



FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

FAÉ

ENGENHEIROS PERITOS E AVALIADORES

PERÍCIA TÉCNICA DE ENGENHARIA

24ª VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR.

Autos Nº 001496-47.2017.8.16.0194

AÇÃO MONITÓRIA

Requerente: BANCO BRADESCO S.A.

Requerido: ROSA DUNKE

Fevereiro/ 2021
Curitiba/ Paraná





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 JUÍZ DE DIREITO DA 24ª VARA
CIVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA - PARANÁ

Autos nº 0014960-47.2017.8.16.0194

CLADIMOR LINO FAÉ, Engenheiro Civil, portador do CREA/PR nº 9.475/D, com escritório conforme endereço abaixo (rodapé), honrosamente nomeado Perito Judicial na área da Engenharia, por Vossa Excelência nos Autos de nº 0014960-47.2017.8.16.0194 de AÇÃO MONITÓRIA, em que figuram como Partes:

Requerente: **BANCO BRADESCO S.A.**

Requerido: **ROSA DUNKE**

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





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

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

SUMÁRIO

1	INTERESSADO / SOLICITANTE:	4
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	4
3	OBJETIVO / FINALIDADE:	4
4	LIMITAÇÕES DO LAUDO:	5
5	RESSALVAS E PRINCÍPIOS:	6
6	VISTORIA:	7
7	ESCLARECIMENTO INICIAL:	8
	❖ Documentos utilizados:	8
8	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL:	9
	8.1 Visualização Aérea:	9
	8.1 Contexto Urbano da Região do Imóvel:	10
	8.2 Aspectos Sociais e Econômicos:	10
	8.3 Infraestrutura Urbana:	10
	8.4 Contexto Urbano da Região do Imóvel:	10
	8.5 Aspectos Sociais e Econômicos:	11
	8.6 Infraestrutura Urbana:	11
9	OBJETO DA PERÍCIA	12
	9.1 Fachada:	12
	9.2 Localização do Imóvel:	12
	9.3 Terreno/Lote:	13
10	CÁLCULOS:	23
	10.1 Avaliação (Análise do Modelo Estatística):	23
	10.2 Cálculo do Valor do imóvel.	33
11	RESUMO:	34
12	ENCERRAMENTO:	34
	LEIS, DECRETOS E NORMAS:	35





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

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

1 INTERESSADO / SOLICITANTE:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Atendendo ao que determina o Artigo 474 do CPC – Código de Processo Civil, estes Peritos informam que a Parte Requerente foi previamente comunicada via PROJUDI e por telefone, do dia e hora da vistoria do local objeto da presente lide, vistoria esta considerada como início dos trabalhos periciais.

3 OBJETIVO / FINALIDADE:

A presente Perícia de **AÇÃO MONITÓRIA**, consiste em verificar o imóvel em análise, buscar informações necessárias para a apuração dos fatos necessários à realização da Perícia segundo o entendimento deste Perito, esclarecendo itens específicos de acordo com as características especiais da Perícia em questão.

Anexar fotos e documentos 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.





FAE PERITOS E AVALIADORES

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

4 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 Júízo 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 porventura não tenha sido constatado durante a vistoria e diligências efetuadas.

Como também:

- Os Documentos apresentados nestes Autos como igualmente aos fornecidos a este Perito não serão examinados quanto a sua veracidade, sendo considerados perfeitos e livres de quaisquer ônus ou agravante. Portanto em condições de serem utilizados neste Laudo.

Mesmo por quê:

Segundo o constante no CPC – Código do Processo Civil, **Art. 77** diz:





FAE PERITOS E AVALIADORES

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

Art. 77. Além de outros previstos neste Código, são deveres das partes, de seus procuradores e de todos aqueles que de qualquer forma participem do processo:

- I. expor os fatos em juízo conforme a verdade;
- II. não formular pretensão ou de apresentar defesa quando cientes de que são destituídas de fundamento;
- III. não produzir provas e não praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou à defesa do direito;
- IV. cumprir com exatidão as decisões jurisdicionais, de natureza provisória ou final, e não criar embaraços à sua efetivação;
- V. declinar, no primeiro momento que lhes couber falar nos autos, o endereço residencial ou profissional onde receberão intimações, atualizando essa informação sempre que ocorrer qualquer modificação temporária ou definitiva;
- VI. não praticar inovação ilegal no estado de fato de bem ou direito litigioso.

Como também, a Perícia conforme o CPC - Código de Processo Civil Art. 464. "A prova pericial consiste em **exame, vistoria e avaliação**" (grifei).

5 RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

- ❖ O Laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- ❖ 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;
- ❖ 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);
- ❖ Os honorários profissionais do Perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;
- ❖ 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;





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

6 VISTORIA:

A primeira tentativa de Vistoria ao imóvel em questão foi marcada para o dia 21 de outubro de 2020, com início às 14:30 horas, sendo que nesta oportunidade não foi possível realizar a vistoria.

Nova vistoria foi marcada então para a data de **10 de novembro de 2020, com início às 14:30 horas**, os procuradores das partes foram informados do dia e hora da vistoria a este imóvel através do PROJUDI e via telefone, sendo que, acompanhou a vistoria apenas a proprietária do imóvel Sra. Rosa Dunke, oportunidade em que foi identificado o imóvel motivo desta Ação Monitória, analisando as suas características principais e o contexto a que pertence, com a finalidade de obter as informações e condições necessárias à futura elaboração do Laudo Pericial.



Ocasão da vistoria acompanhou a Sra. Rosa Dunke.





<i>Cladimir Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC n° 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI n° 15.245
<i>Cladimir Lino Faé Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

7 ESCLARECIMENTO INICIAL:

Por ocasião da vistoria “*in-loco*” do objeto desta ação judicial, foi observado que sobre o lote de terreno, motivo desta lide, possui atualmente apenas uma edificação com finalidade residencial unifamiliar.

❖ Documentos utilizados:

- ✚ Matrícula n° 4.264 do RGI da 2º Circunscrição de Curitiba - PR.
- ✚ Termo de penhora

TERMO DE PENHORA

Autos de Execução de Título Extrajudicial: 0014960-47.2017.8.16.0194

Valor da Causa: R\$ 69.317,02 (sessenta e nove mil trezentos e dezessete reais e dois centavos)

Exequente: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) **Executados(as):** ROSA DUNKE (CPF: 046.478.119-13)

Em conformidade com as diretrizes instituídas pela Portaria n° 02/2017 e em cumprimento à r. decisão constante do movimento sequencial 127.1/PROJUDI, item 01, foi lavrado este **TERMO DE PENHORA** sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 15284. Ficando, na mesma oportunidade, o(a) executado(a) **ROSA DUNKE**, constituído(a) como fiel depositário do bem:

“IMÓVEL: Lote de Terreno n.º 5 da quadra 02 da Planta Barigui, sito à Rua AP 2, nesta capital, medindo 10,00 m de frente para a Rua AP-2, tendo do lado direito 20,00m onde confronta com a Rua b, do lado esquerdo 20,00 m onde confronta com o lote 06, e nos fundos, 10,00 m confrontando com o lote 04, todos da mesma planta, com a área de 200,00 m² [...]”. Demais características constantes na Matrícula n.º 15284 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR.

Eu, Giovanna Leonarda Ratti Pinto, estagiária de Direito, o digitei e subscrevi e, para constar, foi lavrado este, que lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Curitiba, 28 de julho de 2020.

(assinatura digital)

KENDRA FONSECA BERBERI

Técnica Judiciária - Autorizada pela Portaria n.º 002/2017





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

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

8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL:

8.1 Visualização Aérea:





<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glóver 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

8.1 Contexto Urbano da Região do Imóvel:

A região é servida por toda a infraestrutura do Bairro Ahú, como pela proximidade do centro da cidade, e esta região que possui as características comerciais e residenciais.

8.2 Aspectos Sociais e Econômicos:

A região é preferencialmente residencial, caracterizada por classe média, possuindo comércio de bairro para atender a microrregião.

8.3 Infraestrutura Urbana:

8.3.1 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 etc.

8.4 Contexto Urbano da Região do Imóvel:

A região é servida pela infraestrutura do Bairro, como também pela sua proximidade ao centro da cidade, passa a ser atendida por toda infraestrutura disponível na Sede desta Cidade de Fazenda Rio Grande, esta região possui as características comerciais e residenciais.





FAE PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

8.5 Aspectos Sociais e Econômicos:

A região é predominantemente residencial, caracterizada por classe média/baixa e classe baixa, possuindo comércio de bairro para atender a microrregião.

8.6 Infraestrutura Urbana:

8.6.1 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 etc.

8.6.2 Equipamentos Comunitários:

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





<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glover 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

9 OBJETO DA PERÍCIA

Inicialmente temos a salientar que a informação aqui apresentada se refere a características visuais.

9.1 Fachada:



9.2 Localização do Imóvel:

O imóvel objeto desta Ação se encontra situado na Rua Arthur Martins Franco, nº 1.587-A, bairro CIC, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.





<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glóver Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC n° 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI n° 15.245
<i>Cladimor Lino Faé Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

9.3 Terreno/Lote:

9.3.1 Quanto à Dimensões:

Possui forma retangular, sendo as dimensões retiradas da matrícula 15.284 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR. (mov. 125.2 dos Autos):

Medindo **10,00 metros frente** para a Rua Arthur Martins Franco, Lado Direito de quem da rua olha **20,00 metros**, Lado Esquerdo de quem da rua olha **20,00 metros** e Fundos **10,00 metros**. Totalizando área do Lote com **200,00 metros quadrados**.

9.3.2 Vista Aérea do imóvel





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

9.3.3 Quanto à Situação

Este terreno está situado em via pavimentada, possuindo guia e sarjetas na testada do terreno, com cota de greide no nível do pavimento.

9.3.4 Quanto à Superfície:

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

9.3.5 Quanto à Topografia:

O terreno apresenta topografia em declive para os fundos, com cota frontal no nível do greide.

9.3.6 Benfeitorias (Residência):

Este terreno contém uma edificação construída em alvenaria convencional, com 02 (dois) pavimentos e mais subsolo, pavimento térreo com fins comercial e pavimento superior com fins residência unifamiliar, com área construída estimada de 255,50m², demais informações conforme a Matrícula 15.284 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR. (mov. 125.2 dos Autos):





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

9.3.7 Situação das Benfeitorias:

Quando da vistoria ao imóvel, se pode verificar que a edificação considerada no Laudo, possui as seguintes características, do seu padrão e estado de conservação considerado conforme descritas abaixo.

Edificação Comercial/Residencial: construção edificada em alvenaria convencional, com 02 (dois) pavimentos, com cobertura com estrutura de madeira e telhas de barro, janelas de alumínio e portas de madeira, piso revestido com cerâmica e foro de laje, com área construída estimada de 255,50m², com padrão de acabamento médio, estado de conservação médio.





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glover William 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

9.3.1 Situação das Benfeitorias Internas:



Foto nº 01

Vista da parcial do Restaurante

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional com pintura; com teto em forro de laje; porta em vidro e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 02

Vista parcial da Hall do banheiro

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional com azulejos; com teto em forro de laje e portas de madeira.



Foto nº 03

Vista parcial do Banheiro

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional com azulejos; com teto em forro de laje, janelas de alumínio com vidro e porta de madeira





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D



Foto nº 05
Vista parcial da sala do Restaurante
Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestidas com cerâmicas; com teto em forro de laje; porta e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 06
Vista da área do Buffet
Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestidas com cerâmicas; com teto em forro de laje; porta e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 07
Vista da Despensa
Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestida com cerâmica; com teto em forro de laje, janelas de alumínio com vidro e porta de madeira.





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D



Foto nº 08
Vista do acesso a cozinha

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestidas com cerâmicas; com teto em forro de laje; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 09
Vista parcial da cozinha

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestidas com cerâmicas; com teto em forro de laje; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 10

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestidas com cerâmicas; com teto em forro de laje; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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



Foto nº 11
Vista parcial do acesso ao pavimento superior.

Possuindo piso cerâmico; com grades de proteção.



Foto nº 12
Vista parcial da área lateral
Possuindo piso cerâmico com grades de proteção



Foto nº 13
Vista parcial da sala pavimento superior
Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.





FAE PERITOS E AVALIADORES

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



Foto nº 14
Vista parcial da cozinha segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 14
Vista parcial da cozinha segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.

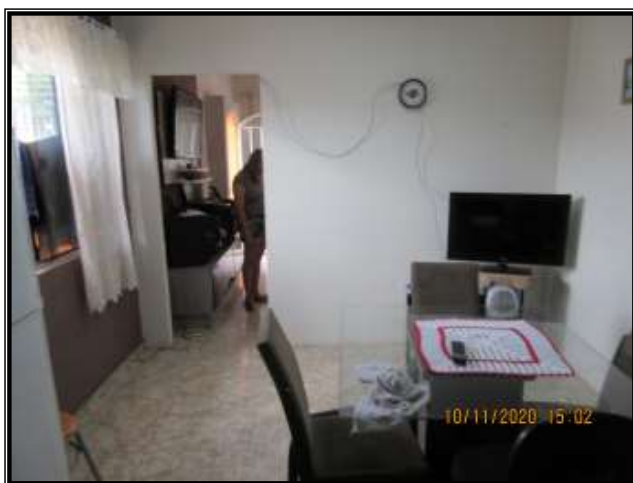


Foto nº 14
Vista parcial da sala segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.





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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D



Foto nº 14
Vista parcial do quarto segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 14
Vista parcial da área vazia segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestida com azulejos; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 14
Vista parcial do Banheiro segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestida com azulejos; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glówer 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 Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D



Foto nº 14
Vista parcial da parte vazia segundo pavimento

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestida com azulejos; com teto em forro de PVC; porta de madeira e janela de alumínio com vidro.



Foto nº 14
Vista parcial cozinha subsolo

Possuindo piso cerâmico; paredes em alvenaria convencional revestida com azulejos; com teto em forro de PVC; porta de metal e janela de ferro com vidro.



Foto nº 14
Vista parcial da fachada do subsolo

Possuindo paredes em alvenaria convencional revestidas com pintura; porta em madeira e janela de ferro com vidro.





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

10 CÁLCULOS:

10.1 Avaliação (Análise do Modelo Estatística):

OS Cálculos estão fundamentados na Norma **NBR 14.653-2** (Avaliações de Imóveis Urbanos), da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), onde se optou por utilizou o "METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO" com aplicação de Inferência Estatística.

i. Dados de Mercado:

Diante dos 29 elementos amostrais informados, e tabelados abaixo, procuraram-se os atributos de maior influência nos valores unitários para o mercado do imóvel.

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 28 dados considerados.

ID	Endereço	Observação	Área Construída	Área Terreno	Tabela de Ross-Heidecke	Rua Principal	Padrão CUB	Renda Censitária	Valor Unitário
1	Rua Orestes Romeu Bizzotto, 201 - 1 Comércio e 3 Residências - Tatuquara	Somma Imóveis : 3013-1838	240,00	216,00	0,782	1	0,912	1.830,21	1.791,67
2	Rua Egon Cesar Fabre, 228 - 3 Comércios e 2 Residências - Augusta	A8 Arao : 3532-7167	260,00	228,00	0,976	1	1,212	2.543,84	3.846,15
3	Rua Lourdes Betezek, 61 - 5 Residências - Cidade Industrial	Imóveis Portal CIC : 3327-1882	288,00	240,00	0,725	2	1,056	2.112,36	1.527,78
4	Rua João Dembinski, 591 - 1 Comércio e 1 Residência - Cidade Industrial	Baggio Imóveis : 3015-2727	310,50	371,00	0,909	2	1,056	4.930,28	5.475,04
5	Rua Clemente Ritz, 177 - 2 Comércios e 3 Residências - Cidade Industrial	Imob Casa Sede : 3093-0210	480,00	300,00	0,769	1	1,056	1.990,23	1.666,67
6	Rua Pedro Gusso, 4393 - 2 Comércios e 3 Residências - Cidade Industrial	Ester Corretora : 3528-8470	350,00	200,00	0,645	2	0,912	6.040,69	1.571,43
7	Rua Martins Fontes, 212 - 1 Comércio e 1 Residência - Fazendinha	A.Gonçalves : 3242-6565	305,00	300,00	0,909	1	1,212	2.508,25	2.852,46
8	Rua Nova Esperança, 1700 - 2 Comércios e 1 Residência - Sítio Cercado	Fontes Imóveis : 3503-3309	250,00	142,50	0,609	2	1,056	2.178,53	2.480,00





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

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

9	Rua Jussara, 2823 - 2 Comércios e 2 Residências - Sítio Cercado	Atos Imóveis : 3083-2800	400,00	264,00	0,83	1	1,2	2.059,25	2.462,50
10	Rua Manoel Nóbrega, 256 - 2 Comércios - Sítio Cercado	Prado Corretor : 98817-2073	320,00	180,83	0,909	1	1,056	1.328,41	1.000,00
11	Rua Ourizona, 2071 - 2 Comércios e 2 Residências - Sítio Cercado	Prado Corretor : 98817-2073	316,60	290,40	0,884	1	1,2	1.933,76	3.474,42
13	Rua Pinheiro Guimarães, 1115 - 3 Comércios e 1 Residência - Portão	Imob. Juvevê : 3353-3000	424,10	400,00	0,909	1	1,056	4.410,56	1.645,84
14	Rua Júlio Eduardo Gineste, 1212 - 1 Comércio - Santa Quitéria	Rômulo : 99725-0521	305,20	384,00	0,785	1	1,056	3.682,21	2.785,06
15	Rua Tenente Tito Teixeira de Castro, 1784 - 1 Comércio e 1 Residência - Boqueirão	Casagrande : 3023-9292	459,33	783,00	0,444	1	1,386	3.996,64	2.174,91
16	Rua Anne Frank, 2980 - 1 Comércio e 1 Residência - Boqueirão	Ribeiro Imóveis : 3035-0404	350,04	361,50	0,954	2	1,386	2.606,72	3.428,18
17	Rua Aviador Armin Buhner, 332 - 2 Comércios e 2 Residências - Uberaba	Interage Imóv. : 3042-4343	335,00	384,00	0,933	1	0,912	3.759,18	2.059,70
18	Rua Desembargador Westphalen, 1224 - 1 Comércio e 1 Residência - Rebouças	ACX Imóveis : 98833-5201	434,79	300,00	0,498	2	1,2	4.676,71	2.299,96
19	Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 433 - 1 Comércio - Centro Cívico	Imob. Fênix : 3022-6925	154,00	329,97	0,609	2	1,056	7.588,76	6.493,51
20	Rua Euclides Bandeira, 466 - 1 Comércio - Centro Cívico	Casagrande : 3023-9292	192,00	240,00	0,904	1	1,212	7.588,76	4.687,50
21	Rua Itupava, 1753 - 1 Comércio e 1 Residência - Hugo Lange	Baggio Imóveis : 3015-2727	283,30	260,00	0,848	2	1,386	7.282,83	8.824,57
22	Rua Nicolau Maeder, 47 - 1 Comércio - Alto da Glória	Vitória Imóveis : 3085-2244	190,00	150,00	0,909	2	1,386	5.263,31	3.789,47
23	Rua Augusto Stresser, 1360 - 1 Comércio e 1 Residência - Hugo Lange	House: 3532-0300	751,10	483,00	0,725	2	1,056	6.207,41	2.995,61
24	Rua Antonio Escorsin, 900 - 1 Comércio e 1 Residência - São Braz	Lopes Home : 3402-1858	273,82	280,00	0,858	2	1,056	2.760,08	4.199,84
25	Rua Wanda Wolf, 1047 - 1 Comércio e 1 Residência - Santa Felicidade	Yard Imóveis : 99909-5729	456,10	640,00	0,782	1	1,386	3.775,90	3.047,58
26	Rua Omar Raymundo Picheth, 903 - 1 Comércio e 1 Residência - Xaxim	Imbiária Xaxim : 3275-6493	351,60	440,00	0,782	2	1,056	2.009,42	3.868,03
27	Rua Constantino José de Almeida, 332 - 1 Comércio e 1 Residência - Xaxim	Miami Imobi : 3332-3350	339,00	390,00	0,418	1	1,056	2.055,61	1.740,41
28	Rua José Veríssimo, 1514 - 2 Comércios e 2 Residências - Bairro Alto	Wilfer Imóveis : 3037-4444	570,00	1.000,00	0,93	1	1,212	3.083,20	3.140,35
29	Rua José de Oliveira Franco, 1927 - 2 Comércios e 2 Residências - Bairro Alto	Cezar Imóveis : 3367-6767	264,00	450,00	0,782	1	1,2	3.943,47	2.840,91

ii. Considerados os atributos verificados temos:

Neste modelo estatístico se testou, como variáveis independentes a Área Construída, Setor/PVG (planta Genérica de Valores do Município), RM-Bairro, RM-Logradouro (Renda Média da Rua), Padrão de Acabamento, Ross-Heidecke, Área Total (terreno) e Banheiro. Apresentado abaixo na pesquisa de mercado.





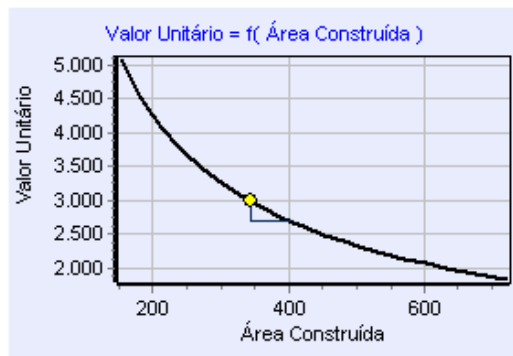
FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimir Lino Faé	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
Glówer Willian Faé	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
Cladimir Lino Faé Pº	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

- Área Construída:

Variável quantitativa, independente ou explicativa, que define a área Construída sobre o terreno, expressa em metros quadrados.

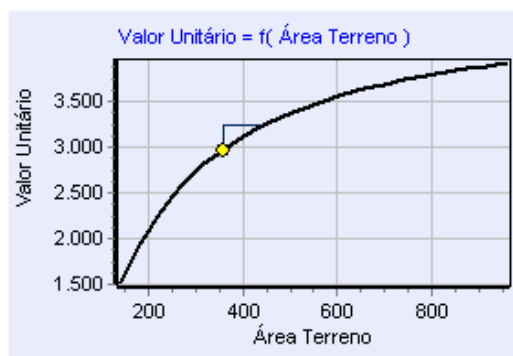
Com amplitude de 154,00 a 751,10.
(Crescimento negativo com -10,00%)



- Área Terreno:

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

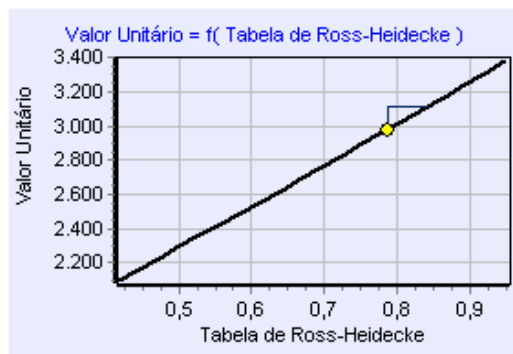
Amplitude da amostra de 142,50 a 1.000,00
(Crescimento positivo com +8,94%)



- Tabela Ross-Heidecke:

Variável proxy, independente ou explicativa, retirada de estudos por entidade conceituada (ex. IBGE), que define o estado de conservação pelo estudo de Ross e Heidecke utilizando idade aparente.

Amplitude da amostra de 0,418 a 1,000
(Crescimento positivo com +4,61%)

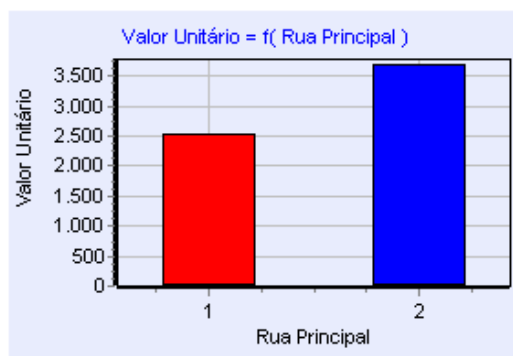


- Rua Principal:

Variável dicotômica, explicativa ou independente, que é definida por meio de codificação, com características booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não".

- 1 – em rua secundária
- 2 – Frente para rua principal

(Crescimento positivo com +45,80%)





FAE PERITOS E AVALIADORES

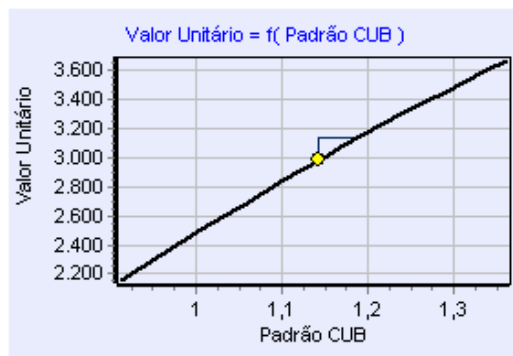
<i>Cladimir Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glower Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
<i>Cladimir Lino Faé Pº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

- Renda Censitária:

Variável proxy, independente ou explicativa, retirada de estudos por entidade conceituada (ex. Sinduscon), que define a o valor de coeficiente, com referência ao CUB, expressa coeficiente proporcional.

Com amplitude de 0,912 a 1.386.

(Crescimento positivo com +5,23%)

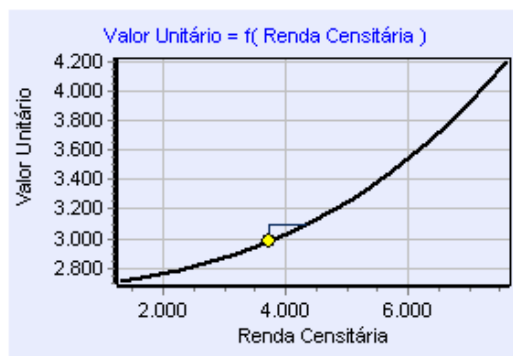


- Renda Censitária:

Variável proxy, independente ou explicativa, retirada de estudos por entidade conceituada (ex. IBGE), que define a renda média do bairro, expressa em reais.

Com amplitude de 1.097,89 a 6.937,38.

(Crescimento positivo com +4,04%)



-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:

iii. Coeficiente de Determinação:

O modelo adotado responde por 73,86% da formação do valor dos imóveis na região pesquisada, sendo que 26,14% podem ser atribuídos a outras variáveis, imprecisões, vícios de informação, bem como perturbações aleatórias.





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

iv. 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 9,89.

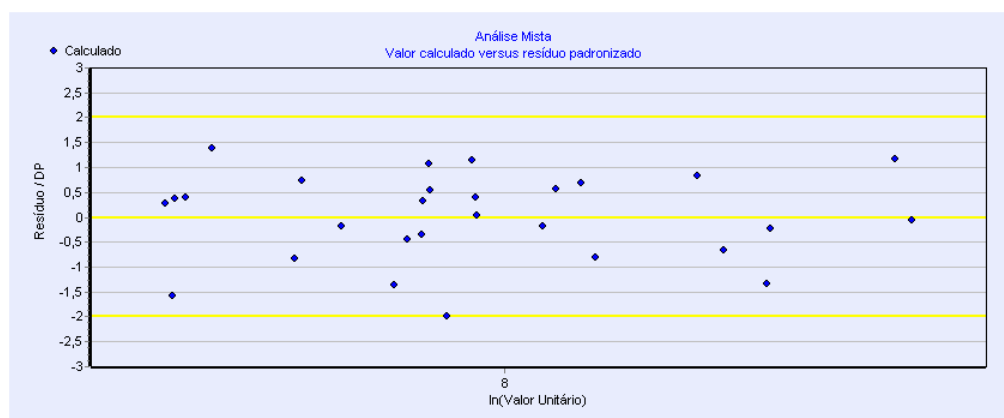
v. Teste da Hipótese Nula dos Regressores:

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

0,44%	para o regressor referente à	Área Construída
0,38%	para o regressor referente à	Área Terreno
2,38%	para o regressor referente à	Tabela de Ross-Heidecke
0,56%	para o regressor referente à	Rua Principal
0,75%	para o regressor referente à	Padrão CUB
4,47%	para o regressor referente à	Renda Censitária

vi. 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 auto correlação. Sendo que este Modelo de regressão não apresentou Outliers, vide gráfico abaixo:





FAE PERITOS E AVALIADORES

Cladimir Lino Faé	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
Glóver Willian Faé	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

ID	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada	Cook
1	1.791,67	1.599,88	191,79	10,70%	0,4	2,42%	0,21%	3,08%	0,01
2	3.846,15	2.795,20	1.050,95	27,32%	1,14	0,64%	6,33%	-1,06%	0,04
3	1.527,78	2.662,61	1.134,83	-74,28%	-1,99	3,46%	7,38%	2,29%	0,15
4	5.475,04	4.335,56	1.139,48	20,81%	0,83	7,12%	7,44%	7,02%	0,04
5	1.666,67	1.537,43	129,24	7,75%	0,29	2,89%	0,10%	3,72%	0
6	1.571,43	1.976,13	-404,7	-25,75%	-0,82	3,27%	0,94%	3,97%	0,06
7	2.852,46	2.821,66	30,8	1,08%	0,04	0,12%	0,01%	0,15%	0
8	2.480,00	1.682,44	797,56	32,16%	1,39	0,59%	3,64%	-0,32%	0,15
9	2.462,50	2.006,78	455,72	18,51%	0,73	0,62%	1,19%	0,45%	0,01
10	1.000,00	1.559,74	-559,74	-55,97%	-1,59	6,07%	1,79%	7,35%	0,12
11	3.474,42	2.570,04	904,38	26,03%	1,08	0,14%	4,68%	-1,22%	0,02
13	1.645,84	2.403,17	-757,33	-46,01%	-1,35	2,97%	3,29%	2,88%	0,04
14	2.785,06	2.541,66	243,4	8,74%	0,33	0,17%	0,34%	0,12%	0
15	2.174,91	2.461,94	-287,03	-13,20%	-0,44	1,25%	0,47%	1,48%	0,02
16	3.428,18	4.965,94	1.537,76	-44,86%	-1,33	0,10%	13,54%	-3,90%	0,27
17	2.059,70	2.168,26	-108,56	-5,27%	-0,18	1,56%	0,07%	2,01%	0
18	2.299,96	2.532,84	-232,88	-10,13%	-0,34	0,95%	0,31%	1,14%	0,01
19	6.493,51	6.588,52	-95,01	-1,46%	-0,05	14,72%	0,05%	19,09%	0
20	4.687,50	5.000,97	-313,47	-6,69%	-0,23	3,11%	0,56%	3,87%	0,02
21	8.824,57	6.377,55	2.447,02	27,73%	1,16	42,37%	34,30%	44,78%	0,23
22	3.789,47	4.567,07	-777,6	-20,52%	-0,67	0,54%	3,46%	-0,33%	0,1
23	2.995,61	2.574,67	420,94	14,05%	0,54	0,03%	1,01%	-0,26%	0,06
24	4.199,84	3.457,98	741,86	17,66%	0,7	1,45%	3,15%	0,95%	0,03
25	3.047,58	3.205,84	-158,26	-5,19%	-0,18	0,01%	0,14%	-0,03%	0
26	3.868,03	3.293,03	575	14,87%	0,58	0,68%	1,89%	0,32%	0,03
27	1.740,41	1.564,04	176,37	10,13%	0,38	2,61%	0,18%	3,33%	0,02
28	3.140,35	2.815,07	325,28	10,36%	0,39	0,00%	0,61%	-0,18%	0,01
29	2.840,91	3.554,26	-713,35	-25,11%	-0,8	0,12%	2,91%	-0,71%	0,02

vii. Normalidade dos Resíduos:

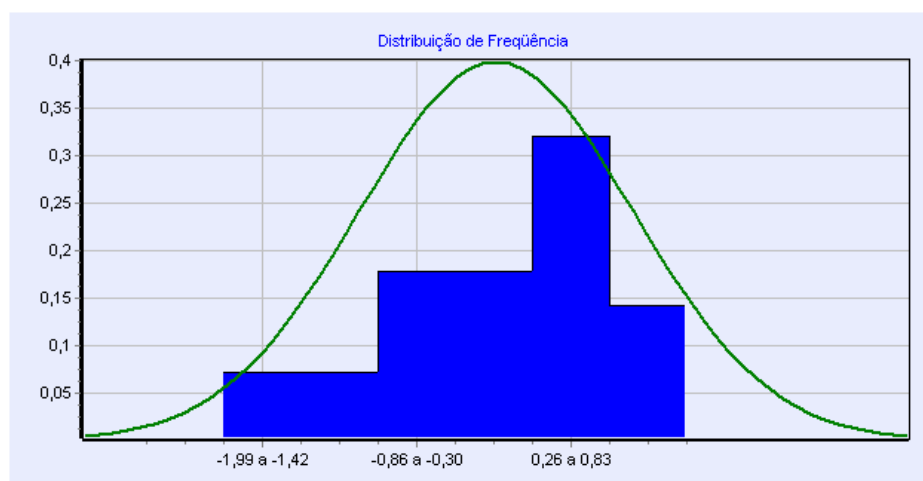
Verificou-se que 71% dos resíduos padronizados se encontram no intervalo $(-1\sigma, +1\sigma)$, 96% se encontra no intervalo $(-1,64\sigma, +1,64\sigma)$ e 96% no intervalo $(-1,96\sigma, +1,96\sigma)$, o que caracteriza indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo.





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

Cladimir 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
Cladimir Lino Faé Pº	Engº Civil CREA/PR 84.017/D



viii. 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.

ix. Correlações entre as Variáveis:

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

Variável	Forma Linea	Área Constr	Área Terren	Tabela de R	Rua Princip	Padrão CUB	Renda Cens	Valor Unitári
Área Construída	ln(x)		72	20	40	31	2	57
Área Terreno	1/x	-56		33	54	22	5	58
Tabela de Ross-Heic	x ²	-12	10		38	17	24	47
Rua Principal	x	-15	28	-16		31	5	56
Padrão CUB	1/x	-4	16	-10	4		15	54
Renda Censitária	x ²	-27	1	-7	35	-11		42
Valor Unitário	ln(y)	-35	-13	24	37	-44	55	

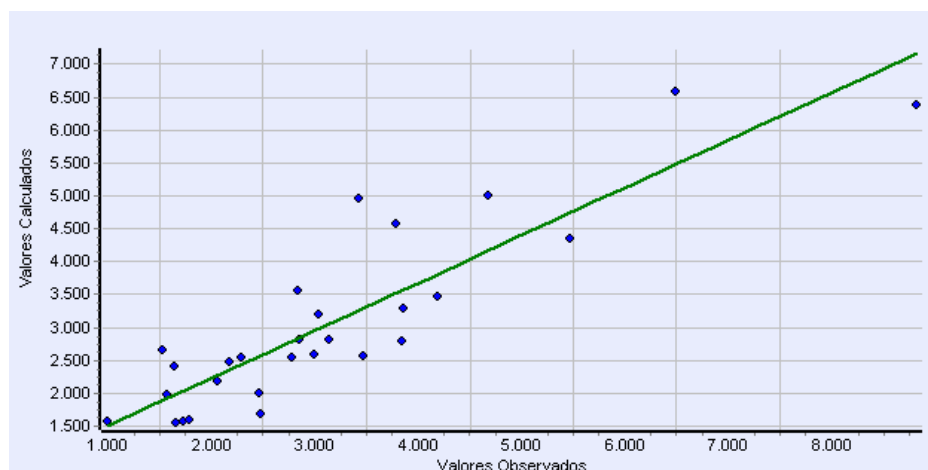




FAE PERITOS E AVALIADORES

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

x. Verificação Gráfica da Aderência do Modelo:



xi. Equação

Com as informações confirmadas acima e em utilizando a Média, se obtém a seguinte equação

$$\text{Valor Unitário} = 117541,24 * \text{Área Construída} ^{-0,6598821} * e^{(-158,18661 * 1/\text{Área Terreno})} * e^{(1,4587549 * \text{Tabelado Ross-Heidecke}^{1/2})} * e^{(0,37713958 * \text{Rua Principal})} * e^{(-1,4612718 * 1/\text{Padrão CUB})} * e^{(7,8474138e-09 * \text{Renda Censitária}^2)}$$





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

10.1.1 Enquadramento Para a Fundamentação

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 características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizados no modelo	II
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	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	III





FAE PERITOS E AVALIADORES

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

			fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
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 atingido na Fundamentação foi Grau I:





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

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

10.2 Cálculo do Valor do imóvel.

Dados do imóvel avaliado:		Valores da MÉDIA para 80 % de confiança	
Área Construída	255,50	Valor_Unitário Médio:	1.870,26
Área Terreno	200	Valor_Unitário Mínimo:	1.618,79 -13,45%
Tabela de Ross-Heidecke	0,78	Valor_Unitário Máximo:	2.160,79 15,53%
Rua Principal	1,00	Amplitude do intervalo de confiança	28,98%
Padrão CUB	1,06	Campo de Arbitrio (NBR 14.653-2)	
Renda Censitária	1642,66	Mínimo (-15%)	1.589,72
		Máximo (+15%)	2.150,80

Valor Unitário Médio de R\$ 1.870,26 multiplicados pela área de 255,50m², implica no valor do imóvel de R\$ 477.851,43 (Quatrocentos e cinquenta e um reais e quarenta e três Centavos).

10.2.1 - Enquadramento Para a Precisão

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 atingido na Precisão foi Grau III:





FAÉ PERITOS E AVALIADORES

<i>Cladimor Lino Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
<i>Glover Willian Faé</i>	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC n° 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI n° 15.245
<i>Cladimor Lino Faé Fº</i>	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

11 RESUMO:

Valor encontrado e sugerido por este Perito para o imóvel objeto da Penhora, com Área construída de 255,50m², que multiplicado pelo valor médio de mercado encontrado de R\$ 1.780,26, **totalizou o valor de R\$ R\$ 477.851,43.**

VALOR DO IMÓVEL SUGERIDO E ARREDONDADO DE:

R\$ 478.000,00

(Quatrocentos e setenta e oito mil reais)

12 ENCERRAMENTO:

Este Perito Judicial, juntamente com o Assessor Técnico do Perito buscaram apresentar todos os aspectos e conclusões da Perícia que contém 34 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, 25 de fevereiro de 2021.

Cladimor Lino Faé

Eng. Civil CREA/PR n° 9.475/D
Especialista em Avaliações e Perícias pelo **CEFET/CT/PR**
Mestre em Avaliações e Perícias pela Universidade de **VALÊNCIA ESPANHA**
Ex - Diretor e Conselheiro do **CREA/PR**
Ex- Presidente e Membro da Comissão de Avaliações e Perícias do **CREA/PR**





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

LEIS, DECRETOS E NORMAS:

- Norma de Avaliação de Imóveis da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Registrada no INMETRO - NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos.
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Registrada no INMETRO - NBR 14.653 – Parte 2 – Avaliações de imóveis urbanos.
- Lei Federal nº 5.194/66 – Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e da outras providências.
- Decreto Federal nº 23.569 de 1933 – Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e de Agrimensor.
- Resolução nº 205/71 – Adota o Código de Ética Profissional.
- Resolução nº 218/73 – Discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- “METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO” com aplicação de Inferência Estatística.”
- Método do Custo de Reprodução, com Orçamento Simplificado fazendo parte deste Método.

LEGISLAÇÃO

Todo Trabalho de Avaliação e Perícia de Engenharia deve atender a legislação pertinente ao assunto, objetivando a sua legalidade.

LEI FEDERAL nº 5.194, de 21/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

LEI FEDERAL nº 6.496/77, que instituiu a “Anotação de Responsabilidade Técnica” (**ART**) na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia.

DECRETO FEDERAL nº 81.621, de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.

RESOLUÇÃO nº 205 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 30/09/71, que adota o Código de Ética Profissional.

RESOLUÇÃO nº 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/06/73, e demais resoluções pertinentes, que fixam as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO Nº 345 - Do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/07/90, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenheiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

NORMAS: Os trabalhos Periciais de Engenharia devem ser orientados e obedecer às diretrizes preconizadas pelas Normas Brasileiras aprovadas pela **ABNT** – (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e espécie do objeto da Perícia.





Cladimir Lino Faé	Engº Civil CREA/PR 9.475/D
Glówer Willian Faé	Engº Civil CREA/PR 47.828/D Contabilista CRC nº 052.383/O Corretor de Imóveis CRECI nº 15.245
Cladimir Lino Faé Pº	Engº Civil CREA/PR 84.017/D

**Legislação Profissional*

A questão encontra-se muito bem delineada na legislação que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, **Lei Federal 5.194/66, onde, em seu artigo 7º, discrimina como atribuição destas profissões, dentre outras, avaliações, vistorias, perícias e pareceres**, além de prever, nos artigos 13, 15 e 68, a validade dos trabalhos desta natureza somente quando realizadas por profissionais legalmente habilitados.

"Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo consistem em:

c) ... **avaliações, vistorias, perícias, pareceres**, ... (grifo nosso)

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, Arquitetura e de Agronomia, quer públicos, quer particulares, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com a Lei.

Art. 15. São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos da Lei.

Art. 68. As autoridades administrativas ou judiciárias, as repartições estatais, paraestatais, autárquicas ou de economia mista não receberão estudos, projetos, laudos, perícias, arbitramentos e quaisquer outros trabalhos, sem que os autores, profissionais ou pessoas jurídicas, façam prova de estar em dia com o pagamento da respectiva anuidade."

Quanto às pessoas que não possuam a necessária habilitação legal, a referida lei, em seu artigo 6º, prescreve que exercem ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo, aqueles que realizarem atos ou prestarem serviços reservados aos profissionais de que trata esta lei, além de prever a nulidade destes serviços em seu artigo 15.

"Art. 6º Exerce ilegalmente a profissão o engenheiro, arquiteto ou engenheiro agrônomo:

a) a pessoa física ou jurídica que realizar ato ou prestar serviços, público ou privado, reservados aos profissionais de que trata esta lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;

b) a firma, organização ou sociedade que, na qualidade de pessoa jurídica, exercer atribuições reservadas aos profissionais de engenharia, da arquitetura e da agronomia, com infringência do dispositivo único do artigo 8º desta lei.

Art. 5. São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da engenharia, arquitetura ou da agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta lei."

A Resolução n. 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais abrigadas neste Conselho, para efeito de fiscalização do exercício profissional, dentre outras, aquelas relativas à vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.

