  
**PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

**LAUDO PERICIAL**



**AÇÃO DE COBRANÇA (CURITIBA – PR)**

**PERITA JUDICIAL NOMEADA:**

Maria Paula Simões Antunes Siqueira – CAU nº A36759-1 / IBAPE PR 810

**MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA** - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810  
Contatos: (41) 99957-6500, [mpantunes.arq@gmail.com](mailto:mpantunes.arq@gmail.com), [periciaseavaliacoes.blogspot.com.br](http://periciaseavaliacoes.blogspot.com.br)  
Curitiba-PR





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

### 1 – DADOS DO PROCESSO

AUTOS 0011714-89.2007.8.16.0001  
REQUERENTE CONJUNTO RESIDENCIAL HENRY FORD  
REQUERIDO PAULO SCHONEWEG e outra

### 2 – OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem o objetivo de instruir a ação detalhada acima, a fim de avaliar o valor de mercado atual de imóvel localizado no município de Curitiba - PR.

O grau de detalhamento das atividades desenvolvidas e do laudo apresentado é de nível I, uma vez que apresentamos comprovações por meio de levantamento fotográfico, croquis e vistoria *in-loco*.

Os conceitos técnicos apresentados neste laudo estão de acordo com as seguintes Normas Brasileiras:

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

### 3 – OBJETO DA AÇÃO

Trata-se do imóvel localizado à Rua João Nogarolli, 561, apartamento 12, Bloco A5, Conjunto Residencial Henry Ford, bairro Fanny, Curitiba – PR.

### 4 – VISTORIA

Na data de 28 de maio de 2018, foi realizada a vistoria no imóvel objeto deste processo. Acompanharam a presente vistoria:

- Rossana Maria Wolowski Kenski Matta, Advogada do Requerente;
- Mariana Araújo Cappello Ávilla, Advogada do Requerente;
- Evelise Ferreira Senchuk Gieck, Assistente técnica do Requerente;
- Laís da Silva Krueger, síndica do Conjunto Residencial Henry Ford;
- Maria Paula Simões Antunes Siqueira, Arquiteta e Urbanista, Perita nomeada pelo Juízo.





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

### Região:

A Rua João Nogarolli, onde está o conjunto residencial, tem uso exclusivo residencial. Há tráfego de pessoas e veículos de pequeno e médio portes. Outros veículos circulam nas ruas transversais e principais do bairro.

A imagem a seguir ilustra a localização do Conjunto Residencial Henry Ford:

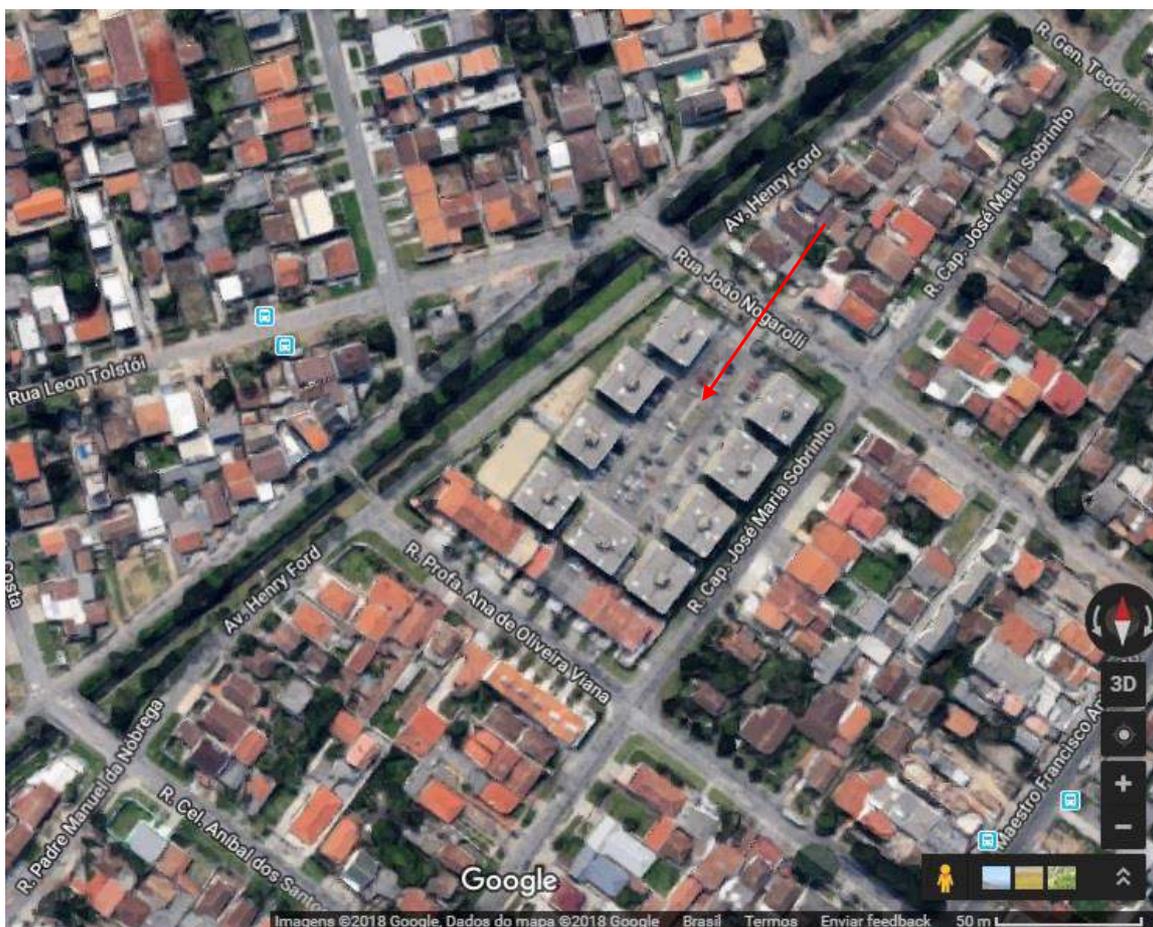


Imagem 01 – Localização do Conjunto Residencial Henry Ford, Rua João Nogarolli, bairro Fanny, Curitiba - PR. (Fonte: Google Maps)

O Conjunto Residencial Henry Ford possui portaria em funcionamento durante as 24 horas do dia, 7 dias por semana. Há salão de festas em cada um dos nove blocos.

Há apartamentos com 2 ou 3 dormitórios. Cada apartamento possui uma vaga de garagem.





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

### Infraestrutura:

A região possui os principais serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

### O apartamento 12, bloco A5

O apartamento vistoriado foi o de número 12, localizado no bloco A5. Ele possui 68,21m<sup>2</sup> de área privativa e 78,66m<sup>2</sup> de área total. Internamente o imóvel possui 3 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. O imóvel também conta com 1 vaga de garagem localizada no térreo do condomínio.

As imagens a seguir são atuais e mostram o apartamento internamente:

	
Imagem 02: Vista do Bloco A5. (Fonte própria)	Imagem 03: Acesso ao apartamento. (Fonte própria)
	
Imagem 04: Sala. (Fonte própria)	Imagem 05: Cozinha. (Fonte própria)





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Imagem 06: Área de serviço. (Fonte própria)	Imagem 07: Acesso aos dormitórios. (Fonte própria)
Imagem 08: Dormitório 1. (Fonte própria)	Imagem 09: Dormitório 2. (Fonte própria)
Imagem 10: Banheiro. (Fonte própria)	Imagem 11: Dormitório 3. (Fonte própria)

**Metodologia aplicável:**

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810  
Contatos: (41) 99957-6500, [mpantunes.arq@gmail.com](mailto:mpantunes.arq@gmail.com), [periciaseavaliacoes.blogspot.com.br](http://periciaseavaliacoes.blogspot.com.br)  
Curitiba-PR





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Para se realizar a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, existem vários métodos indicados pelas normas brasileiras. Entre os mais utilizados para avaliação de propriedades estão os seguintes, conforme NBR 14653:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O método ideal para avaliação da área em questão é o método comparativo direto de dados de mercado, em que se comparam as características do imóvel avaliando com as características de imóveis semelhantes à disposição no mercado, chegando-se a um valor final.

Nesta avaliação será utilizado tratamento por fatores, conforme definido na NBR 14653-2: “homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

(...)”.

### 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.”.

### Amostra:

Foram coletadas amostras de apartamentos localizados no mesmo bairro, com características semelhantes às do apartamento em questão. Esta pesquisa resultou nos dados mostrados na tabela abaixo. Importante salientar que foi descontado um percentual de 10% dos valores de oferta. Este percentual refere-se à comum negociação de valores entre vendedor e comprador no mercado imobiliário. *“Fator de oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”.* (Ibape/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011).

Endereço	Dado	Código	Vendedor	Valor	Área
Rua João Nogarolli	1	11.898.001	JBA Imóveis	178.200,00	68,00





  
**PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Avenida Santa Bernadete	2	AP0572	Aimob Consultoria	157.500,00	57,00
Avenida Santa Bernadete	3	plata9	GLP Assessoria Imobiliária	161.100,00	59,00
Avenida Santa Bernadete	4	AP2679	Imóveis Exclusivos	170.100,00	57,00
Rua João Nogarolli	5	AP0184	Uniterras	175.500,00	68,00
Rua João Nogarolli	6	AP0550	Flexx Imóveis	207.000,00	68,00
Avenida Santa Bernadete	7	773	Trevo Imóveis	211.500,00	56,00
Avenida Santa Bernadete	8	789	São Carlos Imobiliária	216.000,00	62,00

Tabela 01 – Dados amostrais de apartamentos à venda com características semelhantes às do avaliando. (Fonte: indicada)

**Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma:**

Para comparação entre os apartamentos coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados às situações paradigma (apartamento a ser avaliado). Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores:

Situação paradigma (Conjunto Residencial Henry Ford, apartamento 12, bloco A5):

- Área total: 68,21m<sup>2</sup>;
- Área comum: salão de festas;
- Valor aproximado do condomínio: R\$360,00
- Vagas de garagem: 1.

Fatores utilizados para os dados amostrais obtidos:

- Fator área total – em metros quadrados;
- Fator área comum – atribuindo-se valor 0,95 para condomínios sem equipamentos de uso coletivo, 1,00 para condomínios com salão de festas e/ou outro espaço para convivência coletiva e 1,05 para condomínios com área de lazer completa, como os condomínios clube;
- Fator condomínio – em Reais (R\$);
- Fator vagas de garagem – em números inteiros.





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

### Avaliação:

Para se avaliar o apartamento apontado anteriormente, utilizam-se as seguintes fórmulas para obtenção do valor do apartamento apontado como situação paradigma:

Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) situação paradigma = média dos valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) homogeneizados das amostras.

Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) homogeneizado das amostras = Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) observado no mercado x fator área total x fator área comum x fator condomínio x fator vagas de garagem

O gráfico abaixo ilustra os valores unitários observados (R\$/m<sup>2</sup>) no mercado e os valores unitários já homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>), considerando os fatores apontados acima.

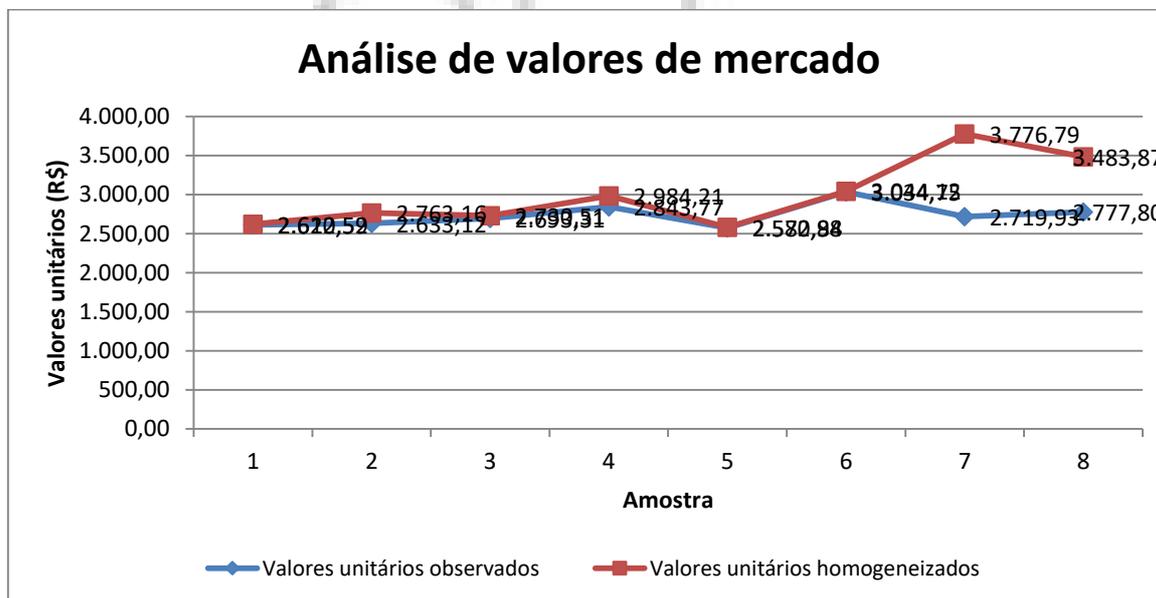


Gráfico 01 – Comparativo entre valores unitários observados e homogeneizados. (Fonte própria)

Aplicando-se as fórmulas explicitadas anteriormente, o valor médio unitário homogeneizado encontrado para apartamentos no mesmo bairro, comparando-se imóveis com características semelhantes foi igual a R\$2.736,02/m<sup>2</sup>.





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Assim, o valor atual de mercado para o imóvel localizado à Rua João Nogarolli, 561, apartamento 12, Bloco A5, Conjunto Residencial Henry Ford, bairro Fanny, Curitiba – PR importa em:  $68,21\text{m}^2$  (área) x R\$2.736,02/m<sup>2</sup> (valor unitário) = **R\$186.623,68 (Cento e Oitenta e Seis Mil Seiscentos e Vinte e Três Reais e Sessenta e Oito Centavos).**

### 5 – CONCLUSÃO

Concluiu-se, no corpo do laudo pericial, pelos seguintes valores atualizados para o para o imóvel localizado à Rua João Nogarolli, 561, apartamento 12, Bloco A5, Conjunto Residencial Henry Ford, bairro Fanny, Curitiba – PR:

**Valor atual para venda: R\$186.623,68 (Cento e Oitenta e Seis Mil Seiscentos e Vinte e Três Reais e Sessenta e Oito Centavos).**

### 6 – RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro interesse algum nos imóveis objeto deste laudo de avaliação.

### 7 – ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial possui 11 (Onze) laudas, numeradas e assinadas pela Perita Judicial. O anexo é composto pela Certidão de Registro e Quitação Pessoa Física, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Curitiba, 30 de agosto de 2018.

**MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA**

CAU nº A36759-1 / IBAPE – PR nº 810





## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

\* Contatos dos vendedores apontados neste laudo pericial:

JBA Imóveis	(41)3071-3535
Aimob Consultoria	(41)3010-0317
GLP Assessoria Imobiliária	(41)3092-7862
Imóveis Exclusivos	(41)3026-1626
Uniterras	(41)3037-5600
iCasa New	(41)3117-7747
Flexx Imóveis	(41)3045-1525
Trevo Imóveis	(41)99655-4929
São Carlos Imobiliária	(41)3296-5252

