

André Luiz Carneiro de Mello
Engenheiro Civil

1

Laudo técnico de avaliação imobiliária

Realizado para a 6.ª Vara Cível de Curitiba/Pr
Ref: Autos 0000359-24.2003.8.16.0001
Ação de Execução de Sentença
Exequentes: SPK Petróleo Ltda. e outros
Executada: Raphael Greca & Filhos

Sumário

| | |
|---|----|
| 1. Introdução..... | 1 |
| 2. Do imóvel penhorado..... | 2 |
| 3. Sobre avaliações imobiliárias..... | 10 |
| 4. Cálculo do valor de mercado do imóvel penhorado..... | 13 |
| 5. Encerramento..... | 18 |

1. Introdução

O presente laudo tem a finalidade de informar o valor para venda de uma fração ideal de terreno urbano com 283.731,73m² penhorada nestes autos de execução de sentença em garantia do crédito de R\$ 141.733,00 que os Exequentes têm a receber dos Executados.

Refere-se o trabalho ao imóvel de Matrícula 37.742, do Cartório de Registro de Imóveis de Piraquara, conhecido pelo Perito em visita de vistoria realizada na manhã do **dia 12 de abril de 2019**, na presença dos Srs. Vicente Spekla e Ubiratan Joaquim da Silva, respectivamente, representantes dos Exequentes e da Executada.



André Luiz Carneiro de Mello
Engenheiro Civil

2

2. Do imóvel penhorado

Como já se antecipou, trata-se de fração ideal de 283.731,73 m² extraída de área maior matriculada sob o n.º 37.742, no Cartório de Registro de Imóveis de Piraquara, assim descrita:

IMÓVEL - AREA denominada "B", subdivisão do imóvel rural constituindo partes de terreno dos remanescentes da Planta "FAZENDA GUARITUBA", situado neste Município e Comarca, Partindo do ponto 30, junto a barra mais baixa do Rio Itaqui, com o novo traçado do canal do Rio Irai, segue pela margem do mencionado Rio Itaqui, até o ponto 10 e daí, defletindo a esquerda, segue por esta linha seca até o ponto 9, para defletindo novamente a esquerda seguir por linha seca, passando pelos pontos 8, 7, 6 e 5 até atingir o ponto nº 4, de onde defletindo a esquerda segue por linha seca, numa extensão de 60,00 metros, defletindo depois a direita, segue por linha seca, confrontando por essas duas últimas linhas, com a parte restante do imóvel de propriedade de Francisco Greca e sua mulher, até encontrar o novo traçado, do Rio Irai e depois defletindo a esquerda, segue pela margem deste até encontrar o ponto 30, ponto de partida desta descrição; perfazendo a área total de 358.343,46m²., INCRA. 701114003620-7.-

Uma vez não sendo possível restituir, pela descrição acima, as medidas, o formato e a localização, sequer, do imóvel que lhe deu origem, apenas por indicações prestadas pelo representante da Executada, pôde o Perito saber que as divisas da fração avaliada se aproximam das demonstradas abaixo:



Ilustração 1: Vista aérea da área avaliada (destacada em vermelho).

André Luiz Carneiro de Mello
Engenheiro Civil

3

Desse modo localizado e tendo identificada sua conformação aproximada, pode-se confirmar que o imóvel em questão corresponde a uma gleba urbana situada no extremo Oeste do Município de Piraquara, na divisa com o Município de Pinhais, de divisas não oficialmente demarcadas em campo cuja superfície apenas se aproxima daquela indicada em sua matrícula.

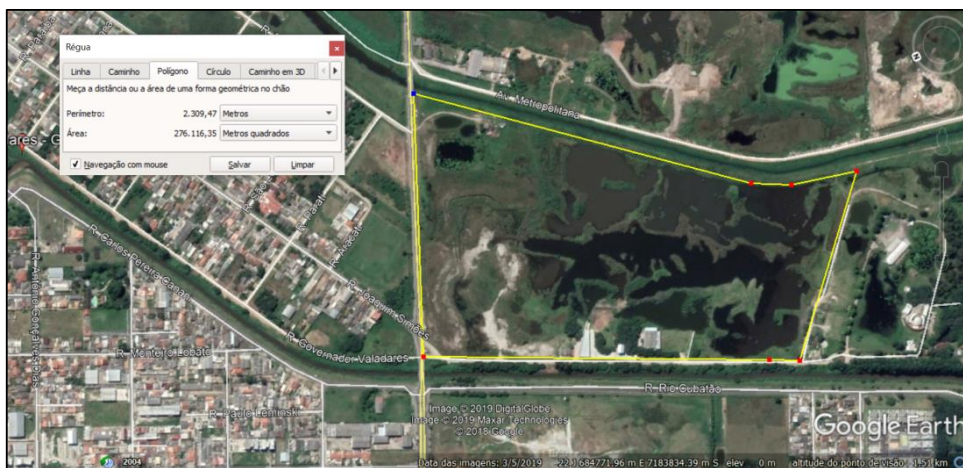


Ilustração 2: Sem uma descrição tecnicamente detalhada de suas divisas, cálculos efetuados da área avaliada estabelecem para a mesma superfície de pouco mais de 276.000,00 m².

Tendo estado no imóvel acima, alerta o Perito para a existência de uma parte no seu interior ocupada privativamente por terceiros, protegida por muros e cameras de segurança, onde, apenas por imagens aéreas, sabe-se haver construções. Não foi informado ao Perito avaliador – e nem foi possível averiguar na perícia – se tal parcela integra ou não a área penhorada, situação que cabe ser esclarecida antes da possível oferta do imóvel à venda.



Ilustração 3: Há construções no interior da área avaliada...





Ilustração 4: ... protegidas por muros e câmeras de vigilância cuja natureza não foi informada ao Perito e para as quais não foram encontrados registros na Prefeitura.

Av. Cândido de Abreu, 526 – Cj. 1207-B – Centro Cívico – 80530-905 – Curitiba/Pr – Tel. (41) 3019-0975 – 99997-6565
andre.cwb@bol.com.br



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

5

Não obstante as ressalvas acima, observa-se que o imóvel avaliado faz frentes para as Ruas Pastor Adolfo Weidman e Governador Valadares – a primeira delas que é um prolongamento da Avenida Iraí, importante e moderna via de comércio, de pistas duplas, do Município de Pinhais – tendo dimensões e proximidade a outras áreas já loteadas que, à primeira vista, pressupõem para o mesmo boas perspectivas de absorção pelo mercado para o aproveitamento mediante parcelamento.



Ilustrações 5 e 6: No alto, vista do imóvel avaliado a partir da Rua Pastor Adolfo Weidman. Embaixo, a partir da Rua Governador Valadares.

Esse entendimento inicial, no entanto, não procede.

O imóvel situa-se em área de proteção de mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, onde o Estado criou a Unidade Territorial de Planejamento do Guarituba (UTP do Guarituba), estabelecendo, em conjunto com os Municípios vizinhos, um zoneamento próprio, que objetiva regular os interesses de ocupação com os de preservação ambiental, limitando assim o uso das propriedades ali localizadas.

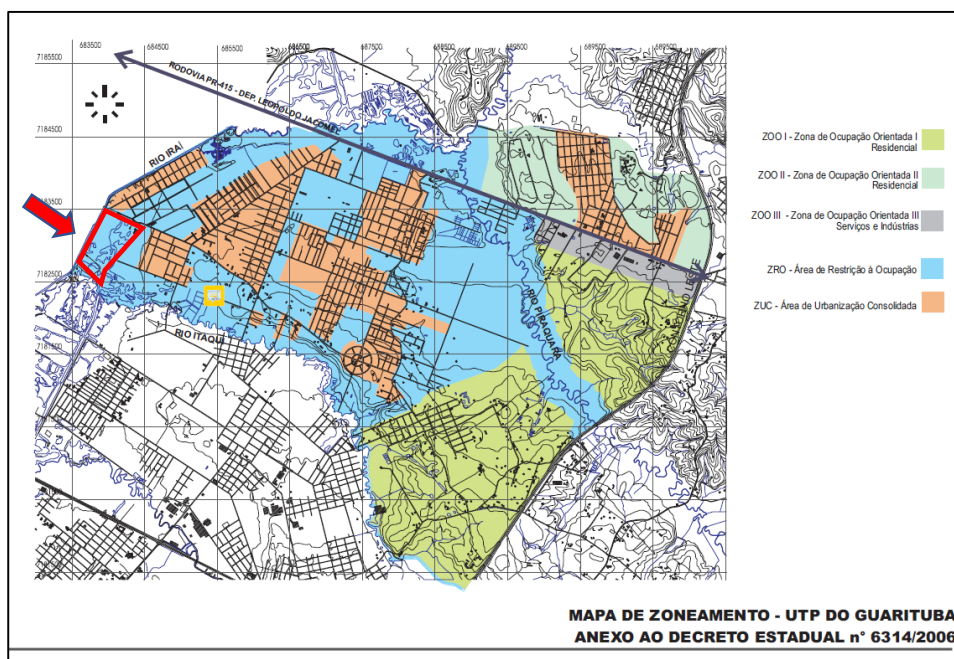


André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

6

Nessa unidade territorial, o imóvel avaliado se enquadra em ZRO – Zona de Restrição à Ocupação – estando, assim, praticamente sem possibilidade de aproveitamento, exceto, eventualmente, a sua utilização no cômputo das áreas de lazer reservadas nos parcelamentos de solo; para compensação de reservas florestais legais; ou para a transferência de potencial construtivo para outros empreendimentos situados na própria UTP. Isso porque as atividades agrícolas que também estão legalmente autorizadas no local são impossibilitadas pelo fato do terreno ter superfície inundada e arenosa, além de estar bastante acidentada em razão da intensa extração mineral que ali se realizou ao longo de anos.



Ilustrações 7 e 8: No alto, mapa de Zoneamento da UTP do Guarituba com destaque, em vermelho, para o imóvel avaliado. Embaixo, vista parcial de sua superfície alagadiça.



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

7

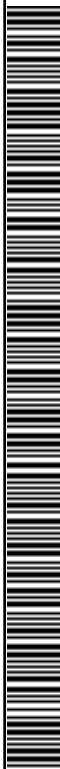
| TABELA 01 - ZONEAMENTO UTP GUARITUBA | | | | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 6314 | | | | | | |
| | FRAÇÃO MÉDIA (M²) | LOTE MÍNIMO (M²) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | | TAXA DE OCUPAÇÃO % | ALTURA MÁXIMA Nº DE PAVIMENTOS |
| | | | PERMITIDO | MÁXIMO-COM AQUISIÇÃO DE POTENCIAL | | |
| ZOO I – RESIDENCIAL | | 5.000,00 | - | - | 20 | 2 |
| ZOO II- RESIDENCIAL | 2.000,00 | 600,00 | - | - | 40 | 2 |
| ZOO III –SERVIÇOS E INDÚSTRIAS | - | 5.000,00 | 0,1 | 0,3 | 30 | 2 |
| ZONA DE URBANIZ. CONSOLIDADA | * | 600,00 (1) | * | * | 50 (1) | 2 |
| ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO | - | - | - | - | - | - |

(1) Nos empreendimentos de interesse social, promovidos pelo Poder Público, os parâmetros de parcelamento poderão ser alterados mediante prévia aprovação do Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.

| TABELA 02 - ZONEAMENTO UTP GUARITUBA | | | |
|---|---|--|--|
| USO DO SOLO 6314 | | | |
| ZONA | USO PERMITIDO | USO PERMISSÍVEL | USO PROIBIDO |
| ZOO I – RESIDENCIAL | Habitação unifamiliar; condomínios horizontais; chácaras de lazer; pousadas; áreas de esporte e lazer; atividades agrícolas (1)(3) | Comércio e serviços vicinais | Usos que por sua característica comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente |
| ZOO II- RESIDENCIAL | Habitação unifamiliar; condomínios horizontais; chácaras de lazer; pousadas; áreas de esporte e lazer; equipamentos públicos e comunitários. (1)(3) | Comércio e serviços vicinais e de bairro | Usos que por sua característica comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente |
| ZOO III - SERVIÇOS E INDÚSTRIAS | Habitação unifamiliar; Atividades secundárias não poluidoras (2); serviços gerais; equipamentos públicos e comunitários. (1)(3) | Comércio e serviços vicinais e de bairro | Usos que por sua característica comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente |
| ZONA DE URBANIZ. CONSOLIDADA | Habitação unifamiliar; condomínios horizontais; comércio e serviços vicinais de bairro e geral; equipamentos públicos e comunitários. (1) | - | Usos que por sua característica comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente |
| ZONA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO | Atividades agrícolas; atividades de lazer e de conservação definidas em plano específico para a área | - | Usos que por sua característica comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente |

(1) permitido uma moradia por lote em loteamentos já aprovados e implantados.
(2) permitida aquisição de potencial construtivo.
(3) deverá ser mantida uma faixa de 15 m. de cobertura florestal ao longo da Rodovia de Contorno Leste.

Tabelas 1 e 2: Parâmetros construtivos e usos permitidos para terrenos localizados na UTP do Guarituba.



André Luiz Carneiro de Mello
Engenheiro Civil

8



| N.º da Consulta | | Data e Hora da Emissão | | Inscrição Municipal | | |
|--|---------------------|---|--|---|------------------------|--|
| 6504/2019 | | 25 de junho de 2019 às 15:45:03 | | INCRA Nº 701.111.400.3620-7 | | |
| Proprietário | | | Endereço | | | |
| ANGELO GRECA E OUTROS | | | NOS FUNDOS DA RUA PASTOR ADOLFO WEIDMANN | | | |
| Lote | Quadra | Planta | | | | |
| AREA B | NC | FAZENDA GUARITUBA – CONFORME MATRÍCULA Nº 37.742 | | | | |
| Finalidade | | | | | | |
| O QUE PODE CONSTRUIR? | | | | | | |
| Consulta Amarela | | | | | | |
| 1. PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO | | | | | | |
| Zona | | | | Coefficiente Mínimo | Coefficiente Máximo | |
| ZRO – Zona de Restrição à Ocupação | | | | ----- | ----- | |
| Área mínima do lote m ² : | | Testada mínima em m | N.º máx. de pavimentos | Taxa de Ocupação | Taxa de Permeabilidade | |
| ----- | | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| 2. RECUOS MÍNIMOS | | | | | | |
| Quadra | Uso Residencial | ---- | metros | Recuo Lateral / Posterior | metros | |
| | Uso não Residencial | ---- | metros | Alargamento viário | metros | |
| 3. USO DO SOLO : LEI MUNICIPAL N.º 445/99 | | | | | | |
| Usos Permitidos | | Usos Permissíveis | | Usos Proibidos | | |
| Atividades Agrícolas; Atividades de lazer e de conservação definidas em plano de manejo de áreas. (2) | | ----- | | Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Somente permitido para atividades agrícolas, de conservação e lazer definidas em plano de manejo. Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo. Não são liberados Alvarás de Construção. | | | | | | |
| Respeitar faixa não edificável: preservação permanente de rios, área verde e alargamento de via. | | | | | | |
| Atender a Leis: Lei Municipal n.º 445/99; DECRETO ESTADUAL 6314/06 | | | | | | |
| Atenção: Falsas informações prestadas pelo requerente, deturpação do uso concedido assim como incômodos causados à vizinhança, acarretam cancelamento do Alvará de Construção. Este informativo não dá o direito de construir; Para construir somente após a concessão do Alvará de Construção. | | | | | | |
| 4. PRAZO DE VALIDADE | | 90 (NOVENTA DIAS) A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO | | | | |
| Responsável pela emissão | | Autenticidade | | Assinatura | | |
| Auxíliano | | 6BD096221BA6C363F63E21318C55 | |  | | |
| Santa Maria Ribera Weiss Muit. 290521 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano | |  | | | | |

Ilustração 9: Guia amarela relativa ao imóvel avaliado, expedida pela Prefeitura de Piraquara, confirma as limitações ao seu uso.





Ilustração 10: Imagem aérea da área avaliada, que evidencia no seu interior a superfície predominantemente alagadiça.

Av. Cândido de Abreu, 526 – Cj. 1207-B – Centro Cívico – 80530-905 – Curitiba/Pr – Tel. (41) 3019-0975 – 99997-6565
andre.cwb@bol.com.br



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

10

3. Sobre avaliações imobiliárias

A fim de tornar compreensíveis os procedimentos adotados neste trabalho pericial, bem como os níveis de rigor técnico nele alcançados, esclarece o Perito, a seguir, alguns aspectos relacionados às avaliações imobiliárias que se pautam por critérios científicos.

Define-se, primeiramente, avaliação como sendo o conjunto de operações realizadas no sentido de se formar juízo sobre a importância econômica de um determinado bem, sendo no caso de bens imóveis, o potencial econômico de uma propriedade ou de um direito a ela relativo.

Nos limites reconhecidos pela Engenharia de Avaliações, consiste análise que busca reconhecer o **Valor de Mercado** de um determinado bem que, para fins práticos, é o preço fixado em determinado momento, e em determinada região, *“que um vendedor estaria disposto a aceitar por um bem, e um comprador a pagar pelo mesmo, ambos perfeitamente informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas”*¹.

Conduzida em tempos remotos pelos próprios comerciantes no curso das negociações, a tarefa de estimar o valor dos bens, ao longo da história, nem sempre se pautou por critérios técnicos, tendo, gradativamente, transitado do conhecimento subjetivo dos negociadores para as mãos de contadores e financistas, até restar, nos dias atuais – nos casos em que se exige maior fundamentação de seus resultados – a cargo de engenheiros especializados. Trata-se de transição que seguiu o avanço natural do modelo econômico vigente, em que a intensificação das necessidades da sociedade industrial tornou evidente que os conhecimentos básicos das vidas úteis dos bens, e das características de operação de suas partes componentes, influenciam decisivamente na correta apreensão do valor dos ativos.

No Brasil, a NBR 14.653/ABNT é a norma exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”, sendo a sua parte 2 – editada em maio de 2004 e revisada em 2011 – aplicável no que diz respeito aos imóveis urbanos, seus frutos e direitos. É esta parte da norma que define os conceitos, métodos e procedimentos gerais a serem adotados na realização das avaliações imobiliárias, inclusive de glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Pela norma, reconhecem-se como tecnicamente aceitáveis os métodos de avaliação assim conhecidos: 1)- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; 2)- Método Involutivo; 3)- Método da Renda e 4)- Método Evolutivo; cada um deles constituindo uma forma particular de sondagem do mercado. É a opção por um desses métodos que definirá a lógica adotada pelo avaliador em seus procedimentos e orientará as pesquisas empreendidas no esforço de obter o melhor conhecimento do mercado.

Entende-se por Método Comparativo de Dados, o critério que define o valor de um imóvel por meio da comparação direta deste imóvel com outros semelhantes, dos quais já se conhecem os valores por negociações realizadas, ou pelas expectativas de valor manifestadas nas ofertas anunciadas numa mesma região. Esse método se

¹ Definição proposta pelo engenheiro mexicano Enrique Lira Montes de Oca, conforme citação in **ABUNAHMAN, SÉRGIO A.** – *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*, pg. 13 - Pini, São Paulo, 1999.



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

11

opera a partir do levantamento de uma amostra de valores representativa do mercado, da qual, por critérios estatísticos, extrai-se um modelo matemático que define, em função de variáveis ligadas aos atributos significativos dos seus elementos, o valor provável do imóvel que se quer avaliar. A transposição dos atributos do imóvel em avaliação para o modelo matemático constituído é que permite inferir, diretamente, o seu valor de mercado.

Pelo Método Involutivo, estima-se o valor de um terreno pelo máximo preço capaz de viabilizar um empreendimento imobiliário hipotético, num cenário em que são consideradas as receitas a auferir, os custos de implantação, as previsões de despesas, a margem de lucro admissível, da maneira mais aproximada à realidade.

No Método da Renda o valor de um imóvel se traduz pelo valor atual do fluxo de caixa produzido pelas rendas obtidas, ou previstas, com a sua exploração, descontado a uma taxa de juros apropriada.

E, por fim, segundo o Método Evolutivo, o valor de um imóvel é aquele que congrega o valor do terreno – obtido preferencialmente pelo Método Direto Comparativo – e o das benfeitorias nele erigidas – estabelecido pelos critérios de apuração de custos definidos especificamente na norma – abatidos de um Fator de Comercialização ditado pelo mercado em análise.

Neste trabalho, a avaliação do imóvel identificado no tópico anterior se deu pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Complementando a regulamentação dos métodos técnicos de avaliação, a norma acima citada estabelece ainda os graus de precisão e de fundamentação dos trabalhos realizados sob seu ordenamento os quais, medidos numa escala crescente de I a III, definem a sua especificação.

O grau de fundamentação de uma avaliação refere-se ao esforço despendido pelo profissional avaliador na prospecção do mercado, e auxilia na classificação dos trabalhos avaliatórios em função da forma adotada na caracterização do imóvel avaliando; da quantidade mínima e dos critérios de identificação dos dados comparativos de mercado, das condições em que se procedeu a coleta dos mesmos; da semelhança entre os atributos destes dados com os do imóvel avaliado e, por fim, do tratamento empregado na modelagem estatística do mercado.

Os graus de precisão dizem respeito à qualidade das informações obtidas no mercado através da amostra comparativa constituída, podendo os mesmos serem apenas aferidos após a conclusão das análises estatísticas.

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que o trabalho técnico de avaliação do terreno **alcançou grau III de fundamentação, e grau III de precisão**, nos termos da norma, pelas razões a seguir detalhadas:



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

12

- Utilização de modelo descritivo do mercado obtido por Regressão Linear;
- Caracterização do imóvel avaliando completa quanto a todas as variáveis utilizadas;
- Dados coletados no mercado com características fornecidas por terceiros (anúncios imobiliários);
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados $\geq 6(k+1)$, onde "k" é o número de variáveis independentes do modelo;
- Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo;
- Medidas características do imóvel avaliando dentro dos limites amostrais de cada variável.
- Nível de significância " α " máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor $< 10\%$;
- Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa entre 30% e 50%.

Informa-se, que na realização da presente avaliação, como de hábito, foram obedecidos os seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas à metodologia empregada, capazes de afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado;
- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada, tendo ele próprio elaborado o laudo e preparado as análises e as respectivas conclusões;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- Os honorários profissionais do avaliador não estão de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- A titulação do imóvel não foi examinada em profundidade, sendo considerada perfeita e livre de qualquer incorreção.

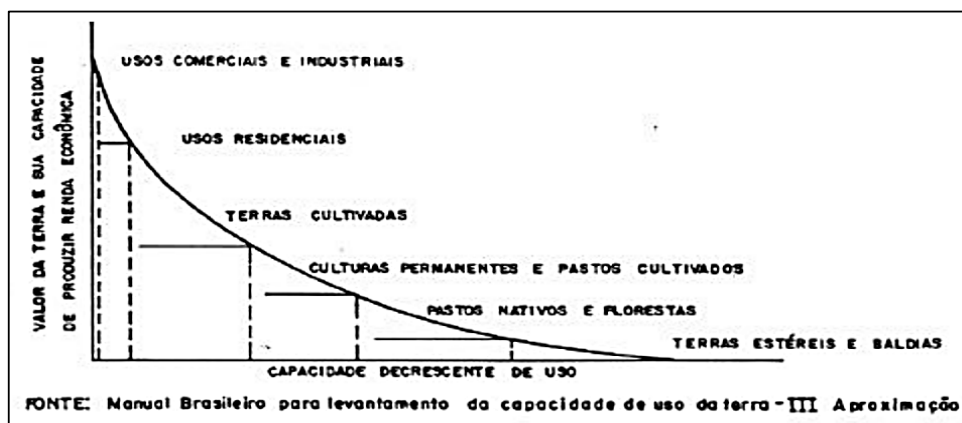


4. Cálculo do valor de mercado do imóvel penhorado

Como informado no tópico anterior, o valor do imóvel em análise é estabelecido neste trabalho segundo o Método Comparativo Direto tendo, para tanto, logrado o Perito constituir amostra de mercado imobiliário composta por 29 ofertas de imóveis de mesma tipologia (27 efetivamente utilizadas), tomadas em especial cuidado para que se relacionassem, de maneira mais próxima, ao bem avaliado.

Nesse caso, em razão da indisponibilidade de ofertas de terrenos de medidas comparáveis com as do objeto avaliado em número significativo apenas no Município de Piraquara, a amostra pericial é composta por áreas de grandes dimensões ofertadas na região metropolitana de Curitiba, cujas diferenças relativas de valor se mostraram estar relacionadas ao potencial de aproveitamento (coeficiente de aproveitamento) admitido na legislação de zoneamento de cada Município, segundo a lógica de que o valor da terra e a capacidade desta de produzir renda decrescem na seguinte ordem de aproveitamento:

- Usos urbanos, comerciais e industriais;
- Usos urbanos residenciais;
- Uso agrícola com terras de cultivos e pastagens cultivadas;
- Uso agrícola com terras de pastagens naturais e de exploração florestal;
- Terras estéreis.



A amostra comparativa assim constituída é a que se apresenta na **Tabela 3** abaixo:



| AMOSTRA DE GLEBAS À VENDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - REF ABR/2019 | | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|---|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---|
| Item | Município/ Bairro | Descrição | Área do Imóvel (m²) | Zoneamento | Localização | Potencial Construtivo | Valor de Oferta (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) | Informante |
| 1 | Araucária | Área a venda na Rua Francisco Orlíkosi 1283, Thomaz Coelho | 109.000,00 | ZI - ARAUCÁRIA | UTM 665.678 E / 7.174.381 N | 1,50 | 14.170.000,00 | 130,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-thomaz-coelho-araucaria-2935906095.html |
| 2 | Campo Largo | Área a venda na Rua Israel De Almeida Torres, Vila São Luiz | 209.914,00 | ZPA - CAMPO LARGO | UTM 666.060 E / 7.184.975 N | 0,40 | 8.500.000,00 | 40,49 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-para-venda-vila-sao-luiz-r8850000-2942696699.html |
| 3 | Campo Largo | Área a venda na Estrada Sereia 0, Rondinha | 379.000,00 | ZPA - CAMPO LARGO | UTM 662.918 E / 7.184.725 N | 0,40 | 17.055.000,00 | 45,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-para-condominio-com-379-mil-m-rondinha-campo-2925565994.html |
| 4 | Curitiba | Área a venda na Rua Paulo Kukil 1000 Continuação da Rua Guilherme Wegert, Santa Cândia | 93.196,00 | ZR2 - CURITIBA | UTM 678.076 E / 7.194.876 N | 1,00 | 16.000.000,00 | 171,68 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-candia-2943250119.html |
| 5 | Curitiba | Área a venda na Rua Lauriana Marcondes Ribeiro, Lamenha Pequena | 91.749,00 | ZCON - CURITIBA | UTM 666.790 E / 7.192.605 N | 0,40 | 6.000.000,00 | 65,40 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/chacara-com-pi-746-m-sup2-de-area-ideal-localizao-2937424247.html |
| 6 | Curitiba | Área a venda na Rua Lauriana Marcondes Ribeiro 950, Buitatuvinha | 218.180,00 | ZCON - CURITIBA | UTM 668.780 E / 7.192.605 N | 0,40 | 6.000.000,00 | 27,50 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-a-venda-218180-m-sup2-por-r\$6.000.000-2932487184.html |
| 7 | Fazenda Rio Grande | Área a venda na Avenida Francisco Ferreira da Cruz, Eucaliptos | 326.514,00 | ZI - FAZ. RIO GRANDE | UTM 673.639 E / 7.185.426 N | 1,00 | 45.365.446,00 | 139,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-fazenda-rio-grande-1032640633.html |
| 8 | Fazenda Rio Grande | Área a venda na Avenida Mato Grosso 3779, Estados | 96.800,00 | ZCS - FAZ. RIO GRANDE | UTM 667.471 E / 7.159.259 N | 1,00 | 13.780.000,00 | 142,36 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-a-venda-96800-m-sup2-por-r\$13.780.000-2941348696.html |
| 9 | Fazenda Rio Grande | Área a venda na Br - 116, a 2 km da cidade | 240.000,00 | ZIS2 - FAZ. RIO GRANDE | UTM 6638.884 E / 7.156.732 N | 1,00 | 21.000.000,00 | 87,50 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-10-alqueires-br-116-fazenda-rio-grande-2941964078.html |
| 10 | Fazenda Rio Grande | Área a venda na Avenida MATO GROSSO S/N, Estados | 169.400,00 | ZIS1 - FAZ. RIO GRANDE | UTM 667.573 E / 7.158.938 N | 1,00 | 15.250.000,00 | 90,02 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-a-venda-nos-estados-2937665747.html |
| 11 | Piraquara | Terreno a venda na Rodovia João L. Jacomel, Vila Santa Maria | 118.727,00 | ZS PIRAQUARA | UTM 693.411 E / 7.182.849 N | 0,70 | 18.000.000,00 | 151,61 | https://www.aforion.com.br/immovet/terreno-de-118727-m-vila-santa-maria-piraquara-a-venda-por-18000000/TE0009-AFO |
| 12 | Piraquara | Terreno a venda na Rua Angelino Pereira da Silva s/n, Guarituba | 73.500,00 | ZRO - UTP GUARITUBA | UTM 698.509 E / 7.181.433 N | 0,01 | 1.617.000,00 | 22,00 | https://www.chavesnamo.com.br/immovet/area-em-piraquara-bairro-guarituba-1027193/utm_source=Twitter&utm_medium=CPC&utm_campaign=Premium_Imoveis |
| 13 | Piraquara | Terreno a venda na Rua Osmar de Oliveira Bastos 1555, Vila Fuck | 70.000,00 | ZR-II PIRAQUARA | UTM 695.204 E / 7.182.378 N | 1,00 | 8.000.000,00 | 114,29 | https://www.acximmovels.com.br/immovet/terreno-a-venda-70000-m-por-8000000-vila-fuck-piraquara-pr/TE0073-ACX |
| 14 | Piraquara | Área de terras a venda de frente para a Rua do Botiatuva | 143.880,00 | ZUA - APA PIRAQUARA | UTM 693.290 E / 7.180.808 N | 0,20 | 8.300.000,00 | 57,69 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2942695322.html |
| 15 | Piraquara | Área a venda na Rua Barão do Carro Azul, 70, Centro | 200.337,00 | ZR-II PIRAQUARA | UTM 694.988 E / 7.184.502 N | 1,00 | 35.000.000,00 | 174,71 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-residencial-a-venda-no-centro-piraquara-2937795197.html |
| 16 | Piraquara | Terreno Residencial à Venda na Planta Araçatuba | 103.000,00 | ZR-II PIRAQUARA | UTM 693.290 E / 7.180.808 N | 1,00 | 18.000.000,00 | 174,76 | http://www.imobcuritiba.com/immovet/terreno-de-103000-m-planta-aracatuba-piraquara-a-venda-por-18000000/TE0002-ADRO |
| 17 | São José dos Pinhais | Área a venda em endereço não informado, Borda do Campo | 264.000,00 | ZOO3 - UTP DO ITAQUÍ | UTM 693.192 E / 7.173.278 N | 0,20 | 18.480.000,00 | 70,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-p-cond-fechado-ou-logistica-c-264.000-m-sup2-2943373632.html |
| 18 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua Antônio Singer 1881 | 463.087,00 | ZIS2 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.699 E / 7.170.819 N | 1,50 | 36.000.000,00 | 77,74 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-residencial-463.000-m-sup2-a-venda-parceria-2934832154.html |
| 19 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua da Balsa, Cachoera | 255.000,00 | ZEOR1 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 675.055 E / 7.167.814 N | 0,90 | 12.750.000,00 | 50,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-cachoera-ideal-para-condominio-2937418395.html |
| 20 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rodovia BR-277 Curitiba-Paranaaguá 6203, Cajuru | 144.105,00 | ZRO - UTP DO ITAQUÍ | UTM 682.231 E / 7.180.217 N | 0,10 | 2.800.000,00 | 19,43 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-a-venda-144105-m-sup2-por-r\$2.800.000-cajuru-2943177046.html |
| 21 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua Sebastião Souza Cortes 0, Campo Largo da Roseira | 143.000,00 | ZEU - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.213 E / 7.157.594 N | 0,25 | 7.150.000,00 | 50,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-proximo-da-audi-sao-jose-2932918290.html |
| 22 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua Maria Fontes Machado 594, Colônia Muriel | 125.040,00 | ZESI - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.699 E / 7.170.819 N | 1,50 | 28.134.000,00 | 225,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-zis-e-zesi-sao-jose-dos-pinhais-2942677715.html |
| 23 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua Constante Moro Sobrinho 0, Colônia Muriel | 124.000,00 | ZOC - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.043 E / 7.173.291 N | 1,00 | 31.000.000,00 | 250,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-residencial-a-venda-colonia-muriel-sao-jose-dos-2936026609.html |
| 24 | São José dos Pinhais | Área a venda na BR 116, na Rodovia Contorno Leste, quase esquina com a Rua Teófilo Nagosek | 122.845,00 | ZIS1 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 680.558 E / 7.170.389 N | 2,00 | 14.940.000,00 | 122,02 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-122.845-m-sup2-em-sao-jose-dos-2936823935.html |
| 25 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rodovia Br 376, Campo Largo da Roseira | 121.000,00 | ZIS2 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.699 E / 7.170.819 N | 1,50 | 13.310.000,00 | 110,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-a-venda-121000-m-sup2-por-r\$13.310.000-ou-2938467314.html |
| 26 | São José dos Pinhais | Área a venda na BR 277 CURITIBA-PARANAGUA, Cajuru | 112.000,00 | ZRO - UTP DO ITAQUÍ | UTM 682.231 E / 7.180.217 N | 0,10 | 4.520.000,00 | 40,18 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cajuru-2936938746.html |
| 27 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rodovia Br 376 20590, Campo Largo da Roseira | 396.800,00 | ZOO3 - UTP DO ITAQUÍ | UTM 693.192 E / 7.173.278 N | 0,20 | 14.000.000,00 | 35,28 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-borda-do-campo-sao-jose-2933132928.html |
| 28 | São José dos Pinhais | Área a venda na Rua Antônio Singer 0, São Marcos | 463.000,00 | ZIS2 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 685.699 E / 7.170.819 N | 1,50 | 27.781.000,00 | 60,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/otomamento-dos-lagoas-sao-jose-dos-pinhais-2942741711.html |
| 29 | São José dos Pinhais | Área a venda na Alameda Bom Pastor, 5340, Barro Preto | 86.492,00 | ZIS1 - S. J. DOS PINHAIS | UTM 683.758 E / 7.169.887 N | 2,00 | 25.947.855,00 | 300,00 | https://www.imovellib.com.br/propriedades/area-industrial-de-terreno-em-sao-jose-dos-pinhais-2941132790.html |
| IMÓVEL A AVALIAR | | | Terreno situado nas Ruas Pastor Adolfo Weidman e Governador Valadares | 283.731,73 | ZRO - UTP GUARITUBA | | 0,01 | | |

Tabela 3: Amostra comparativa de dados de mercado. Dados destacados em amarelo foram descartados no saneamento estatístico.

Av. Cândido de Abreu, 526 – Cj. 1207-B – Centro Cívico – 80530-905 – Curitiba/Pr – Tel. (41) 3019-0975 – 99997-6565
andrew.cwb@bol.com.br



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: PJTK9 Z9QTM FDCJG GY4ED

André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

15

Por processo inferencial estatístico aplicado à amostra, chegou-se ao modelo matemático abaixo que descreve o efeito dos atributos determinantes na formação do “Valor Unitário” do Imóvel – quais sejam: “Área Total” e “Potencial Construtivo” – permitindo determiná-lo dentro dos limites de confiança previstos em norma:

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário =
 $1/(+0,1525938172 -21,4564676 / \text{Área Total}^{1/2} -0,03171666719 * \ln (\text{Potencial Construtivo}))^2$

Onde:

Valor Unitário :.....Variável dependente quantitativa que expressa, em R\$/m², o valor unitário do terreno avaliado e daqueles tomados em sua comparação, na amostra de mercado constituída.

Área Total :.....Variável independente qualitativa que expressa, em m², as dimensões do imóvel avaliado e daqueles tomados em sua comparação, atributo que, em geral, mantém uma relação inversa com o valor unitário.

Potencial Construtivo :.....Variável independente qualitativa que expressa, em números decimais, o potencial de aproveitamento do imóvel avaliado – estabelecido nas Leis de Uso do Solo municipais – e daqueles tomados em sua comparação, dado o fato de que o valor unitário da terra-nua cresce proporcionalmente à este potencial.

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8756300 / 0,7832721
- Coeficiente Determinação: 0,7667278
- Fisher-Snedecor: 39,44
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 74% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 1



André Luiz Carneiro de Mello
 Engenheiro Civil

| <u>Variáveis</u> | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|-------------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Área Total | $1/x^{1/2}$ | -3,16 | 0,42 |
| • Potencial Construtivo | $\ln(x)$ | -8,71 | 0,01 |

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Área Total | | |
| • Potencial Construtivo | -0,17 | 0,54 |
| • Valor Unitário | -0,17 | 0,54 |
| • Potencial Construtivo | | |
| • Valor Unitário | -0,82 | 0,87 |

Gráficos:

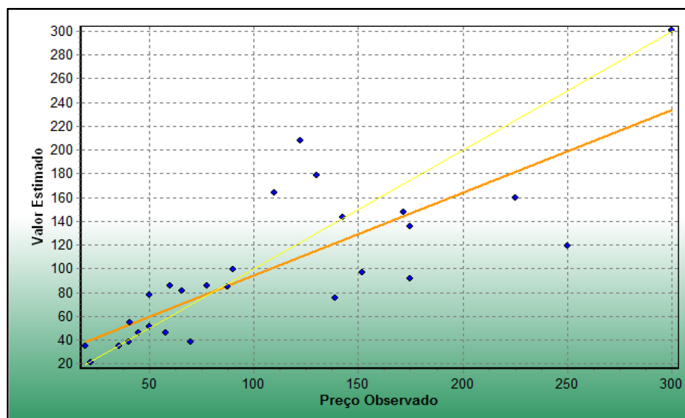


Gráfico 1: Aderência – Regressão Linear

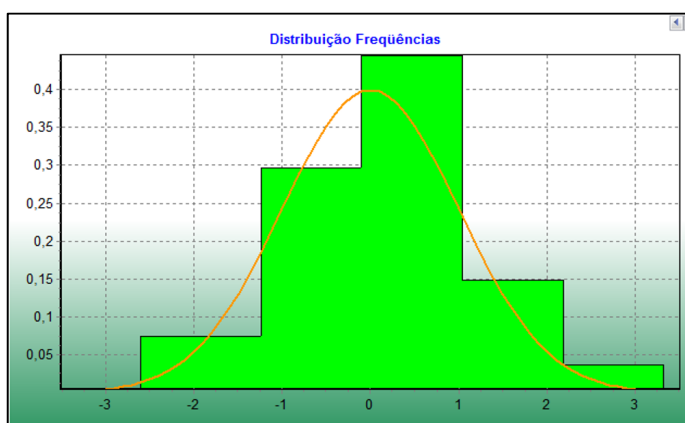


Gráfico 2: Distribuição Frequências



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

17

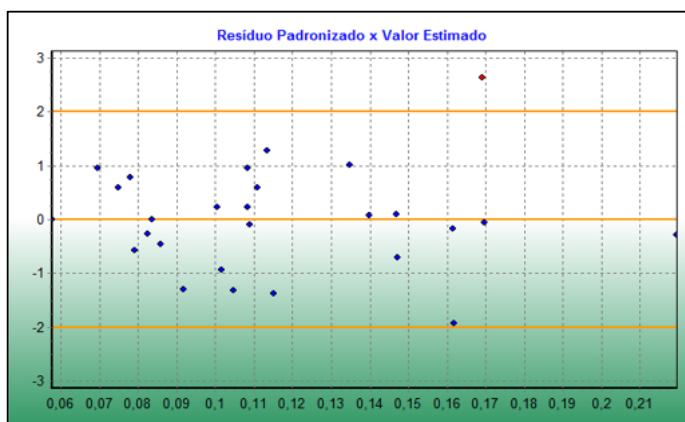


Gráfico 3: Resíduos de Regressão

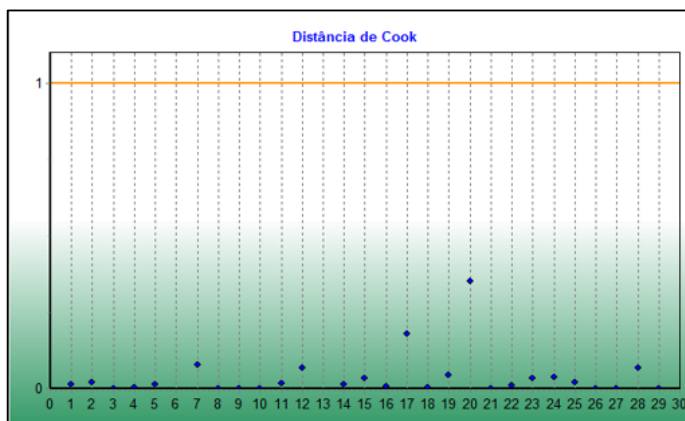


Gráfico 4: Distância de Cook

A aplicação deste modelo determina como tendência central do mercado para a área penhorada, com 283.731,73 m², e Potencial construtivo nulo (ou 0,01 para fins de cálculo), o Valor Unitário de Oferta de **R\$ 14,97/m²**, situado entre os limites, mínimo e máximo, do intervalo de confiança estatístico, calculados em R\$ 12,72/m² e R\$ 17,89/m², respectivamente.

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 283.731,73 m²
- Potencial Construtivo = 0,01

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = R\$ 14,97/m²
- Mínimo IC (15,03%) = R\$ 12,72/m²
- Máximo IC (19,51%) = R\$ 17,89/m²



André Luiz Carneiro de Mello

Engenheiro Civil

18

Por adoção de valor próximo ao limite mínimo calculado – dada a inexistência de delimitação oficial de suas divisas e, daí, incerteza sobre a sua área efetiva – abatido de 10% que é a margem que, comumente, existe entre os valores de oferta dos imóveis no mercado e aqueles pelos quais a venda é, efetivamente, fechada, tem-se, para o imóvel, finalmente, o Valor Global arredondado de:

R\$ 3.300.000,00

(Três milhões e trezentos mil Reais)*

* (Base: jun/2019)

5. Encerramento

Acreditando ter cumprido os objetivos da perícia, o Responsável Técnico por este trabalho coloca-se à disposição dos interessados para esclarecimentos que se façam necessários, informando que o presente laudo consta de 18 (dezoito) folhas assinadas digitalmente.

Curitiba, 25 de junho de 2019.

André Luiz C. de Mello
Crea/SC – 29.943-8 /D
Visto PR – 47.441



André Luiz Carneiro de Mello - Engenheiro Civil

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juíz(a) de Direito da 6.^a Vara Cível de Curitiba/ Pr.

AUTOS 0000359-24.2003.8.16.0001

AUTOS DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA

REQUERENTE: SPK PETROLEO LTDA

REQUERIDA: RAPHAEL F. GRECA & FILHOS LTDA.

André Luiz Carneiro de Mello, Perito intimado no evento 217, vem, respeitosamente, manifestar-se a respeito das impugnações ao seu laudo nos termos seguintes:

1. Sobre a absurda alegação de que teria avaliado área diferente da penhorada, apresentada nos termos abaixo transcritos:

1. Em primeiro lugar, a localização do imóvel penhorado não é a localização do imóvel avaliado.

O imóvel avaliado pertence na verdade a Francisco Greca e não Ângelo Greca. O de Ângelo é o imóvel de propriedade da executada, conforme consta da cadeia dominial.

Para tal mister vemos que, do memorial descritivo da área não consta em lugar nenhum que faria a área avaliada com alguma rua, no caso a Rua Pastor Adolfo Weidman. Por seu turno, a área penhorada confronta com dois rios, o Rio Iraí e o Rio Itaquí, justamente na barra deste, ou seja, quando desagua no primeiro.

Portanto, deve ser o laudo refeito para acerto da área.

Reafirma o que já consta esclarecido em seu laudo, isto é: que realizou a avaliação de imóvel indicado pelo próprio representante da Requerida:



André Luiz Carneiro de Mello - Engenheiro Civil

Uma vez não sendo possível restituir, pela descrição acima, as medidas, o formato e a localização, sequer, do imóvel que lhe deu origem, apenas por indicações prestadas pelo representante da Executada, pôde o Perito saber que as divisas da fração avaliada se aproximam das demonstradas abaixo:



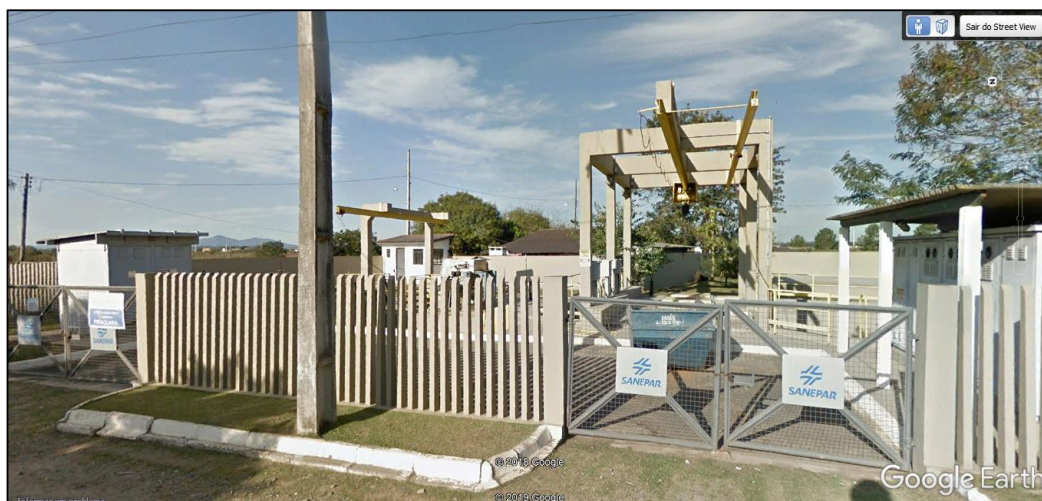
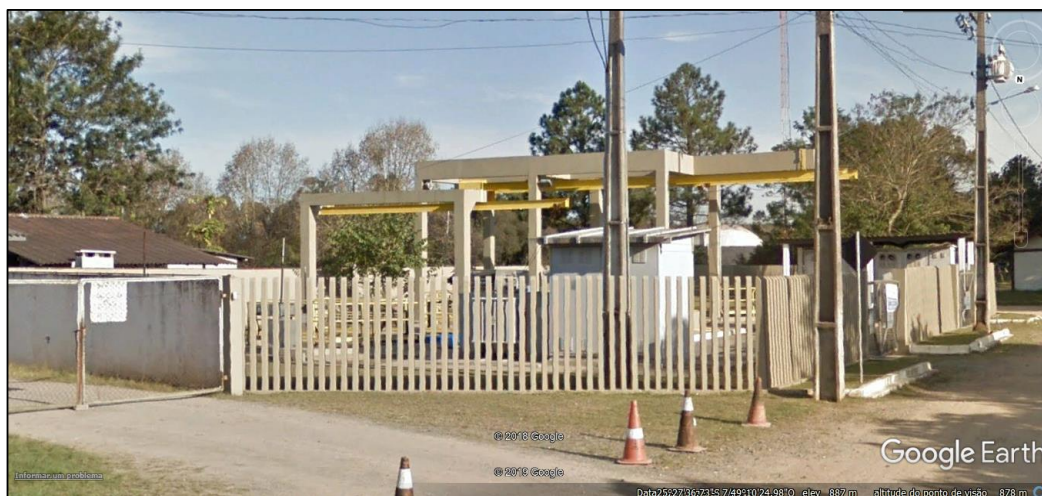
Ilustração 1: Vista aérea da área avaliada (destacada em vermelho).

Novamente esclarece o Perito que, na diligência realizada em campo, o Sr. Ubiratan Joaquim da Silva, formalmente indicado pela Ré no mov. 197.1 para acompanhar a avaliação pericial, foi quem o conduziu ao terreno tratado no laudo, apontando suas divisas, terreno este que tem acesso pela Rua Governador Valadares, em Piracuruba, margeando a mesma Estação Elevatória de Esgotos da Sanepar construída após desapropriação de uma parte do imóvel penhorado, conforme o Registro R-5, da Matrícula 37.742.

A confrontação do terreno avaliado com a estação de esgotos implantada em área desmembrada do imóvel penhorado, por outro lado, não deixa dúvidas de que o Perito não esteve em terreno diverso ao que deveria avaliar (a área que hoje confronta, antes integrava o imóvel), sendo que a inexistência de divisas do terreno com ruas do Município de Piracuruba decorre do fato de que o memorial descritivo da matrícula é muito antigo, remontando ainda a época em que o mesmo se caracterizava como imóvel rural e não urbano, como é hoje.



André Luiz Carneiro de Mello - Engenheiro Civil



Ilustrações 1 e 2: Vistas da estação elevatória de esgoto da Sanepar, que acompanha a via por onde o Perito foi levado pelo representante da Requerida ao imóvel a ser avaliado. Percebe-se que estas instalações ...



André Luiz Carneiro de Mello - Engenheiro Civil

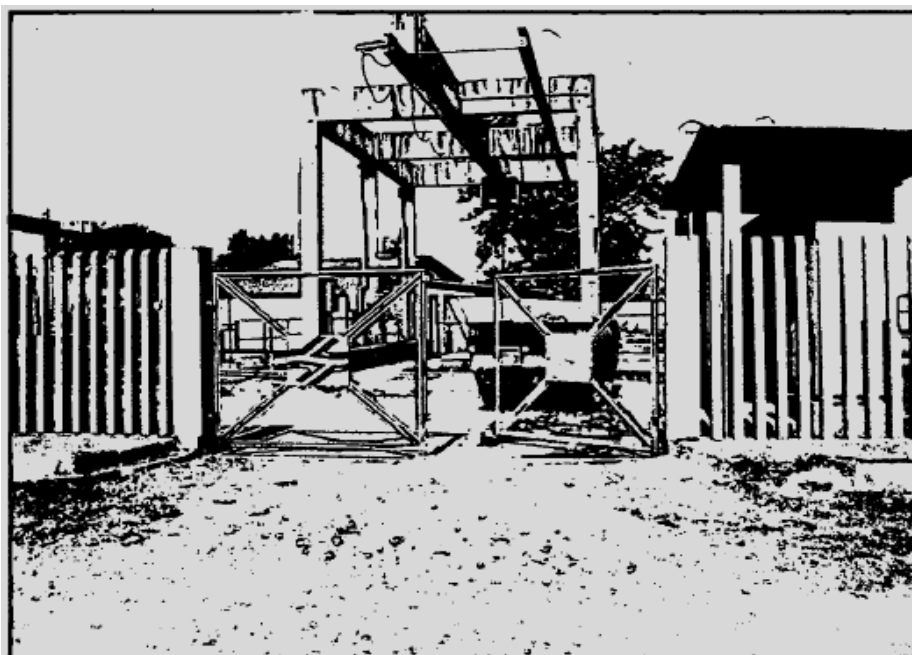


Foto 1 – Vista frontal do portão, das dependências da SANEPAR

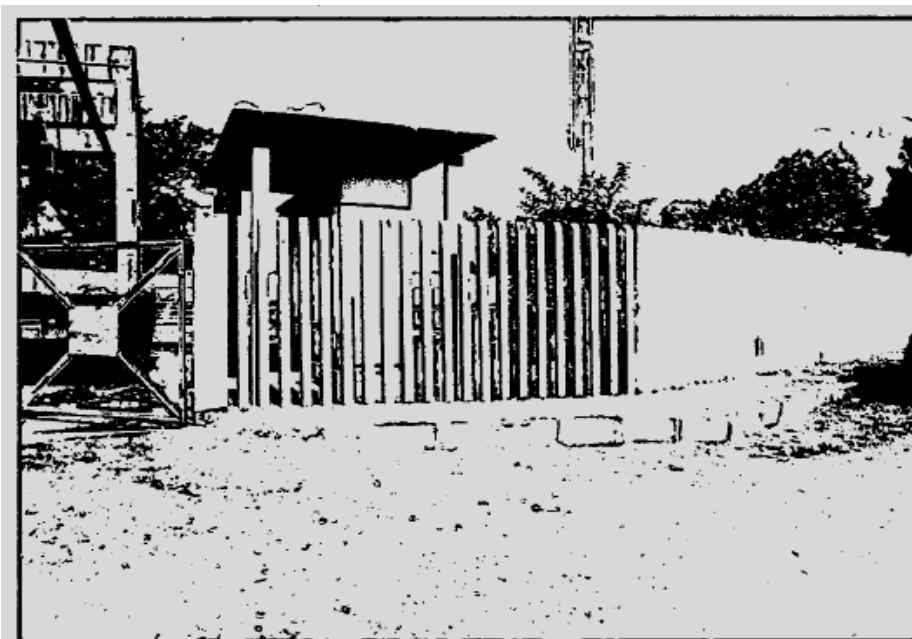


Foto 2 – Vista frontal da área, para o lado direito - muro.

Ilustrações 3 e 4: ... são as mesmas das fotos que ilustram o laudo avaliatório realizado para o processo de desapropriação mencionado no Registro 5, da Matrícula 37.742, do imóvel que deveria ser avaliado nos presentes autos.



André Luiz Carneiro de Mello - Engenheiro Civil

2. Sobre o enquadramento do terreno em zoneamento incorreto, conforme abaixo afirmado:

2. Por outro lado, o Sr. Perito utilizou um Zoneamento não aplicável na localidade, sendo que há o específico Zoneamento da Unidade Patrimonial de Planejamento – UTP do Rio Itaquí.

O Perito já demonstrou no laudo apresentado (Ilustração 7) o mapa de zoneamento vigente na região e como o terreno avaliado se enquadra na ZRO – Zona de Restrição à Ocupação – situada na Unidade Territorial de Planejamento do Guarituba (UTP do Guarituba), nada mais havendo a esclarecer a esse respeito.

Isso posto, uma vez que a Ré não apresenta qualquer outro mapa do imóvel avaliado que se contraponha àquele em que se baseou a avaliação pericial, nem esclarece como este poderia estar em outro zoneamento que não o já considerado, ratifica o Perito todas as conclusões de seu trabalho.

Firma.

Curitiba, 18 de setembro de 2019.

André Luiz Carneiro de Mello
Crea /SC – 29.943-8 /D
Visto /PR – 47.441

