

RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

**EXMO. SR. JUÍZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CURITIBA - PR.**

Autos nº 0007188-23.2023.8.16.0194	
REQUERENTE:	JOVELINO SIMÃO FILHO
REQUERIDOS:	PRISCILA QUINSLER

RUBENS MALUF DABUL Jr.,
Engenheiro Civil, inscrito no CREA-PR
sob nº 25.847/D, Perito Judicial nomeado
para os autos supra, vem
respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, apresentar o Laudo Pericial.



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

LAUDO PERICIAL

Sumário

Autos nº 0007188-23.2023.8.16.0194	1
1. DO OBJETIVO DO LAUDO	3
2. DO OBJETO DO LAUDO.....	3
3. DAS NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS E REGULAMENTADORAS.....	4
4. DA VISTORIA.....	4
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO APÓS A VISTORIA	5
6. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA O VALOR DO IMÓVEL	6
7. AVALIAÇÕES.....	9
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	10
10. CONCLUSÃO.....	10



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

1. DO OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo atender à decisão proferida pelo magistrado, no tocante às questões do âmbito da engenharia de perícias e avaliações de imóveis.

1.1. Da decisão judicial

- **Do Mov. 79.1**

Conforme o item nº 1 do Despacho de mov. 79.1, a Meritíssima Senhora Juíza de Direito da 21ª Vara Cível da Comarca de Curitiba vem determinar:

1. Diante do interesse de leilão perante o bem penhorado (mov.76.1), e da ausência de desejo da requerida de adquirir o imóvel (mov.72.1), necessária avaliação do imóvel, e, a fim de produzir referida avaliação, nomeio como perito o Sr. RUBENS MALUF DABUL .
--

Fonte: Despacho - mov. 79.1 dos Autos 0007188-23.2023.8.16.0194

1.2. Das Solicitações das Partes

As partes não formularam quesitos sobre o âmbito da Perícia.

2. DO OBJETO DO LAUDO

O objeto do presente Laudo Pericial se trata do apartamento nº 44-B do bloco "B", do conjunto Residencial *Mandic I*, localizado à Rua Dr. Levy Buquera, nº. 500, Sítio Cercado, no Município de Curitiba – PR.



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS



Fonte – Google maps.

3. DAS NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS E REGULAMENTADORAS

Para a elaboração deste trabalho foram consideradas as premissas das normas regulamentadoras elencadas a seguir:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• ABNT NBR 13.752: 1996 – Pericias de Engenharia na Construção Civil; |
| <ul style="list-style-type: none">• ABNT NBR 14.653-2: 2011 - Avaliação de bens. |

4. DA VISTORIA

A fim de efetuar a coleta de informações e verificar a situação do imóvel “*sub-judice*”, procedeu-se a vistoria “*in loco*”.

A vistoria foi realizada no dia 11 de julho de 2.024, pela manhã, às 9:30h, conforme o Comunicado de Vistoria (mov. 141.1). Na ocasião não houve o comparecimento das Partes e não foi possível adentrar no imóvel *sub-judice*.



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO APÓS A VISTORIA

5.1. Descrição do Imóvel vistoriado

O apartamento avaliando situa-se no Bloco “B” do *Condomínio Residencial Mandic I*. O referido condomínio é constituído por 10 blocos, com 4 (quatro) pavimentos cada, sendo que cada pavimento é constituído por 4 (quatro) apartamentos.

O apartamento está registrado na matrícula nº 128.114 do 8º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba.

Como já mencionado, não foi possível adentrar no interior do imóvel e vistoriar o imóvel com a finalidade de verificar o estado atual de conservação.

O apartamento, com 2 (dois) quartos, possui uma área privativa de 49,32 m² e área total de 57,87 m². O imóvel possui aproximadamente 15 (quinze) anos de idade.

O condomínio apresenta bom estado de conservação e oferece vaga de estacionamento rotativa para os moradores, salão de festas e portaria 24 horas.

5.2. Descrição da região onde se localiza o Imóvel vistoriado

A região possui os seguintes serviços comunitários:

- Unidades de saúde;
- Escolas municipais e estaduais;
- Igrejas;
- Parques;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telecomunicações;
- Rede de água potável;
- Linha de ônibus com ligação à outros centros do Município;
- Comércio e bancos.



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

5.3. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Nesta oportunidade, não foram observados dividas ou gravames no imóvel avaliado. Considerou-se que o imóvel “*sub-judice*” se encontra livre para negociações, bem como na mesma situação os outros imóveis obtidos para compor a amostra de mercado.

6. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA O VALOR DO IMÓVEL

6.1 – Método Comparativo direto de Dados de Mercado

Para avaliar o valor do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com modelo de regressão em 15 (quinze) dados amostrais, conforme descrito pela Norma Técnica ABNT NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas suas partes 1 e 2.

6.2 –Diagnóstico de mercado

Vale destacar que o mercado imobiliário passa por um período de aquecimento.

6.3 –Planejamento da Pesquisa Amostral

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de imóveis residenciais com características, tanto quanto possível, semelhantes ao do imóvel avaliando.

Os dados amostrais foram pesquisados no mesmo bairro do imóvel avaliando. Todas as amostras são de imóveis com idade e estado de conservação aproximada do imóvel avaliando

- DA PESQUISA DE VALORES

Foram realizados diversos contatos junto as imobiliárias, as administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios.



RUBENS M. DABUL JR.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

Período da pesquisa: De 28-07-2.024 a 05-8-2.024.

O conjunto de dados amostrais está disposto no Anexo I do presente Laudo Pericial.

6.4 – Do tratamento dos dados amostrais

Os dados amostrais experimentaram tratamento científico, com a utilização da chamada Estatística Inferencial, fazendo-se a chamada Regressão com multivariáveis, com apoio de programa computacional especializado.

Segue as variáveis utilizadas na regressão bem como suas explicativas:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Variável Área (X₁): medidas em metro quadrado, com amplitude de 40,00m² a 55,00m² e com impacto negativo na variável dependente, ou seja, quanto maior a área menor a relação do valor unitário;

Variável dependente (Y): relacionada ao valor de locação pela área útil das amostras, variável com amplitude de 4700,00 a 5510,20.

Desta forma apresenta-se um resumo das diversas variáveis, utilizadas para obter a inferência estatística:

X₁ Área.

Tipo: Quantitativa.

Amplitude: 40,00 a 55,00

Impacto esperado na dependente: Negativo.

10% da amplitude na média: -1,83% na estimativa.

Y Valor Unitário

Medida em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 4700,00 a 5510,20.

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

CARACTERÍSTICAS DAS AMOSTRAS

DADOS	VARIÁVEIS
Total de Amostras: 15	Total: 2
Utilizadas: 15	Utilizadas: 2
Outlier: 0	Grau de Liberdade: 13

6.5 – Modelo inferido

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

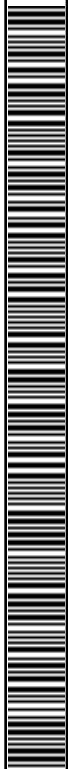
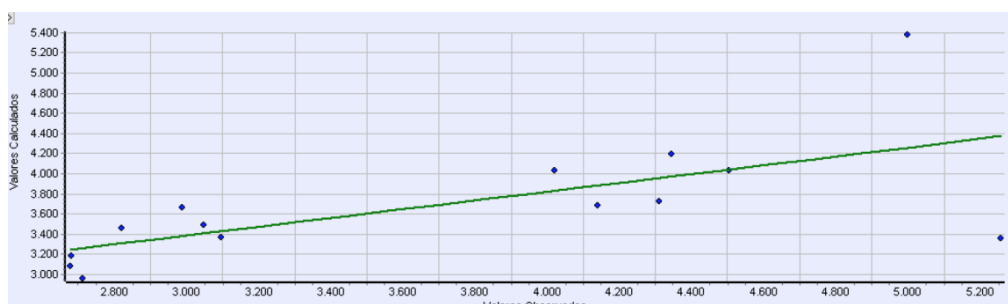
$$Y = (8394882,920609 + 33006965708,086853 * 1/X_1^2)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média: 4582,53	Coef. de aderência: 0,03390
Varição Total: 20167285,94	Varição Residual: 19483587,49
Variância: 1344485,73	Variância: 1498737,50
Desvio padrão: 1159,52	Desvio Padrão: 1224,23

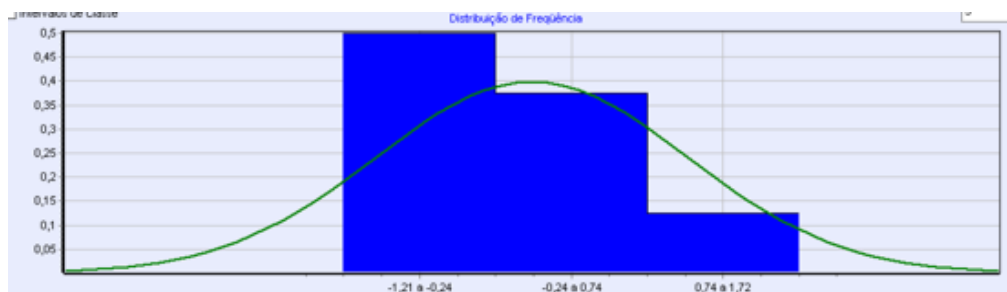
NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	80
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	95

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



7. AVALIAÇÕES

7.1. – Valor do Imóvel

A aplicação do modelo inferido no imóvel avaliando exige a identificação das seguintes variáveis independentes. Assim, o atributo do imóvel avaliado foi definido da seguinte forma:

Área útil: 49,32m².

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado, fornece a estimativa de valores unitários para o imóvel avaliando, bem como um intervalo de confiança para esta média de 80%, calculado a partir da estatística “t” de *Student*, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor unitário mínimo	R\$ 4.708,89/m ²
Valor unitário médio	R\$ 4.835,96/m ²
Valor unitário máximo	R\$ 4.963,04/m ²

A amplitude relativa do intervalo de confiança é de 5,26% (Grau de precisão III).

Determinação do valor do imóvel

Adotou-se, como valor unitário de mercado do imóvel “sub-judice”, o valor unitário mínimo de R\$ 4.708,89/m².

A justificativa da adoção do valor unitário mínimo é decorrente da ausência da definição do estado de conservação do imóvel diante da impossibilidade da entrada no imóvel.



RUBENS M. DABUL JR.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

Desta forma, se atribui o valor de venda para o imóvel avaliando com os arredondamentos de **R\$ 232.242,45 (duzentos e trinta e dois mil duzentos e quarenta dois reais e quarenta e cinco centavos)**.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		x	
2	Quantidade mínima de mercado		x	
3	Identificação dos dados no mercado		x	
4	Extrapolação	x		
5	Nível de significância - teste bicaudal		x	
6	Nível de significância - teste F de Snedecor		x	
GRAU II				14

10. CONCLUSÃO

O apartamento nº 44-B do bloco "B", do conjunto Residencial Mandic I, localizado à Rua Dr. Levy Buquera, nº. 500, Sitio Cercado, no Município de Curitiba – PR, possui o valor de venda correspondente a **R\$ 232.242,45 (duzentos e trinta e dois mil duzentos e quarenta dois reais e quarenta e cinco centavos)**.

Curitiba, 04 de setembro de 2.024.

RUBENS MALUF DABUL JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA 25.847/PR
Inscrito no IBAPE nº 800

10

RUBENS M. DABUL JR.

Rua Pasteur nº 465 – Sl. 04

Fone (41) 3014 8745



RUBENS M. DABUL JR.
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES JUDICIAIS

ANEXO I – CONJUNTOS AMOSTRAL

Nº. AMOSTRAS	ENDEREÇO DAS AMOSTRAS	VALOR OFERTADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m2)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m2)	LINK AGENTE IMOBILIÁRIO
1	Rua Doutor Levy Buquéra, 500	250.000,00	49,32	5.068,94	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-sitio-cercado-57m2-RS250000/id-23408397/#listPic&Maps
2	Rua Tijucas do Sul, 500	199.000,00	45,00	4.422,22	https://www.vivareal.com.br/movel/apartamento-2-quartos-sitio-cercado-bairros-curitiba-com-garagem-45m2-venda-RS199000-id-2735345591/
3	Rua Tijucas do Sul, 2057	225.000,00	48,00	4.687,50	https://www.vivareal.com.br/movel/apartamento-2-quartos-sitio-cercado-bairro-novo-b-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS225000-id-2507825183/
4	Rua Moyses Gutztein 1115	220.000,00	48,00	4.583,33	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-48-m-por-r\$-2998942555.html
5	Rua Davis Tows, 3599	235.000,00	51,00	4.607,84	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-sitio-cercado-2-2933836067.html
6	Rua José Alceu Sabatke 120	255.000,00	55,00	4.636,36	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sitio-cercado-2998029106.html
7	Rua Mandirituba 1950	270.000,00	49,00	5.510,20	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sitio-cercado-2999513641.html
8	Jose Alceu Sabatke 51	245.000,00	53,00	4.622,64	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-proximo-ao-terminal-do-sitio-2997807288.html
9	Rua Izaac Ferreira da Cruz, 3200	245.000,00	47,00	5.212,77	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-50m2-RS245000/id-23409190/
10	Rua Moyses Gutztein, 1180	230.000,00	50,00	4.600,00	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-50m2-RS230000/id-24045938/
11	Rua José Alceu Sabatke, 120	240.000,00	51,00	4.705,88	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-53m2-RS245000/id-18959373/
12	Rua Mandirituba, 1950	270.000,00	49,00	5.510,20	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-76m2-RS270000/id-24291822/
13	Rua Eduardo Pinto da Rocha, 3199	230.000,00	50,00	4.600,00	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-RS230000/id-19141485/
14	Rua Luiz Gurgel do Amaral Valente, 1073	235.000,00	50,00	4.700,00	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-55m2-RS235000/id-20219647/
15	Rua Filósofo Huberto Rohden, 2570	220.000,00	40,00	5.500,00	https://www.chavesnamao.com.br/movel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-RS220000/id-16497422/#listPic&Maps

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada do Condomínio Residencial Mandic I.

