



AUTOS nº 585/2007

Requerente: BANCO ITAÚ S.A

Requeridos: FRANCISCO LUIZ KLIMOVICZ e outro

RUBENS MALUF DABUL Jr.,
Engenheiro Civil, inscrito no CREA-PR
sob N° 25.847/D, Perito Judicial nomeado
para os autos supra, vem
respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, apresentar o Laudo Pericial:



1.0 - OBJETO DO LAUDO

Avaliação do bem penhorado conforme matrícula apresentada as fls.24/25 dos autos.

2.0 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação constante do presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel constituído pelo apartamento nº 93 (noventa e três) do Edifício Ilha de Bom Abrigo situado à R. Jaguariaíva, Nº 532, Balneário de Caiobá, em Matinhos - PR.

Do Terreno: Área total: 1.132,60m², Fração ideal da unidade avalianda: 0,0892994, equivalente a 101,14048m².

Das áreas cobertas:	Área coberta de uso privativo:	95,55m ² .	
	Área coberta de uso comum:	67,0582m ² .	
	Área coberta de garagem:	84,1108m ² .	
	Total da área coberta:		246,7190m².
Das áreas descobertas:	Área descoberta de uso privativo:	102,82m ² .	
	Área descoberta de uso comum:	57,5493m ² .	
	Total da área descoberta:		160,3693m².
	Total da área construída:		407,0883m².

Da Documentação dominial: Matrícula sob nº. 34064 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guaratuba, PR.

3.0 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Não foram identificados, na leitura dos documentos do imóvel, incoerências, não havendo, portanto, necessidade de se assumir pressupostos e nem de expressar ressalvas, não tendo sido estabelecidos, previamente, fatores limitantes.

4.0 - VISTORIA

Com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado foi realizada a vistoria do imóvel avaliando no dia 23 de março de 2.013. Nesta ocasião, foi utilizada a máquina para o registro fotográfico. Das observações colhidas na vistoria resultaram as condições para orientação da coleta de dados do mercado imobiliário da cidade de Matinhos. Foram observadas as características físicas e de utilização das áreas de uso comum do imóvel e outros aspectos relevantes à formação do valor.

Não foi possível a vistoria das áreas de uso privativo do imóvel avaliando pois, conforme informação da parte requerida, o imóvel encontra-se alugado e os atuais ocupantes não foram localizados. Nesta circunstância, a

Fls nº 2 / 10

avaliação do imóvel foi feita com base no item 7.3.5.2 da norma técnica de Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, a ABNT NBR 14.653-2-2011. As informações sobre o imóvel avaliando foram obtidas junto a Sra. Roberta, zeladora do Edifício Ilha de Bom Abrigo.

5.0 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Na matrícula de Nº 34064 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guaratuba, PR. consta:

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX nº 93 (Noventa e três), localizado no 10º Pavimento e ático, do "EDIFÍCIO ILHA DE BOM ABRIGO", situado na Rua Jaguariaíva, 532, no Município de Matinhos, Comarca de Guaratuba-PR; área coberta de 95,5500 M² de área privativa; 67,0582 M² de área comum e garagem com área de 84,1108 M²; totalizando a área coberta de 246,7190 M², área descoberta 102,8200 M² de área privativa; 57,5493 M² de área comum; área total de construção 307,0883 M², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0892994, correspondendo-lhe a quota de terreno de 101,14048 M². Dito Edifício está construído sobre o lote de terreno nº 12-D, resultante da unificação do lote nº 8/9, este resultante da unificação do lote nº 08 e parte do lote nº 09, da Quadra nº 10 e terreno sem denominação, da Planta elaborada pelo Engenheiro Silvio Asinelli e do lote nº 12-C, resultante da unificação do lote nº 12-A, este resultante da unificação do lote nº 12-A, oriundo da sub-divisão do lote nº 12 e terreno sem denominação e lote nº 12-B, resultante da unificação do lote nº 12-B e terreno sem denominação, da Planta Balneário Morro de Caiubá, situado no Município de Matinhos, desta Comarca, com a área de 1.132,60 M², medindo 37,10 metros de frente para a Rua Jaguariaíva; por 34,20 metros pelo lado direito, de quem da Rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº 07, da Quadra nº 10, da Planta Elaborada pelo Engenheiro Silvio Asinelli, deste ponto, convergindo a esquerda, mede 3,45 metros e ao final desta linha converge novamente a direita, onde mede 19,50 metros, confrontando com o lote 3/4, no lado esquerdo mede 46,10 metros confrontando com o lote nº 11, e na linha de fundos mede 17,70 metros confrontando com o lote nº 06, distante 37,36 metros da Rua Atalaia. -

Fonte: Anexo nº 03. Da documentação do imóvel.

5.1 - Características da região

5.1.1 - Características físicas e econômicas

O imóvel avaliando localiza-se no edifício Ilha de Bom Abrigo, situado à Rua Jaguariaíva, nº 532 no bairro Caiobá, em Matinhos PR, entre a Rua Alvorada e Rua Cambará. A vizinhança é constituída de imóveis residenciais, sendo que nas vias públicas acima referidas predominam imóveis assemelhados ao avaliando.



5.1.2 - Melhoramentos Públicos

No entorno do lote urbano onde está situado o imóvel avaliando existem os melhoramentos urbanos constantes da 2ª coluna do quadro nº. 01, abaixo disposto.

Quadro nº 01		
Infraestrutura urbana	SIM	NÃO
Rede de água potável	X	
Rede de esgotos	X	
Rede de águas pluviais	X	
Guias e sarjetas	X	
Pavimentação	X	
Energia elétrica	X	
Iluminação pública	X	
Rede de telecomunicações	X	
Arborização	X	

5.1.3 - Serviços Comunitários

No entorno do lote urbano onde está situado o imóvel avaliando existem os serviços comunitários constantes da 2ª coluna do quadro nº. 02, abaixo disposto.

Quadro nº 02		
Serviços Comunitários	SIM	NÃO
Transporte coletivo	X	
Coleta de lixo	X	
Comércio	X	
Ensino e Cultura	X	
Segurança pública	X	
Rede bancária	X	
Lazer/recreação	X	
Religioso	X	
Hospedagem	X	



5.2 Características do Imóvel

5.2.1 Da descrição do imóvel

a) Da classificação quanto à natureza

O lote de terras onde está o imóvel avaliando é um lote urbano destinado à implantação de edificações para fins comerciais, residenciais e de uso misto.

b) Da classificação quanto à situação

O lote de terras onde está situado o imóvel avaliando é um lote urbano situado à Rua Jaguariaíva, nº 532 no bairro Caiobá, em Matinhos PR., entre a Rua Alvorada e Rua Cambará. O lote onde se localiza o imóvel avaliando situa-se na posição de meio de quadra.

c) Da classificação quanto à forma geométrica

O lote de terras onde está edificado o edifício objeto da presente ação é um lote urbano de forma irregular.

d) Das Medidas

O lote sobre o qual foi edificado o edifício Ilha de Bom Abrigo, o lote nº, correspondendo ao lote nº 12-D, da quadra nº 10, da planta elaborada pelo Eng.º Sílvio Asinelli, denominada de Planta Balneário Morro de Caiubá, possuindo as características, medidas e confrontações já descritas no item 6.0 do presente.

O imóvel avaliando, o apartamento duplex nº 93 localizado no 10º pavimento do edifício Ilha de Bom Abrigo, possuindo uma fração ideal de terreno, do referido lote urbano, de 0,0892994, correspondente a 101,14048m² da área do terreno.

e) Da Topografia:

O lote urbano sobre o qual se construiu o edifício Ilha de Bom Abrigo é plano, ligeiramente acima do greide da pista pavimentada da Rua Jaguariaíva.

f) Da possibilidade de inundações

O lote urbano sobre o qual se edificou o edifício Ilha de Bom Abrigo não é sujeito a inundações.



5.2.2 Da descrição das Benfeitorias

O edifício Ilha de Bom Abrigo é um prédio de 11 (onze) pavimentos a saber: térreo, e 10 pavimentos-tipo e o pavimento da cobertura.

Neste referido edifício situa-se, no 9ª pavimento o Apartamento Duplex N° 93 (noventa e três), com as seguintes características: sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, 4 (quatro) suítes, churrasqueira e terraço descoberto.

6.0 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

O mercado imobiliário de Matinhos experimenta nestes dias, ligeiro desaquecimento, considerando a sazonalidade do mercado imobiliário das localidades situadas no litoral.

7.0 METODOLOGIA EMPREGADA.

Para avaliar o imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, descrito pela ABNT NBR-14.653 nas suas partes 1 e 2, da ABNT.

Esta metodologia prescreve a coleta de uma amostra dentro de uma população que contenha elementos comparáveis aos do imóvel avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. No tratamento dos dados foi utilizado tratamento científico, utilizando-se a técnica estatística da inferência. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário e que a mesma possa receber o referido tratamento estatístico.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedeu-se a escolha das variáveis que tem influência na determinação do valor do imóvel. As variáveis escolhidas são as seguintes:

VALOR =	Variável quantitativa, indicadora do valor total do apartamento, em reais, R\$.
AT =	Variável quantitativa, indicadora da área total do imóvel avaliando, em m ² .
AP =	Variável quantitativa, indicadora da área privativa do imóvel avaliando, em m ² .
Nº D =	Variável quantitativa, indicadora do número de dormitórios do imóvel avaliando.
Idade =	Variável quantitativa, indicadora da idade aparente do imóvel avaliando, em anos.
VU =	Variável quantitativa, indicadora do valor unitário do imóvel, em relação à área total do imóvel, em R\$/m ² .

Fls nº 6 / 10



8.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

8.1 - PESQUISA DE VALORES

Período da pesquisa: De 15 a 30 de abril de 2012.
Tratamento dos dados: Os dados amostrais experimentaram tratamento científico, com a utilização da Estatística Inferencial, fazendo-se a chamada Regressão com multi-variáveis, com apoio de programa computacional especializado.

Número de dados amostrais: Foram pesquisados 30 imóveis ofertados para venda, situados no bairro Caiobá, em Matinhos, PR. com área construída variando de 31,60m² a 476,03m². Destes imóveis, foram utilizados, no tratamento estatístico, cerca de 23 imóveis, visto que muitos dos imóveis ofertados para a venda não forneciam a totalidade das informações necessárias aos cálculos e muitos foram considerados no tratamento estatístico como "outliers". (Item nº 02 do anexo nº 01).

O conjunto de dados amostrais está disposto às fls nº 02 a 05 do anexo nº 01 do presente, no item 2.0 - "Do relatório dos dados amostrais".

8.2 - TRATAMENTO DOS DADOS

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico, que se encontra às fls. 04 e seguintes do anexo nº 01 - "Dos relatórios dos cálculos estatísticos" - do presente, com a seguinte ordem de apresentação:

- Relatório de Resultados: Descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, "outliers" do modelo, significância dos regressores e a equação de regressão. (Item nº 03 do anexo nº 01).
- Relatório da projeção de valores: Onde são apresentadas as informações complementares do imóvel, os dados do imóvel avaliando, os valores unitários do imóvel avaliando e os valores do imóvel avaliando, para um intervalo de confiança de 80% em função das suas características em relação às variáveis do modelo. (Item nº 04 do anexo nº 01).
- Relatório de correlações: Explicita a correlação entre as variáveis, indicando a atuação da variável de forma isolada e, também a sua influência no conjunto de todas as variáveis utilizadas no modelo. (Item nº 05 do anexo nº 01).
- Relatório de aderência: Apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal. (Item nº 06 do anexo nº 01).
- Relatório sintético: Apresenta as características da amostra, o modelo linear de regressão, o modelo não linear para estimativa de valor, o modelo não linear de estimativa, com os principais indicadores, o gráfico de aderência (valor observado x valor calculado), o histograma de resíduos padronizados x curva normal padrão, a distribuição dos valores ajustados x resíduos padronizados, a descrição das variáveis, os parâmetros de análise das variáveis independentes e a matriz de correlação entre as variáveis. (item nº 07 do anexo nº 01)
- Relatório de avaliação: Apresenta as escalas adotadas para o modelo avaliado, e o valor de avaliação. (Item nº 08 do anexo nº 01)



8.3 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

O imóvel avaliando apresenta, para as diversas variáveis utilizadas no modelo, os seguintes valores:

Área Total, AT = 407,09 m².
Nº de dormitório N° D = 4 ud.
Idade = 18 anos.

Conforme pode ser observado no anexo nº 01, item 4,2, obteve-se o valor unitário de VU médio = R\$1.982,06/m², podendo o mesmo variar, com um intervalo de confiança de 80%, de: VU min= R\$ 1.832,88/m² a VU máx.= R\$ 2.120,76/m². A amplitude relativa do intervalo de confiança é de 14,52%.

9.0 - DETERMINAÇÃO DOS VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme pode ser observados às fls. 07 do anexo nº 01, item 4.4, obteve-se o valor da avaliação do imóvel de **Valor_{médio} = R\$ 806.876,81**, podendo o mesmo variar, com um intervalo de confiança de 80%, de: **Valor_{min}=R\$ 746.147,35** a **Valor_{max}=R\$ 863.341,29**. A amplitude relativa do intervalo de confiança é de 14,52%.

Adotou-se o valor máximo obtido no modelo matemático devido ao estado de conservação do edifício e da excelente área comum vistoriada in loco.

Todavia, o imóvel apresenta características especiais que não puderam ser detectadas nas amostras disponíveis. Estas características são: 1) excelente área de uso comum; 2) excelente estado de conservação.

O valor arredondado da avaliação do imóvel, é de **R\$ 865.000,00** (oitocentos e sessenta e cinco mil reais).

10.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme pode ser observado no anexo nº 04 do presente, em relação à especificação da presente avaliação, quanto à sua fundamentação, a mesma atinge o grau II (dois) e quanto à sua precisão, atinge o grau III (três).

11.0 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Não foi pesquisada a situação do imóvel com relação a dívidas tributárias do mesmo junto à municipalidade.

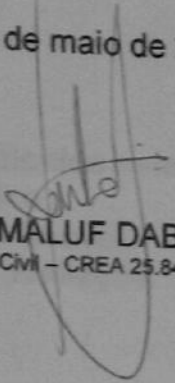
A presente avaliação foi feita como se o imóvel estivesse livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, hipotecas e penhoras.



12.0 CONCLUSÃO

O imóvel tem, na presente data o valor arredondado, de R\$ 865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais).

Curitiba, 12 de maio de 2013.


RUBENS MALUF DABUL JR.
Eng. Civil - CREA 25.847/PR