

**ARTHUR VON LINSINGEN
PERITO JUDICIAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 0006235-42.2012.8.16.0001

9ª. VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR

LAMARTINE NUNES DE SOUSA

X

APARECIDA ANDRADE FAUSTINO OLIVO

E

OUTROS



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. DOCUMENTAÇÃO	5
8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
9. VISTORIA DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA	6
10. PESQUISA DE VALORES	6
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS	10
14. CÁLCULO AVALIATÓRIO	11
15. CONCLUSÃO	12
16. ENCERRAMENTO	12
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	13



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

1. OBJETIVO

Este laudo de avaliação referente ao processo nº. 0006235-42.2012.8.16.0001 da 9ª. Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná, Classificação Processual: Execução, tem por finalidade a avaliação de bem imóvel, conforme determinado no Mov. 577.1 em 31.10.2018.

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, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. OBJETO

Lote de terreno situado na Avenida Fredolin Wolf esquina com a Rua Ari José do Vale, bairro Santa Felicidade, Curitiba-PR, matrícula nº. 47.453 do Cartório de Registro de Imóveis da 9ª. Circunscrição de Curitiba.

Figuram como partes no litígio:

- **Promovente:** Lamartine Nunes de Sousa
CPF 110.153.229-72
- **Promovidos:** Aparecida Andrade Faustino Olivo - CPF 203.204.699-72
Edson Dinarowski - CPF 307.894.439-53
Espólio de Maria Isabete Olivo da Silva - s/ CPF
Maria Isabel Olivo Dinarowski - CPF 410.230.729-04
Miguel Joelson Olivo - CPF 354.257.339-68
Sandra Iacono Casarin - CPF 648.223.469-00
José Abel Brina Olivo - CPF 232.505.189-72

3. CONTRATANTE

9ª. 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 pelas partes e pelo juízo.

Considerou-se uma situação hipotética, onde 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 ABNT NBR-14653-1 e 14653-2.

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:** Lote de Terreno (Área ou Gleba).
- **Endereço:** Avenida Fredolin Wolf, esquina com a Rua Ari José do Vale, bairro Santa Felicidade, Curitiba-PR.
- **Área total:** 12.878,71 m².



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

- **Situação no arruamento:** esquina.
- **Formato:** trapezoidal.
- **Frentes:** 80,16 m para a Avenida Fredolin Wolf e 168,28 m para a Rua Ari José do Vale.
- **Laterais/fundos:** 176,20 m e 75,38 m.
- **Topografia:** semi-plano, de modo geral.
- **Superfície:** seca.
- **Bosque nativo relevante:** sim.
- **Zoneamento:** ZR-2 – Zona Residencial 2.

7. DOCUMENTAÇÃO

A matrícula nº. 47.453 do Cartório de Registro de Imóveis da 9ª. Circunscrição de Curitiba, disponível no **Anexo 01**.

O imóvel avaliando possui 2 (duas) indicações fiscais: IF nº. 77.026.085 (área do terreno de 7.739 m²) e IF nº. 77.026.086 (área do terreno de 5.539 m²). Obtiveram-se as respectivas Consultas para Fins de Construção para as mencionadas indicações fiscais, conforme documentos do **Anexo 01**.

Registre-se que em ambas consultas verifica-se que o imóvel é atingido por Bosque Nativo Relevante.

Mediante conversa com o Sr. Homero, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Curitiba, Divisão de Licenciamento Ambiental, o lote de terreno da indicação fiscal 77.026.085 é atingido inteiramente por Bosque Nativo Relevante, e cerca de 50% do lote de terreno da indicação fiscal 77.026.086 é atingido por Bosque Nativo Relevante.

Mapa de fotografia aérea contendo as confrontações estimadas do imóvel avaliando consta do **Anexo 01**.



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- **Uso predominante:** residencial e comercial.
- **Condição econômica:** público com renda média.
- **Localização:** periférica da capital, em direção aos municípios de Campo Magro e Almirante Tamandaré.
- **Tendência:** região em expansão, com tendência a valorização imobiliária.
- **Pólos de influência:** Parque Tingui e Centro Comercial de Santa Felicidade.
- **Infra-estrutura urbana:** sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais.
- **Equipamentos Comunitários:** segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

9. VISTORIA DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA

A vistoria do imóvel foi comunicada previamente nos autos, conforme Mov. 599, em 06.11.2018.

A vistoria foi efetuada em 13 de novembro de 2018. Nenhuma das partes compareceu à vistoria.

O registro fotográfico do lote de terreno avaliando está disponível no **Anexo 02**.

10. PESQUISA DE VALORES

Os valores de oferta de 15 (quinze) lotes de terreno, assemelhados e localizados nas proximidades do imóvel em tela, nos bairros Cascatinha, Santa Felicidade e São João, em Curitiba-PR, foram obtidos mediante consulta a informações disponíveis em *sites* de imobiliárias na internet e por meio de contatos telefônicos com corretores de imóveis.



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

Planilha contendo informações dos elementos amostrais está disponível no **Anexo 03**.

Mês da realização da Pesquisa de Valores: Novembro de 2018.

11. 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 numa avaliação.

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



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

**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 numero de variáveis independentes	4 (k+ 1), onde k é o numero de variáveis independentes	3 (k+ 1), onde k é o numero de variáveis independentes 3 (4 + 1) = 15
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%

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



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

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

Neste trabalho foram contabilizados **10 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 atingiu **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 I**, conforme memória de cálculo disponível no **Anexo 03**.

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário encontra-se recessivo, com expectativa de alguma melhora para o ano de 2019.

De modo geral, no presente momento, para esta tipologia de imóvel observa-se uma quantidade reduzida de negócios realizados, média volume de ofertas, média tendência de valorização imobiliária e baixa liquidez.



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

13. 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 total.

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

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

"Área total"

Variável quantitativa representada pela área total do imóvel.

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 do avaliando: 12.878,71 m².

"Zoneamento"

Variável qualitativa que representa o zoneamento onde estão inseridos os imóveis. Coletaram-se elementos amostrais nos zoneamentos ZR-OC, ZR-2 e ZR-SF.

O crescimento esperado é positivo, ou seja, mantidas as demais características, imóveis ZR-SF teriam valores unitários maiores que ZR-2 e imóveis ZR-2 teriam valores unitários maiores que ZR-OC.

Valores adotados: 1: ZR-OC; 2: ZR-2; 3: ZR-SF.

Valor do imóvel do avaliando: 2 (ZR-2).

"Testada"



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

Variável quantitativa que representa a medida da testada (frente) do imóvel. Coletaram-se elementos amostrais com testada variando de 16 a 130 metros.

O crescimento esperado é positivo, ou seja, mantidas as demais características, quanto maior for a testada do imóvel, maior será o seu valor unitário.

Registre-se que para imóveis com mais de uma frente para rua, somaram-se os respectivos valores das frentes para se chegar no valor adotado.

Valor do imóvel do avaliando: 248,44 metros.

"Bosque Nativo Relevante"

Variável qualitativa que representa a existência ou não de bosque nativo relevante no imóvel.

O crescimento esperado é negativo, ou seja, a existência de bosque nativo relevante deprecia o imóvel.

Valores adotados: 0: sem bosque nativo relevante; 1: com bosque nativo relevante.

Valor do imóvel do avaliando: 1 (com bosque nativo relevante).

14. CÁLCULO AVALIATÓRIO

Os dados coletados foram tratados por meio de inferência estatística com a utilização do software TS Sisreg, detalhados no **Anexo 04**.

Calculou-se o valor de R\$ 403,46 / 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.

Considerando que somente foram obtidos elementos amostrais de dados de oferta, e considerando que o mercado imobiliário encontra-se recessivo, avalia-se o imóvel no extremo mínimo do campo de arbítrio de 15%, ou seja:

Valor Unitário Adotado = R\$ 403,46 x 0,85

Valor Unitário Adotado = R\$ 342,94 / m²



ARTHUR VON LINSINGEN PERITO JUDICIAL

15. CONCLUSÃO

Multiplicando-se o valor unitário pela área total de 12.878,71 m², obtém-se o valor do imóvel: R\$ 342,94 x 12.878,71 = R\$ 4.416.624,80.

Por meio de arredondamento, avalia-se o lote de terreno situado na Avenida Fredolin Wolf esquina com a Rua Ari José do Vale, bairro Santa Felicidade, Curitiba-PR, matrícula nº. 47.453 do Cartório de Registro de Imóveis da 9ª. Circunscrição de Curitiba, área total de 12.878,71 m², em:

R\$ 4.417.000,00 (quatro milhões quatrocentos e dezessete mil reais)

Data-base da avaliação: 01.11.2018

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

Curitiba, 20 de novembro de 2018.

Arthur von Linsingen

**Engenheiro Civil e Engenheiro Eletricista – CREA-PR 28.082/D
Especialista em Engenharia de Avaliações de Bens e Perícias
Corretor de Imóveis – CRECI-PR F-17831**



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.

