



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

FAE

ENGENHEIROS PERITOS E AVALIADORES

Perícia Técnica de Engenharia

1ª VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CURITIBA –
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

Autos: N°. 0005024749-03.2017.404.7000 – (000082818-1 PR)

Ação: INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

Exequente: DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM –
DNER E DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA ESTRUTURA DE
TRANSPORTES – DNIT.

Executados: FRANCISCO WARCHESKI (Espólio) e outros

Fevereiro/2018

Curitiba/Paraná



FAE PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glower Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
<i>Cladimor Lino Faé Fº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA
FEDERAL DA COMARCA DE CURITIBA – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO
PARANÁ.

Autos nº 5024749-03.2017.404.7000

CLADIMOR LINO FAÉ, brasileiro, Engenheiro Civil, portador do CREA/PR nº 9.475/D, residente nesta Capital e com escritório conforme endereço abaixo (rodapé), honrosamente nomeado Perito Judicial por **Vossa Excelência** (ev. 195.1 - fls. 791/792), **CLADIMOR LINO FAÉ FILHO**, brasileiro, Engenheiro Civil, portador de CREA/PR nº 84.017/D e **GLOWER WILLIAN FAÉ**, brasileiro, Engenheiro Civil, portador de CREA/PR nº 47.828/D, como Assessores Técnicos do Perito, nos Autos de **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** sob nº. 5024749-03.2017.404.7000, em que figuram como parte:

Exequente: DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM –
DNER E DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA ESTRUTURA DE
TRANSPORTES – DNIT.

Executados: FRANCISCO WARCHESKI (Espólio) e outros

Vem à presença de **Vossa Excelência**, com o devido acatamento,
apresentar o presente: **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**.



Sumário

1	INTERESSADO / SOLICITANTE:	6
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	6
3	OBJETIVO / FINALIDADE:	6
4	VISTORIA:	7
5	LIMITAÇÕES DO LAUDO:	7
6	RESSALVAS E PRINCÍPIOS:	8
7	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:	9
8	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL:	15
8.1	Localização do imóvel, por vista aérea:	15
8.2	Contexto Urbano da Região do Imóvel:	16
8.3	Aspectos Sociais e Econômicos:	16
8.4	Infraestrutura Urbana:	19
8.4.1	Serviços:	19
8.4.2	Equipamentos Comunitários:	19
9	CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO:	20
9.1	Localização do Imóvel:	20
9.2	Utilização Atual:	20
9.3	Terreno/Lote:	21
9.3.1	Quanto à Situação:	22



9.3.2	Quanto à Superfície:	22
9.3.3	Quanto à Topografia:	22
9.3.4	Vista Aérea do terreno:	22
9.4	Benfeitorias (Edificação):	23
9.4.1	Situação das Benfeitorias – Parte Externa:	24
9.4.2	situação das Benfeitorias Internas:	29
10	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:	35
10.1	Avaliação do terreno:	35
10.1.1	Dados Estatísticos do Modelo de Regressão:	36
10.1.2	ENQUADRAMENTO PARA FUNDAMENTAÇÃO NA NORMA:	58
10.1.3	Cálculo do Valor do imóvel	60
10.1.4	ENQUADRAMENTO PARA PRECISÃO NA NORMA:	60
10.2	CUSTO ESTIMADO DAS BENFEITORIAS	61
10.2.1	Edificação nº 01:	63
10.2.2	Edificação nº 02:	68
10.2.3	Edificação nº 03:	73
10.2.4	Edificação nº 04:	78
10.2.5	Edificação nº 05:	83
10.3	Grau de Fundamentação:	88
11	RESUMO DOS CÁLCULOS:	89
11.1	Valor para Terra Nua:	89



11.2 Valor para as Benfeitorias:	89
11.3 Fator de Comercialização:	89
11.4 Resultado:.....	90
11.5 Grau de Fundamentação:	91
12 ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS:	92
13 RESPOSTAS AOS QUESITOS:	95
13.1 Respostas aos Quesitos do Requerido:.....	95
13.2 Respostas aos Quesitos do Requerido:.....	98
14 ENCERRAMENTO:.....	99



1 INTERESSADO / SOLICITANTE:

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA
FEDERAL DA COMARCA DE CURITIBA - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO
PARANÁ.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Atendendo ao que determina o Artigo 474 do NCPC – Novo Código do Processo Civil, estes Peritos informam que as Partes foram previamente comunicadas do dia e hora da vistoria do local objeto da presente lide via processo, considerada como início dos trabalhos periciais, conforme se pode observar na foto constante do Relatório Fotográfico deste Laudo, a presença de uma das partes.

3 OBJETIVO / FINALIDADE:

A presente Perícia de **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** consiste em verificar a área em análise referente a esta desapropriação, determinar a apuração dos fatos necessários à realização da Perícia, segundo o entendimento deste Perito, e esclarecer itens específicos de acordo com as características especiais da Perícia em questão.

Esclarecer itens específicos de acordo com as características especiais da Perícia em questão.

Tentar responder de forma clara e precisa os Quesitos, anexar fotos e documentos (acostado aos Autos) que venham a facilitar o entendimento e esclarecimento dos fatos, se utilizando as informações contidas nos Autos, inclusive documentação, croqui, mapas, memoriais descritivos e outros, sem analisá-los, portanto, considerando-os verdadeiros e livres de suspeitas.



4 VISTORIA:

A vistoria da área foi realizada na data de 20 de outubro de 2017 (ev. 25 - fls. 002), em companhia do Procurador do Requerido como também do próprio Requerido, os Representantes do Requerente não se fizeram presentes, oportunidade em que foi identificado o imóvel em questão, envolvido nesta ação de Execução de Sentença, analisando as suas características principais, e o contesto a que pertence, com a finalidade de obter as informações e condições necessárias a elaboração do Laudo Pericial.

5 LIMITAÇÕES DO LAUDO:

Este trabalho está vedado a utilização em conexão com outro qualquer, considerado inalienável propriedade intelectual do profissional engenheiro Civil autor, servindo o presente Laudo única e exclusivamente como forma de Prova Pericial destinada ao competente Douto Juízo desta Vara Cível.

Estes Peritos não assumem a responsabilidade sobre matérias alheias ao exercício profissional de engenharia civil, estabelecido em Leis, Códigos, Normas e Regulamentos Específicos.

Salienta-se, que, este Laudo Técnico Pericial considerou as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

As respostas aos quesitos apresentados pelas partes se baseiam exclusivamente nas informações e análises obtidas por ocasião das vistorias e diligências quando da realização dos trabalhos periciais, se reservando este Perito do direito de fazer considerações complementares caso sejam apresentados fatos novos pertinentes ao processo ou aqueles que por ventura não tenha sido constatado durante a vistoria e diligências efetuadas.



Como também:

a) Os Documentos apresentados nestes Autos como também os fornecidos a este Perito, não foram examinados, sendo considerados perfeitos e livres de quaisquer ônus ou agravante. Portanto em condições de serem utilizados neste Laudo.

Mesmo por que:

Segundo o constante no NCPC – Novo Código do Processo Civil, Artigo 77 diz:

“Compete as partes e a seus procuradores:

- I. expor os fatos em juízo conforme a verdade;
- II. proceder com lealdade e boa-fé;
- III. não formular preensões, nem alegar defesa, cientes de que são destituídas de fundamento;
- IV. Não produzir prova, nem praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou defesa do direito”.

b) Perícia conforme o NCPC – Novo Código de Processo Civil Art. 464. “A prova pericial consiste em **exame, vistoria e avaliação**” (grifei).

6 RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

a) O Laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;



b) Os signatários inspecionaram pessoalmente o local e o Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio Perito e seus Assessores Técnicos, que prepararam as análises e as respectivas conclusões;

c) O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA);

d) Os honorários profissionais do Perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;

e) O Perito 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 Perícia;

7 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

A Sentença assim determina:

Ante o exposto, julgo procedentes os presentes embargos de terceiro promovidos por JGP Entrega Urgente Ltda. em face da União, e determino a desconstituição da penhora efetivada sobre os imóveis objeto das Matrículas nº 97366, 97364 e 97365, do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba, nos autos nº 00.00.82818-1.

Deste modo, fica está Perícia restrita ao imóvel de Matrícula nº 97.367 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Processo 5024749-03.2017.4.04.7000/PR, Evento 3, Ofício nº 142, Página 13

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR

C.N.P.F. 00405658/91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 97367

FOLHA 367/1

RUBRICA

IMÓVEL: LOTE B-2-D ("bê"-dois-"dê"), resultante da subdivisão do Lote B-2 ("bê"-dois), este da subdivisão do Lote B ("bê"), situado no Distrito de Tatuquara, nesta Cidade de Curitiba, de forma irregular, medindo 54,00 metros de frente para a Rodovia BR-116; pelo lado direito, de quem da referida Rodovia olha o imóvel, mede 39,00 metros e confronta com o Lote B-2-E, desta mesma subdivisão, de Indicação Fiscal nº 85-508-043.000; pelo lado esquerdo mede 71,00 metros em 2 (duas) linhas consecutivas, a primeira com 56,00 metros confronta com o Lote B-2-B, desta mesma subdivisão, de Indicação Fiscal nº 85-508-040.000 e a segunda com 15,00 metros confronta com o Lote B-2-C, desta mesma subdivisão, de Indicação Fiscal nº 85-508-041.000 e na linha de fundos, onde mede 63,00 metros, confronta com os Lotes de Indicações Fiscais nº 85-428-001.000, 015.000 e 004.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 3.000,00 metros quadrados, sem benfeitorias. Indicação Fiscal: Setor 85, Quadra 508, Lote 042.000.

PROPRIETÁRIOS: ALBINO VACHERSKI e sua mulher NADIR VACHERSKI, brasileiros, ambos do comércio, portadores, respectivamente, das C.I. nºs 372.435-PR e 381.727-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 008.573.359-87, residentes e domiciliados à Rodovia BR-116, nº 24.400, nesta Capital e WILSON MASSANO CHIN IMOTO e sua mulher LUCIA ELENA DA SILVA IMOTO, brasileiros, comerciantes, portadores, respectivamente, das C.I. nºs 883.356-7-PR e 762.042-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 141.189.129-53, residentes e domiciliados à Rua Lindolfo Pessoa, 500, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Registros 1 e 2 (um e dois) da Matrícula nº 68.519, deste Ofício.

RESSALVA: As medidas e confrontações do imóvel, foram indicadas sob inteira responsabilidade das partes, conforme autoriza o item 16.2.7.1, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 34/2000. Apresentada ART do CREA-PR nº 2646464, quitada. (Protocolo nº 230.372, de 08/01/2002. Custas: 30 VRC = R\$-2,25). Dou fé. Curitiba, 08 de janeiro de 2002. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.
am

R-1/97.367 - Prot. 230.373, de 08/01/2002 - Consoante Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 184/185, do Livro nº 127-E, no Tabelionato Distrital de Tatuquara, desta Capital, em 15 de dezembro de 2001, o imóvel objeto da presente matrícula, ficou pertencendo exclusivamente aos condôminos **ALBINO VACHERSKI** e sua mulher **NADIR VACHERSKI**, brasileiros, ambos do comércio, portadores, respectivamente, das C.I. nºs 372.435-PR e 381.727-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 008.573.359-87, residentes e domiciliados à Rodovia BR-116, nº 24.400, nesta Capital, em pagamento de seu quinhão, pelo valor de R\$-200,00 (duzentos reais), sem condições. (ITBI não incidente. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 5, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Custas: 1.260 VRC = R\$-94,50). Dou fé. Curitiba, 08 de janeiro de 2002. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

MATRÍCULA
97367



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cládimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

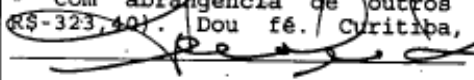
15.245

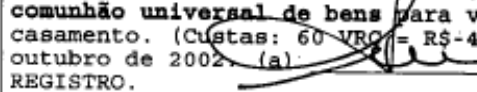
Cládimor Lino Faé Fº

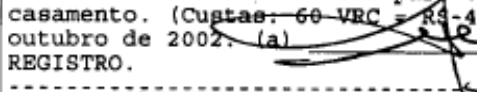
Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Processo 5024749-03.2017.4.04.7000/PR, Evento 3, OFS/Secretaria, CIRC/142, Página 14

CONTINUAÇÃO

R-2/97.367 - Prot. 243.717, de 11/10/2002 - Consoante Escritura Pública de Doação, lavrada às fls. 95, do Livro nº 129-E, no Tabelionato Distrital de Tatuquara, desta Capital, em 13 de setembro de 2002, ALBINO VACHERSKI e sua mulher NADIR VACHERSKI, brasileiros, comerciantes, portadores, respectivamente, das C.I. nºs 372.435-PR e 381.727-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 008.573.359-87, residentes e domiciliados à Rodovia BR-116, nº 24.400, nesta Capital, doaram à MARIA REGINA VACHERSKI BOBATO e seu marido ANTONIO REINOLDO BOBATO, casados, em 20.06.1987, sob o regime de comunhão universal de bens, portadores, ela da C.I. nº 3.525.831-0-PR e do CIC nº 639.996.099-15, ele da C.I. nº 1.844.007-5-PR e do CIC nº 393.868.649-91; MARIA ISABEL VACHERSKI, solteira, maior, portadora da C.I. nº 4.096.739-7-PR e do CIC nº 639.996.179-34 e MARLENE VACHERSKI ORSSO e seu marido FRANCISCO VALDIR ORSSO, brasileiros, casados, em 29.05.1982, sob o regime de comunhão universal de bens, comerciantes, portadores, ela da C.I. nº 1.999.353-1-PR e do CIC nº 583.911.189-91, ele da C.I. nº 1.455.626-PR e do CIC nº 359.473.229-00, todos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados à Rodovia BR-116, km 112, nº 24.400, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, a título gratuito, pelo valor de R\$-1.000,00 (um mil reais), estimado para efeitos fiscais, ficando todos em comum, sem condições. Consta da escritura, declaração das partes, de que o imóvel não se destinará à qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob as penas da sanção prevista no art. 299, do Código Penal e no art. 50, da Lei nº 6.766/79. (ITBI Guia GR-PR s/nº, paga sobre o valor de R\$-75.100,00. Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$-10,00, quitada com abrangência de outros imóveis. Custas: 4.312 VRC = R\$-323,40). Dou fé. Curitiba, 11 de outubro de 2002. (a)  OFICIAL DO REGISTRO. am

AV-3/97.367 - Prot. 243.715, de 11/10/2002 - Consoante Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 59, do Livro nº 85, no Tabelionato Distrital de Umuarama, desta Capital, em 06 de abril de 1987, apresentada sob forma de Certidão, expedida em 10 de setembro de 2002, e registrada sob nº 4.626, do Livro 3, de Registro Auxiliar, deste Ofício, AVERBA-SE ao registro 2 (dois), da presente matrícula, que os adquirentes MARIA REGINA VACHERSKI BOBATO e seu marido ANTONIO REINOLDO BOBATO, adotaram o regime de comunhão universal de bens para vigorar durante a vigência de seu casamento. (Custas: 60 VRC = R\$-4,50). Dou fé. Curitiba, 11 de outubro de 2002. (a)  OFICIAL DO REGISTRO. am

AV-4/97.367 - Prot. 243.716, de 11/10/2002 - Consoante Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 75vº, do Livro nº 66, no Tabelionato Distrital de Umuarama, desta Capital, em 05 de maio de 1982, apresentada sob forma de Certidão, expedida em 10 de setembro de 2002, e registrada sob nº 4.627, do Livro 3, de Registro Auxiliar, deste Ofício, AVERBA-SE ao registro 2 (dois), da presente matrícula, que os adquirentes MARLENE VACHERSKI ORSSO e seu marido FRANCISCO VALDIR ORSSO, adotaram o regime de comunhão universal de bens para vigorar durante a vigência de seu casamento. (Custas: 60 VRC = R\$-4,50). Dou fé. Curitiba, 11 de outubro de 2002. (a)  OFICIAL DO REGISTRO. am



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Processo 9324749-03.2017.4.04.7000/PR, Evento 3, Ofício: CIRC 142, Página 15

RUBRICA

FICHA

97.367 /02F

CONTINUAÇÃO

AV-5/97.367 - Prot. 301.524, de 14/06/2006 - Consoante Mandado de Penhora e Avaliação, expedido nesta Capital, em 07 de abril de 2006, pelo Juízo Federal da Primeira (1ª) Vara da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, extraído dos Autos sob nº 00.00.82818-1, de Execução de Sentença, em que são, exequente, a UNIÃO FEDERAL e, executado, ALBINO VACHERSKI, que fica arquivado neste Cartório, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que, por decisão proferida às fls. 432 dos referidos Autos, a alienação objeto do registro 2 (dois), da presente matrícula, foi reconhecida como fraude à execução, por conseguinte, ineficaz para efeito de garantia daquela execução. (Custas: 60 VRC = R\$-6,30). Dou fé. Curitiba, 20 de junho de 2006. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

am

R-6/97.367 - Prot. 301.524, de 14/06/2006 - Consoante Mandado de Penhora e Avaliação, expedido nesta Capital, em 07 de abril de 2006, pelo Juízo Federal da Primeira (1ª) Vara da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, extraído dos Autos sob nº 00.00.82818-1, de Execução de Sentença, em que são, exequente, a UNIÃO FEDERAL e, executado, ALBINO VACHERSKI, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, lavrado em 09 de junho de 2006, que ficam, por cópias, arquivados neste Cartório, efetua-se o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de MARIA REGINA VACHERSKI BOBATO e seu marido ANTONIO REINOLDO BOBATO, MARIA ISABEL VACHERSKI e MARLENE VACHERSKI ORSSO e seu marido FRANCISCO VALDIR ORSSO, para garantia do pagamento do débito exequendo no valor de R\$-1.720.766,68 (um milhão setecentos e vinte mil setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e oito centavos), em novembro/2005, mais acréscimos legais. Custas: 1.293,60 VRC = R\$-135,84. Dou fé. Curitiba, 20 de junho de 2006. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

am

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PR

Certifico que a presente é cópia fiel da

matrícula nº 97.367 -

do Reg. Geral Dou fé.

Curitiba, 20 de junho de 2006.

Oficial



SEQUE



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

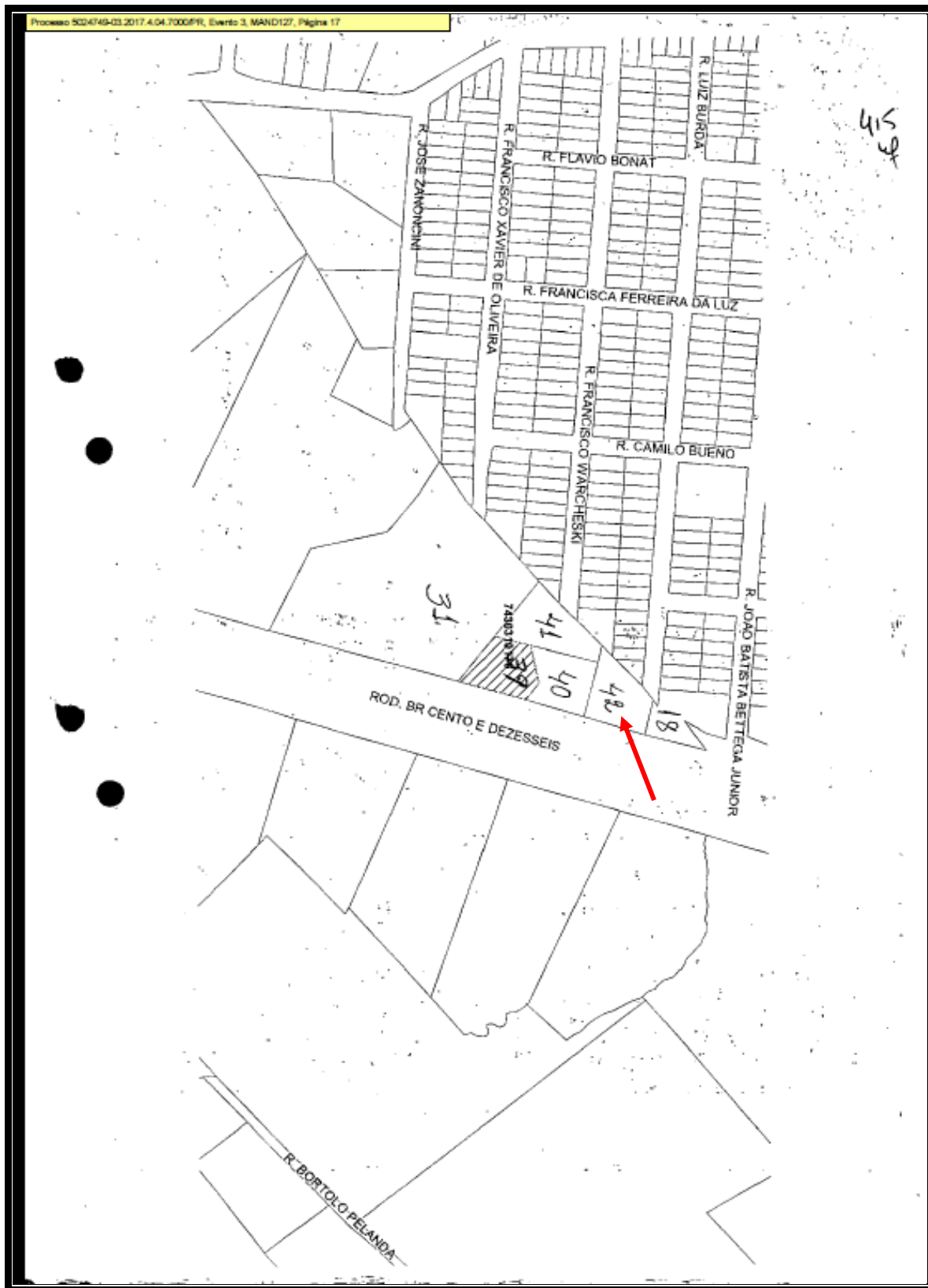
Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Processo 5024749-03/2017 A.04.7000/PR, Evento 3, MAND127, Página 17





FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL:

8.1 Localização do imóvel, por vista aérea:





8.2 Contexto Urbano da Região do Imóvel:

O imóvel em questão, encontra-se localizado no Bairro Tatuquara, perímetro urbano da cidade de Curitiba, a região possui características tipicamente como Industrial, residencial e comercial.

8.3 Aspectos Sociais e Econômicos:

A região é predominantemente industrial, residencial e comercial, goza de todos os aspectos sociais e econômicos disponíveis no Bairro de Tatuquara e Bairros adjacentes.

Possuindo características conforme imagens abaixo:

Fonte IPPUC, 2015 - [http://www.ippuc.org.br/nossobairro/anexos/74-](http://www.ippuc.org.br/nossobairro/anexos/74-Tatuquara.pdf)

[Tatuquara.pdf](http://www.ippuc.org.br/nossobairro/anexos/74-Tatuquara.pdf).





FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

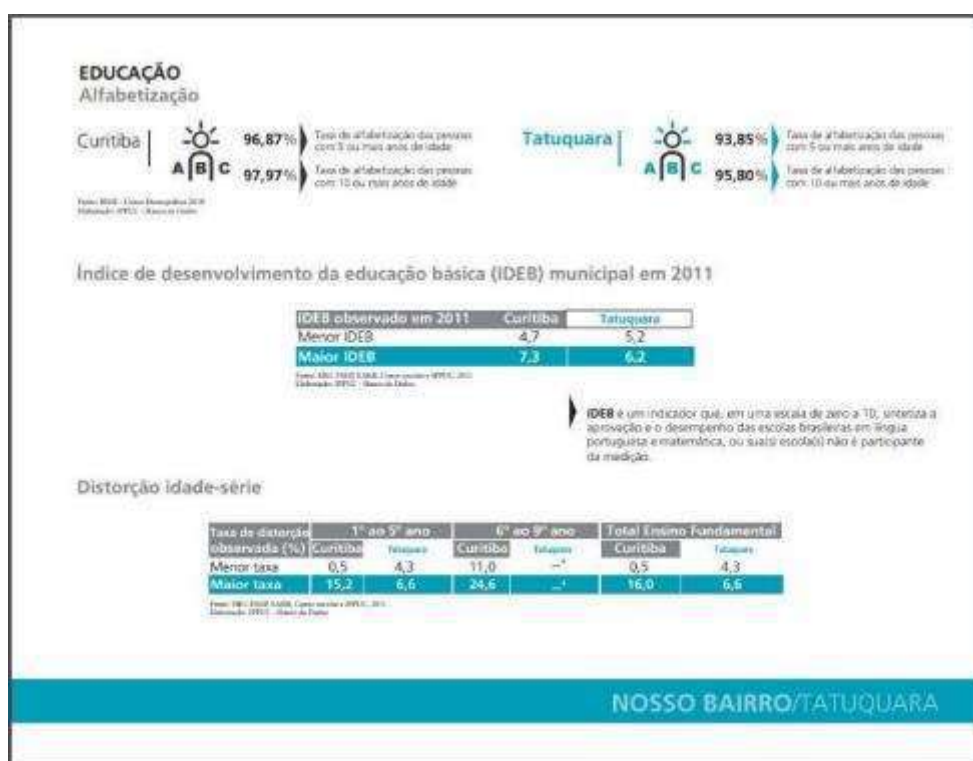
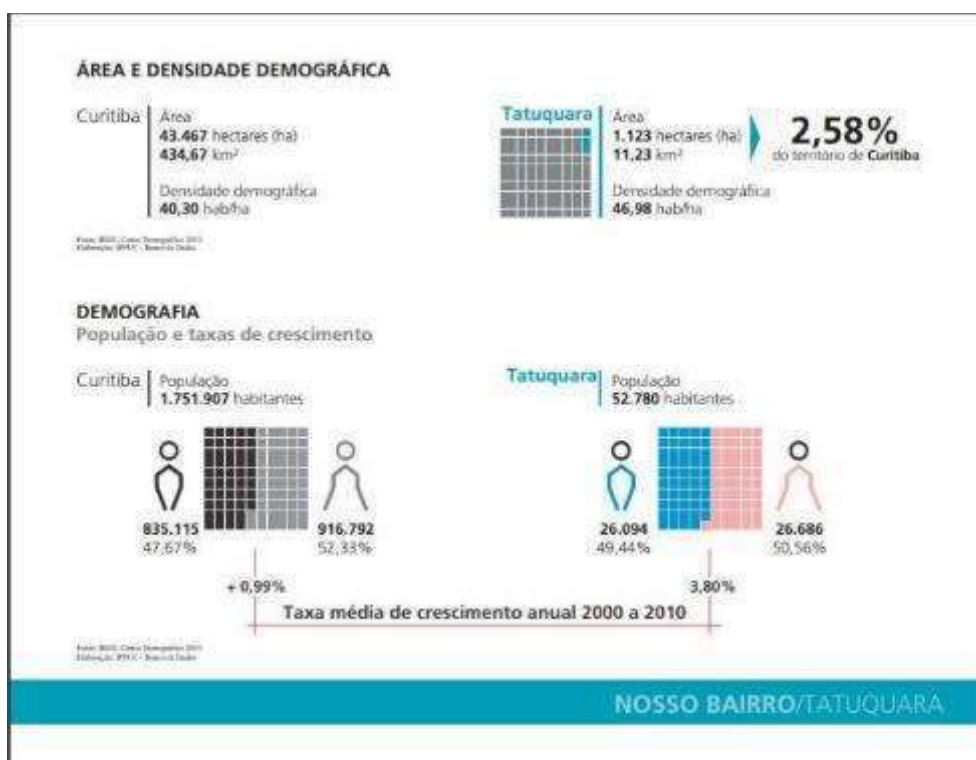
Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

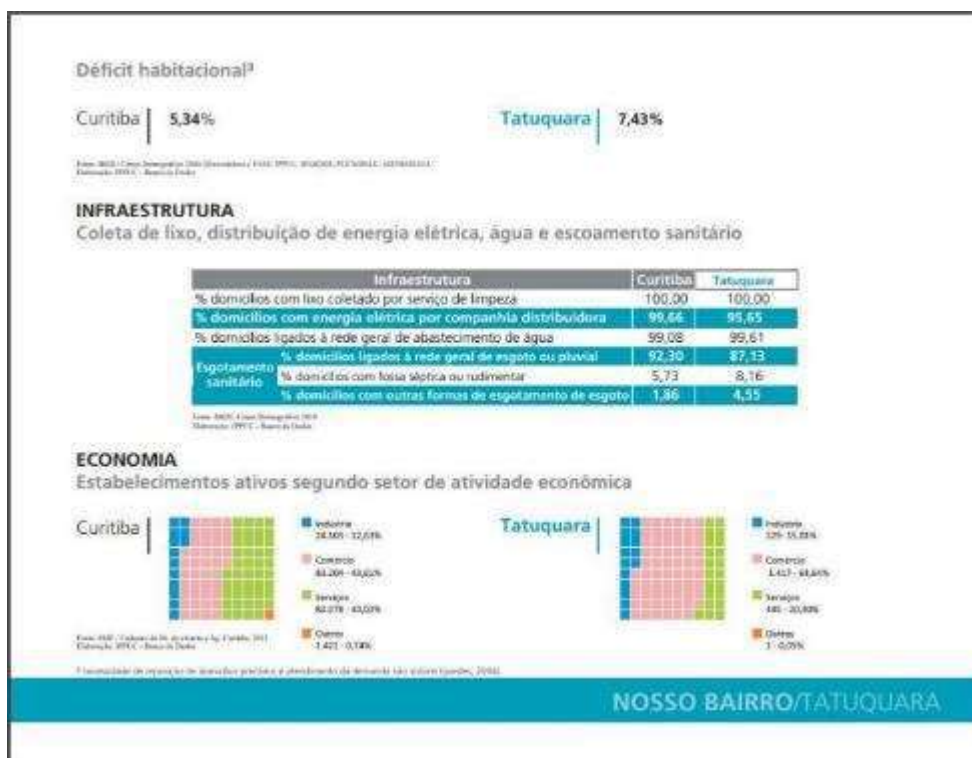
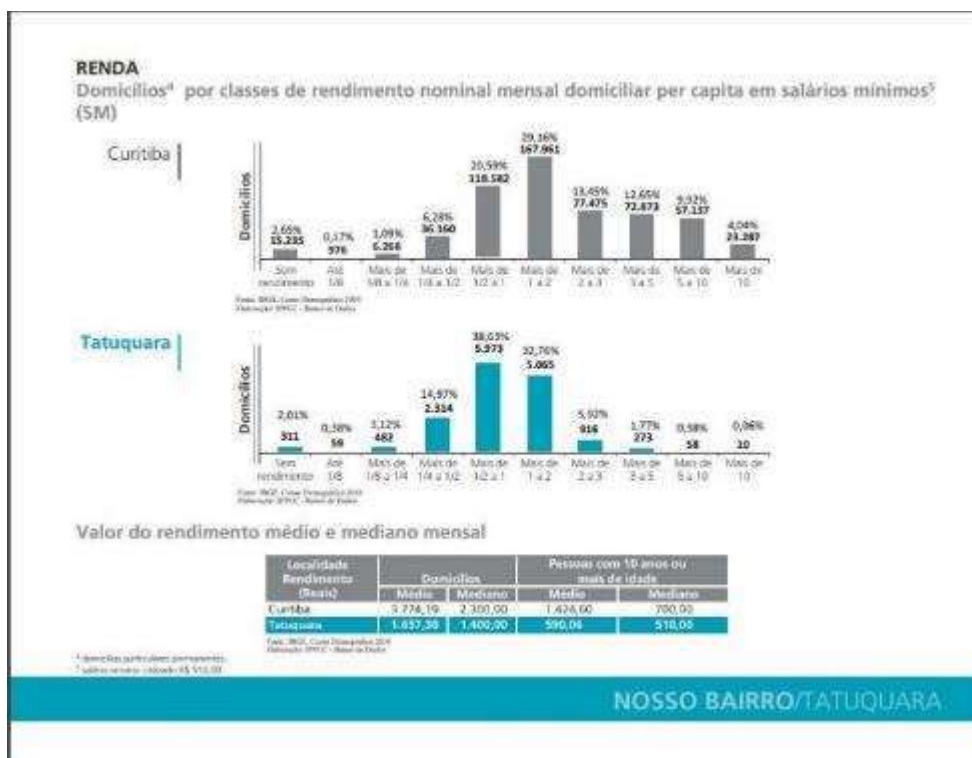
Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D





8.4 Infraestrutura Urbana:

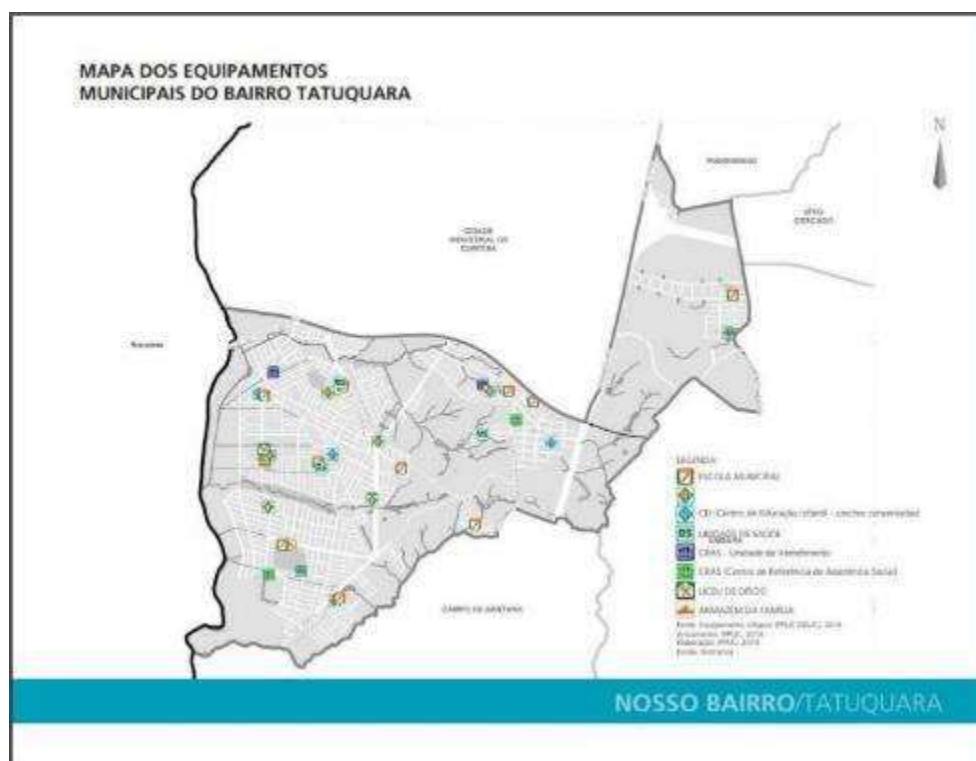
A região é servida por Serviços e Equipamentos Comunitários, conforme segue:

8.4.1 Serviços:

Rede de água tratada, rede de telefonia, rede de energia elétrica, rede coletora de esgoto, Rede de captação de águas pluviais, coleta de lixo, transporte coletivo, iluminação pública e etc.

8.4.2 Equipamentos Comunitários:

Escolas, Comércio, Correios, Creches, Igrejas, Posto de Saúde, Praças, Farmácias e outros.





9 CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO:

Inicialmente temos a salientar que a informação aqui apresentada se refere a características visuais, não sendo fornecido projetos e/ou croquis a este profissional.

9.1 Localização do Imóvel:

O imóvel objeto desta Ação situado na BR-116, nº 24.366, Bairro Tatuquara, Curitiba/PR, se tratando do lote de terreno nº. "B-2-D".



Vista da Rodovia BR-116.

9.2 Utilização Atual:

O imóvel objeto desta lide tem sua utilização exclusivamente como comercial, podendo ser observado nas fotos internas nos itens a seguir.



Vista da Fachada do imóvel.

9.3 Terreno/Lote:

IMÓVEL: Lote de terreno Urbano denominado de lote "B-2-D" com frente para a Rodovia BR-116, número predial 24.366, com testada de 54,00 metros, de quem da Rodovia observa o imóvel, pelo lado direito mede 39,00 metros, pelo lado esquerdo mede 71,00 metros, sendo dividido em duas linhas uma de 56,00 metros e outra de 15,00 metros, tendo a linha dos fundos a medida de 63,00 metros, perfazendo uma área de 3.000,00 m² (Três mil metros quadrados).

INDICAÇÃO FISCAL:	Número 85.508-042.000-9;
ZONEAMENTO:	ZS2. – Zona de Serviços 2;
COEF. DE APROVEITAMENTO:	1,0 (Um);
TAXA DE OCUPAÇÃO:	50% (Cinquenta por cento);
TAXA DE PERMEABILIDADE:	25% (Vinte e cinco) por cento;
ALTURA MÁXIMA:	02 (Dois) Pavimentos;
RECUO FRONTAL:	15 (Quinze) Metros.



9.3.1 Quanto à Situação:

Este terreno está situado em via pavimentada com revestimento em asfalto conforme fotos acima.

9.3.2 Quanto à Superfície:

O terreno apresenta condição de seco, visualmente não passível de alagamentos.

9.3.3 Quanto à Topografia:

O terreno apresenta topografia em plana, iniciando acima do greide e do alinhamento da rua para os fundos do terreno.

Sobre o terreno foi executado aparentemente terraplanagem para a construção das edificações.

9.3.4 Vista Aérea do terreno:



Vista do Terreno



9.4 Benfeitorias (Edificação):

As construções edificadas sobre o terreno motivo da lide, estão assim divididos, conforme abaixo demonstrativo de áreas consideradas por este Perito para a estimativa dos valores das áreas construídas.

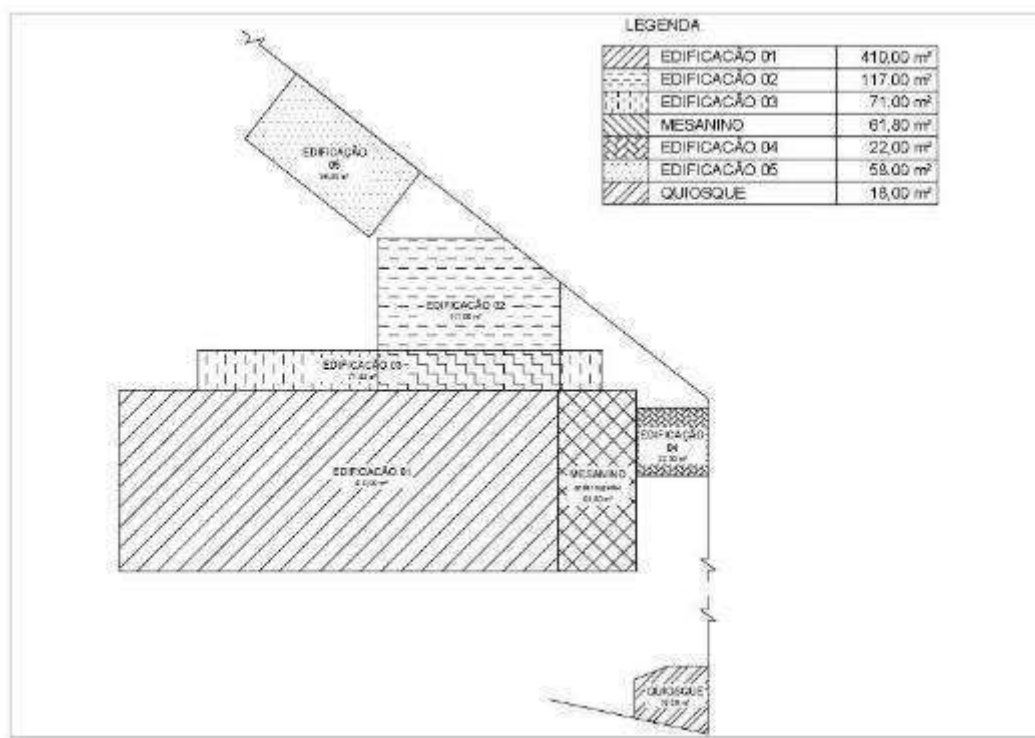


Figura 01

Este terreno possui fechamento com grade metálica e muro em alvenaria convencional, estando este revestido parcialmente chapiscado.



Muro – Frente



Muro – Lateral Direita.



Frente do imóvel



Grade – Lateral Esquerda.



Lateral Esquerda parte



Vista parcial.

9.4.1 Situação das Benfeitorias – Parte Externa:

Quando da visita ao imóvel, verificou-se que as edificações do imóvel estão assim descritas, para seu padrão e estado de conservação externo, conforme abaixo:

Edificação nº1, Galpão de uso geral, com área estimada de 471,80m² (quatrocentos e setenta e um metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), com dois pavimento, sendo o primeiro pavimento com 410,00m² (quatrocentos e dez metros quadrados) e o segundo pavimento com 61,80m²



(sessenta e um metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), cobertura de estrutura em concreto e telhas de fibrocimento, piso em concreto de alto tráfego e parede com alvenaria de tijolos de barra (tijolos a vista), e não possuindo portas na parte frontal. O galpão tem idade aparente de 10 (dez), anos com padrão construtivo médio, e estado de conservação regular.

Primeiro Pavimento: Oficina mecânica para caminhões, estufa para pintura, banheiros, administração e circulação;

Segundo Pavimento: Refeitório, banheiros e cozinha.



Barracão – Frente



Barracão – Fundos.

Edificação nº2, Barracão, com área estimada de 117,00m² (cento e dezessete metros quadrados), com um pavimento, cobertura de estrutura em concreto e telhas de fibrocimento. O Barracão tem idade aparente de 10 (dez) anos, com padrão construtivo baixo, e estado de conservação regular.

Para efeito de cálculos, foi adotado área estimada de 85,00m² (oitenta e cinco metros quadrados) devido ao fato de existir área de sobreposição entre a esta edificação e a edificação nº 3, conforme constatado na figura 01.

Primeiro Pavimento: Área de preparação para pintura.



Vista da área de preparação para pintura.

Edificação nº3, Construção anexa ao Galpão, com área estimada de 71,00m² (setenta e um metros quadrados), com um pavimento, cobertura de estrutura em madeira e telhas de fibrocimento. Esta construção anexa ao galpão tem idade aparente de 10 (dez) anos, com padrão construtivo baixo, e estado de conservação regular.

Pavimento térreo: Almoxarifado / Depósito.



Anexo I – Almoxarifado



Edificação nº4, Construção anexa ao Galpão, com área estimada de 22,00m² (vinte e dois metros quadrados), com um pavimento, cobertura de estrutura em madeira e telhas de fibrocimento. Esta construção anexa ao galpão tem idade aparente de 10 (dez) anos, com padrão construtivo baixo, e estado de conservação reparos simples.

Primeiro Pavimento: Área de limpeza de peças.



Anexo II – Área de limpeza de peças.

Edificação nº5, Abrigo convencional, com área estimada de 58,00m² (cinquenta e oito metros quadrados), com um pavimento, cobertura de estrutura metálica e telhas de fibrocimento. Este abrigo tem idade aparente de 5 (cinco) anos, com padrão construtivo baixo, e estado de conservação entre regular e reparos simples.

Primeiro Pavimento: Depósito / área de limpeza de peças, e garagem.



Vista do abrigo, junto aos fundos.

Demais construções, trata-se de coberturas para aproveitamento de áreas, com área construída total estimada de 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados).

A primeira com 50,00m² (cinquenta metros quadrados), junto aos fundos dos galpões, constituído de cobertura de estrutura em madeira e telhas de fibrocimento, apoiado em pilares de concreto e as edificações laterais apoiadas no muro.

A segunda com 18,00m² (dezoito metros quadrados), junto à frente do terreno, constituído de cobertura de estrutura em madeira e telhas de fibrocimento, apoiado em pilares de concreto e as edificações laterais apoiadas no muro.

Consideradas por este Perito como de fácil remoção, podendo ser facilmente recitada do local, sendo assim não estimado o seu valor comercial.



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D
Contabilista CRC nº 052.383/O
Corretor de Imóveis CRECI nº
15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D



Área I



Área II

Observação: Esta edificação não se encontra regularizada quanto a documentações junto a Prefeitura Municipal, CREA/PR (ART's) e Registro de Imóveis.

MATRÍCULA: Este imóvel possui a Matrícula nº 97.367 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

9.4.2 situação das Benfeitorias Internas:



Foto nº 01 (edificação nº1):

Vista da área da Oficina, com piso em concreto de alto tráfego, paredes com tijolo aparente e pintura selante, janelas em ferro, sem forro e sem portas de entrada.



Foto nº 02 (edificação nº1):

Vista do Banheiro, com piso e revestimento das paredes em cerâmica, com forro em madeira, janela em ferro e porta de madeira laminada.



Foto nº 03 (edificação nº1):

Vista do banheiro por outro ângulo.



Foto nº 04 (edificação nº1):

Vista da Retífica, com piso em concreto alisado, paredes com tijolo aparente e pintura selante, sem janela, forro em laje e sem porta de entrada.



Foto nº 05 (edificação nº1):

Vista da Área de circulação, com piso em concreto alisado, revestimento das paredes em cerâmica, forro em laje, sem janela e portas.



Foto nº 06 (edificação nº1):

Vista do Escritório, com piso em cerâmica, parede em alvenaria com revestimento (emboço e reboco) e pintura acrílica, forro em laje, sem janela e porta em ferro.



Foto nº 07 (edificação nº1):

Vista do Refeitório, com piso em cerâmica, paredes com tijolo aparente e pintura selante, forro em madeira, janelas de ferro e porta em madeira laminada.



Foto nº 08 (edificação nº1):

Vista da Cozinha, com piso em cerâmica, parte da parede com revestimento cerâmico até 1,80m e paredes com tijolo aparente e pintura selante, forro em madeira, janelas de ferro e sem porta.



Foto nº 09 (edificação nº1):

Vista da Churrasqueira, com piso em cerâmica, parte da parede com uma faixa de revestimento cerâmico e com tijolo aparente e pintura selante, forro em madeira, sem janela e porta.



Foto nº 10 (edificação nº2):

Vista da Área de Preparação para pintura, com piso em concreto alisado, parede com tijolo aparente e pintura selante, sem forro, sem janela e sem porta.



Foto nº 11 (edificação nº3):

Vista do Almoxarifado, piso em concreto alisado, parede em alvenaria com revestimento (emboço e reboco) e pintura acrílica, forro em madeira, sem janela e porta em ferro.



Foto nº 12 (edificação nº3):

Vista da Sala Técnica, piso em concreto alisado, parede em alvenaria com revestimento (emboço e reboco) e pintura acrílica, forro em madeira, sem janela e porta em madeira laminada.



Foto nº 13 (edificação nº3):

Vista do Almoxarifado, piso em concreto alisado, parede em alvenaria com revestimento (emboço e reboco) e pintura acrílica, forro em madeira, sem janela e porta em ferro.



Foto nº 14 (edificação nº3):

Vista do Depósito, piso em concreto alisado, parede em alvenaria com revestimento (emboço e reboco) e pintura acrílica, forro em madeira, sem janela e porta.



Foto nº 15 (edificação nº4):

Vista da Sala de Limpeza de Peças Mecânicas, com piso em concreto alisado, revestimento das paredes em cerâmica, com forro em madeira, sem janela e porta, com aproveitamento do muro de divisa na lateral.



Foto nº 16 (edificação nº5):

Vista do Depósito, com piso em concreto alisado, revestimento das paredes (chapisco), forro aparente, sem janela e porta de aço. Com aproveitamento do muro de divisa nos fundos.



Foto nº 17 (edificação nº5):

Vista da Área de Pintura de Peças Pequenas, com piso em concreto alisado, revestimento das paredes (chapisco), forro aparente, sem janela e porta. Com aproveitamento do muro de divisa nos fundos.

10 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

10.1 Avaliação do terreno:

Os Cálculos estão fundamentados na Norma NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos), da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas),

Metodologia aplicada:

Para os cálculos Optou-se por utilizou o "METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO" com aplicação de Inferência Estatística.



10.1.1 Dados Estatísticos do Modelo de Regressão:

Análise do Modelo Estatístico:

Diante dos 272 elementos amostrais informados, e tabelados abaixo, procuraram-se os atributos de maior influência nos valores unitários para o mercado do imóvel.

Neste modelo estatístico se testou, como variáveis independentes a Área Total, Coef. de Aproveitamento, Topografia, Pavimentação, Nº de Frentes, RM-Bairro, Data, Vocação Comercial, Transação/Oferta e Valor Unitário. Apresentado abaixo na pesquisa de mercado.

Observou-se que as variáveis da pesquisa foram consideradas por atingiram a significância desejada demonstrando que são importantes na formação do valor unitário. Com os 272 dados considerados.

Dado	Endereço	Observação	Área Total	Coef. de Aproveit.	Topografia	Pavimentação	Nº de Frentes	Renda Média	Data	Voc. Com.	Transação/Oferta	Valor Unitário
1	Rua Doutor Pamphilo d'Assumpção, 880	Imob Razão: 3028-2060	722,00	1,0	3	3	1	2.757,36	17	1	2	609,42
2	Rua Francisco Rocha, 679	Imobiliária Sallvi: 3016-2829	720,00	1,0	3	3	2	10.340,46	17	2	2	2.083,33
3	Av. do Batel, 1.442 e 1.448	Ivete Adamy: 3019-3949	3.853,61	2,0	3	3	1	10.340,46	17	2	2	1.816,48
4	Rua Rio Guaíba, 400	Baggio imoveis: 30152777	500,00	1,0	2	2	1	2.047,65	17	1	1	480,00
5	Rua Basílio Fuck, 1050	Ji Ramponi: 30922304	330,00	1,0	3	2	1	1.895,14	17	1	1	606,06
6	Rua Chanceler Lauro Muller, 691	Nakayoshi Imóv: 3093-2900	480,00	1,0	3	2	2	2.757,36	16	1	2	520,83
7	Rua Augusto de Mari, 1589	Imobiliária Gol: 3335-5250	632,00	1,0	3	2	1	2.495,11	16	1	2	363,92
8	Rua Paulo Gorski, 611	Conrado Imob.: 3045-2100	632,00	1,0	2	2	2	5.987,51	16	1	2	757,91
9	Rua Germano Demuth, 16	Reinaldo Moura: 3272-5000	841,00	1,0	3	2	2	3.844,37	16	1	2	475,62



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

10	Rua José Izidoro Biazetto, 305	Porto Seguro: 3285-8014	627,00	1,0	3	2	1	2.456,94	16	1	2	462,52
11	Rua Deputado Nilson Ribas, 294	Imob Confronto: 3016-1514	1.336,00	1,0	3	2	1	3.844,37	16	1	2	486,53
12	Rua Barão do Rio Branco, 573	Casarão Imóveis: 3262-2261	660,00	5,0	3	3	1	4.485,97	16	2	2	2.424,24
13	Rua Nicarágua, 1930	Moro Imóveis: 3029-0807	1.000,00	2,0	3	3	1	4.358,85	16	2	2	1.200,00
14	Rua Goiás, 439	Época Imóveis: 9106-0007	833,00	2,0	3	3	1	6.729,57	16	2	2	1.176,47
15	Rua Brigadeiro Franco, 320	Futurama Imóv: 3259-5900	959,00	2,0	3	3	1	4.998,52	16	2	2	1.042,75
16	Rua José de Alencar, 1.971 e 1.983	JLA Agente Imob 3352-7574	1.482,00	2,0	3	3	1	6.937,38	16	1	2	877,19
17	Rua Visconde Do Cerro Frio, s/nº - Esquina com a Rua Antônio Gasparin	Galvão Imóveis: 3014-1101	1.093,50	4,0	3	3	2	2.100,92	16	1	2	1.417,47
18	Rua Nicola Pellanda, s/nº	Futurama Imóv: 3259-5959	4.765,18	0,4	2	3	1	1.410,30	16	2	2	209,86
19	Al. Dom Pedro II, 743	VCG: 3079-6699	845,02	2,0	3	3	1	10.340,46	16	2	1	2.248,47
20	Rua Heitor Baggio Vidal, 1647	Cezar Imóveis: 3367-6767	200,00	1,0	1	2	2	2.047,65	16	1	2	400,00
21	Rua Francisco Rocha, 679	Imobiliária Sallvi: 3016-2829	720,00	1,0	3	3	2	10.340,46	16	2	2	2.083,33
22	Rua Jerônimo Durski, 799	J8 Imóveis: 3022-0808	720,00	1,0	3	3	1	3.844,37	16	2	2	1.180,56
23	Rua Ricardo Valt, s/nº	JFM Imóveis: 3026-7585	3.500,00	1,0	2	2	1	5.987,51	15	1	2	485,71
24	Rua Grã Nicco, 500	Baggio: 3015-2727	8.575,00	1,0	2	2	2	5.987,51	15	1	2	641,40
25	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 1465	Kondor Imóveis: 3273-1212	1.750,00	1,0	3	3	1	5.987,51	15	2	2	914,29
26	Rua Francisco Raitani, s/nº - Esquina com Rua Lothário Boutin	"EMG & J Assessoria Imobiliária : 3229-2551"	42.185,00	2,0	3	3	1	1.428,27	15	1	2	649,99
27	Rua João Antonio Zen, 1500	Conrado Imob.: 3045-2100	80.339,00	0,4	1	1	1	1.344,86	15	1	2	43,57
28	Rua Guilherme Pugsley, 1613	Apolar Imóveis: 3320-5858	2.028,00	2,0	3	3	2	6.729,57	15	2	2	1.410,26
29	Av. Silva Jardim, 1618	Imob Alvitlar: 3225-1300	905,25	4,0	3	3	1	6.729,57	15	2	2	3.314,00
30	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 5145	Bizinelli Imóveis: 3018-7181	4.787,00	1,0	3	2	1	1.290,54	15	1	2	302,90
31	Rua João Domachoski, 351	VCG: 3079-6699	2.656,00	1,0	3	3	3	5.987,51	15	2	2	650,00
32	Av. Presidente Kennedy, 78	Imobiliária Fênix: 3022-6925	799,00	1,0	3	3	1	4.403,10	15	2	2	1.376,72
33	Rua Lamenha Lins, 2125	F. Vieira Imóveis: 9677-1552	540,00	1,0	3	2	1	4.403,10	15	1	2	1.259,26
34	Rua Doutor Reynaldo Machado, 399	Chung Imóveis: 3044-0710	444,00	1,0	2	2	2	4.403,10	15	1	2	743,24
35	Rua Grã Nicco, 500	Área²: 3076-6752	8.575,00	1,0	2	2	2	5.987,51	15	1	2	699,71
36	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 5145		4.787,00	1,0	1	3	1	1.290,54	15	1	2	313,35



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimir Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimir Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

37	Rua Faustino Raimundo Pellanda, 74/86 - Lote 16/17	Bizinelli Imóveis: 3018-7181	840,00	1,0	3	2	1	933,46	15	1	2	357,14
38	Rua Doutor Waldemiro Pereira, 1100	Kondor Imóveis: 3273-1212	880,00	1,0	3	3	1	1.973,27	15	1	2	500,00
39	Rua Rio Jaguaribe, 872	Jamaica Imóveis: 3201-2424	1.500,00	1,0	2	2	1	2.047,65	15	1	2	440,00
40	Rua Desembargador Westphalen, s/nº - Ao lado do nº 1.513	Confronto Participações: 3024-5851	708,00	1,0	3	3	1	4.403,10	15	2	2	1.200,56
41	Rua Doutor Mendes de Araújo, 335	Tantus: 3353-2552	522,00	1,0	2	2	1	1.885,33	15	1	2	632,18
42	Rua Engenheiro Farid Surugi, s/nº - Esq. c/ Rua Doutor Heitor Valente	Lucca Imóveis: 3026-7107	630,00	0,5	3	2	2	4.675,91	15	1	2	333,33
43	Rua Jorge Simão, 198	Imobileste: 3667-7337	631,00	1,0	1	2	1	1.550,71	15	1	2	316,96
44	Rua Francisco Nunes, 781	Hansel Imóveis: 3376-4115	3.026,00	1,0	3	3	3	1.547,96	15	2	2	1.024,45
45	Rua Campina Grande do Sul, 99	Confronto: 3024-5851	354,00	1,0	3	2	1	1.203,99	15	1	2	649,72
46	Rua Francisco Saturnino d' Andrade, s/nº	R. Ramos: 3276-8928	275,70	1,0	3	2	1	1.203,99	15	1	2	400,44
47	Rua Francisco Derosso, 3178	Kondor Imóveis: 3273-1212	674,46	1,0	2	3	2	1.895,14	15	2	1	652,37
48	Rua Eng. Alberto Monteiro de Carvalho, 714	Valdir: 30290305	275,00	1,0	3	3	1	2.317,75	15	1	1	581,82
49	Rua Pedro Collere, s/nº	Paulo: 96437377	1.261,00	2,0	3	3	2	4.923,40	14	2	2	1.506,74
50	Rua Professor Sebastião Paraná, 762	Loft Imóveis: 3253-0017	1.200,00	2,0	3	3	1	4.923,40	14	1	2	1.280,83
51	Rua Professor Sebastião Paraná, 217	G.Luma: 3022-3232	848,00	2,0	3	3	1	4.923,40	14	1	2	1.167,45
52	Rua Maranhão, 2558	Vaticano: 3244-3029	5.180,96	4,0	3	3	1	3.479,09	14	1	2	1.930,14
53	Rua Mario Gomes Cezar, s/nº - esq. Francisco Camargo Pinto	Moro Imóveis: 3029-0807	9.800,00	1,0	3	3	3	1.428,27	14	1	2	673,47
54	Av. Comendador Franco, 5638	Baggi: 3015-2727	9.944,96	1,0	3	3	3	1.922,69	14	2	2	1.407,75
55	Rua Casimiro Bagge, 53	AKG Imóveis: 3222-1380	6.050,00	1,0	3	1	1	2.456,94	14	1	2	330,58
56	Rua Francisco Moro, 615	Luiz Henrique: 3026-0515	3.912,00	1,0	3	3	2	3.479,09	14	1	2	646,73
57	Rua Ângelo Rossa, 668	Escáfura Imóv: 3232-5945	126,00	1,0	3	3	1	1.290,54	14	1	2	952,38
58	Rua Padre José de Almeida Penalva, s/nº	Loft Imóveis: 3253-0006	140,00	1,0	3	3	1	1.290,54	14	1	2	942,86
59	Rua Guaratuba, 392	Loft Imóveis: 3253-0006	945,00	2,0	3	3	1	5.710,29	14	1	2	1.682,54
60	Rua Pedro Rigotto, 131	Cesar Lopes Ass.: 3016-9151	958,00	1,0	2	2	1	5.710,29	14	1	2	887,27
61	Rua Albano Reis, 241	Casarão Imóveis: 3262-2261	1.092,00	1,0	3	2	1	5.710,29	14	1	2	815,02
62	Rua Prefeito Angelo Ferrario Lopes, 2403	J8 Imóveis: 3022-0808	615,00	1,0	3	2	1	6.299,84	14	1	2	1.300,81



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC n° 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI n°

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

63	Rua Prefeito Angelo Ferrario Lopes, 1865	França Ferraz: 3333-0795	583,00	1,0	3	3	2	6.299,84	14	1	2	1.629,50
64	Rua México, 704	Imob. Juvevê: 3353-3000	743,00	1,0	3	3	1	4.358,85	14	1	2	807,54
65	Rua Eurípedes Garcez do Nascimento, 1311	RMS Imóveis: 3356-8020	817,00	1,0	2	2	1	5.710,29	14	1	2	734,39
66	Rua João Schelder Sobrinho, 1388	Soul Imóveis: 3015-0606	1.050,00	1,0	2	2	1	2.902,91	14	1	2	809,52
67	Rua Canadá, 1567	Hoje Imóveis: 3015-9091	408,00	4,0	3	3	1	4.358,85	14	1	2	1.593,14
68	Av. Nossa Senhora da Luz, 751	MNS Imóveis: 3024-0501	801,00	1,0	3	3	1	4.358,85	14	2	2	1.622,97
69	Rua Deputado Joaquim José Pedrosa, 840	Opolz Imóveis: 3372-6643	1.217,00	2,0	3	3	1	7.903,98	14	2	2	1.479,05
70	Rua Celestino Junior, 50	Sawasaki Imóv: 3296-9942	350,00	1,0	3	2	1	4.662,74	14	1	2	1.028,57
71	Al. Princesa Isabel, 24	House Company: 3093-0073	380,00	2,0	3	2	1	4.662,74	14	2	2	1.131,58
72	Rua Paulo Graeser Sobrinho, 621	Lucca Imóveis: 3026-7107	520,00	1,0	3	3	1	4.998,52	14	2	2	1.115,38
73	Rua Martin Afonso, 2825	Gonzaga Imóv: 3022-6868	368,00	2,0	2	3	1	7.658,69	14	2	2	1.127,72
74	Av. Manoel Ribas, 2421	Gonzaga Imóv: 3022-6868	1.333,00	1,0	2	3	1	4.998,52	14	2	2	825,21
75	Rua João Manoel, 105	Jamaica Imóveis: 3201-2425	680,00	2,0	3	3	1	4.662,74	14	2	2	1.250,00
76	Rua Richard Strauss, 271	Ion engenharia: 3268-3200	523,05	1,0	2	3	1	4.199,87	14	1	1	764,75
77	Rua Humberto Negrello, 644	Neruda: 8415-4455	140,00	1,0	3	3	1	1.410,30	14	1	1	428,57
78	Al. Dom Pedro II, 790	Helio: 3222-0310	562,00	2,0	3	3	1	10.340,46	13	2	2	3.558,72
79	Rua dos Josefinos, 52	Calliari Emp Imo: 3322-2300	419,00	2,0	3	3	1	6.729,57	13	1	2	1.181,38
80	Rua Pedro Gusso, 385	PSS Imóveis: 3053-5131	770,00	2,0	3	3	1	1.973,27	13	2	2	818,18
81	Rua Pedro Nolasko Pizzatto, 803	Aroveda Incorp Imob: 3044-2100	527,94	1,0	3	3	1	7.658,69	13	1	1	852,37
82	Rua Padre Dehon, 2526	ASCIC: 3362-6286	750,00	1,0	3	3	1	2.150,17	13	1	1	600,00
83	Rua Lauro Tavares Pereira dos Santos, 445	Angelo: 9986-4848	480,00	1,0	3	2	1	1.895,14	13	1	1	479,17
84	Rua Conselheiro Araújo, 454	GCX Consultoria: 3015-1504	915,00	2,0	3	3	1	4.662,74	13	2	2	1.857,92
85	Rua Treze de Maio, 832	Imob Confronto: 3016-1514	1.266,00	2,0	3	3	1	4.662,74	13	2	2	2.527,65
86	Rua Felício Laskoski, 131	RDS Imóveis: 3029-7900	17.970,00	0,4	3	2	1	854,44	13	1	2	83,47
87	Rua Ilha de Capri, s/n°	João Maria Neg Imob: 9988-9807	35.000,00	1,0	2	2	1	2.354,60	13	1	2	342,86
88	Av. Sete de Setembro, 3000	Cristiane: (11) 4058-2159	1.968,78	4,0	3	3	2	4.485,97	13	2	1	4.063,43
89	Av. Presidente Wenceslau Bráz, 3461	Vende Mais Imov: 3071-0808	480,92	1,0	2	3	1	2.100,92	12	2	2	1.351,58



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

90	Av. Presidente Wenceslau Bráz, 202	Firenze Imóveis: 3345-2424	5.500,00	1,0	3	3	2	3.479,09	12	2	2	1.800,00
91	Av. Comendador Franco, 5638	Bens Negócios Imob: 3311-4444	9.944,96	1,0	3	3	3	1.922,69	12	2	2	1.407,75
92	Av. Marechal Floriano Peixoto, 10586	AKG Imóveis: 3222-1380	600,00	1,0	3	3	1	1.550,71	12	2	2	800,00
93	Rua Jerônimo Durski, 1358	Hansel Imóveis Ltda: 3376-4115	443,00	2,0	3	3	1	7.658,69	12	1	1	1.354,40
94	Rua Padre Estanislau Piasecki, 189	Gilmar: 3079-3388	408,00	1,0	3	2	1	1.290,54	12	1	2	612,75
95	Rua João Amaral da Almeida, 240	Baggio Imóveis: 3015-2727	5.000,00	1,0	3	3	2	1.290,54	12	1	2	480,00
96	Rua Arnaud Ferreira Velloso, 426	RMS Imóveis: 3356-8020	456,00	1,0	3	3	1	1.290,54	12	1	2	1.074,56
97	Rua Engenheiro Eduardo Afonso Nadolny, 600	Luersen Imóveis: 3026-0515	180,00	1,0	3	2	1	1.290,54	12	1	2	444,44
98	Rua Anselmo de Lima Filho, 440	Grupo Ribas: 3053-0202	6.808,16	1,0	3	3	1	1.290,54	12	1	2	367,21
99	Rua Lindolfo Pessoa, 166	Bizineli Imóveis: 3018-7181	646,57	2,0	3	3	1	6.483,37	12	1	2	2.165,27
100	Rua Major Heitor Guimarães, s/nº	Imob. Razão: 3028-2068	496,00	1,0	3	3	1	6.483,37	12	1	2	1.008,06
101	Rua Hermes Fontes, s/nº	Loft Imóveis: 3253-0006	1.330,00	1,0	3	3	1	10.340,46	12	1	2	1.578,95
102	Rua Teixeira Soares, 30	Baggio Imóveis: 3077-7707	408,00	2,0	3	3	1	6.483,37	12	2	2	1.789,22
103	Al. Princesa Izabel, 3750	Imob. Razão: 3028-2068	751,00	1,0	3	3	1	3.844,37	12	1	2	1.464,71
104	Rua Hugo Kinzelmann, 99	Carid: 3308-6977	951,00	1,0	3	3	2	3.844,37	12	1	2	1.261,83
105	Rua Professor João Duck Filho, 421	Imóv Exclusivos: 3026-1626	504,00	1,0	3	2	1	1.895,14	12	1	2	634,92
106	Rua João Domachoski, 299	Baggio Imóveis: 3077-7707	3.066,00	1,0	2	3	1	5.987,51	12	1	2	802,35
107	Rua Domingas Nicco, 179	Moro Imóveis: 3029-0807	1.237,00	1,0	3	2	1	5.987,51	12	1	2	1.050,93
108	Rua Eduardo Sprada, 2195	Cris Souza Corr.: 3908-2765	3.840,00	1,0	1	3	1	2.456,94	12	1	2	507,81
109	Rua Serafim Lucca, 458	Edson Imóveis: 3039-7654	1.646,00	1,0	3	2	1	2.436,33	12	1	1	419,20
110	Rua Francisco dos Santos Lima, s/nº	Ponto Mil Imóv: 3372-1000	768,00	1,0	2	3	1	3.065,87	12	1	1	572,92
111	Av. Manoel Ribas, 4160	Baggio Imóveis: 3077-7707	851,00	1,0	2	3	1	4.439,36	12	1	1	1.292,60
112	Rua Ministro Marcos Freire, 19	Loft Imóveis: 3253-0006	360,00	1,0	3	2	1	2.436,33	12	1	1	541,67
113	Rua José Lass, 110	Consist Imóveis: 3223-9442	1.967,00	1,0	2	3	1	4.439,36	12	1	1	559,23
114	Rua Antônio Escorsin, 1599	Senzala Imóv: 3025-3366	25.000,00	1,0	2	3	2	2.436,33	12	2	1	500,00
115	Rua Augusto Ricciardella Correia, 198	Boscardin: 3077-6354	360,00	1,0	2	2	1	3.065,87	12	1	1	680,56
116	Estrada da Mina do Ouro, 977	N. Orleans Emp: 3273-6323	478,00	1,0	2	2	1	2.436,33	12	1	1	606,69



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

117	Rua Alberto Panek, s/nº	Agi Imóveis: 3242-6565	1.166,00	1,0	2	2	1	2.579,13	12	1	1	330,19
118	Rua Paulo Gorski, 305	Imobiliária Tha: 3246-0020	24.375,95	1,0	3	3	4	5.987,51	12	1	2	999,76
119	Rua Amadeu do Amaral, 662	Remax Extra: 3045-2100	522,00	1,0	3	3	1	3.479,09	12	1	1	747,13
120	Rua João Batista Chanoski, 158	Marina: 3254-4587	360,00	1,0	3	3	1	2.579,13	12	1	1	1.065,56
121	Rua Guilherme Pugsley, 1325	Luiz: 3372-8149	663,00	2,0	3	3	1	6.729,57	12	1	2	1.432,88
122	Rua Ponta Grossa, 220	ALG Imóveis: 3018-7703	406,00	2,0	3	3	1	3.479,09	12	1	2	1.256,16
123	Rua Visconde de Cairu, s/nº	Visão Imob.: 3343-7654	664,00	1,5	3	3	1	6.729,57	12	1	2	1.807,23
124	Av. Presidente Kennedy, 3065	Portal Dos Cond: 3376-0304	2.937,00	1,0	2	3	3	2.495,11	12	2	2	1.361,93
125	Rua Ubaldino do Amaral, s/nº	Prates Imóveis: 3019-0444	660,00	2,0	3	3	2	4.485,97	12	2	2	2.272,73
126	Rua Treze de Maio, s/nº	EMG & J Asses. Imob: 3229-2551	2.000,00	5,0	3	3	1	4.485,97	12	2	2	3.500,00
127	Av. Iguaçu, 4223	Loft Imóveis: 3030-0123	1.146,71	1,5	2	3	2	4.923,40	12	2	2	1.700,52
128	Av. República Argentina, s/nº	Paulo Marcon: 3013-2126	2.724,00	4,0	3	3	2	2.100,92	12	2	2	1.468,43
129	Av. Presidente Wenceslau Bráz, 3750	Loft Imóveis: 3030-0123	5.586,56	1,0	3	3	2	3.479,09	12	1	2	1.799,82
130	Rua Hermes Fontes, s/nº	VCG: 3079-6699	1.330,00	1,0	3	3	1	10.340,46	11	1	2	1.578,95
131	Rua Bento Viana, 766	Park Ville Imóv: 3022-3232	580,80	2,0	3	3	1	6.729,57	11	2	2	2.909,78
132	Av. República Argentina, 2323	Imob Greenville: 3016-1100	990,00	4,0	3	3	1	3.479,09	11	2	2	2.727,27
133	Av. Presidente Wenceslau Bráz, s/nº	Brasil Brokers Galvão: 3014- 1101	5.586,56	1,0	3	3	2	3.479,09	11	2	2	1.799,82
134	Av. República Argentina, s/nº	Loft Imóveis: 3253-0006	2.724,00	4,0	3	3	2	2.100,92	11	2	2	1.468,43
135	Av. República Argentina, 1505	Loft Imóveis: 3030-0123	1.719,00	4,0	3	3	2	6.729,57	11	2	2	3.141,36
136	Av. Presidente Getúlio Vargas, 3091	Cibraco Imóveis Vendas: 3072- 1818	462,00	4,0	3	3	1	6.729,57	11	2	2	4.004,33
137	Rua Bento Viana, 766	Imobiliária Thá: 3322-0203	580,00	2,0	2	3	1	6.729,57	11	2	2	2.913,79
138	Av. República Argentina, 1180	Imob Greenville: 3016-1100	1.261,33	4,0	3	3	1	4.923,40	11	2	2	3.012,69
139	Rua João Bettega, s/nº	Galvão Imóveis: 3072-5500	909,00	4,0	3	3	1	3.479,09	11	2	2	2.970,30
140	Tv. Capitão Clementino Paraná, 88 e 92	Remax Extra: 3045-2100	1.052,00	4,0	3	3	1	6.729,57	11	1	1	2.994,30
141	Rua Tobias de Macedo Júnior, s/nº	VCG: 3079-6699	3.455,70	1,0	3	3	1	3.065,87	11	1	2	847,87
142	Rua Adolfo Matoso dos Santos, s/nº	Bonfim Imóveis: 3329-0090	1.311,00	1,0	3	3	1	2.902,91	11	1	2	991,61



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glowier Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

143	Rua Iseo Dizaro, 35	Brasil Brokers Galvão: 3014-1101	1.098,00	1,0	3	3	1	1.922,69	11	1	2	956,28
144	Rua Luiz Bagé, s/nº	VCG: 3079-6699	6.050,00	1,0	2	1	1	2.456,94	11	1	2	471,07
145	Rua Eduardo Sprada, 2159	Bruning Imóv: 3344-7933	3.840,00	1,0	3	3	1	2.456,94	11	1	2	807,29
146	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, s/nº	Otimóveis: 3024-9900	800,00	1,0	3	3	2	1.290,54	11	1	2	593,75
147	Rua Angelo Piotto, 110	Grupo Ribas: 3053-0202	543,90	1,0	3	3	1	1.290,54	11	1	2	1.011,22
148	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 3190	Leandro: 9655-4163	2.285,00	2,0	3	3	1	2.456,94	11	1	2	1.969,37
149	Rua Gran Nicco, 800	Loft Imóveis: 3253-0006	729,50	1,0	3	3	2	5.987,51	11	1	2	2.124,74
150	Rua Treze de Maio, 189	Porto Seguro Imóv: 3285-8014	2.000,00	5,0	3	3	1	4.485,97	11	2	2	3.500,00
151	Rua Amintas de Barros, 275	Loft Imóveis: 3253-0006	520,00	5,0	3	3	1	4.485,97	11	2	2	2.548,08
152	Rua Jovenilson Américo de Oliveira, 749	malaquias imob: 3367-6064	160,00	1,0	3	3	1	933,46	11	2	2	875,00
153	Rua Desembargador Hugo Simas, 1653	Meu Novo Lar: 3229-7777	567,45	1,0	3	3	1	4.199,87	11	1	1	793,02
154	Rua Antônio Escorsin, 504	Sergio: 9146-5516	658,85	1,0	3	3	1	2.654,76	11	2	1	660,24
155	Rua Pedro Skora, 4	Joelma: 9604-6888	402,06	1,0	3	2	1	2.437,84	11	1	1	845,64
156	Rua Luiz de Conto, 103	Jose amorin: 3525-2370	140,00	1,0	3	3	1	1.410,30	11	1	1	571,43
157	Rua Conde dos Arcos, 1066	Apolar: 3222-6745	336,00	1,0	3	3	1	1.634,57	11	1	1	809,52
158	Rua Professor José Moscalewski, 233	Cristina: 3371-1200	432,00	1,0	2	3	1	2.268,06	11	1	1	736,11
159	Rua José Binhara, 217	Marília: 9132-6500	416,00	1,0	3	3	2	1.602,85	11	1	1	841,35
160	Rua Maria Gonçalves Alexandre, 121	Karinne: 3779-2462	143,00	1,0	3	3	1	1.602,85	11	1	2	734,27
161	Rua Angelina Braga Cortezzi, s/nº	Consultoria Panamericana: 3233-6225	528,00	1,0	3	3	2	2.654,76	11	1	2	776,52
162	Rua Professor Elevir Dionysio, 496	Justina Imóveis: 3022-3360	634,00	1,0	3	3	1	1.683,80	11	1	2	867,51
163	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza,, s/nº	França Ferraz: 3333-0795	4.874,00	1,0	3	3	1	2.456,94	10	1	2	1.600,33
164	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 3190	Imobiliária Sallvi: 3016-2829	2.285,00	2,0	3	3	1	2.456,94	10	1	2	1.969,37
165	Rua Hugo Kinzelmann, 99	Imóveis Loft: 3030-0123	951,00	1,0	3	3	1	3.844,37	10	1	2	1.261,83
166	Rua Jerônimo Durski, 915	Imóv Exclusivos: 3026-1626	611,00	1,0	3	3	2	3.844,37	10	2	2	2.045,83
167	Rua Otelo Queirolo, 315	Apolar Imóveis: 3336-6200	1.293,00	1,0	3	3	1	7.658,69	10	1	2	1.392,11
168	Rua Antônio Foltran, 104	Imóv Exclusivos: 3026-1626	1.129,00	1,0	3	3	1	7.658,69	10	1	2	1.727,19



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

169	Rua Gran Nicco, 800	Imobiliária Thá: 3322-0203	729,00	1,0	3	3	2	5.987,51	10	1	2	2.126,20
170	Rua Hugo Kinzelmann, 304	Moeda Forte Imóv: 3013-6655	558,00	1,0	3	3	2	3.844,37	10	1	2	1.254,48
171	Rua Nilo Peçanha, 2655	Imob. Avante: 3093-4020	7.847,00	1,0	2	3	1	2.268,06	10	1	2	547,98
172	Rua Teffé, 1108	Imob. Razão: 3028-2068	2.340,00	1,0	3	3	1	4.199,87	10	1	2	854,70
173	Rua Raposo Tavares, 1755	Imobiliária Freitas Godoi: 3332-2020	18.683,00	1,0	1	3	1	2.268,06	10	1	2	347,91
174	Rua Amador Bueno, 75	Elite Imóveis: 3024-8911	1.300,00	1,0	3	3	2	1.602,85	10	1	2	615,38
175	Rua Goiânia, 1426	Fênix Imóveis: 3022-6925	1.300,00	1,0	3	2	1	1.602,85	10	2	1	692,31
176	Rua João Lunardelli, 1250	Basi Asses.Imob: 3323-9595	109.164,00	1,0	3	2	1	1.290,54	10	1	1	249,62
177	Rua Nilo Peçanha, 1730	Moro Imob.: 3016-0807	32.539,00	1,0	2	3	1	4.306,73	10	1	1	491,72
178	Rua João Antonio Zen, 1500	Imóv Exclusivos: 3026-1626	80.000,00	0,4	1	1	1	1.344,86	10	1	2	62,50
179	Rua das Cerejeiras, 194	JBA Imóveis: 3071-3535	414,00	1,0	2	2	1	2.000,13	10	1	2	446,86
180	Rua Maria de Lourdes Mickosz, 472	Beduschi Imóv: 3699-5265	1.271,00	1,0	2	2	1	1.689,92	10	1	2	393,39
181	Rua Hugo Kinzelmann, 99	Cris Souza Corr.: 3209-8715	951,00	1,0	3	3	2	3.844,37	10	2	2	1.261,83
182	Rua Coronel Pretextato Penna Forte Taborda Ribas, 385	Elite Imóveis: 3024-8911	1.320,00	1,5	3	2	1	3.004,67	10	1	2	1.000,00
183	Rua Vinte e Quatro de Maio, 482	Elite Imóveis: 3024-8911	450,00	4,0	3	3	1	4.403,10	10	2	2	3.777,78
184	Rua Ministro José Linhares, 386	Imob. Mercasa: 3323-2000	350,75	1,0	2	3	1	2.047,65	10	1	2	655,74
185	Rua Rio Jari, s/nº	Ética Imóveis: 3093-9767	1.000,00	1,0	2	3	1	2.047,65	10	1	2	540,00
186	Rua Guglielmo Marconi, 485	Gavião Vendas: 3016-2230	500,00	1,0	3	3	1	2.047,65	10	1	2	600,00
187	Rua Angelo Stival, 651	Jamaica Imóveis: 3201-2424	541,20	1,0	3	3	1	2.293,36	10	1	1	1.027,35
188	Rua Euclides da Cunha, 1651	Vitor: 3372-1216	769,00	1,0	3	3	1	7.658,69	10	1	1	1.118,34
189	Rua Maranhão, 2242	Jorge Luiz: 9928-1807	5.180,00	4,0	3	3	1	3.479,09	9	1	2	3.474,90
190	Av. República Argentina, 2323	Pronto Imóveis: 3111-0757	990,00	4,0	3	3	1	3.479,09	9	2	2	3.333,33
191	Av. República Argentina, 3284	Brasil Brokers Galvão: 3014- 1101	8.786,00	4,0	3	3	1	3.479,09	9	2	2	2.595,04
192	Rua Comendador Alfredo Munhoz, s/nº	Essencial Imóv: 3206-5264	910,00	1,0	3	3	1	4.675,91	9	1	2	1.093,41
193	Rua Teófilo Soares Gomes, 743	Rede Imóvel Certo: 3408- 5600	1.460,00	1,0	3	3	1	4.675,91	9	1	2	1.342,47



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimir Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimir Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

194	Av. Manoel Ribas, 7049	Imob. Tantus: 3353-2552	9.000,00	1,0	1	3	1	2.654,76	9	2	2	777,78
195	Rod. BR-116, 29381	Axis 21 Imóveis: 3068-2121	19.414,00	1,0	3	3	1	1.140,82	9	1	2	400,00
196	Rua Paulo Setubal, 5121	Vaticano Imóv: 3244-3029	5.920,00	1,0	3	3	1	2.150,17	9	2	2	760,14
197	Rua Jorge Brey, 396	JBA Imóveis: 3030-9090	5.035,00	1,0	2	2	1	1.550,71	9	1	2	556,11
198	Rua Coronel João da Silva Sampaio, 130	Apolar: 3604 – 0060	1.152,00	1,0	3	3	1	3.807,96	9	1	2	1.553,82
199	Rua Newton Laporte, 170	J Marinho: 3018-0887	24.782,00	0,4	2	1	1	1.344,86	9	1	1	80,66
200	Rua Menino Jesus, 851	Ribas Imóveis: 3053-0202	10.034,00	1,0	3	3	2	1.895,14	8	1	1	597,97
201	Rua Professor Luís César, 812	Otimóveis: 3024-9900	850,00	2,0	3	3	1	6.729,57	8	1	2	1.588,24
202	Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1195	Première Imóv: 3339-2919	444,00	2,0	3	3	1	6.729,57	8	1	2	1.576,58
203	Rua Palmeira, 740	Gonzaga Imóv: 3022-6868	588,00	2,0	3	3	1	6.729,57	8	1	2	1.666,67
204	Rua Maranhão, 1661	J8 Imóveis: 3022-0808	540,00	2,0	3	3	1	3.479,09	8	1	2	1.620,37
205	Rua Samuel Cesar, 1020	Dimensão Imóv: 3014-9400	456,00	1,0	3	3	1	6.729,57	8	1	2	1.271,93
206	Rua Rua Brasília Ribas, 689	Imob. Diamond: 3045-5958	1.200,00	1,0	3	3	1	2.100,92	8	1	2	833,33
207	Rua Teffé, 1251	Flexx Imóveis: 3045-1525	1.634,00	1,0	3	3	1	4.199,87	8	1	2	917,99
208	Rua Cláudio Manoel da Costa, 126	MSM Imóveis: 3029-4019	2.245,00	1,0	3	3	1	2.268,06	8	1	2	997,77
209	Rua Carlos Pioli, 620	Norvalpa Imóv: 3352-3055	690,00	1,0	3	3	1	4.306,73	8	1	2	1.144,93
210	Rua Edmundo Eckstein, 677	Sergio Luiz Imob: 3224-0314	189.979,68	1,0	2	1	1	1.290,54	8	1	2	184,23
211	Rua Maranhão, 2258	Kondor Imóveis: 3273-1212	5.180,00	4,0	3	3	1	3.479,09	7	1	2	3.861,00
212	Av. Princesa Izabel, 1907	Moro Imóveis: 3029-0807	697,00	1,0	3	3	2	7.658,69	7	2	2	3.156,38
213	Al. Júlia da Costa, 1447	JC Amaral Imóveis: 3013-7080	1.000,00	4,0	3	3	1	7.658,69	7	2	2	4.500,00
214	Rua Fernando de Noronha, 3670	Cibraco Imóveis: 3072-1818	510,00	1,0	3	3	2	1.831,92	7	1	2	784,31
215	Rua Paulo Kulik, 416	Tantus Imóveis: 3353-2552	5.000,00	0,4	3	1	1	1.831,92	7	1	2	320,00
216	Rod. Curitiba Ponta Grossa - BR-277, 4755	Corteze Imóveis: 3344-4040	29.076,00	1,0	3	3	2	1.290,54	7	2	2	653,46
217	Rua Luiz Kula, 181	Imob Confronto: 3024-5851	610,00	1,0	2	2	1	3.065,87	7	1	2	950,82
218	Rod. BR-277, s/nº	Imob Confronto: 3024-5851	29.076,00	1,0	2	3	2	1.290,54	7	2	2	653,46
219	Rod. BR-277, s/nº	EMG&J Imóveis: 3229-2551	10.300,00	1,0	3	3	2	3.065,87	7	2	2	1.135,92
220	Av. Marechal Floriano Peixoto, s/nº	Partner Imóveis: 3010-0202	528,00	5,0	3	3	1	4.485,97	7	2	2	3.787,88



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

221	Rua Padre Agostinho, 2545	Amorin Imóveis: 3027-7808	2.796,82	4,0	3	3	2	7.658,69	7	1	1	3.157,29
222	Rua Rosa Kaint Nadolny, 260	Wilson: 3259-1802	7.176,66	2,0	3	3	1	2.456,94	7	1	1	1.045,06
223	Rua Amintas de Barros, s/nº	Moises: 3294-1037	387,00	2,0	3	3	1	5.274,66	7	2	2	2.403,10
224	Rua Amintas de Barros, s/nº	Gazebo Imóveis: 9953-1595	385,00	2,0	3	3	1	4.485,97	7	2	2	2.857,14
225	Rua Moysés Marcondes, 182	LS Castro Imóv: 3352-2002	377,00	2,0	3	3	2	6.937,38	7	1	2	2.000,00
226	Rua Nicolau Maeder, 648	LR7 Imóveis: 3329-0090	525,00	2,0	3	3	1	6.937,38	7	2	2	1.904,76
227	Rua Paul Garfunkel, s/nº	Casa Real: 3024-5544	8.438,78	1,0	3	3	1	1.290,54	7	1	2	651,75
228	Rodovia Curitiba - Rio Branco - PR-092, 1691	Kondor Imóveis: 3273-1212	10.249,00	1,0	2	3	2	1.689,92	7	1	2	595,18
229	Rua Antonio Salin, 751	Imob. Venturi: 3382-7000	38.610,00	0,2	1	1	1	1.410,30	6	1	2	67,34
230	Av. Paraná, 1840	Basi Asses.Imob: 3323-9595	1.302,00	4,0	3	3	1	4.358,85	6	2	2	2.995,39
231	Av. Marechal Floriano Peixoto, 7421	Imóv Presidente: 3345-9191	1.808,80	1,0	3	3	2	2.150,17	6	2	2	2.100,84
232	Rua Pedro Nolasko Pizzatto, 299	Hansel Imóveis: 3376-4115	605,00	1,0	3	3	1	4.998,52	6	1	2	1.123,97
233	Rua Dom Alberto Gonçalves, s/nº - Esq c/ Rua Ten Cel Manoel Miguel Ribeiro	Cibraco: 3072-1818	1.653,00	1,0	3	3	2	4.306,73	6	1	2	1.088,93
234	Rua Coronel Joaquim Lacerda, 173	Brasil Brokers Galvão: 3014-1101	384,00	1,0	3	3	1	4.652,93	6	1	2	1.458,33
235	Rua Marcos Bertholdi, s/nº	Apolar: 3071-0123	360,00	1,0	3	3	1	1.140,82	6	2	2	972,22
236	Rua Nunes Machado, 300	Amorin Imóveis: 3027-7808	1.071,00	5,0	3	3	1	4.485,97	6	2	2	3.821,66
237	Rua Mariano Torres, 625	JC Amaral Imóv: 3013-7080	933,00	5,0	3	3	2	4.485,97	6	2	2	5.359,06
238	Rua Lourenço Pinto, 267	Senzala Imóveis: 3025-3366	450,00	5,0	3	3	1	4.485,97	6	2	2	5.555,56
239	Rua Doutor Faivre, 1044	Viva Real: 3312-1613	800,00	5,0	3	3	1	4.485,97	6	2	2	5.000,00
240	Rua David Towns, 1379	Viva Real: 3014-1101	5.300,00	1,0	2	3	3	1.895,14	6	2	2	1.056,60
241	Rua Francisco Derosso, s/nº	R Faria Imóveis: 3071-0949	4.078,32	1,0	3	3	2	1.895,14	6	2	2	858,20
242	Rua Isaías Régis de Miranda, 2380	Mafisa Imóveis: 3014-0080	770,00	1,0	3	3	1	2.150,17	5	1	2	896,10
243	Rua Angelina Legat Pasini, 325	BMX Imóveis: 3154-4899	770,00	1,0	3	3	1	1.550,71	5	1	2	727,27
244	Rua Desembargador Westphalen, 3221	Revelação Imóv: 3383-5050	990,00	1,0	3	3	2	2.757,36	5	2	2	1.505,05
245	Rua Edmundo Eckstein, 677	DLP Imóveis: 3353-1939	189.979,68	1,0	2	1	1	1.290,54	4	1	2	184,23
246	Rua Francisco Derosso, 3110	Imob. Avante: 3093-4020	1.125,00	1,0	3	3	1	1.895,14	4	2	2	1.413,33



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

247	Rua Jovino do Rosário, s/nº	Outra Sul Imob: 3212-1000	2.184,00	4,0	3	3	2	2.902,91	4	2	2	2.976,19
248	Av. Paraná, 4515	Firenze Imóveis: 3345-2424	504,00	4,0	3	3	1	1.831,92	4	2	2	1.765,87
249	Rua Eleonora Branco Grácia, 351	C3 Imóveis: 3223-7060	990,00	1,0	2	1	1	1.689,92	3	1	2	484,85
250	Rua Amintas de Barros, s/nº	Champagnat Imóv: 3248-1272	385,00	2,0	3	3	1	4.485,97	3	2	2	2.896,10
251	Av. Visconde de Guarapuava, 3102	Richard Imóveis: 3107-2011	534,00	5,0	3	3	1	4.485,97	3	2	2	4.026,22
252	Rua Jaime Costa, 78	Confronto Imóv: 3016-1514	844,00	1,0	3	3	3	1.547,96	3	1	2	1.777,25
253	Rua Conselheiro Dantas, 122	Ribas Imóveis: 3053-0202	305,00	1,0	3	3	1	1.547,96	3	2	2	2.131,15
254	Rua Francisco Derosso, 2474	Casa Grande Imóv: 3023-9292	3.310,37	1,0	3	3	2	1.895,14	3	2	2	2.167,43
255	Rua Doutora Azira Pirath Corrêa, 663	Cidade Sul Imóv: 3275-7056	3.400,00	1,0	2	2	1	1.428,27	3	1	2	867,65
256	Rua Lourenço Gbur, 334	Gonzaga Imóv: 3022-6868	975,00	1,0	2	3	2	3.844,37	3	1	2	2.205,13
257	Rua Presidente Taunay, s/nº	Imóv Presidente: 3345-9191	550,00	1,0	3	3	1	4.998,52	3	1	2	1.909,09
258	Rua Pedro Gusso, 403	Imob. Lopes: 3111-0757	9.085,00	2,0	3	3	2	1.973,27	2	2	2	1.298,84
259	Av. Senador Salgado Filho, 5982	Kondor Imóveis: 3273-1212	4.500,00	1,0	3	3	2	1.922,69	2	2	2	1.000,00
260	Av. Senador Salgado Filho, 2421	Kondor Imóveis: 3273-1212	945,32	1,0	2	3	1	3.475,23	2	2	2	1.692,55
261	Travessa José do Patrocínio, 60	Kondor Imóveis: 3273-1212	399,00	2,0	3	3	1	6.590,04	2	1	2	2.481,20
262	Rua Luiz Nichele, s/nº	Kondor Imóveis: 3273-1212	39.021,30	0,4	2	3	1	1.410,30	2	1	2	294,71
263	Rua Antônio Simões Cardoso, s/nº	EMG&J Imóveis: 3333-1001	501,00	1,0	3	2	1	1.922,69	2	1	2	758,48
264	Rua Zulmira Bacila, 466	Patral Imóveis: 3026-1802	612,00	1,0	3	2	1	1.922,69	2	1	2	588,24
265	Av. República Argentina, s/nº	Imob. Moro: 3029-0807	2.233,00	4,0	3	3	1	3.479,09	2	2	2	5.000,00
266	Av. Senador Salgado Filho, 4734	Soluti Imóveis: 3393-1131	2.576,72	1,0	3	3	1	1.922,69	1	2	2	1.552,36
267	Av. Senador Salgado Filho, 5808	Murilo Gouveia Imóv: 3072-0065	1.539,00	1,0	3	3	1	1.922,69	1	2	2	1.039,64
268	Rua Amintas de Barros, s/nº	Nelson Corretor: 99248-4284	385,00	2,0	3	3	1	4.485,97	1	2	2	2.857,14
269	Rua João Antonio Zen, 1500	Original imóveis: 3223-5015	80.000,00	0,4	1	1	1	1.344,86	1	1	2	68,75
270	Rua Ângelo Marqueto, 1718	Imob. Moro: 3029-0807	29.245,00	0,4	1	2	1	1.290,54	1	1	2	123,10
271	Rua Coronel Alfredo Ferreira da Costa, s/nº	EMG Imóveis: 3333-1001	1.200,00	1,0	3	3	1	4.652,93	1	1	2	1.333,33
272	Av. Comendador Franco, 4823	JBA Imóveis: 3030-9090	600,00	1,0	3	3	1	3.475,23	1	2	2	2.000,00

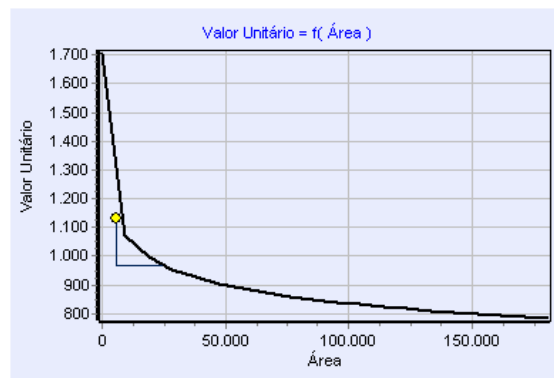


Considerados os atributos verificados temos:

-Área Total (Terreno):

Variável quantitativa, independente ou explicativa, que define a área a ser utilizada pelo Terreno, expressa em metros quadrados.

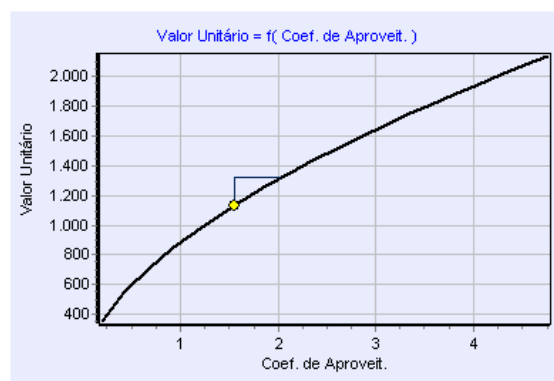
Amplitude de 126,00 a 189.979,68.
(Crescimento negativo com -14,30%)



-Coef. de Aproveitamento:

Variável proxy, independente ou explicativa, retirada de estudos por entidade conceituada (ex. IPPUC), que define o coeficiente de aproveitamento para o terreno.

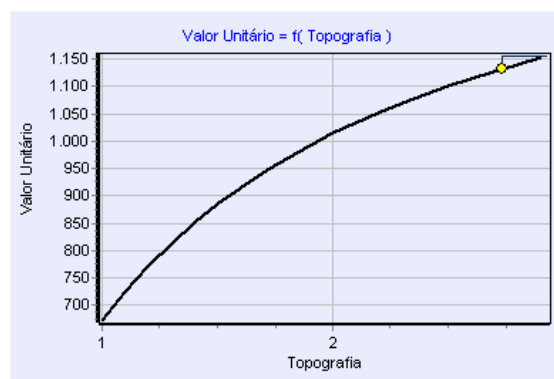
Amplitude da amostra de 0,2 a 5,0
(Crescimento positivo com +16,50%)



-Topografia:

Variável código alocado, independente ou explicativa, baseada nas observações do profissional avaliador, referente às diferenças entre imóveis. Sendo: 1 – Acidentado; 2 – Aclive/Declive <10%; 3 – Plano/Semiplano.

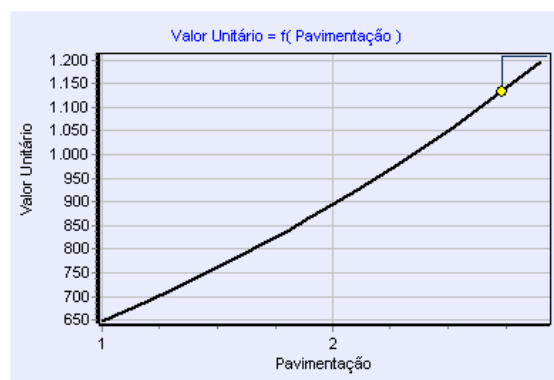
Com amplitude de 1 a 3.
(Crescimento positivo com +2,07%)





-Pavimentação:

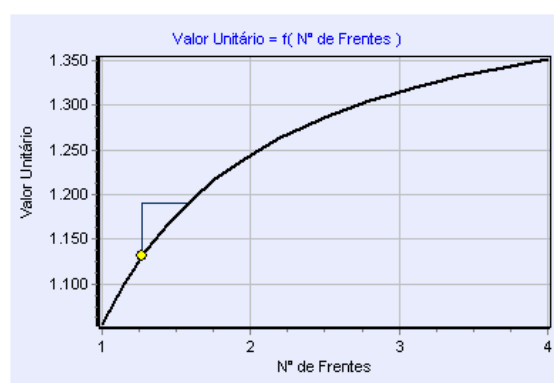
Variável código alocado, independente ou explicativa, baseada nas observações do profissional avaliador, referente às diferenças entre imóveis. Sendo: 1 – Sem beneficiamento; 2 – Anti-pó; 3 – Asfalto. Com amplitude de 1 a 3. (Crescimento positivo com +6,68%)



-Nº de Frentes:

Variável quantitativa, independente ou explicativa, que define o número de frentes para logradouros.

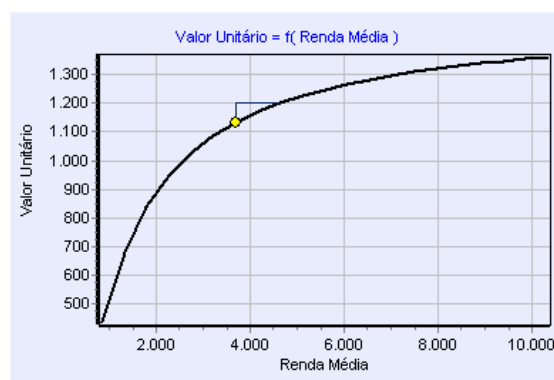
Amplitude de 1 a 4. (Crescimento positivo com +5,07%)



-RM-Bairro:

Variável proxy, independente ou explicativa, que é informada em reais pelo boletim Sócio-Econômico de Curitiba.

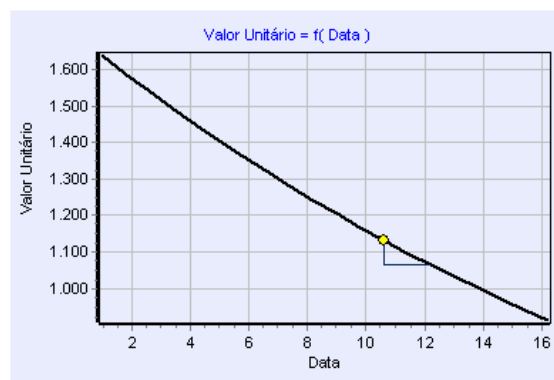
Amplitude de 854,44 a 10.340,46 (Crescimento positivo com +5,99%)



-Data:

Variável quantitativa, independente ou explicativa, que define o semestre em que foi realizada a pesquisa em relação a setembro / 2017:

Amplitude de 1 a 17 (Crescimento positivo com -5,98%)



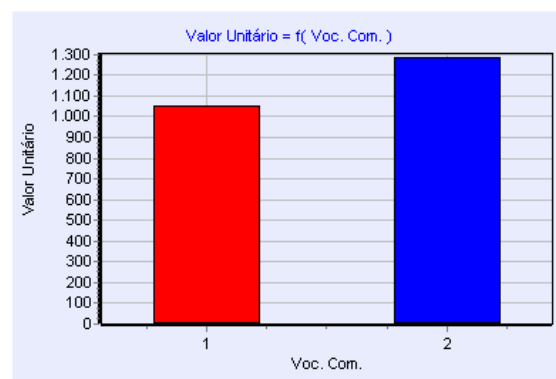


-Vocação Comercial:

Variável Dicotômica, explicativa, que define a vocação para comércio do terreno, sendo:

- 1-sem vocação
- 2-com vocação.

(Crescimento positivo com +21,90%)

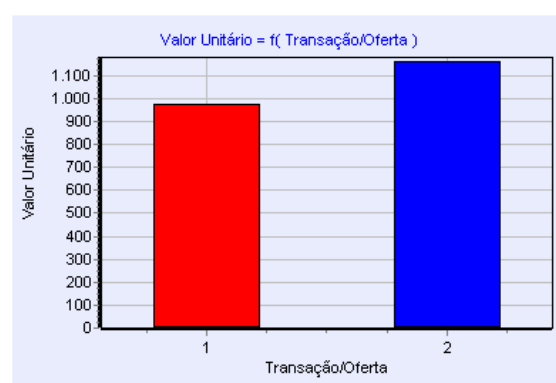


-Transação/Oferta:

Variável Dicotômica, explicativa, que define o evento, sendo:

- 1- Transação
- 2- Oferta

(Crescimento positivo com +18,90%)



-Valor unitário (Vu):

Variável dependente; utilizando a metodologia de pesquisa científica baseada no método dos mínimos quadrados, através do software TS-Sisreg, foi identificado um modelo matemático pretendendo estimativas não tendenciosas dos parâmetros, descrito a seguir:

Coefficiente de Determinação:

O modelo adotado responde por 88,73% da formação do valor dos imóveis na região pesquisada, sendo que 11,27% podem ser atribuídos a outras variáveis, imprecisões, vícios de informação, bem como perturbações aleatórias.



Análise da Significância do Modelo de Regressão:

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno foi a mesma rejeitada ao nível de significância igual a 0,01% tendo em vista que a estatística F, com resultado de 229,26.

Teste da Hipótese Nula dos Regressores:

Testada a hipótese nula de não representatividade dos estimadores dos parâmetros à mesma foi rejeitada ao nível de significância de:

- 0,01 % para o regressor referente à Área Total;
- 0,01% para o regressor referente ao Coef. de Aproveitamento;
- 0,01% para o regressor referente à Topografia;
- 0,01% para o regressor referente à Pavimentação;
- 0,01% para o regressor referente à Nº de Frentes;
- 0,01% para o regressor referente à RM-Bairro;
- 0,01% para o regressor referente à Data.
- 0,01% para o regressor referente à Vocação Comercial;
- 0,04% para o regressor referente à Transação/Oferta.

Aleatoriedade dos Resíduos e Outliers do Modelo:

Os resíduos do modelo apresentaram-se de forma aleatória quando plotados no gráfico "Resíduos versus Valores ajustados", o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos no que diz respeito à homocedasticidade, independência e não autocorrelação.

O modelo apresentou 03 (quatro) Outliers (Dados 129, 163, e 211).



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

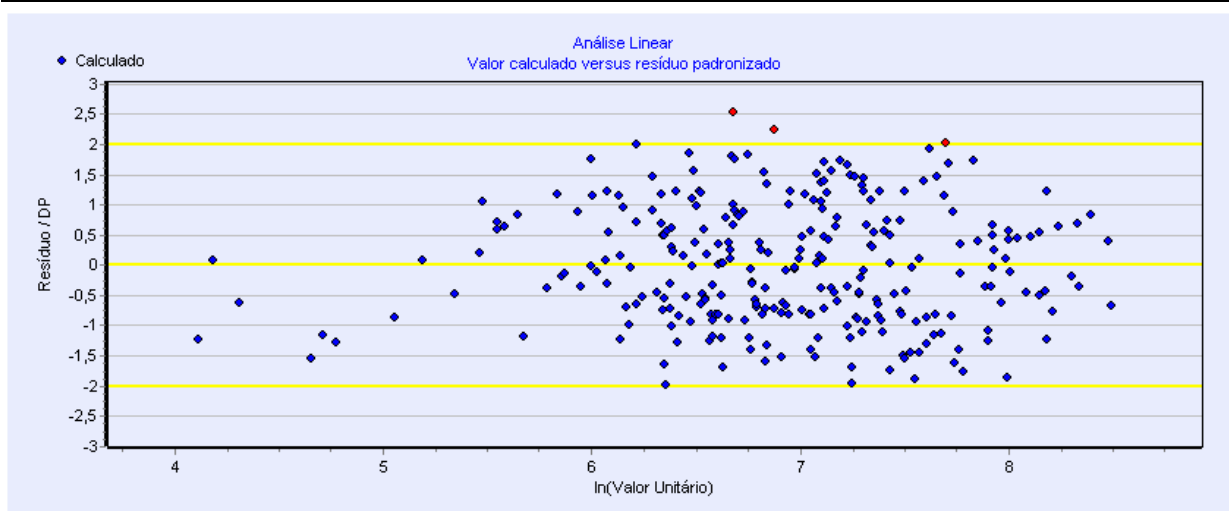
Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D



ID	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada
1	6,41	6,66	-0,25	-3,85%	-0,90	0,14%	0,31%	0,12%
2	7,64	7,30	0,34	4,43%	1,23	0,30%	0,58%	0,26%
3	7,50	7,35	0,15	2,03%	0,55	0,20%	0,12%	0,21%
4	6,17	5,93	0,24	3,91%	0,87	0,31%	0,29%	0,32%
5	6,41	6,07	0,33	5,22%	1,21	0,15%	0,56%	0,09%
6	6,26	6,58	-0,33	-5,24%	-1,19	0,25%	0,54%	0,21%
7	5,90	6,35	-0,45	-7,66%	-1,64	0,59%	1,02%	0,53%
8	6,63	6,62	0,01	0,11%	0,03	0,05%	0,00%	0,05%
9	6,16	6,63	-0,47	-7,57%	-1,69	0,32%	1,09%	0,22%
10	6,14	6,34	-0,21	-3,36%	-0,75	0,34%	0,21%	0,36%
11	6,19	6,42	-0,23	-3,71%	-0,83	0,30%	0,27%	0,31%
12	7,79	7,97	-0,17	-2,21%	-0,63	0,43%	0,15%	0,47%
13	7,09	7,39	-0,30	-4,30%	-1,11	0,02%	0,47%	-0,04%
14	7,07	7,50	-0,43	-6,07%	-1,56	0,01%	0,93%	-0,10%
15	6,95	7,43	-0,48	-6,92%	-1,74	0,00%	1,16%	-0,15%
16	6,78	7,24	-0,47	-6,91%	-1,70	0,01%	1,10%	-0,13%
17	7,26	7,49	-0,23	-3,15%	-0,83	0,07%	0,26%	0,04%
18	5,35	5,67	-0,33	-6,09%	-1,18	1,40%	0,53%	1,51%
19	7,72	7,38	0,34	4,38%	1,23	0,36%	0,57%	0,34%
20	5,99	6,00	0,00	-0,08%	-0,02	0,48%	0,00%	0,55%
21	7,64	7,34	0,30	3,92%	1,09	0,30%	0,45%	0,28%
22	7,07	7,00	0,07	0,98%	0,25	0,01%	0,02%	0,01%
23	6,19	6,31	-0,13	-2,08%	-0,47	0,30%	0,08%	0,33%
24	6,46	6,38	0,08	1,25%	0,29	0,12%	0,03%	0,13%
25	6,82	7,05	-0,23	-3,35%	-0,83	0,01%	0,26%	-0,03%
26	6,48	6,34	0,14	2,14%	0,50	0,11%	0,10%	0,11%
27	3,77	4,12	-0,34	-9,07%	-1,24	5,59%	0,59%	6,22%
28	7,25	7,61	-0,36	-4,91%	-1,29	0,06%	0,64%	-0,01%
29	8,11	7,92	0,18	2,26%	0,67	0,80%	0,17%	0,88%
30	5,71	5,55	0,16	2,84%	0,59	0,82%	0,13%	0,91%
31	6,48	6,48	0,00	-0,05%	-0,01	0,11%	0,00%	0,12%
32	7,23	7,29	-0,06	-0,82%	-0,21	0,05%	0,02%	0,06%
33	7,14	7,11	0,03	0,42%	0,11	0,03%	0,00%	0,03%
34	6,61	6,61	0,00	0,04%	0,01	0,05%	0,00%	0,06%



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D
Contabilista CRC nº 052.383/O
Corretor de Imóveis CRECI nº
15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

35	6,55	6,38	0,17	2,56%	0,61	0,08%	0,14%	0,07%
36	5,75	5,55	0,20	3,41%	0,71	0,77%	0,19%	0,85%
37	5,88	5,65	0,23	3,90%	0,83	0,61%	0,26%	0,65%
38	6,21	6,56	-0,35	-5,61%	-1,26	0,28%	0,61%	0,24%
39	6,09	6,07	0,02	0,35%	0,08	0,39%	0,00%	0,44%
40	7,09	7,08	0,01	0,16%	0,04	0,02%	0,00%	0,02%
41	6,45	6,13	0,32	4,89%	1,14	0,12%	0,50%	0,08%
42	5,81	6,36	-0,55	-9,43%	-1,99	0,69%	1,51%	0,59%
43	5,76	5,58	0,18	3,07%	0,64	0,76%	0,16%	0,84%
44	6,93	6,70	0,23	3,32%	0,83	0,00%	0,27%	-0,03%
45	6,48	6,00	0,48	7,43%	1,75	0,11%	1,16%	-0,02%
46	5,99	6,02	-0,03	-0,49%	-0,11	0,48%	0,00%	0,54%
47	6,48	6,62	-0,14	-2,19%	-0,51	0,11%	0,10%	0,11%
48	6,37	6,59	-0,23	-3,58%	-0,83	0,17%	0,26%	0,16%
49	7,32	7,64	-0,32	-4,40%	-1,17	0,09%	0,52%	0,04%
50	7,16	7,28	-0,13	-1,77%	-0,46	0,03%	0,08%	0,03%
51	7,06	7,32	-0,26	-3,63%	-0,93	0,01%	0,33%	-0,03%
52	7,57	7,43	0,14	1,79%	0,49	0,24%	0,09%	0,26%
53	6,51	6,36	0,15	2,34%	0,55	0,09%	0,12%	0,09%
54	7,25	6,75	0,50	6,95%	1,83	0,06%	1,27%	-0,09%
55	5,80	5,85	-0,05	-0,92%	-0,19	0,71%	0,01%	0,79%
56	6,47	6,84	-0,37	-5,67%	-1,33	0,11%	0,68%	0,04%
57	6,86	6,53	0,33	4,85%	1,21	0,00%	0,56%	-0,07%
58	6,85	6,52	0,33	4,87%	1,21	0,00%	0,56%	-0,07%
59	7,43	7,34	0,09	1,22%	0,33	0,15%	0,04%	0,16%
60	6,79	6,48	0,31	4,50%	1,11	0,01%	0,47%	-0,05%
61	6,70	6,61	0,10	1,46%	0,35	0,03%	0,05%	0,02%
62	7,17	6,68	0,49	6,79%	1,77	0,04%	1,19%	-0,11%
63	7,40	7,18	0,22	2,95%	0,79	0,13%	0,24%	0,12%
64	6,69	6,91	-0,22	-3,26%	-0,79	0,03%	0,24%	0,00%
65	6,60	6,50	0,10	1,51%	0,36	0,06%	0,05%	0,06%
66	6,70	6,29	0,40	6,01%	1,46	0,03%	0,81%	-0,07%
67	7,37	7,76	-0,39	-5,28%	-1,41	0,12%	0,76%	0,04%
68	7,39	7,10	0,29	3,92%	1,05	0,13%	0,42%	0,09%
69	7,30	7,56	-0,26	-3,57%	-0,94	0,08%	0,34%	0,05%
70	6,94	6,69	0,25	3,61%	0,91	0,00%	0,31%	-0,04%
71	7,03	7,27	-0,24	-3,36%	-0,86	0,01%	0,28%	-0,03%
72	7,02	7,18	-0,16	-2,32%	-0,59	0,01%	0,13%	-0,01%
73	7,03	7,55	-0,52	-7,37%	-1,88	0,01%	1,35%	-0,16%
74	6,72	6,94	-0,23	-3,37%	-0,82	0,02%	0,26%	-0,01%
75	7,13	7,53	-0,40	-5,58%	-1,44	0,03%	0,80%	-0,07%
76	6,64	6,63	0,01	0,13%	0,03	0,04%	0,00%	0,05%
77	6,06	6,41	-0,35	-5,79%	-1,27	0,42%	0,62%	0,39%
78	8,18	7,71	0,47	5,69%	1,69	0,90%	1,09%	0,87%
79	7,07	7,49	-0,42	-5,88%	-1,51	0,01%	0,87%	-0,09%
80	6,71	7,25	-0,54	-8,03%	-1,95	0,02%	1,46%	-0,16%
81	6,75	6,92	-0,17	-2,53%	-0,62	0,02%	0,15%	0,00%
82	6,40	6,53	-0,13	-2,05%	-0,48	0,15%	0,09%	0,16%
83	6,17	6,19	-0,01	-0,23%	-0,05	0,31%	0,00%	0,35%
84	7,53	7,54	-0,01	-0,11%	-0,03	0,21%	0,00%	0,24%
85	7,84	7,50	0,33	4,27%	1,21	0,48%	0,56%	0,47%
86	4,42	4,77	-0,35	-7,91%	-1,27	3,52%	0,61%	3,88%
87	5,84	5,87	-0,04	-0,61%	-0,13	0,66%	0,01%	0,74%
88	8,31	7,83	0,48	5,78%	1,74	1,10%	1,16%	1,09%



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D
Contabilista CRC nº 052.383/O
Corretor de Imóveis CRECI nº
15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

89	7,21	6,84	0,37	5,16%	1,35	0,05%	0,70%	-0,03%
90	7,50	7,08	0,42	5,58%	1,52	0,19%	0,88%	0,10%
91	7,25	6,82	0,43	5,88%	1,55	0,06%	0,91%	-0,05%
92	6,68	6,77	-0,09	-1,30%	-0,32	0,03%	0,04%	0,03%
93	7,21	7,37	-0,16	-2,19%	-0,57	0,05%	0,13%	0,04%
94	6,42	6,15	0,26	4,10%	0,96	0,14%	0,35%	0,11%
95	6,17	6,37	-0,20	-3,26%	-0,73	0,31%	0,20%	0,33%
96	6,98	6,47	0,51	7,36%	1,86	0,00%	1,33%	-0,17%
97	6,10	6,24	-0,15	-2,38%	-0,53	0,38%	0,11%	0,42%
98	5,91	6,18	-0,27	-4,59%	-0,98	0,58%	0,37%	0,61%
99	7,68	7,48	0,20	2,65%	0,74	0,33%	0,21%	0,35%
100	6,92	7,11	-0,20	-2,84%	-0,71	0,00%	0,19%	-0,02%
101	7,36	7,07	0,30	4,03%	1,08	0,11%	0,44%	0,07%
102	7,49	7,72	-0,23	-3,13%	-0,85	0,19%	0,28%	0,17%
103	7,29	6,96	0,33	4,57%	1,21	0,08%	0,56%	0,02%
104	7,14	7,10	0,04	0,63%	0,16	0,03%	0,01%	0,03%
105	6,45	6,39	0,06	0,94%	0,22	0,12%	0,02%	0,13%
106	6,69	6,77	-0,08	-1,19%	-0,29	0,03%	0,03%	0,03%
107	6,96	6,68	0,28	4,02%	1,01	0,00%	0,39%	-0,05%
108	6,23	6,08	0,15	2,43%	0,55	0,27%	0,12%	0,29%
109	6,04	6,22	-0,18	-2,96%	-0,65	0,44%	0,16%	0,47%
110	6,35	6,57	-0,22	-3,51%	-0,81	0,18%	0,25%	0,17%
111	7,16	6,67	0,50	6,91%	1,80	0,03%	1,23%	-0,12%
112	6,29	6,38	-0,08	-1,35%	-0,31	0,22%	0,04%	0,24%
113	6,33	6,58	-0,25	-4,00%	-0,92	0,20%	0,32%	0,18%
114	6,21	6,48	-0,26	-4,20%	-0,95	0,28%	0,34%	0,27%
115	6,52	6,33	0,19	2,93%	0,69	0,09%	0,18%	0,08%
116	6,41	6,21	0,20	3,06%	0,71	0,15%	0,19%	0,14%
117	5,80	6,14	-0,34	-5,88%	-1,24	0,71%	0,58%	0,72%
118	6,91	6,93	-0,02	-0,32%	-0,08	0,00%	0,00%	0,00%
119	6,62	6,79	-0,18	-2,67%	-0,64	0,05%	0,16%	0,04%
120	6,97	6,73	0,24	3,51%	0,89	0,00%	0,30%	-0,04%
121	7,27	7,48	-0,21	-2,93%	-0,77	0,07%	0,23%	0,05%
122	7,14	7,39	-0,25	-3,51%	-0,91	0,03%	0,31%	-0,01%
123	7,50	7,32	0,18	2,44%	0,66	0,19%	0,17%	0,20%
124	7,22	6,94	0,27	3,80%	0,99	0,05%	0,38%	0,01%
125	7,73	7,77	-0,04	-0,47%	-0,13	0,37%	0,01%	0,42%
126	8,16	8,00	0,16	1,95%	0,58	0,87%	0,13%	0,97%
127	7,44	7,43	0,01	0,16%	0,04	0,15%	0,00%	0,17%
128	7,29	7,74	-0,45	-6,14%	-1,62	0,08%	1,01%	-0,04%
129	7,50	6,88	0,62	8,24%	2,24	0,19%	1,92%	-0,03%
130	7,36	7,11	0,26	3,51%	0,94	0,11%	0,34%	0,09%
131	7,98	7,73	0,25	3,07%	0,89	0,63%	0,30%	0,68%
132	7,91	7,92	-0,01	-0,12%	-0,03	0,56%	0,00%	0,63%
133	7,50	7,11	0,38	5,09%	1,38	0,19%	0,73%	0,12%
134	7,29	7,78	-0,49	-6,66%	-1,76	0,08%	1,19%	-0,06%
135	8,05	8,17	-0,12	-1,49%	-0,44	0,73%	0,07%	0,81%
136	8,30	8,15	0,15	1,77%	0,53	1,07%	0,11%	1,20%
137	7,98	7,59	0,38	4,81%	1,39	0,64%	0,74%	0,62%
138	8,01	7,98	0,03	0,34%	0,10	0,68%	0,00%	0,76%
139	8,00	7,93	0,07	0,84%	0,24	0,66%	0,02%	0,74%
140	8,00	7,69	0,32	3,94%	1,14	0,67%	0,50%	0,69%
141	6,74	6,76	-0,02	-0,28%	-0,07	0,02%	0,00%	0,02%
142	6,90	6,85	0,05	0,77%	0,19	0,00%	0,01%	0,00%



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D
Contabilista CRC n° 052.383/O
Corretor de Imóveis CRECI n°
15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

143	6,86	6,68	0,18	2,68%	0,67	0,00%	0,17%	-0,02%
144	6,16	5,83	0,32	5,23%	1,17	0,33%	0,52%	0,30%
145	6,69	6,66	0,03	0,43%	0,10	0,03%	0,00%	0,03%
146	6,39	6,61	-0,22	-3,49%	-0,81	0,16%	0,25%	0,15%
147	6,92	6,49	0,43	6,26%	1,57	0,00%	0,94%	-0,12%
148	7,59	7,11	0,47	6,22%	1,71	0,25%	1,12%	0,14%
149	7,66	7,26	0,40	5,23%	1,45	0,31%	0,81%	0,25%
150	8,16	8,04	0,12	1,48%	0,44	0,87%	0,07%	0,98%
151	7,84	8,18	-0,34	-4,34%	-1,24	0,49%	0,58%	0,47%
152	6,77	6,50	0,27	4,03%	0,99	0,01%	0,37%	-0,03%
153	6,68	6,87	-0,20	-2,98%	-0,72	0,03%	0,20%	0,01%
154	6,49	6,91	-0,42	-6,43%	-1,51	0,10%	0,88%	0,00%
155	6,74	6,41	0,33	4,95%	1,21	0,02%	0,56%	-0,05%
156	6,35	6,53	-0,18	-2,82%	-0,65	0,18%	0,16%	0,19%
157	6,70	6,54	0,16	2,39%	0,58	0,03%	0,13%	0,01%
158	6,60	6,55	0,05	0,74%	0,18	0,06%	0,01%	0,06%
159	6,74	6,67	0,07	1,03%	0,25	0,02%	0,02%	0,02%
160	6,60	6,79	-0,19	-2,86%	-0,69	0,06%	0,18%	0,04%
161	6,65	7,07	-0,42	-6,30%	-1,52	0,04%	0,88%	-0,07%
162	6,77	6,66	0,11	1,56%	0,38	0,01%	0,06%	0,01%
163	7,38	6,68	0,70	9,49%	2,54	0,12%	2,46%	-0,18%
164	7,59	7,15	0,43	5,71%	1,57	0,25%	0,94%	0,17%
165	7,14	7,01	0,13	1,86%	0,48	0,03%	0,09%	0,02%
166	7,62	7,42	0,21	2,70%	0,75	0,28%	0,21%	0,29%
167	7,24	7,11	0,13	1,75%	0,46	0,06%	0,08%	0,06%
168	7,45	7,13	0,33	4,40%	1,19	0,16%	0,54%	0,12%
169	7,66	7,30	0,36	4,73%	1,32	0,31%	0,66%	0,27%
170	7,13	7,23	-0,10	-1,33%	-0,35	0,03%	0,05%	0,02%
171	6,31	6,45	-0,15	-2,35%	-0,54	0,21%	0,11%	0,22%
172	6,75	6,93	-0,18	-2,73%	-0,67	0,02%	0,17%	0,00%
173	5,85	5,95	-0,10	-1,69%	-0,36	0,64%	0,05%	0,72%
174	6,42	6,76	-0,33	-5,19%	-1,21	0,14%	0,56%	0,09%
175	6,54	6,29	0,25	3,79%	0,90	0,08%	0,31%	0,05%
176	5,52	5,46	0,06	1,07%	0,21	1,10%	0,02%	1,24%
177	6,20	6,35	-0,15	-2,45%	-0,55	0,29%	0,12%	0,32%
178	4,14	4,31	-0,17	-4,22%	-0,63	4,38%	0,15%	4,92%
179	6,10	6,38	-0,28	-4,61%	-1,02	0,38%	0,40%	0,37%
180	5,97	6,17	-0,19	-3,21%	-0,70	0,50%	0,18%	0,54%
181	7,14	7,37	-0,23	-3,23%	-0,84	0,03%	0,27%	0,00%
182	6,91	6,80	0,11	1,52%	0,38	0,00%	0,06%	-0,01%
183	8,24	8,11	0,13	1,58%	0,47	0,99%	0,09%	1,10%
184	6,49	6,74	-0,25	-3,87%	-0,91	0,11%	0,32%	0,08%
185	6,29	6,62	-0,33	-5,29%	-1,21	0,22%	0,56%	0,18%
186	6,40	6,84	-0,44	-6,86%	-1,59	0,15%	0,97%	0,05%
187	6,93	6,71	0,23	3,25%	0,82	0,00%	0,26%	-0,03%
188	7,02	6,99	0,03	0,36%	0,09	0,01%	0,00%	0,01%
189	8,15	7,62	0,53	6,51%	1,93	0,86%	1,42%	0,79%
190	8,11	8,00	0,11	1,41%	0,42	0,81%	0,07%	0,90%
191	7,86	7,76	0,10	1,24%	0,35	0,50%	0,05%	0,56%
192	7,00	7,10	-0,10	-1,47%	-0,37	0,00%	0,05%	0,00%
193	7,20	7,05	0,15	2,12%	0,55	0,05%	0,12%	0,04%
194	6,66	6,33	0,32	4,86%	1,17	0,04%	0,53%	-0,02%
195	5,99	6,07	-0,08	-1,36%	-0,30	0,48%	0,03%	0,54%
196	6,63	6,83	-0,20	-3,00%	-0,72	0,05%	0,20%	0,03%



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

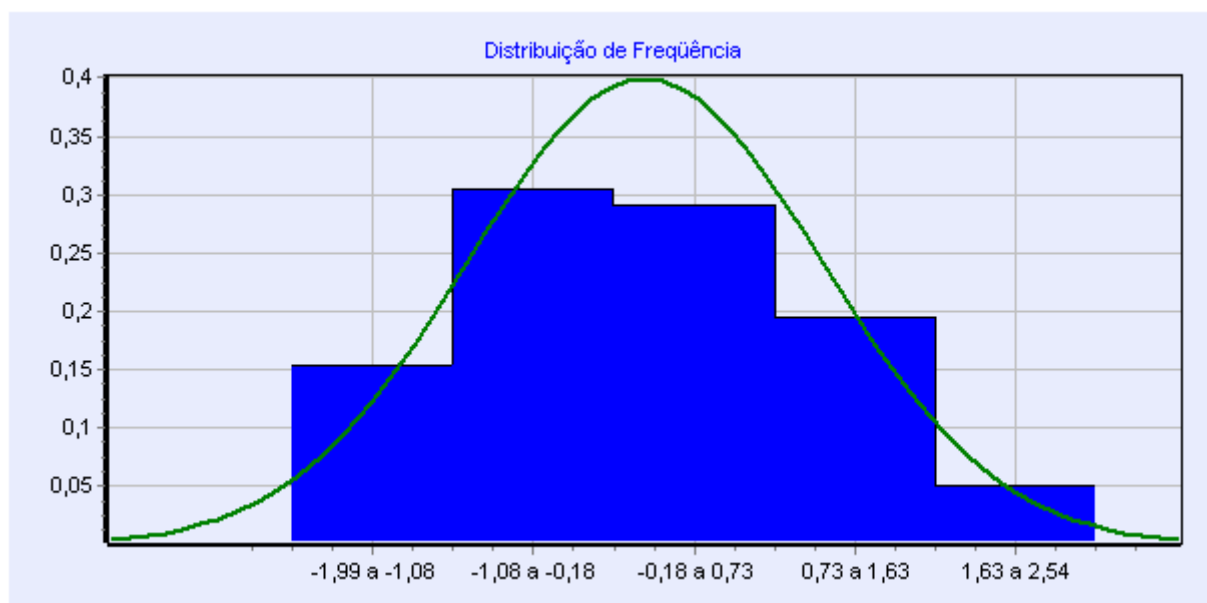
197	6,32	6,00	0,32	5,05%	1,16	0,20%	0,51%	0,16%
198	7,35	7,02	0,33	4,43%	1,18	0,11%	0,53%	0,05%
199	4,39	4,71	-0,32	-7,31%	-1,16	3,61%	0,52%	4,01%
200	6,39	6,54	-0,15	-2,33%	-0,54	0,16%	0,11%	0,16%
201	7,37	7,61	-0,24	-3,22%	-0,86	0,12%	0,28%	0,10%
202	7,36	7,68	-0,31	-4,26%	-1,14	0,11%	0,50%	0,06%
203	7,42	7,65	-0,23	-3,08%	-0,83	0,14%	0,26%	0,13%
204	7,39	7,51	-0,12	-1,61%	-0,43	0,13%	0,07%	0,13%
205	7,15	7,28	-0,13	-1,86%	-0,48	0,03%	0,09%	0,02%
206	6,73	6,83	-0,11	-1,59%	-0,39	0,02%	0,06%	0,02%
207	6,82	7,05	-0,23	-3,34%	-0,83	0,01%	0,26%	-0,03%
208	6,91	6,80	0,10	1,50%	0,38	0,00%	0,05%	-0,01%
209	7,04	7,15	-0,11	-1,50%	-0,38	0,01%	0,06%	0,00%
210	5,22	5,19	0,02	0,47%	0,09	1,64%	0,00%	1,84%
211	8,26	7,70	0,56	6,77%	2,03	1,02%	1,57%	0,95%
212	8,06	7,66	0,40	4,98%	1,45	0,74%	0,81%	0,73%
213	8,41	8,24	0,17	2,06%	0,63	1,26%	0,15%	1,41%
214	6,66	7,05	-0,39	-5,83%	-1,41	0,04%	0,76%	-0,06%
215	5,77	5,48	0,29	5,03%	1,05	0,75%	0,42%	0,79%
216	6,48	6,58	-0,09	-1,46%	-0,34	0,11%	0,05%	0,11%
217	6,86	6,64	0,22	3,16%	0,79	0,00%	0,24%	-0,03%
218	6,48	6,44	0,04	0,65%	0,15	0,11%	0,01%	0,12%
219	7,04	7,16	-0,13	-1,80%	-0,46	0,01%	0,08%	0,00%
220	8,24	8,34	-0,10	-1,17%	-0,35	0,99%	0,05%	1,11%
221	8,06	7,92	0,13	1,67%	0,49	0,74%	0,09%	0,82%
222	6,95	6,97	-0,02	-0,29%	-0,07	0,00%	0,00%	0,00%
223	7,78	7,88	-0,10	-1,29%	-0,36	0,43%	0,05%	0,47%
224	7,96	7,85	0,11	1,35%	0,39	0,61%	0,06%	0,68%
225	7,60	7,90	-0,30	-3,97%	-1,09	0,26%	0,46%	0,24%
226	7,55	7,90	-0,35	-4,61%	-1,26	0,23%	0,61%	0,18%
227	6,48	6,35	0,13	2,05%	0,48	0,11%	0,09%	0,11%
228	6,39	6,55	-0,16	-2,48%	-0,57	0,16%	0,13%	0,16%
229	4,21	4,18	0,02	0,59%	0,09	4,15%	0,00%	4,67%
230	8,00	8,14	-0,14	-1,75%	-0,51	0,67%	0,10%	0,74%
231	7,65	7,24	0,41	5,37%	1,49	0,30%	0,85%	0,24%
232	7,02	7,27	-0,25	-3,54%	-0,90	0,01%	0,31%	-0,03%
233	6,99	7,30	-0,30	-4,35%	-1,10	0,00%	0,46%	-0,06%
234	7,29	7,31	-0,02	-0,29%	-0,08	0,08%	0,00%	0,09%
235	6,88	6,81	0,07	0,97%	0,24	0,00%	0,02%	0,00%
236	8,25	8,30	-0,05	-0,61%	-0,18	1,00%	0,01%	1,13%
237	8,59	8,48	0,11	1,26%	0,39	1,58%	0,06%	1,77%
238	8,62	8,39	0,23	2,68%	0,84	1,65%	0,27%	1,82%
239	8,52	8,33	0,19	2,20%	0,68	1,45%	0,18%	1,61%
240	6,96	6,98	-0,01	-0,20%	-0,05	0,00%	0,00%	0,00%
241	6,75	7,09	-0,33	-4,91%	-1,20	0,01%	0,55%	-0,05%
242	6,80	7,01	-0,21	-3,07%	-0,76	0,01%	0,22%	-0,02%
243	6,59	6,82	-0,23	-3,45%	-0,83	0,06%	0,26%	0,04%
244	7,32	7,45	-0,13	-1,83%	-0,49	0,09%	0,09%	0,09%
245	5,22	5,35	-0,13	-2,48%	-0,47	1,64%	0,08%	1,83%
246	7,25	7,14	0,12	1,62%	0,43	0,06%	0,07%	0,06%
247	8,00	8,21	-0,21	-2,64%	-0,77	0,66%	0,22%	0,72%
248	7,48	7,99	-0,51	-6,86%	-1,86	0,18%	1,32%	0,03%
249	6,18	6,14	0,04	0,72%	0,16	0,30%	0,01%	0,34%
250	7,97	8,00	-0,03	-0,42%	-0,12	0,63%	0,01%	0,71%



251	8,30	8,49	-0,19	-2,27%	-0,68	1,08%	0,18%	1,20%
252	7,48	7,10	0,38	5,08%	1,38	0,18%	0,73%	0,11%
253	7,66	7,19	0,47	6,20%	1,72	0,32%	1,13%	0,21%
254	7,68	7,22	0,46	5,95%	1,66	0,33%	1,05%	0,24%
255	6,77	6,22	0,55	8,12%	1,99	0,01%	1,52%	-0,18%
256	7,70	7,30	0,40	5,14%	1,44	0,35%	0,79%	0,29%
257	7,55	7,40	0,16	2,05%	0,56	0,23%	0,12%	0,24%
258	7,17	7,57	-0,40	-5,59%	-1,45	0,04%	0,81%	-0,06%
259	6,91	7,24	-0,33	-4,78%	-1,20	0,00%	0,55%	-0,07%
260	7,43	7,35	0,09	1,15%	0,31	0,15%	0,04%	0,17%
261	7,82	7,92	-0,10	-1,28%	-0,36	0,46%	0,05%	0,51%
262	5,69	5,79	-0,10	-1,80%	-0,37	0,86%	0,05%	0,96%
263	6,63	6,79	-0,16	-2,34%	-0,56	0,05%	0,12%	0,04%
264	6,38	6,77	-0,39	-6,09%	-1,41	0,16%	0,76%	0,09%
265	8,52	8,18	0,34	3,96%	1,22	1,45%	0,57%	1,56%
266	7,35	7,17	0,18	2,40%	0,64	0,10%	0,16%	0,10%
267	6,95	7,23	-0,28	-4,03%	-1,01	0,00%	0,39%	-0,05%
268	7,96	8,08	-0,12	-1,56%	-0,45	0,61%	0,08%	0,68%
269	4,23	4,66	-0,43	-10,06%	-1,54	4,08%	0,91%	4,49%
270	4,81	5,05	-0,24	-5,01%	-0,87	2,51%	0,29%	2,79%
271	7,20	7,38	-0,18	-2,53%	-0,66	0,04%	0,17%	0,03%
272	7,60	7,57	0,03	0,38%	0,10	0,26%	0,00%	0,30%

Normalidade dos Resíduos:

Verificou-se que 65% dos resíduos padronizados se encontram no intervalo $(-1\sigma, +1\sigma)$, 91% se encontra no intervalo $(-1,64\sigma, +1,64\sigma)$ e 98% no intervalo $(-1,96\sigma, +1,96\sigma)$, o que caracteriza indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo.





Intervalo de Confiança:

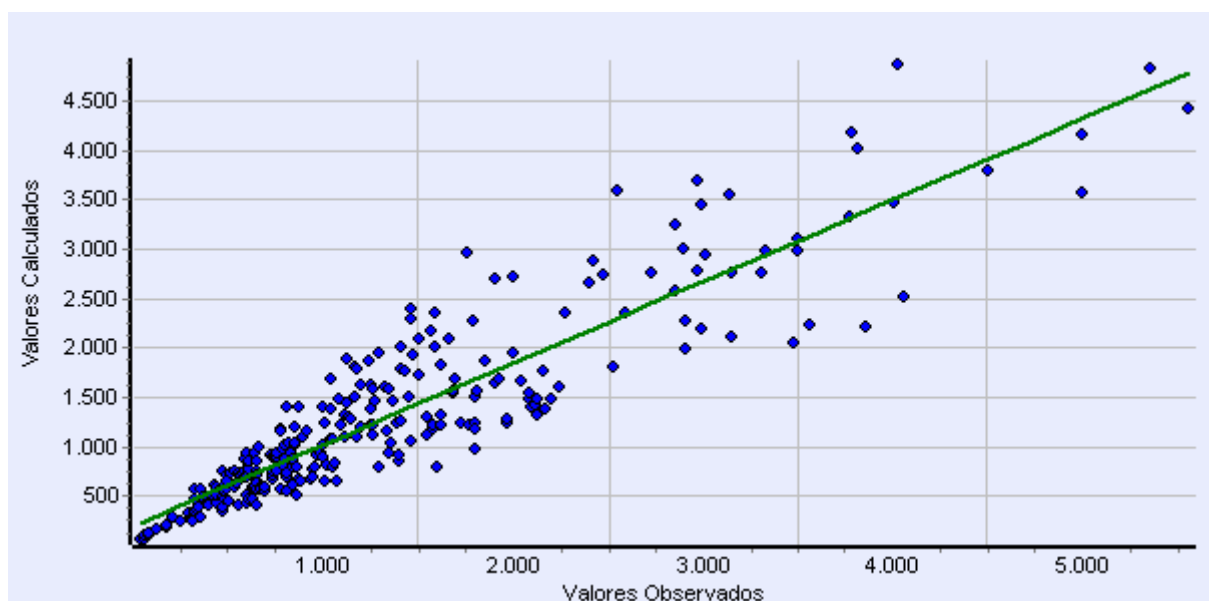
De acordo com a Distribuição Normal o modelo se mostrou aderente e o intervalo de confiança ao nível de 80% de certeza, onde foi utilizada a distribuição de Student 't' para pequenas amostras.

Correlações entre as Variáveis:

A correlação entre as variáveis no modelo estatístico, determina o grau de influência que cada variável causou na próxima, sendo apresentado na planilha abaixo a correlação isolada e a correlação parcial.

Variável	Forma Linea	Área	Coef. de Ape	Topografia	Pavimentaç	Nº de Frentes	Renda Médi	Data	Voc. Com.	Transação/l	Valor Unitári
Área	ln(x)		28	11	6	31	14	33	15	14	42
Coef. de Aproveit.	ln(x)	-23		10	19	30	22	31	4	11	68
Topografia	1/x	38	-35		1	3	18	13	13	10	35
Pavimentação	x	-26	41	-37		4	20	13	3	12	46
Nº de Frentes	1/x	-18	4	8	-17		12	19	10	0	25
Renda Média	1/x	29	-44	27	-31	1		38	17	11	60
Data	x	-16	-3	0	-8	0	-13		8	1	48
Voc. Com.	x	-4	42	-17	36	-20	-19	-11		6	29
Transação/Ofer	x	9	9	2	4	-9	-3	-13	18		21
Valor Unitário	ln(y)	-42	76	-54	64	-13	-62	-18	50	17	

Verificação Gráfica da Aderência do Modelo:





Equação

Com as informações confirmadas acima e em utilizando a **Moda**, se obtém a seguinte equação:

Valor Unitário = $1659,6433 \cdot \text{Área}^{-0,10689389} \cdot \text{Coef. de Aproveit.}^{0,56711011} \cdot e^{(-0,8218359 \cdot 1/\text{Topografia})} \cdot e^{(0,32322433 \cdot \text{Pavimentação})} \cdot e^{(-0,32983937 \cdot 1/\text{Nº de Frentes})} \cdot e^{(-1055,6015 \cdot 1/\text{Renda Média})} \cdot e^{(-0,03851004 \cdot \text{Data})} \cdot e^{(0,19795409 \cdot \text{Voc.Com.})} \cdot e^{(0,17313222 \cdot \text{Transação/Oferta})}$

10.1.2 ENQUADRAMENTO PARA FUNDAMENTAÇÃO NA NORMA:

Este Laudo de Avaliação atingiu os Graus de Fundamentação e Precisão conforme tabelas abaixo, definidas pelas especificações das Normas Brasileiras de Avaliações NBR – 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelo por regressão linear.					
Item	Descrição	Grau			GRAU ATINGIDO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizados no modelo	II



		características observadas no local pelo autor do laudo			
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo	III
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo: Quanto a Fundamentação:

Grau atingido: **III**



10.1.3 Cálculo do Valor do imóvel

Dados do imóvel avaliado:	Valores da Moda para 80 % de confiança
· Área Total 3.000,00	Valor Unitário Médio: 657,88
· Coef. de Aproveitamento 1,0	Valor Unitário Mínimo: 585,34 -11,03%
· Topografia 3	Valor Unitário Máximo: 739,40 12,39%
· Pavimentação 3	
· Nº de Frentes 2	Amplitude do intervalo de confiança 23,42%
· RM-Bairro 933,46	
· Data 1	Campo de Arbítrio (NBR 14.653-2)
· Vocação Comercial 2	Mínimo (-15%) 559,20
· Trasação/Ofereta 1	Máximo (+15%) 756,56

Valor do Imóvel = Área Total x Valor Unitário

Valor do Imóvel = 3.000,00 m² x R\$ 657,88 / m²

Valor do Imóvel = R\$ 1.973.640,00

Valor do Terreno (terra nua): **R\$ 1.973.640,00**

Valor arredondado do Terreno (terra nua):

R\$ 1.975.000,00

(Um milhão, novecentos e setenta e cinco mil reais).

10.1.4 ENQUADRAMENTO PARA PRECISÃO NA NORMA:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento do laudo: Quanto a Precisão:

Grau atingido: **III**



10.2 CUSTO ESTIMADO DAS BENFEITORIAS

Para a determinação dos valores de reedição, utilizamos o procedimento de adotar padrão construtivo baseado no CUB (Custos Unitários Básicos) nº12.721/2006, e/ou CUPE (Custos Unitários PINI de Edificações), acrescidos os custos de fundações, remuneração do construtor e incorporador, taxas, infraestrutura apoio e outros custos inerentes.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 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 Janeiro/2018. "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	1.444,04
PP-4	1.292,58
R-8	1.222,55
PIS	1.001,97
PADRÃO NORMAL	
R-1	1.794,63
PP-4	1.677,75
R-8	1.442,99
R-16	1.394,99
PADRÃO ALTO	
R-1	2.134,02
R-8	1.716,81
R-16	1.775,85

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)	
PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.637,93
CSL-8	1.418,06
CSL-16	1.890,62
PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.756,29
CSL-8	1.566,91
CSL-16	2.086,43

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)	
RP1Q	1.551,91
GI	781,38

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>



CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local: Belém - PA

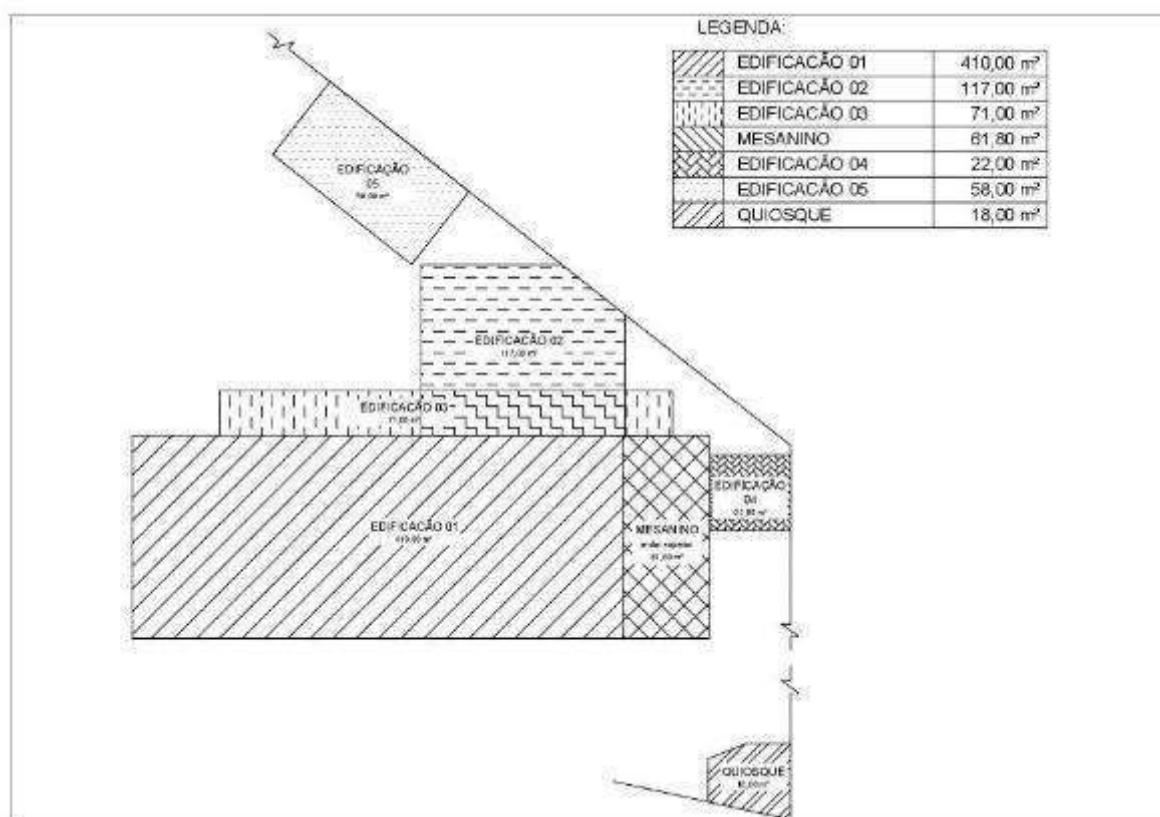
Ano: 2017

Mês: 2

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	1.824,66	1.142,11	682,55
Residencial médio (2)	1.261,06	678,68	582,37
Residencial popular (3)	963,97	530,86	433,11
Sobrado popular (11)	1.157,48	646,63	510,85
Prédio com elevador fino (4)	1.397,39	856,56	540,84
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.278,77	849,81	428,96
Prédio com elevador médio (10)	1.263,06	773,44	489,62
Prédio sem elevador médio (5)	1.396,99	740,37	656,62
Prédio sem elevador popular (6)	1.026,55	533,40	493,15
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.455,05	917,12	537,93
Prédio sem elevador médio (8)	1.412,82	782,02	630,80
Clinica Veterinária (14)	1.359,11	846,27	512,84
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.339,11	972,41	366,69

[Veja critérios e observações sobre o CUPE](#)

Fonte: <http://tcpoweb.pini.com.br/IndiceCustoSel.aspx>





10.2.1 Edificação nº 01:

10.2.1.1 Informações:

Estas informações foram obtidas por consulta a meios de comunicação, tais como revistas, jornais e outros, bem como a documentação do imóvel e outros fornecidos a este profissional, e em visita *"in-loco"* ao imóvel.

a) Tipologia do imóvel:

Tipo: **Galpão de uso geral médio.**

Número de pavimento igual a: **02 (dois).**

b) Características construtiva:

Área da edificação é de: **471,80 m²**

Idade aparente estimada é de: **10 anos**

Estado de Conservação utilizado foi: **Regular**

Padrão construtivo utilizado à construção Atual: **(Médio)**

c) CUPE PINI-PR (Curitiba):

O uso de edificação utilizado para definição do valor do CUPE para **GALPÃO DE USO GERAL MÉDIO (Industrial)**.

Valor unitário do CUPE acima é de **R\$ 1.339,11 /m²** (um mil trezentos e trinta e nove reais e onze centavos por metro quadrado), conforme tabela no item 15.5.1.



10.2.1.2 Custo de Construção Estimado:

O custo unitário de construção será estimado com base no Custos Unitários PINI de edificações (CUPE) e nas despesas especiais (orçadas), mais as Taxas, Custo Financeiros e Remuneração direta da Obra.

Custo Unitário Básico (CUB)	R\$ 1.345,54	Área Equivalente (S)	471,80 m ²
Orçamento Elevadores (OE)	0,00	Taxa de Administração (A)	8,00%
Orçamento Instalações Especiais (OI)	0,00	Custos Financeiros (F)	10,00%
Orçamento Fundações Especiais (OF _e)	0,00	Lucro ou Remuneração (L)	10,00%
Orçamento Fundações Diretas (OF _d)	19.044,77		

Fórmula:

$$CCe = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] x (1 + A) X (1 + F) X (1 + L)$$

$$CCe = \left[1.345,54 + \frac{0,00 + 0,00 + (0,00 - 19.044,77)}{471,80} \right] x (1 + 0,08) X (1 + 0,10) X (1 + 0,10)$$

$$CCe = R\$ 1.705,60 / m^2$$

10.2.1.3 Preço de venda do Imóvel Novo:

Sendo considerado para o imóvel, objeto deste Laudo, como se Novo estivesse e considerando o Custo de Construção estimado, obtemos o Preço de Venda para Imóvel Novo:



Fórmula:

$$PVN = Sx(CCe + COe)$$

Área Equivalente	(S)	471,80 m²
Custo de Construção	(CCe)	R\$ 1.705,60
Custo de Obras Especiais	(COe)	0,00

$$PVN = 471,80 \times (1.705,60 + 0,00)$$

$$PVN = R\$ 804.702,61$$

10.2.1.4 Depreciação:

Neste item da valoração, efetuamos depreciação no imóvel fundamentando na tabela de **Ross-Heidecke**, sendo que o seu estado de conservação, idade aparente e vida útil foram verificados por este profissional no dia da visita "*in-loco*", utilizando os seguintes parâmetros de cálculo nesta construção:

Tipologia		Fábricas
Idade aparente	(PVN)	10 anos
Estado de Conservação	(S)	2,0
Índice Residual	(CC)	10,00 %
Vida útil	(COe)	50 anos

Quando da utilização da tabela de **Ross-Heidecke**, aplicando os parâmetros acima, obtemos o coeficiente de **0,8720 (tabelado)**.



Percentual a considerar da construção foi de 87,20%

a) Preço do Imóvel Novo, incluindo depreciação.

$$PVA = PVN \times \%D$$

Preço de Venda de Novo	(PVN)	R\$ 804.702,61
Percentual à Depreciar	(%D)	0,8720

$$PVA = R\$ 701.734,15$$

10.2.1.5 Valor do Imóvel para as etapas executadas.

Neste item do cálculo, utilizamos orçamentos padrão para tipologias do objeto avaliando, com percentuais determinados para cada etapa de construção, corrigindo eventuais distorções de valores com imóveis em fases de construção.

Tabela elaborada pelo Engenheiro L. Caricchio, fls. 57/58, livro Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES - Prof. Sérgio Antonio Abunahman -PINI



Item	Serviços	Incidência	Rateio do Preço de Venda	% Exec.	Preço Estimado Final Exec.
1	Desp. Prelim.	1,50%	R\$ 10.526,01	60%	R\$ 6.315,61
2	Inst. Obra	1,50%	R\$ 10.526,01	100%	R\$ 10.526,01
3	Serviços Gerais	6,50%	R\$ 45.612,72	60%	R\$ 27.367,63
4	Trab. Terra	1,50%	R\$ 10.526,01	100%	R\$ 10.526,01
5	Fund. e Inf. Estrutura	6,30%	R\$ 44.209,25	100%	R\$ 44.209,25
6	Estrutura	15,50%	R\$ 108.768,79	100%	R\$ 108.768,79
7	Instalações	8,00%	R\$ 56.138,73	100%	R\$ 56.138,73
8	Paredes	6,00%	R\$ 42.104,05	75%	R\$ 31.578,04
9	Cobertura	9,00%	R\$ 63.156,07	100%	R\$ 63.156,07
10	Imp. e trat.	4,50%	R\$ 31.578,04	100%	R\$ 31.578,04
11	Esquadrias	6,00%	R\$ 42.104,05	60%	R\$ 25.262,43
12	Revestimentos	13,00%	R\$ 91.225,44	30%	R\$ 27.367,63
13	Pavimentações	7,50%	R\$ 52.630,06	100%	R\$ 52.630,06
14	Rod, Sol, Peit Chap	1,20%	R\$ 8.420,81	25%	R\$ 2.105,20
15	Ferragens	0,60%	R\$ 4.210,40	60%	R\$ 2.526,24
16	Vidros	2,00%	R\$ 14.034,68	60%	R\$ 8.420,81
17	Pintura	5,40%	R\$ 37.893,64	75%	R\$ 28.420,23
18	Aparelhos	3,00%	R\$ 21.052,02	100%	R\$ 21.052,02
19	El. Decorativos	0,00%	-	0%	R\$ -
20	Limpeza	1,00%	R\$ 7.017,34	100%	R\$ 7.017,34
TOTAL		100,00%	R\$ 701.734,15	80,51%	R\$ 564.966,16

10.2.1.6 Estimativa de Regularização da Área Não Averbada:

A construção se encontra não averbada, sendo assim, estimado o custo de averbação com os seguintes parâmetros de cálculo:

Custo estimado para o Profissional (engenheiro civil):	R\$ 8.586,00
Valor estimado para Baixa de Obra junto ao INSS:	R\$ 29.887,78
Estimativa de taxas para RGI e Certidões:	R\$ 1.415,09
Valor Estimado para Regularização	R\$ 39.888,87



10.2.1.7 Valor para a Construção, estado Atual.

Valor para a Edificação = Preço de Venda Atual – Custo de Averbação

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 564.966,16 – R\$ 39.888,87

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 525.077,30

Valor adotado para a Edificação (construção) =	R\$ 525.100,00
--	----------------

10.2.2 Edificação nº 02:

10.2.2.1 Informações:

Estas informações foram obtidas por consulta a meios de comunicação, tais como revistas, jornais e outros, bem como a documentação do imóvel e outros fornecidos a este profissional, e em visita "in-loco" ao imóvel.

a) Tipologia do imóvel:

Tipo: **Padrão Galpão Industrial (GI).**

Número de pavimento igual a: **01 (um).**

b) Características construtiva:

Área da edificação é de: **85,00 m²**

Idade aparente estimada é de: **10 anos**

Estado de Conservação utilizado foi: **Regular**

Padrão construtivo utilizado à construção Atual: **(Médio)**



c) CUB SINDUSCON-PR (Curitiba):

O uso de edificação utilizado para definição do valor do CUB para **PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**.

Valor unitário do CUB acima é de **R\$ 781,38 /m²** (setecentos e oitenta e um reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), conforme tabela no item 15.5.1.

10.2.2.2 Custo de Construção Estimado:

O custo unitário de construção será estimado com base no Custos Unitários Básicos de Construções (CUB) e nas despesas especiais (orçadas), mais as Taxas, Custo Financeiros e Remuneração direta da Obra.

Custo Unitário Básico (CUB)	R\$ 781,38	Área Equivalente (S)	85,00 m²
Orçamento Elevadores (OE)	0,00	Taxa de Administração (A)	8,00%
Orçamento Instalações Especiais (OI)	0,00	Custos Financeiros (F)	10,00%
Orçamento Fundações Especiais (OFe)	0,00	Lucro ou Remuneração (L)	10,00%
Orçamento Fundações Diretas (OFd)	1.992,52		

Fórmula:

$$CCe = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x (1 + A) X (1 + F) X (1 + L)$$

$$CCe = \left[781,38 + \frac{0,00 + 0,00 + (0,00 - 1.992,52)}{85,00} \right] x (1 + 0,08) X (1 + 0,10) X (1 + 0,10)$$

$$CCe = \text{R\$ } 990,47 / \text{m}^2$$



10.2.2.3 Preço de venda do Imóvel Novo:

Sendo considerado para o imóvel, objeto deste Laudo, como se Novo estivesse e considerando o Custo de Construção estimado, obtemos o Preço de Venda para Imóvel Novo:

Fórmula:

$$PVN = Sx(CCe + COe)$$

Área Equivalente	(S)	85,00 m²
Custo de Construção	(CCe)	R\$ 990,47
Custo de Obras Especiais	(COe)	0,00

$$PVN = 85,00 \times (990,47 + 0,00)$$

$$PVN = R\$ 84.190,30$$

10.2.2.4 Depreciação:

Neste item da valoração, efetuamos depreciação no imóvel fundamentando na tabela de **Ross-Heidecke**, sendo que o seu estado de conservação, idade aparente e vida útil foram verificados por este profissional no dia da visita "*in-loco*", utilizando os seguintes parâmetros de cálculo nesta construção:



Tipologia		Fábricas
Idade aparente	(PVN)	10 anos
Estado de Conservação	(S)	2,0
Índice Residual	(CC)	10,00 %
Vida útil	(COe)	50 anos

Quando da utilização da tabela de Ross-Heidecke, aplicando os parâmetros acima, obtemos o coeficiente de **0,8720 (tabelado)**.

Percentual a considerar da construção foi de 87,20%

a) Preço do Imóvel Novo, incluindo depreciação.

$$PVA = PVN \times \%D$$

Preço de Venda de Novo	(PVN)	R\$ 84.190,30
Percentual à Depreciar	(%D)	0,8720

$$PVA = R\$ 73.417,45$$

10.2.2.5 Valor do Imóvel para as etapas executadas.

Neste item do cálculo, utilizamos orçamentos padrão para tipologias do objeto avaliando, com percentuais determinados para cada etapa de construção, corrigindo eventuais distorções de valores com imóveis em fases de construção.

Tabela elaborada pelo Engenheiro L. Caricchio, fls. 57/58, livro Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES - Prof. Sérgio Antonio Abunahman -PINI



Item	Serviços	Incidência	Rateio do Preço de Venda	% Exec.	Preço Estimado Final Exec.
1	Desp. Prelim.	1,50%	R\$ 1.101,26	60%	R\$ 660,76
2	Inst. Obra	1,50%	R\$ 1.101,26	100%	R\$ 1.101,26
3	Serviços Gerais	6,50%	R\$ 4.772,13	60%	R\$ 2.863,28
4	Trab. Terra	1,50%	R\$ 1.101,26	100%	R\$ 1.101,26
5	Fund. e Inf. Estrutura	6,30%	R\$ 4.625,30	100%	R\$ 4.625,30
6	Estrutura	15,50%	R\$ 11.379,70	100%	R\$ 11.379,70
7	Instalações	8,00%	R\$ 5.873,40	100%	R\$ 5.873,40
8	Paredes	6,00%	R\$ 4.405,05	20%	R\$ 881,01
9	Cobertura	9,00%	R\$ 6.607,57	100%	R\$ 6.607,57
10	Imp. e trat.	4,50%	R\$ 3.303,79	0%	R\$ -
11	Esquadrias	6,00%	R\$ 4.405,05	20%	R\$ 881,01
12	Revestimentos	13,00%	R\$ 9.544,27	20%	R\$ 1.908,85
13	Pavimentações	7,50%	R\$ 5.506,31	100%	R\$ 5.506,31
14	Rod, Sol, Peit Chap	1,20%	R\$ 881,01	0%	R\$ -
15	Ferragens	0,60%	R\$ 440,50	0%	R\$ -
16	Vidros	2,00%	R\$ 1.468,35	20%	R\$ 293,67
17	Pintura	5,40%	R\$ 3.964,54	20%	R\$ 792,91
18	Aparelhos	3,00%	R\$ 2.202,52	0%	R\$ -
19	El. Decorativos	0,00%	R\$ -	0%	R\$ -
20	Limpeza	1,00%	R\$ 734,17	100%	R\$ 734,17
TOTAL		100,00%	R\$ 73.417,45	61,58%	R\$ 45.210,46

10.2.2.6 Estimativa de Regularização da Área Não Averbada:

A construção se encontra não averbada, sendo assim, estimado o custo de averbação com os seguintes parâmetros de cálculo:

Custo estimado para o Profissional (engenheiro civil):	R\$ 3.816,00
Valor estimado para Baixa de Obra junto ao INSS:	R\$ 977,66
Estimativa de taxas para RGI e Certidões:	R\$ 730,45
Valor Estimado para Regularização	R\$ 5.524,11



10.2.2.7 Valor para a Construção, estado Atual.

Valor para a Edificação = Preço de Venda Atual – Custo de Averbação

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 45.210,46 – R\$ 5.524,11

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 39.686,35

Valor adotado para a Edificação (construção) =	R\$ 39.700,00
--	---------------

10.2.3 Edificação nº 03:

10.2.3.1 Informações:

Estas informações foram obtidas por consulta a meios de comunicação, tais como revistas, jornais e outros, bem como a documentação do imóvel e outros fornecidos a este profissional, e em visita *"in-loco"* ao imóvel.

a) Tipologia do imóvel:

Tipo: **Padrão Galpão Industrial (GI).**

Número de pavimento igual a: **01 (um).**

b) Características construtiva:

Área da edificação é de: **71,00 m²**

Idade aparente estimada é de: **10 anos**

Estado de Conservação utilizado foi: **Regular**

Padrão construtivo utilizado à construção Atual: **(Médio/Baixo)**



c) CUB SINDUSCON-PR (Curitiba):

O uso de edificação utilizado para definição do valor do CUB para **PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**.

Valor unitário do CUB acima é de **R\$ 781,38 /m²** (setecentos e oitenta e um reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), conforme tabela no item 15.5.1.

10.2.3.2 Custo de Construção Estimado:

O custo unitário de construção será estimado com base no Custos Unitários Básicos de Construções (CUB) e nas despesas especiais (orçadas), mais as Taxas, Custo Financeiros e Remuneração direta da Obra.

Custo Unitário Básico (CUB)	R\$ 781,38	Área Equivalente (S)	71,00 m²
Orçamento Elevadores (OE)	0,00	Taxa de Administração (A)	8,00%
Orçamento Instalações Especiais (OI)	0,00	Custos Financeiros (F)	0,00%
Orçamento Fundações Especiais (OFe)	0,00	Lucro ou Remuneração (L)	0,00%
Orçamento Fundações Diretas (OFd)	1.664,34		

Fórmula:

$$CCe = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x (1 + A) X (1 + F) X (1 + L)$$

$$CCe = \left[781,38 + \frac{0,00 + 0,00 + (0,00 - 1.664,34)}{71,00} \right] x (1 + 0,08) X (1 + 0,00) X (1 + 0,00)$$

$$CCe = \text{R\$ } 818,57 / m^2$$



10.2.3.3 Preço de venda do Imóvel Novo:

Sendo considerado para o imóvel, objeto deste Laudo, como se Novo estivesse e considerando o Custo de Construção estimado, obtemos o Preço de Venda para Imóvel Novo:

Fórmula:

$$PVN = Sx(CCe + COe)$$

Área Equivalente	(S)	71,00 m²
Custo de Construção	(CCe)	R\$ 818,57
Custo de Obras Especiais	(COe)	0,00

$$PVN = 71,00 \times (818,57 + 0,00)$$

$$PVN = R\$ 58.118,73$$

10.2.3.4 Depreciação:

Neste item da valoração, efetuamos depreciação no imóvel fundamentando na tabela de **Ross-Heidecke**, sendo que o seu estado de conservação, idade aparente e vida útil foram verificados por este profissional no dia da visita "*in-loco*", utilizando os seguintes parâmetros de cálculo nesta construção:



Tipologia		Fábricas
Idade aparente	(PVN)	10 anos
Estado de Conservação	(S)	2,0
Índice Residual	(CC)	10,00 %
Vida útil	(COe)	50 anos

Quando da utilização da tabela de Ross-Heidecke, aplicando os parâmetros acima, obtemos o coeficiente de **0,8720 (tabelado)**.

Percentual a considerar da construção foi de 87,20%

a) Preço do Imóvel Novo, incluindo depreciação.

$$PVA = PVN \times \%D$$

Preço de Venda de Novo	(PVN)	R\$ 58.118,73
Percentual à Depreciar	(%D)	0,8720

$$PVA = R\$ 50.681,95$$

10.2.3.5 Valor do Imóvel para as etapas executadas.

Neste item do cálculo, utilizamos orçamentos padrão para tipologias do objeto avaliando, com percentuais determinados para cada etapa de construção, corrigindo eventuais distorções de valores com imóveis em fases de construção.

Tabela elaborada pelo Engenheiro L. Caricchio, fls. 57/58, livro Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES - Prof. Sérgio Antonio Abunahman -PINI



Item	Serviços	Incidência	Rateio do Preço de Venda	% Exec.	Preço Estimado Final Exec.
1	Desp. Prelim.	1,50%	R\$ 760,23	60%	R\$ 456,14
2	Inst. Obra	1,50%	R\$ 760,23	100%	R\$ 760,23
3	Serviços Gerais	6,50%	R\$ 3.294,33	60%	R\$ 1.976,60
4	Trab. Terra	1,50%	R\$ 760,23	100%	R\$ 760,23
5	Fund. e Inf. Estrutura	6,30%	R\$ 3.192,96	100%	R\$ 3.192,96
6	Estrutura	15,50%	R\$ 7.855,70	100%	R\$ 7.855,70
7	Instalações	8,00%	R\$ 4.054,56	100%	R\$ 4.054,56
8	Paredes	6,00%	R\$ 3.040,92	70%	R\$ 2.128,64
9	Cobertura	9,00%	R\$ 4.561,38	100%	R\$ 4.561,38
10	Imp. e trat.	4,50%	R\$ 2.280,69	0%	R\$ -
11	Esquadrias	6,00%	R\$ 3.040,92	50%	R\$ 1.520,46
12	Revestimentos	13,00%	R\$ 6.588,65	70%	R\$ 4.612,06
13	Pavimentações	7,50%	R\$ 3.801,15	100%	R\$ 3.801,15
14	Rod, Sol, Peit Chap	1,20%	R\$ 608,18	0%	R\$ -
15	Ferragens	0,60%	R\$ 304,09	50%	R\$ 152,05
16	Vidros	2,00%	R\$ 1.013,64	0%	R\$ -
17	Pintura	5,40%	R\$ 2.736,83	70%	R\$ 1.915,78
18	Aparelhos	3,00%	R\$ 1.520,46	0%	R\$ -
19	El. Decorativos	0,00%	R\$ -	0%	R\$ -
20	Limpeza	1,00%	R\$ 506,82	100%	R\$ 506,82
TOTAL		100,00%	R\$ 50.681,95	75,48%	R\$ 38.254,74

10.2.3.6 Estimativa de Regularização da Área Não Averbada:

A construção se encontra não averbada, sendo assim, estimado o custo de averbação com os seguintes parâmetros de cálculo:

Custo estimado para o Profissional (engenheiro civil):	R\$ 2.862,00
Valor estimado para Baixa de Obra junto ao INSS:	R\$ 816,64
Estimativa de taxas para RGI e Certidões:	R\$ 750,67
Valor Estimado para Regularização	R\$ 4.384,31



10.2.3.7 Valor para a Construção, estado Atual.

Valor para a Edificação = Preço de Venda Atual – Custo de Averbação

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 38.254,74 – R\$ 4.384,31

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 33.870,43

Valor adotado para a Edificação (construção) =	R\$ 33.900,00
--	---------------

10.2.4 Edificação nº 04:

10.2.4.1 Informações:

Estas informações foram obtidas por consulta a meios de comunicação, tais como revistas, jornais e outros, bem como a documentação do imóvel e outros fornecidos a este profissional, e em visita *"in-loco"* ao imóvel.

a) Tipologia do imóvel:

Tipo: **Padrão Galpão Industrial (GI).**

Número de pavimento igual a: **01 (um).**

b) Características construtiva:

Área da edificação é de: **22,00 m²**

Idade aparente estimada é de: **10 anos**

Estado de Conservação utilizado foi: **Reparos Simples**

Padrão construtivo utilizado à construção Atual: **(Baixo)**



c) CUB SINDUSCON-PR (Curitiba):

O uso de edificação utilizado para definição do valor do CUB para **PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**.

Valor unitário do CUB acima é de **R\$ 781,38 /m²** (setecentos e oitenta e um reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), conforme tabela no item 15.5.1.

10.2.4.2 *Custo de Construção Estimado:*

O custo unitário de construção será estimado com base no Custos Unitários Básicos de Construções (CUB) e nas despesas especiais (orçadas), mais as Taxas, Custo Financeiros e Remuneração direta da Obra.

Custo Unitário Básico (CUB)	R\$ 781,38	Área Equivalente (S)	22,00 m²
Orçamento Elevadores (OE)	0,00	Taxa de Administração (A)	8,00%
Orçamento Instalações Especiais (OI)	0,00	Custos Financeiros (F)	0,00%
Orçamento Fundações Especiais (OFe)	0,00	Lucro ou Remuneração (L)	0,00%
Orçamento Fundações Diretas (OFd)	515,71		

Fórmula:

$$CCe = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x (1 + A) X (1 + F) X (1 + L)$$

$$CCe = \left[781,38 + \frac{0,00 + 0,00 + (0,00 - 515,71)}{22,00} \right] x (1 + 0,08) X (1 + 0,00) X (1 + 0,00)$$

$$CCe = R\$ 818,57 / m^2$$



10.2.4.3 Preço de venda do Imóvel Novo:

Sendo considerado para o imóvel, objeto deste Laudo, como se Novo estivesse e considerando o Custo de Construção estimado, obtemos o Preço de Venda para Imóvel Novo:

Fórmula:

$$PVN = Sx(CCe + COe)$$

Área Equivalente	(S)	22,00 m²
Custo de Construção	(CCe)	R\$ 818,57
Custo de Obras Especiais	(COe)	0,00

$$PVN = 22,00 \times (818,57 + 0,00)$$

$$PVN = R\$ 18.008,62$$

10.2.4.4 Depreciação:

Neste item da valoração, efetuamos depreciação no imóvel fundamentando na tabela de **Ross-Heidecke**, sendo que o seu estado de conservação, idade aparente e vida útil foram verificados por este profissional no dia da visita "*in-loco*", utilizando os seguintes parâmetros de cálculo nesta construção:



Tipologia		Fábricas
Idade aparente	(PVN)	10 anos
Estado de Conservação	(S)	3,0
Índice Residual	(CC)	10,00 %
Vida útil	(COe)	50 anos

Quando da utilização da tabela de Ross-Heidecke, aplicando os parâmetros acima, obtemos o coeficiente de **0,7487 (tabelado)**.

Percentual a considerar da construção foi de 74,87%

a) Preço do Imóvel Novo, incluindo depreciação.

$$PVA = PVN \times \%D$$

Preço de Venda de Novo	(PVN)	R\$ 18.008,62
Percentual à Depreciar	(%D)	0,7487

$$PVA = R\$ 13.482,12$$

10.2.4.5 Valor do Imóvel para as etapas executadas.

Neste item do cálculo, utilizamos orçamentos padrão para tipologias do objeto avaliando, com percentuais determinados para cada etapa de construção, corrigindo eventuais distorções de valores com imóveis em fases de construção.

Tabela elaborada pelo Engenheiro L. Caricchio, fls. 57/58, livro Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES - Prof. Sérgio Antonio Abunahman -PINI



Item	Serviços	Incidência	Rateio do Preço de Venda	% Exec.	Preço Estimado Final Exec.
1	Desp. Prelim.	1,50%	R\$ 202,23	60%	R\$ 121,34
2	Inst. Obra	1,50%	R\$ 202,23	100%	R\$ 202,23
3	Serviços Gerais	6,50%	R\$ 876,34	60%	R\$ 525,80
4	Trab. Terra	1,50%	R\$ 202,23	100%	R\$ 202,23
5	Fund. e Inf. Estrutura	6,30%	R\$ 849,37	100%	R\$ 849,37
6	Estrutura	15,50%	R\$ 2.089,73	100%	R\$ 2.089,73
7	Instalações	8,00%	R\$ 1.078,57	100%	R\$ 1.078,57
8	Paredes	6,00%	R\$ 808,93	70%	R\$ 566,25
9	Cobertura	9,00%	R\$ 1.213,39	100%	R\$ 1.213,39
10	Imp. e trat.	4,50%	R\$ 606,70	0%	R\$ -
11	Esquadrias	6,00%	R\$ 808,93	0%	R\$ -
12	Revestimentos	13,00%	R\$ 1.752,68	70%	R\$ 1.226,87
13	Pavimentações	7,50%	R\$ 1.011,16	100%	R\$ 1.011,16
14	Rod, Sol, Peit Chap	1,20%	R\$ 161,79	0%	R\$ -
15	Ferragens	0,60%	R\$ 80,89	0%	R\$ -
16	Vidros	2,00%	R\$ 269,64	0%	R\$ -
17	Pintura	5,40%	R\$ 728,03	50%	R\$ 364,02
18	Aparelhos	3,00%	R\$ 404,46	0%	R\$ -
19	El. Decorativos	0,00%	-	0%	R\$ -
20	Limpeza	1,00%	R\$ 134,82	100%	R\$ 134,82
TOTAL		100,00%	R\$ 13.482,12	71,10%	R\$ 9.585,79

10.2.4.6 Estimativa de Regularização da Área Não Averbada:

A construção se encontra não averbada, sendo assim, estimado o custo de averbação com os seguintes parâmetros de cálculo:

Custo estimado para o Profissional (engenheiro civil):	R\$ 954,00
Valor estimado para Baixa de Obra junto ao INSS:	R\$ 253,04
Estimativa de taxas para RGI e Certidões:	R\$ 618,94
Valor Estimado para Regularização	R\$ 1.825,98



10.2.4.7 Valor para a Construção, estado Atual.

Valor para a Edificação = Preço de Venda Atual – Custo de Averbação

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 9.585,79 – R\$ 1.825,98

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 7.759,80

Valor adotado para a Edificação (construção) =	R\$ 7.750,00
--	--------------

10.2.5 Edificação nº 05:

10.2.5.1 Informações:

Estas informações foram obtidas por consulta a meios de comunicação, tais como revistas, jornais e outros, bem como a documentação do imóvel e outros fornecidos a este profissional, e em visita "in-loco" ao imóvel.

a) Tipologia do imóvel:

Tipo: Padrão Galpão Industrial (GI).

Número de pavimento igual a: 01 (um).

b) Características construtiva:

Área da edificação é de: 58,00 m²

Idade aparente estimada é de: 5 anos

Estado de Conservação utilizado foi: Entre Regular e Reparos Simples

Padrão construtivo utilizado à construção Atual: (Baixo)



c) CUB SINDUSCON-PR (Curitiba):

O uso de edificação utilizado para definição do valor do CUB para **PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**.

Valor unitário do CUB acima é de **R\$ 781,38 /m²** (setecentos e oitenta e um reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), conforme tabela no item 15.5.1.

10.2.5.2 Custo de Construção Estimado:

O custo unitário de construção será estimado com base no Custos Unitários Básicos de Construções (CUB) e nas despesas especiais (orçadas), mais as Taxas, Custo Financeiros e Remuneração direta da Obra.

Custo Unitário Básico (CUB)	R\$ 781,38	Área Equivalente (S)	58,00 m²
Orçamento Elevadores (OE)	0,00	Taxa de Administração (A)	8,00%
Orçamento Instalações Especiais (OI)	0,00	Custos Financeiros (F)	0,00%
Orçamento Fundações Especiais (OFe)	0,00	Lucro ou Remuneração (L)	0,00%
Orçamento Fundações Diretas (OFd)	1.359,60		

Fórmula:

$$CCe = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x (1 + A) X (1 + F) X (1 + L)$$

$$CCe = \left[781,38 + \frac{0,00 + 0,00 + (0,00 - 1.359,60)}{58,00} \right] x (1 + 0,08) X (1 + 0,00) X (1 + 0,00)$$

$$CCe = \text{R\$ } 818,57 / \text{m}^2$$



10.2.5.3 Preço de venda do Imóvel Novo:

Sendo considerado para o imóvel, objeto deste Laudo, como se Novo estivesse e considerando o Custo de Construção estimado, obtemos o Preço de Venda para Imóvel Novo:

Fórmula:

$$PVN = Sx(CCe + COe)$$

Área Equivalente	(S)	58,00 m²
Custo de Construção	(CCe)	R\$ 818,57
Custo de Obras Especiais	(COe)	0,00

$$PVN = 58,00 \times (818,57 + 0,00)$$

$$PVN = R\$ 47.477,27$$

10.2.5.4 Depreciação:

Neste item da valoração, efetuamos depreciação no imóvel fundamentando na tabela de **Ross-Heidecke**, sendo que o seu estado de conservação, idade aparente e vida útil foram verificados por este profissional no dia da visita "*in-loco*", utilizando os seguintes parâmetros de cálculo nesta construção:



Tipologia		Armazéns
Idade aparente	(PVN)	5 anos
Estado de Conservação	(S)	2,5
Índice Residual	(CC)	10,00 %
Vida útil	(COe)	75 anos

Quando da utilização da tabela de Ross-Heidecke, aplicando os parâmetros acima, obtemos o coeficiente de **0,8978 (tabelado)**.

Percentual a considerar da construção foi de 89,78%

d) Preço do Imóvel Novo, incluindo depreciação.

$$PVA = PVN \times \%D$$

Preço de Venda de Novo	(PVN)	R\$ 47.477,27
Percentual à Depreciar	(%D)	0,8978

$$PVA = R\$ 42.624,09$$

10.2.5.5 Valor do Imóvel para as etapas executadas.

Neste item do cálculo, utilizamos orçamentos padrão para tipologias do objeto avaliando, com percentuais determinados para cada etapa de construção, corrigindo eventuais distorções de valores com imóveis em fases de construção.

Tabela elaborada pelo Engenheiro L. Caricchio, fls. 57/58, livro Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES - Prof. Sérgio Antonio Abunahman -PINI



Item	Serviços	Incidência	Rateio do Preço de Venda	% Exec.	Preço Estimado Final Exec.
1	Desp. Prelim.	1,50%	R\$ 639,36	60%	R\$ 383,62
2	Inst. Obra	1,50%	R\$ 639,36	100%	R\$ 639,36
3	Serviços Gerais	6,50%	R\$ 2.770,57	60%	R\$ 1.662,34
4	Trab. Terra	1,50%	R\$ 639,36	100%	R\$ 639,36
5	Fund. e Inf. Estrutura	6,30%	R\$ 2.685,32	100%	R\$ 2.685,32
6	Estrutura	15,50%	R\$ 6.606,73	100%	R\$ 6.606,73
7	Instalações	8,00%	R\$ 3.409,93	30%	R\$ 1.022,98
8	Paredes	6,00%	R\$ 2.557,45	40%	R\$ 1.022,98
9	Cobertura	9,00%	R\$ 3.836,17	100%	R\$ 3.836,17
10	Imp. e trat.	4,50%	R\$ 1.918,08	0%	R\$ -
11	Esquadrias	6,00%	R\$ 2.557,45	50%	R\$ 1.278,72
12	Revestimentos	13,00%	R\$ 5.541,13	30%	R\$ 1.662,34
13	Pavimentações	7,50%	R\$ 3.196,81	100%	R\$ 3.196,81
14	Rod, Sol, Peit Chap	1,20%	R\$ 511,49	0%	R\$ -
15	Ferragens	0,60%	R\$ 255,74	50%	R\$ 127,87
16	Vidros	2,00%	R\$ 852,48	0%	R\$ -
17	Pintura	5,40%	R\$ 2.301,70	0%	R\$ -
18	Aparelhos	3,00%	R\$ 1.278,72	0%	R\$ -
19	El. Decorativos	0,00%	R\$ -	0%	R\$ -
20	Limpeza	1,00%	R\$ 426,24	100%	R\$ 426,24
TOTAL		100,00%	R\$ 42.624,09	59,10%	R\$ 25.190,84

10.2.5.6 Estimativa de Regularização da Área Não Averbada:

A construção se encontra não averbada, sendo assim, estimado o custo de averbação com os seguintes parâmetros de cálculo:

Custo estimado para o Profissional (engenheiro civil):	R\$ 1.908,00
Valor estimado para Baixa de Obra junto ao INSS:	R\$ 667,11
Estimativa de taxas para RGI e Certidões:	R\$ 682,66
Valor Estimado para Regularização	R\$ 3.257,77



10.2.5.7 Valor para a Construção, estado Atual.

Valor para a Edificação = Preço de Venda Atual – Custo de Averbação

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 25.190,84 – R\$ 3.257,77

Valor para a Edificação (construção) = R\$ 21.933,07

Valor adotado para a Edificação (construção) =	R\$ 21.950,00
--	---------------

10.3 Grau de Fundamentação:

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Tabela 6 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					5

Ao analisarmos os parâmetros de definição do custo unitário de reedição do avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 5 (cinco), conforme observado na Tabela 7, constante da norma da ABNT – NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação, para o caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo: **Grau de Fundamentação II.**



11 RESUMO DOS CÁLCULOS:

11.1 Valor para Terra Nua:

Conforme cálculos, temos: **R\$ 1.975.000,00.**

11.2 Valor para as Benfeitorias:

Conforme cálculos, temos:

Edificação nº 01:	R\$ 525.100,00.
Edificação nº 02:	R\$ 39.700,00.
Edificação nº 03:	R\$ 33.900,00.
Edificação nº 04:	R\$ 7.750,00.
Edificação nº 05:	R\$ 21.950,00.
<u>Valor totalizado das Benfeitorias:</u>	<u>R\$ 628.400,00.</u>

11.3 Fator de Comercialização:

Para determinar o fator de comercialização para este caso, este Perito utilizou-se de 03 (três) elementos similares (imóveis parecidos ao avaliado).

Primeiramente, executou simulação do custo estimado das benfeitorias somada a projeção do valor de terreno para os elementos.

Segundo passo, determinou o valor atual de venda / oferta de mercado para os três elementos.

Terceiro passo, com os valores obtidos nos passos anteriores, efetuou-se o cálculo para determinar o valor do coeficiente, que leva em consideração a relação entre o valor estimado para o segundo passo e do valor estimado para o primeiro passo.



Em posse destes coeficientes, de cada elemento, foi calculada a média destes coeficientes, onde se obteve o valor de **5,5 % (cinco virgula cinco por cento)** para o fator de comercialização.

11.4 Resultado:

Utilizando o método evolutivo, que é obtido através da conjugação de métodos descritos na Norma, no caso, o método comparativo de dados de mercado para o valor do terreno e o método da quantificação de custo de benfeitorias devidamente depreciadas, e aplicado o fator de comercialização.

Fórmula:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Valor do Terreno	(VT)	R\$ 1.975.000,00
Custo de reedição da benfeitoria	(CB)	R\$ 628.400,00
Fator de Comercialização	(FC)	1,055

$$VI = (1.975.000,00 + 628.400,00) \times 1,055$$

$$PVN = R\$ 2.746.587,00$$

R\$ 2.745.000,00

(Dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)



11.5 Grau de Fundamentação:

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO:

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Total de Pontos					6

Ao analisarmos os parâmetros de definição do método evolutivo para o avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 6 (seis), conforme observado na Tabela 10, constante da norma da ABNT – NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação, para o caso de utilização do método evolutivo.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo: **Grau de Fundamentação II.**



12 ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS:

Trata-se de uma AVALIAÇÃO, para efeitos de Desapropriação pelo DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM – DNER E DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA ESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT. da área em questão.

III. Da Perícia

Às f. 943/944 (PET210, p. 8/10), o perito informou que aceita o encargo com a limitação das horas técnicas fixadas na decisão de f. 881 (DESPADEC201). Assim, como o executado depositou todas as parcelas dos honorários (evento 15), a perícia para reavaliação do imóvel objeto da matrícula 97.367 do 8º CRI pode prosseguir.

Considerando a dificuldade de localização das folhas no evento 3, bem como, que a decisão de f. 881 (DESPADEC201) limitou a quantidade de horas técnicas em razão da repetição dos quesitos, passo a transcrição dos quesitos elaborados:

Pela União (f. 797/798 - PET196, p. 7/8):

Quesito 01: Poderia o Sr. Perito Através de vistorias e levantamentos no local, proceder a descrição completa do imóvel. Inventaria toso os seus aspectos construtivos e de acabamento. Verificar seu estado de conservação no que tange a estrutura, acabamentos que compõe; infraestrutura de redes: hidráulicas, esgoto, elétrica, de comunicação; acessibilidade; elevadores, escadas, rampas; e outros que sejam relevantes a avaliação do imóvel;

Quesito 02: Qual o valor do imóvel urbano sem benfeitorias?

Quesito 03: Qual o valor do imóvel urbano com benfeitorias?



Quesito 04: As benfeitorias existentes sobre o terreno foram averbadas na Prefeitura Municipal e na matrícula do imóvel?

Quesito 05: A falta de averbações afeta o valor de mercado do bem? Caso positivo, em quanto afeta?

Quesito 06: Qual o valor atual de mercado do imóvel utilizando metodologia proposta em normas da ABNT?

Quesito 07: Explanar e destacar a amostragem utilizada, o nível de rigor utilizado e outros procedimentos técnicos adotados na avaliação.

Quesito 08: No laudo a ser elaborado pela perícia, qual a porcentagem de dados de oferta e qual a porcentagem de dados de transação obtidos?

Quesito 09: Qual a precisão da avaliação efetivada e se possível sua acurácia?

Pelo executado (f. 801/802 - PET 196, p 12/13):

~~**Quesito 01:** Queria o Sr., "expert" informar a localização do imóvel?~~

~~**Quesito 02:** Qual a metragem total do imóvel?~~

~~**Quesito 03:** Existe benfeitoria no imóvel? Se existe qual a metragem em área construída?~~

~~**Quesito 04:** No caso de existência de benfeitorias, qual o coeficiente de aproveitamento da área?~~

~~**Quesito 05:** Qual o tipo de benfeitoria existente no imóvel e o tipo de construção (alvenaria/mista etc)?~~

~~**Quesito 06:** Qual o valor de mercado do metro quadrado do imóvel, levando-se em consideração a sua localização, e tamanho da área?~~

~~**Quesito 07:** Qual o valor das benfeitorias existentes, levando em conta o material utilizado na construção?~~



Quesito 08: Qual o preço de mercado de imóveis com as mesmas características existentes na região, tomando como ponto de homogeneização o fato de estar localizado de frente para a BR116?

Quesito 09: Qual o potencial construtivo da área, e seu valor de mercado?

~~**Quesito 10:** Qual o tipo de zoneamento? e para fins de iso pode ser utilizado?~~

~~**Quesito 11:** Existe ocupação das benfeitorias existente? em caso afirmativo que tipo de ocupação?~~

Observação: Os quesitos riscados do executado são repetidos em relação aos da União, conforme consignado na decisão de f. 881.

Conforme já descrito na Petição de Honorários deste Perito, o mesmo se utilizará de Mapas, Croqui, Memorial Descritivo, Documentos e outras informações constantes do Laudo Pericial, considerando-os verdadeiros, e considerando não terem sido contestados até a presente data. Mesmo porque, segundo o constante no **CPC – Código do Processo Civil**, Artigo 14 diz: "Compete às partes e a seus procuradores:

I - expor os fatos em juízo conforme a verdade;

II – proceder com lealdade e boa fé;

III – não formular preensões, nem alegar defesa, cientes de que são destituídas de fundamento;

IV – Não produzir prova, nem praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou defesa do direito".

g) Perícia conforme o **CPC Código de Processo Civil Art. 420. "A prova pericial consiste em exame, vistoria e avaliação" (grifei).**



13 RESPOSTAS AOS QUESITOS:

13.1 Respostas aos Quesitos do Requerido:

(Fls. 797/798 Pet. 196, p. 7/8)

1 – Poderia o Sr. Perito através de vistorias e levantamentos no local, proceder a descrição completa do imóvel. Inventariar todos os seus aspectos construtivos e de acabamento. Verificar seu estado de conservação no que tange a estrutura, acabamento; equipamento que o compões; escadas, rampas; e outros que sejam relevantes a avaliação do imóvel.

RESPOSTA: Todas estas informações se encontram no corpo deste Laudo Técnico Pericial.

2 – Qual o valor do imóvel urbano sem benfeitorias?

RESPOSTA: Conforme os Cálculos que se encontram no Item 10.1 deste Laudo, temos para o imóvel urbano sem benfeitorias (terra nua), por se tratar de Cálculos Estatísticos, o valor **Médio de Mercado Imobiliário** é de: R\$1.975.000,00.

Representados nestes Cálculos, também temos os valores para o intervalo de confiança, sendo o **Limite Inferior** de R\$ 1.756.000,00 e o **Limite Superior** de R\$ 2.218.000,00.



3 – Qual o valor do imóvel urbano com benfeitorias?

RESPOSTA: O valor deste imóvel considerando a terra nua e mais as benfeitorias, somam a importância de **R\$ 2.745.000,00 (dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)**.

4 – As benfeitorias existentes sobre o terreno foram averbadas na Prefeitura Municipal e na matrícula do imóvel?

RESPOSTA: Não existem nos autos, como também não foram fornecidas a este Perito, documentação que se referem a averbação deste imóvel junto ao Departamento competente da Prefeitura Municipal, ao CREA/PR (ART'S) e/ou CAU (RRT'S). e ao Registro de Imóveis, portanto o imóvel **não está Averbado** sendo considerado irregular quanto a estas documentações.

5 – A falta das averbações afeta o valor de mercado do bem? Caso positivo, em quanto afeta?

RESPOSTA: Naturalmente que afeta o valor do imóvel, pois, a realização da averbação despender de pagamentos de taxas, impostos, profissionais na área de Engenharia Civil e/ou Arquitetura, para elaboração de Projetos e Execução de obra.

O valor para averbação da obra em questão, conforme cálculos no item 10.2, está estimado em R\$ 54.900,00 (cinquenta e quatro mil novecentos reais).



6 – Qual o valor atual de mercado do imóvel utilizando a metodologia proposta em normas da ABNT?

RESPOSTA: Conforme os Cálculos que se encontram no Item 11 deste Laudo, e por se tratar de Cálculos Estatísticos, temos o valor **Médio de Mercado Imobiliário** de \$ 2.745.000,00 (dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais).

7 – Explicar e destacar a amostragem utilizada, o nível de rigor utilizado e outros procedimentos técnicos adotados na avaliação?

RESPOSTA: Se encontra no item 10 (AVALIAÇÃO) deste Laudo Técnico Pericial.

8 – No laudo a ser elaborado pela perícia, qual a porcentagem de dados de oferta e qual a porcentagem de dados de transação obtidos?

RESPOSTA: Vide Planilha no item 10.1 (AVALIAÇÃO) deste Laudo Técnico Pericial, temos:

14,71% de dados de transação, e
85,29% de dados ofertados.



9 – Qual a precisão da avaliação efetiva e se possível sua acurácia?

RESPOSTA: A Precisão está fundamentada nos **Graus de Fundamentação e Precisão** da Avaliação, conforme determina a Norma de Avaliações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653-1 e 14.653-2 vigente, temos:

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

13.2 Respostas aos Quesitos do Requerido:

1. – Qual o preço de mercado de imóveis com as mesmas características existentes na região, tomando com o ponto de homogeneização o fato de estar localizado de frente para a BR116?

RESPOSTA: O que se calculou foi o valor médio de Mercado Imobiliário para o imóvel em questão, fundamentado nas exigências da Norma de Avaliação, ficando em:

Conforme os Cálculos que se encontram no Item 10.1 (AVALIAÇÃO) deste Laudo, por se tratar de Cálculos Estatísticos, temos o valor **Médio de Mercado Imobiliário de \$ 2.745.000,00** (dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais).



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glower Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D
	Contabilista CRC nº 052.383/O
	Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
<i>Cladimor Lino Faé Fº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

2. – Qual o potencial construtivo da área, e seu valor de mercado?

RESPOSTA: Valor de Mercado vide a resposta do quesito nº 01 retro. Quanto ao potencial construtivo, conforme consta na consulta amarela fornecida pelo Departamento da Prefeitura de Curitiba, informa que os parâmetros para construção, são os seguintes:

Coeficiente de Aproveitamento	1,0
Taxa de Ocupação	50 %
Taxa de Permeabilidade	25 %
Altura Máxima	2,0 pavimentos
Recuo Frontal	10,00 metros

14 ENCERRAMENTO:

Este Perito Judicial, juntamente com os seus Assessores Técnicos buscaram apresentar todos os aspectos e conclusões da Perícia que contém 99 folhas digitadas e mais os anexos, colocando-se à disposição de Vossa Excelência e das partes litigantes para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Curitiba, 21 de fevereiro de 2018.

CLADIMOR LINO FAÉ
PERITO JUDICIAL

CLADIMOR LINO FAÉ FILHO
ASSESSOR TÉCNICO DO PERITO JUDICIAL

GLOWER WILLIAN FAÉ
ASSESSOR TÉCNICO DO PERITO JUDICIAL



FAE PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glower Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
<i>Cladimor Lino Faé Fº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA
FEDERAL DA COMARCA DE CURITIBA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO
PARANÁ.

Autos nº 5024749-03.2017.404.7000

CLADIMOR LINO FAÉ, brasileiro, Engenheiro Civil, portador do CREA/PR nº 9.475/D, residente nesta Capital e com escritório conforme endereço abaixo (rodapé), honrosamente nomeado Perito Judicial por **Vossa Excelência** (ev. 195.1 - fls. 791/792), **CLADIMOR LINO FAÉ FILHO**, brasileiro, Engenheiro Civil, portador de CREA/PR nº 84.017/D e **GLOWER WILLIAN FAÉ**, brasileiro, Engenheiro Civil, portador de CREA/PR nº 47.828/D, como Assessores Técnicos do Perito, nos Autos de **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** sob nº. 5024749-03.2017.404.7000, em que figuram como parte:

Exequente: DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM – DNER
E DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRA ESTRUTURA DE
TRANSPORTES – DNIT.

Executados: FRANCISCO WARCHESKI (Espólio) e outros

Vem à presença de **Vossa Excelência**, com o devido acatamento,
apresentar os presentes Esclarecimentos sobre o contido no Evento 209.

Excelência procurando atender ao despacho para este Perito se manifestar conforme pedido no do Evento 209.

1 ESCLARECIMENTOS INICIAIS.

Este Perito fez a correção dos valores, sendo que a união não concordou que fosse desta forma corrigidos os valores das benfeitorias, assim novos cálculos estão sendo apresentados com o novo valor do CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON, os valores das edificações e a aplicação da tabela do INPESPAR para a correção do valor médio de mercado do terreno.

2 VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL.

2.1 Atualização do valor do terreno:

2.1.1 Valor do terreno para fevereiro de 2018.

Dados do imóvel avaliado:		Valores da Moda para 80 % de confiança	
· Área Total	3.000,00	Valor Unitário Médio:	657,88
· Coef. de Aproveitamento	1,0	Valor Unitário Mínimo:	585,34 -11,03%
· Topografia	3	Valor Unitário Máximo:	739,40 12,39%
· Pavimentação	3		
· Nº de Frentes	2	Amplitude do intervalo de confiança	23,42%
· RM-Bairro	933,46		
· Data	1	Campo de Arbítrio (NBR 14.653-2)	
· Vocação Comercial	2	Mínimo (-15%)	559,20
· Trasação/Oferta	1	Máximo (+15%)	756,56



Valor Médio do terreno Adotado é de:

R\$ 1.975.000,00

(Um milhão, novecentos e setenta e cinco mil reais).

2.1.1 Atualização do Valor do terreno para agosto de 2020.

Para a correção do valor médio do terreno este perito, se utilizou da tabela do "INPERPAR" órgão que realiza o acompanhamento de evolução de vendas, ofertas e valores praticados pelo mercado imobiliário, fornecendo os valores médio praticados a época a ser analisada.

Para a determinar a valorização ocorrida no imóvel no período de fevereiro do ano de 2018 até a data de setembro do ano de 2020, Optou-se por utilizar:

Relação percentual entre o valor venal médio de mercado praticado em cada mês., para este procedimento, este Perito, optou por utilizar a última tabela do INPESPAR, em que se obtém um **índice percentual entre valor médio venal de terreno** no período para a região metropolitana de **2,76% (dois por cento e setenta e seis décimos)** ou seja, este índice de referência para época da avaliação do terreno com **valor médio de venda atual equivale a 0,0276 do valor de venda** do terreno para imóveis residenciais.



- i. Valor médio do metro quadrado do terreno conforme informado para o 01/2018 de R\$ 1.193,79/m².
- ii. Valor médio do metro quadrado terreno conforme informado para o 08/2020 de R\$ 1.226,63/m².

Consideração o percentual de valorização do mercado imobiliário no período que foi calculado se obteve um valor de terreno de

Valor Médio corrigido do terreno Adotado é de:

R\$ 2.030.000,00

(Dois milhões e trinta mil reais).

Esclarecendo que os valores foram corrigidos pela Tabela de INPESPAR (Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado Imobiliário e Condominial).



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Tabela da INPESPAR para agosto de 2020.

2.1. PREÇO MÉDIO POR m² (R\$/área total) DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS, IMÓVEIS COMERCIAIS E TERRENOS OFERTADOS EM AGOSTO/2020

Tipos	Preço m² (R\$) Jul/2020	Preço m² (R\$) Ago/2020	Variação (%) mês anterior
RESIDENCIAIS			
Apartamentos:			
Kitinete	4.617,75	4.639,22	0,5
1 dormitório	3.890,47	3.925,23	0,9
2 dormitórios	3.232,72	3.229,16	-0,1
3 dormitórios	3.402,97	3.425,18	0,7
4 dormitórios	4.357,17	4.404,76	1,1
Casa de Alvenaria:			
1 dormitório	*	*	-
2 dormitórios	3.657,07	3.695,41	1,0
3 dormitórios	3.506,15	3.498,59	-0,2
4 dormitórios	3.732,87	3.693,59	-1,1
Casa Madeira/Mista	3.240,15	3.227,28	-0,4
Sobrado	3.669,94	3.697,59	0,8
Média	3.730,73	3.743,60	0,3
COMERCIAIS			
Conjunto	4.195,84	4.178,58	-0,4
Casa	4.088,04	4.147,68	1,5
Barracão	2.713,47	2.690,14	-0,9
Média	3.991,72	3.993,98	0,1
TERRENO	1.213,73	1.226,63	1,1

Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cláudio Lino Faé

Glover Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC nº 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI nº

15.245

Cláudio Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Tabela da INPESPAR para agosto de 2020.

PREÇO 10 - PREÇO MÉDIO (R\$/área total construída) DOS IMÓVEIS USADOS OFERTADOS PARA VENDA, EM JANEIRO DE 2018

Setores	Tipo de Imóvel (Continuação)							
	Kilneta	Apto 1	Apto 2	Apto 3	Apto 4	Res. Al. 1	Res. Al. 2	Res. Al. 3
I	4.331,98	3.566,90	3.175,52	2.948,36	2.937,34			4.800,43
II	4.808,68	4.010,93	3.301,93	3.331,31	4.042,80			3.974,92
III	4.722,44	3.679,64	3.403,59	3.590,27	4.195,82			4.056,62
IV	4.100,39	3.754,48	3.367,47	3.564,00	4.202,16		2.944,06	4.019,86
V	4.490,01	3.429,34	3.348,91	3.305,04	3.356,98			3.954,60
VI			3.954,80	3.206,04			3.938,72	3.866,53
VII		3.582,93	3.138,19	3.076,69	3.890,72			3.655,58
VIII		3.582,93	3.092,78	3.065,72			4.753,36	3.724,62
IX			2.592,74	2.727,38				3.251,52
X			2.912,45	2.872,80			3.202,21	3.151,13
XI	3.631,89		2.974,16	2.633,81			3.456,58	3.229,69
XII			3.206,55	3.073,09			3.603,16	3.582,91
XIII		3.878,55	2.816,37	2.521,45				2.898,80
XIV		2.974,98	2.910,64	2.790,97			3.685,37	3.104,38
XV	3.844,16	3.515,87	3.044,87	2.995,75			3.853,96	3.337,01
XVI		3.098,86	2.817,22	2.798,75			3.292,56	3.018,32
XVII			2.504,59				2.868,04	2.521,00
XVIII			3.001,76					
XIX			2.697,64	2.721,93			2.707,80	2.750,69
Geral	4.209,70	3.635,53	3.084,52	3.212,82	4.078,68		3.305,38	3.430,95
Média do ano	4.209,70	3.635,53	3.084,52	3.212,82	4.078,68		3.305,38	3.430,95

Setores	Tipo de Imóvel (Conclusão)							
	Res. Al. 4	Res. Mod/Mista	Sobrado	Conjunto	Casa Comercial	Barraço	Loja	Terreno
I	3.886,32		3.899,31	3.635,60	4.572,30		5.431,7	2.915,9
II	4.623,50		3.968,24	5.005,97	4.541,96		10.294,8	2.324,2
III	4.557,80		3.755,86	4.476,13	4.353,47			2.182,8
IV	4.894,53		3.453,98	4.368,88	4.592,24		6.167,6	1.372,7
V	4.073,67		3.766,64		3.634,23			2.258,0
VI	3.921,57		3.308,21		3.108,25			872,7
VII	3.540,52		3.392,80	4.885,96	3.666,26	2.923,13		1.229,4
VIII	3.908,97		3.336,44		3.769,97			962,5
IX	3.290,34		3.189,21					733,3
X	2.931,47		3.147,71					882,2
XI	2.796,72		3.036,53		2.515,08	2.495,65		976,2
XII	3.347,07		3.260,52		3.050,12		3.239,6	1.062,8
XIII	3.022,81		3.187,69		3.235,66			1.045,2
XIV	2.979,61		3.034,26		2.761,07	2.421,42		1.009,8
XV	3.130,23		3.131,47	2.967,14	3.286,70	1.978,28	4.488,4	1.232,0
XVI	2.548,31		2.953,31		3.188,89	2.082,59		929,1
XVII	1.992,52		2.488,48		1.728,85			815,4
XVIII								
XIX	2.548,32		2.590,40			2.369,05		956,3
Geral	3.587,97	2.930,12	3.170,61	4.204,51	3.898,89	2.539,59	5.224,3	1.193,7
Média do ano	3.587,97	2.930,12	3.170,61	4.204,51	3.898,89	2.539,59	5.224,3	1.193,7

Fonte: INPESPAR



3 CUSTO ESTIMADO DAS BENFEITORIAS.

Para a determinação dos valores de reedição, utilizamos o procedimento de adotar padrão construtivo baseado no CUB (Custos Unitários Básicos) nº 12.721/2006, acrescidos os custos de fundações, remuneração do construtor e incorporador, taxas, infraestrutura apoio e outros custos inerentes.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 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 Janeiro/2018. "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		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.444,04	R-1	1.794,63	R-1	2.134,02
PP-4	1.292,58	PP-4	1.677,75	R-8	1.716,81
R-8	1.222,55	R-8	1.442,99	R-16	1.775,85
PIS	1.001,97	R-16	1.394,99		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.637,93	CAL-8	1.756,29
CSL-8	1.418,06	CSL-8	1.566,91
CSL-16	1.890,62	CSL-16	2.086,43

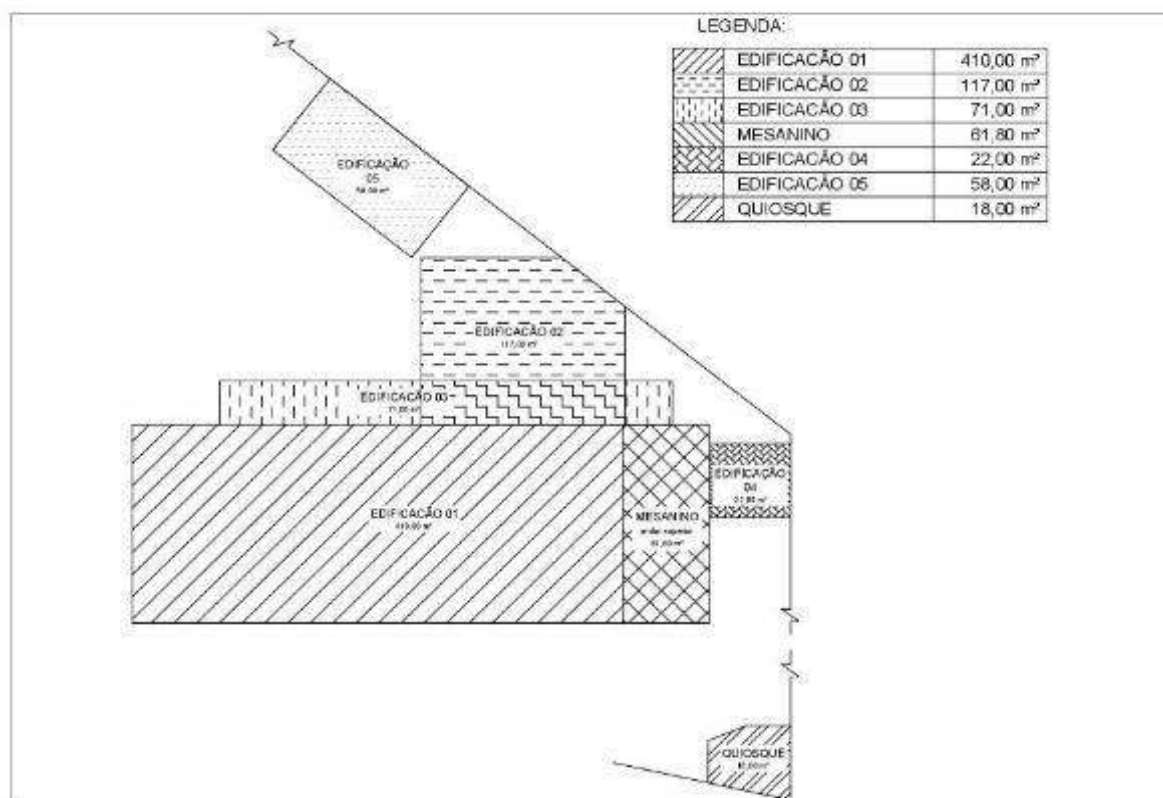
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.551,01
GI	781,38

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/>



3.1 Atualização do valor do terreno:



3.1.1 Valor das benfeitorias para fevereiro de 2018.

Conforme cálculos, já apresentados no Laudo, temos:

Edificação nº 01:	R\$ 525.100,00.
Edificação nº 02:	R\$ 39.700,00.
Edificação nº 03:	R\$ 33.900,00.
Edificação nº 04:	R\$ 7.750,00.
Edificação nº 05:	R\$ 21.950,00.
<u>Valor totalizado das Benfeitorias:</u>	<u>R\$ 628.400,00.</u>



3.1.2 Atualização o Valor das benfeitorias para agosto de 2020.

Para a correção do valor médio do terreno este perito, se utilizou da tabela do Custo Unitário Básico CUB "Sinduscon" órgão que realiza o acompanhamento de evolução de valores praticados pelo mercado imobiliário, fornecendo os valores médio praticados a época a ser analisada.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 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 Agosto/2020. "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			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.514,20	0,41%	R-1	1.841,48	0,32%	R-1	2.206,49	0,10%
PP-4	1.381,15	0,61%	PP-4	1.750,13	0,42%	R-8	1.798,39	0,34%
R-8	1.312,24	0,64%	R-8	1.502,78	0,46%	R-16	1.866,21	0,51%
PIS	1.068,37	0,47%	R-16	1.453,00	0,49%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.725,52	0,37%	CAL-8	1.857,11	0,27%
CSL-8	1.485,27	0,42%	CSL-8	1.653,93	0,38%
CSL-16	1.983,66	0,54%	CSL-16	2.205,44	0,48%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

GI	817,30	0,54%
----	--------	-------

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/>

Para a determinar a valorização ocorrida no imóvel no período de fevereiro do ano de 2018 até a data de setembro do ano de 2020, Optou-se por utilizar:



Relação percentual entre o valor venal médio de mercado praticado em cada mês., para este procedimento, este Perito, optou por utilizar a última tabela do CUB - Sinduscon, em que se obtém um **índice percentual entre valor médio venal de Barracão** no período, para a região metropolitana de Curitiba, foi de **4,60% (quatro por cento e sessenta décimos)** ou seja, este índice de referência para época da avaliação do terreno com **valor médio de venda atual equivale a 0,0460 do valor de venda** do terreno.

iii. Valor médio de barracão conforme informado para o 01/2018 de R\$ 781,38.

iv. Valor médio de barracão conforme informado para o 08/2020 de R\$ 817,30.

Consideração o percental de valorização do mercado imobiliário no período que foi calculado se obteve um valor de:

Conforme cálculos, atualizados, temos:

Edificação nº 01:	R\$ 549.250,00.
Edificação nº 02:	R\$ 41.550,00.
Edificação nº 03:	R\$ 35.450,00.
Edificação nº 04:	R\$ 8.100,00.
Edificação nº 05:	R\$ 22.950,00.
<u>Valor totalizado das Benfeitorias:</u>	<u>R\$ 657.300,00.</u>



FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimor Lino Faé

Engº Civil CREA/PR 9.475/D

Glower Willian Faé

Engº Civil CREA/PR 47.828/D

Contabilista CRC n° 052.383/O

Corretor de Imóveis CRECI n°

15.245

Cladimor Lino Faé Fº

Engº Civil CREA/PR 84.017/D

4 ESCLARECIMENTOS FINAIS.

A) TERRENO:

Valor terreno em 2018 de R\$ 1.975.000,00

Valor terreno em 2020 de R\$ 2.030.000,00

DIFERENÇA a maior deR\$ 55.000,00

B) EDIFICAÇÕES:

Valor Edificações em 2018 de R\$ 628.400,00

Valor Edificações em 2020 de R\$ 657.300,00

DIFERENÇA a maior deR\$ 28.900,00

Total da diferença a maior de R\$ 89.900,00 para a data de setembro de 2020.

Assim temos:

**R\$ 89.900,00 (Oitenta e nove mil e oitocentos reais) de
acréscimo no valor do Laudo do ano de 2018.**

Valor total do imóvel, terreno mais benfeitorias de:

R\$ 2.687.300,00

(Dois milhões, seiscentos e oitenta e sete mil e trezentos reais)



FAE PERITOS E AVALIADORES

<i>Cládimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glower Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
<i>Cládimor Lino Faé Fº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

Este Perito entende que nestes casos não se deva considerar o fator de Comercialização, levando-se em conta a estabilidade do mercado imobiliário.

Valores referentes a SETEMBRO de 2020, conforme determinado para este Perito calcular naquela Época.

Portanto reiteramos os cálculos apresentados em setembro de 2020.

Excelência era o que tínhamos a informar.

Nestes termos, pede
Juntada e deferimento

Curitiba, -06 de Fevereiro de 2021.

Cládimor Lino Faé

Eng. Civil CREA/PR nº 9.475/D
Especialista em Avaliações e Perícias pelo CEFET/CT/PR
Mestre em Avaliações e Perícias pela Universidade de VALÊNCIA ESPANHA
Ex – Conselheiro e Diretor do CREA/PR
Ex - Presidente e Membro da Comissão de Avaliações e Perícias do CREA/PR