

**ARTHUR VON LINSINGEN
PERITO JUDICIAL**

I

LAUDO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO 0049829-72.2013.8.16.0001
7ª. VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR
ULMA BRASIL FORMAS E
ESCORAMENTOS LTDA
X
CONSTRUTORA E INCORPORADORA
SQUADRO LTDA



ARTHUR VON LINSINGEN
PERITO JUDICIAL

Índice

1. OBJETIVO 3

2. OBJETO..... 3

3. CONTRATANTE..... 3

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4

5. METODOLOGIA DE TRABALHO UTILIZADA 4

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7

8. VISTORIA DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA 8

9. PESQUISA DE VALORES 8

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 8

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 10

12. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS 11

13. CÁLCULO AVALIATÓRIO 12

14. CONCLUSÃO 13

15. ENCERRAMENTO 13

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 14

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYTH WKG3X 2LPMD K4RC3



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

1. OBJETIVO

Este laudo de avaliação referente ao processo nº 0049829-72.2013.8.16.0001 da 7ª Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná, Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial, tem por finalidade a avaliação de bem imóvel, conforme determinado na Decisão do **mov. 746.1** em 13.09.2023, abaixo reproduzida:

1. Determinado pelo Tribunal de Justiça (seq. 738.12) "a reavaliação dos imóveis penhorados, diante do tempo decorrido desde o laudo de avaliação realizado". Igualmente, destaca-se a advertência à Executada: " Ressalva-se que não se está permitindo a rediscussão de temas superados, preclusos, devendo o juízo se atentar a eventuais abusos da parte executada, que caso venha a impugnar o novo laudo produzido, deve fazê-lo de maneira concreta e com fatos novos".

Na avaliação será determinado o valor de mercado de compra e venda do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. OBJETO

Apartamento nº 04 localizado na Rua Olympio Trombini nº 345, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba-PR e respectiva vaga de garagem nº 09, matrículas nº 95.107 e 95.108 do Cartório de Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba, emitidas em 17.05.2021, disponíveis nos **mov. 611.2 e 611.3**.

Figuram como partes no litígio:

- **Requerente:** ULMA BRASIL FORMAS E ESCORAMENTOS LTDA
CNPJ 01.644.560/0001-41
- **Requerida:** CONSTRUTORA E INCORPORADORA SQUADRO LTDA
CNPJ 79.340.477/0001-76

3. CONTRATANTE

7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não houve a formulação de quesitos pelo juízo e nem pelas partes.

Para a definição do valor de mercado de compra e venda, considerou-se uma situação hipotética, no qual o imóvel avaliando se encontra livre de quaisquer ônus ou ações.

5. METODOLOGIA DE TRABALHO UTILIZADA

Na elaboração do presente laudo foram seguidas as determinações da norma ABNT NBR-13752 – Perícias de engenharia na construção civil.

Para avaliar o imóvel empregou-se o Método Comparativo de Dados do Mercado, com a utilização de inferência estatística, conforme as determinações das normas NBR-14653-1 e 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Esta metodologia prescreve a coleta de uma amostra de uma população que contenha elementos da mesma tipologia e com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, considerando as características que influenciam o seu valor de mercado.

Na sequência, se estabelece a equação de regressão linear que melhor se adequa às informações coletadas, utilizando-se o software TS Sisreg.

Finaliza-se o cálculo avaliatório com a definição do campo de arbítrio.

Define-se campo de arbítrio como o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Tipologia:** Apartamento.
- **Endereço:** Rua Olympio Trombini nº 345, apartamento nº 04, bairro Cascatinha, Curitiba-PR.
- **Condomínio:** Edifício Prima Torre.



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

- **Área construída de utilização exclusiva:** 120,32 m², inclusive um depósito de 2,35 m².
- **Área comum:** 22,37 m².
- **Área global construída:** 142,69 m².
- **Área de utilização exclusiva da garagem:** 21,60 m², no subsolo I do edifício - vaga de garagem nº 09 (vaga presa para 2 veículos).
- **Descrição interna:** 3 quartos, sendo 1 suíte, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, lavabo, banheiro social, cozinha e área de serviço. Unidade desprovida de acabamentos de piso e luminárias.
- **Andar:** subsolo I – face leste.
- **Padrão construtivo:** médio/alto.
- **Idade Aparente da construção:** 10 (dez) anos.
- **Estado de conservação:** regular, com sinais de presença de umidade em alguns locais e fissuras em algumas paredes.
- **Fração Ideal de Solo:** 0,038225130 (apartamento) e 0,007530955 (vaga de garagem).
- **Equipamentos:** salão de festas, *playground*, churrasqueira, academia, quadra poliesportiva, academia, brinquedoteca (espaço multiúso) e espaço *pet*.

O Edifício Prima Torre é um condomínio composto por 25 apartamentos (4 apartamentos por andar) de 3 dormitórios, sendo uma suíte, e dispõe de serviço de portaria remota 24 (vinte e quatro) horas.



Imagem 01: fachada do edifício Prima Torre (fonte: Google Maps – março/24).

ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL



Imagem 02: vista de satélite do edifício Prima Torre (fonte: Google Maps – março/24).

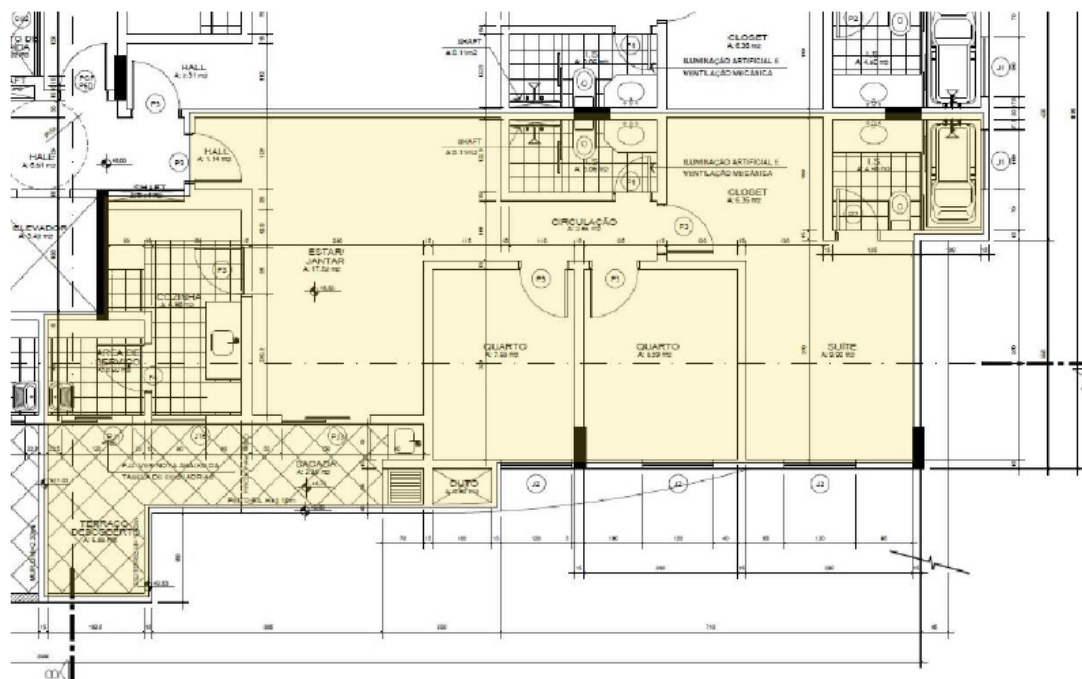


Imagem 03: apartamento tipo do edifício Prima Torre (fonte: laudo de avaliação do mov. 420.1).

ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- **Uso predominante:** residencial e industrial (Indústria Trombini nas imediações).
- **Condição econômica:** público com renda média/alta.
- **Localização:** relativamente próxima da região central, em local de boa atratividade.
- **Tendência:** região em expansão, porém com restrições ambientais na ocupação (área de preservação / bosques nativos relevantes).
- **Polos de influência:** Avenida Manoel Ribas e Portal de Santa Felicidade.
- **Infraestrutura urbana:** sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais.
- **Equipamentos Comunitários:** segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

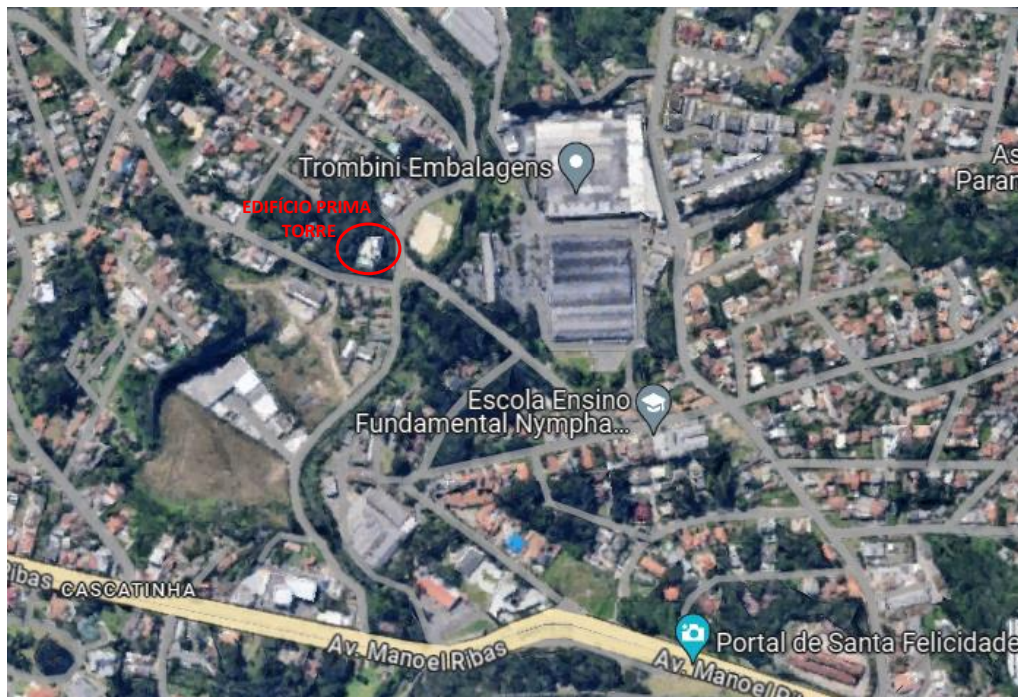


Imagem 04: vista de satélite da região (fonte: Google Maps – março/24).

ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

8. VISTORIA DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA

As partes foram comunicadas previamente da vistoria de instalação da perícia por meio de expedição de intimações judiciais (**mov. 782**), em 06.02.2024.

A vistoria pericial foi marcada para as 15 horas do dia 12.03.2024 no apartamento n. 04, localizado na Rua Olympio Trombini n. 345, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba-PR.

Comparecem à diligência representantes de ambas as partes, conforme lista de presença disponível no **Anexo 04**.

O registro fotográfico do apartamento, vaga de garagem e de áreas comuns do condomínio está disponível no **Anexo 02**.

9. PESQUISA DE VALORES

Os valores de oferta de 12 (doze) apartamentos de 2 (dois) e 3 (três) quartos e vaga(s) de garagem, assemelhados e localizados nas proximidades do imóvel em tela, nos bairros Cascatinha e Vista Alegre, em Curitiba-PR, foram obtidos mediante consulta a *sítes* de imobiliárias na internet.

Planilha contendo informações dos elementos amostrais e *links* dos anúncios na internet está disponível no **Anexo 01**.

Mês da realização da Pesquisa de Valores: março de 2024.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos na NBR 14653-2, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida medindo-se o grau de certeza e o nível de erro tolerável na avaliação.



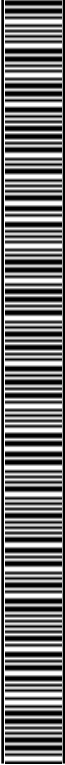
ARTHUR VON LINSINGEN
PERITO JUDICIAL

A presente avaliação foi especificada quanto à fundamentação e precisão, conforme tabelas a seguir:

TABELA – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		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
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 3 (3 +1) = 12
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 a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYTH WKG3X 2LPMD K4RC3



ARTHUR VON LINSINGEN
PERITO JUDICIAL

O atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos.

O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens.

Neste trabalho foram contabilizados **12 pontos**, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Com base nos parâmetros especificados nas tabelas acima, a presente avaliação atingiria Grau de Fundamentação II, porém devido ao enquadramento do item 2, obteve-se **Grau de Fundamentação I**.

TABELA – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

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

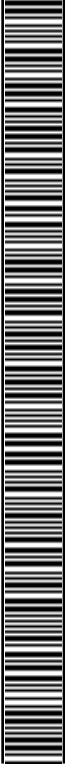
Com base no parâmetro especificado na tabela acima, a presente avaliação atingiu **Grau de Precisão III**, conforme memória de cálculo disponível no **Anexo 03**.

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário encontra-se neutro, porém com sinais de melhora devido à expectativa da queda das taxas de juros dos financiamentos imobiliários.

De modo geral, no presente momento, para esta tipologia de imóvel observa-se uma baixa quantidade de negócios realizados, médio volume de ofertas,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYTH WKG3X 2LPMD K4RC3



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

tendência de valorização imobiliária e baixa liquidez, esta devido ao apartamento estar situado em andar baixo e a sua face predominante ser a leste.

12. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS

A variável dependente no presente estudo é a seguinte:

Valor Unitário

Reflete a relação entre o valor do imóvel e a sua área útil.

Unidade: reais por metro quadrado - R\$ / m².

As variáveis independentes, que ajustam as diferenças entre os elementos amostrais, foram as seguintes:

"Área privativa"

Variável quantitativa representada pela área privativa do imóvel. Coletaram-se elementos amostrais com áreas privativas variando de 56,00 a 126,00 m².

Unidade: metro quadrado - m².

Usualmente, o crescimento é negativo, ou seja, mantidas as demais características, imóveis com áreas maiores possuem valores unitários menores.

Valor do imóvel avaliando: 120,32 m².

"Padrão"

Variável qualitativa que representa o padrão construtivo dos imóveis. Coletaram-se elementos amostrais com padrões médio e médio/alto.

O crescimento esperado é positivo, ou seja, quanto melhor o padrão do imóvel, maior será o seu valor unitário.

Valores adotados: 1: padrão médio; 2: padrão médio/alto.

Valor do imóvel avaliando: 2 (padrão médio/alto).



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

"Idade"

Variável quantitativa que representa a idade aparente da construção do edifício do apartamento. Coletaram-se elementos amostrais com idades variando de 3 a 15 anos.

O crescimento esperado é negativo, ou seja, quanto maior for a idade do edifício do apartamento, menor será o seu valor unitário.

Valor do imóvel avaliando: 10 (dez) anos.

13. CÁLCULO AVALIATÓRIO

Os dados coletados foram tratados por meio de inferência estatística com a utilização do software TS Sisreg, detalhados no **Anexo 03**.

Calculou-se o valor de R\$ 6.268,79 / m² para o valor médio unitário do imóvel avaliando.

O campo de arbítrio do avaliador corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada, conforme determinações da norma NBR 14.653-2.

Avalia-se o imóvel 15% abaixo do ponto médio do campo de arbítrio, haja vista os elementos amostrais serem dados de oferta e devido à necessidade de manutenção corretiva e instalação de materiais de acabamentos no apartamento.

Valor Unitário = R\$ 6.268,79 x 0,85

Valor Unitário = R\$ 5.328,47 / m² (Data-base: março/2024).



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

14. CONCLUSÃO

Multiplicando-se o valor unitário pela área privativa de 120,32 m², obtém-se o valor do imóvel: R\$ 5.328,47 x 120,32 = R\$ 641.121,69 (Data-base: março/2024).

Por meio de arredondamento, avalia-se o apartamento nº 04 e respectiva vaga de garagem nº 09, localizados na Rua Olympio Trombini nº 345, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba-PR, em:

R\$ 641.000,00 (seiscentos e quarenta e um mil reais)
Data-base da avaliação: março/2024

15. ENCERRAMENTO

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e às determinações na Norma NBR 13.752 - "Perícias de engenharia na construção civil", emitida pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acompanham o presente laudo de avaliação 4 (quatro) ANEXOS, conforme relação:

- 01 – ELEMENTOS AMOSTRAIS
- 02 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 03 – CÁLCULO AVALIATÓRIO
- 04 – DOCUMENTAÇÃO

Curitiba, 13 de março de 2024.

Arthur von Linsingen

Corretor de Imóveis – CRECI-PR F-17831

Especialista Engenharia de Avaliações de Bens e Perícias - – CREA-PR 28.082/D



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 13.752 – Perícias de engenharia na construção civil. ABNT, 1996.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimento gerais. ABNT, 2005.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-2 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. ABNT, 2011.

