado)



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos

Assim, com relação ao valor do terreno nada há a retificar, somente atualizar para a presente data no valor de **R\$ 904.933,17 (Novecentos e quatro mil, novecentos e trinta e três reais e dezessete centavos)**.

DAS BENFEITORIAS

Conforme já informado no evento 17.1, realmente não realizamos uma vistoria interna do bem, pela impossibilidade momentânea de acesso.

Contudo, em data de 25/07/2023 a Sra. Roseli nos atendeu e podemos verificar a residência internamente, conforme fotos abaixo:



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

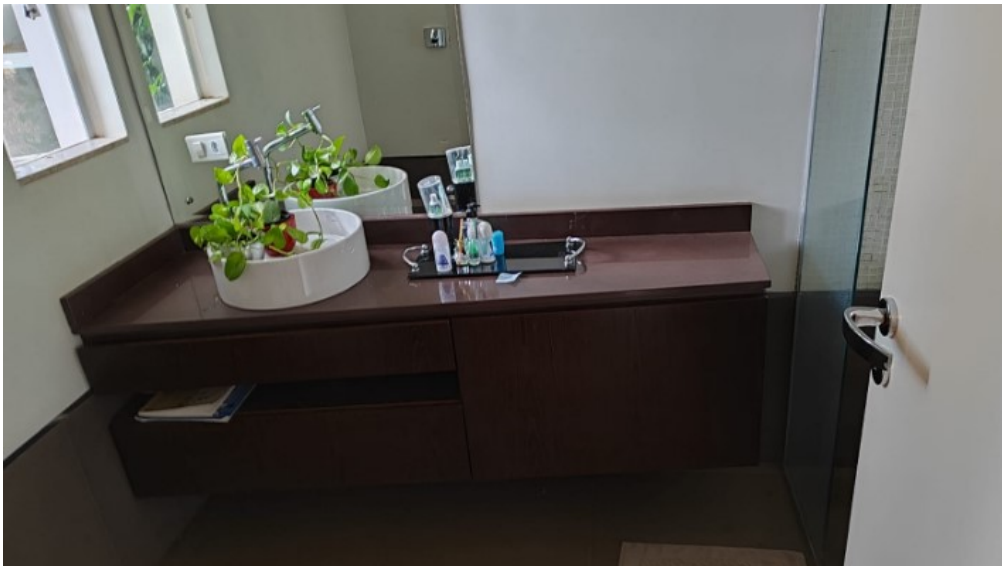
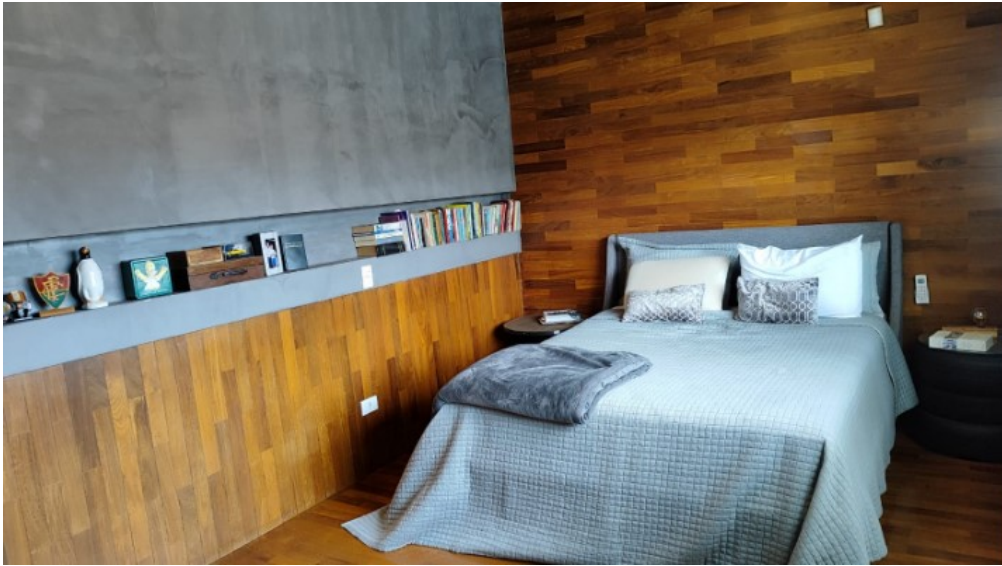
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos



Conforme verificação *in loco* a residência possui 03 suítes mais um quarto, escritório com banheiro e depósito, lavanderia, edícula com churrasqueira e quarto para visitas, piscina, sala de estar e jantar com pé direito alto, sala de TV, escada em madeira, garagem para 5 veículos, muros de 3 metros de altura, grades na frente e portão metálico, tudo com alto padrão de acabamento.

Com relação a metragem, realmente a área total de construção é de R\$ 459,94 ms², merecendo reforma a metragem anteriormente informada.

No tocante ao preço do metro quadrado, sempre utilizamos o método comparativo de imóveis parecidos comercializados na região, bem como o valor do CUB (Custo Unitário Básico) do Noroeste do Paraná que considera o valor do metro quadrado na construção civil, o qual atualmente culmina em R\$ 3.430,03 imóvel unifamiliar de alto padrão, senão vejamos:

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: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB




PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1	2.248,10
PP-4	2.057,53
R-8	1.952,31
PIS	1.543,54

PADRÃO NORMAL

R-1	2.795,81
PP-4	2.620,02
R-8	2.285,53
R-16	2.212,83

PADRÃO ALTO

R-1	3.430,03
R-8	2.768,08
R-16	2.828,24



Em conversa com o Sr. Douglas Marinho Ferreira, construtor e Engenheiro Civil desta cidade, este nos informou que a valorização de uma construção depois de "pronta" gira em torno de 16%, e desvaloriza pelo decurso do tempo em torno de 1% ao ano.

Em contato com a Prefeitura Municipal desta cidade, o imóvel objeto da presente tem 14 anos de idade. Assim, há uma desvalorização de aproximadamente 14%.

Dessa forma, como o CUB/PR de nossa região avalia o metro quadrado da construção unifamiliar de alto padrão em R\$ 3.430,03 e considerando também a valorização/desvalorização acima mencionada, avaliamos o metro quadrado do presente imóvel em **R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais)**.

Por fim, podemos observar que o valor atribuído do metro quadrado no último Laudo de Avaliação em R\$ 2.797,00² realmente estava aquém

² R\$ 970.000,00 : 346,80 ms² = R\$ 2.797,00

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/projudf/> - Identificador: PJD33 N5G3D M2JPK 2ZJGR

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/projudf/> - Identificador: PJTNC 8SWSL HHW9D CUDTB



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO PARANÁ
Comarca de Campo Mourão
Cartório Distribuidor Público e Anexos

do valor de mercado em virtude do alto padrão de acabamento constatado *in loco*, devendo ser alterado para **R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais) por metro quadrado**.

DA METRAGEM DAS BENFEITORIAS

Conforme informado anteriormente e verificação *in loco*, realmente a área de construção do imóvel, objeto da presente é de 459,94 ms2 e não 346,80ms2 como constou no Laudo de Avaliação anterior.

Desta feita, o valor atual das benfeitorias é de **R\$ 1.609.790,00 (Um milhão, seiscentos e nove mil, setecentos e noventa reais)**.³

Assim, diante da constatação do alto padrão de acabamento, bem como em relação a metragem acima apontada do imóvel, objeto da presente, retificamos o respectivo Laudo de Avaliação e somamos o total da mesma em **R\$ 2.514.723,17 (Dois milhões, quinhentos e quatorze mil, setecentos e vinte e três reais e dezessete centavos)**.⁴

Nada mais, havendo a informar e retificar, subscrevo-me,

Atenciosamente,

(assinado digitalmente)

Gerson Guimarães do Vale
Avaliador Judicial

Exmo. Sr. Dr.
EDSON JACOBUCCI RUEDA JUNIOR
MM. Juiz de Direito da Vara de Família e Anexos
Comarca de Campo Mourão - Paraná

³ R\$ 3.500,00/m2 x R\$ 459,94m2 = R\$ 1.609.790,00

⁴ R\$ 904.933,17 (terreno) + R\$ 1.609.790,00 (benfeitorias) = R\$ 2.514.723,17