



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVIL DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ**

PROCESSO: 0004671-17.2002.8.16.0021

Classe Processual: 156 - Cumprimento de sentença

Assunto Principal: 10655 - Honorários Advocatícios

Polo Ativo: • REGINA MELO DA SILVA NASCIMENTO

Polo Passivo: • Celso Malikoski
• OTILIA CHERPINSKI

PAULO FABIANO DE OLIVEIRA, Perito Avaliador de Imóveis, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, após haver procedido aos estudos que se fizeram necessários, e apresentar a Vossa Excelência o que segue.

E com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente.

LAUDO PERICIAL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 279.000,00

(duzentos e setenta e nove mil reais)

Benfeitoria: R\$ 171.000,00

Terreno: R\$ 108.000,00

📍 Rua Riachuelo, 145 | Centro | Assis Chateaubriand - PR

☎ (44) 99768-6172 📧 | ✉ paulaoyz@gmail.com





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Elaborado em conformidade com a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo do COFECI nº 001/08

Paulo Fabiano de Oliveira

Perito Avaliador Imóveis

CNAI: 15448 / CRECI: 26190

SUMÁRIO:

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
2. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO
 - 2.1 ACESSO AO IMÓVEL
 - 2.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS
 - 2.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 2.4 VISTORIA DO IMÓVEL
 - 2.5 PERSPECTIVAS DE MERCADO
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 3.1 MATRÍCULA
 - 3.2 TERRENO
 - 3.3 ORIGEM
4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO
 - 4.1 TOPOGRAFIA
 - 4.2 EDIFICAÇÃO
 - 4.3 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO
5. METODOLOGIA EMPREGADA
 - 5.1 NORMAS OBSERVADAS
 - 5.2 METODOLOGIA
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR
 - 6.1 DADOS PESQUISADOS
 - 6.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
 - 6.3 VALOR DA BENFEITORIA
 - 6.4 DEPRECIAÇÃO
7. VALOR DA AVALIAÇÃO
8. ENCERRAMENTO
9. ANEXOS





1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômico do imóvel urbano, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

2. ZONA E LOGRADORO

2.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel urbano no Município de Nova Aurora, no estado do Paraná, Rua Ervino Schlogel, 258, no bairro Conjunto Habitacional Elvira Regazzo.





3. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

- O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:
- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidade telefônica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal
- arbonização

3.1. SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

- Comércio;
- Rede Bancária;
- Transporte coletivo;
- Segurança pública;
- Saúde;
- Lazer;
- Escolas;

4.PERSPECTIVAS DE MERCADO

Entende-se como valor de mercado o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um razoável prazo.

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região são de procura superando a oferta, com boas perspectivas de comercialização em curto prazo.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região é formada por construções de normal/médio padrão construtivo e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é nulo, com tipo de comércio local e atratividade baixa, pois está afastado do centro comercial.





5. VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 17 de dezembro de 2025, às 13:30 horas, no imóvel objeto da perícia designada, foi dado o início de produção de prova. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias e construções existentes na propriedade. Estavam presentes, além desse perito, a Sra. OTILIA CHERPINSKI.

Os advogados das partes foram avisados por esse perito do início da produção de prova (Art.431-A do CPC) via processo e via informal.

Após realizar as diligências necessária de estudos de averiguação de praxe, procedi a avaliação do bem constante com o objetivo do parecer da avaliação e de informar na presente data em posse das informações coletadas, dar valor real através da avaliação do imóvel objeto do laudo.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. MATRÍCULA

O imóvel avaliando está registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Nova Aurora/ PR.

MATRÍCULA	LIVRO	FICHA
13.188	02	1

OBS: Foram realizadas pesquisas nos CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS nas cidades de FORMOSA DO OESTE e NOVA AURORA, o Lote 22 da Quadra 04 não está escriturado em nome dos **EXECUTADOS**.

6.2. TERRENO

Área Total: 206,00m²

Formato: retangular

Frente para a Rua Ervino Schlogel, com 10,00 metros.

Planta de Situação		Superfície		
Esquina	Meio de Quadra	Alagável	Brejo	Seco



6.3. TOPOGRAFIA

Terreno Plano, acima do nível do meio-fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

6.4. EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno acima descrito foi edificado uma Casa.

- Construída em estrutura convencional de concreto armado e alvenarias de vedação, portas de madeira, esquadrias de ferro e vidro temperado, banheiro simples; piso cerâmico; pintura acrílica externa e PVA interna; teto em forro de pvc; cobertura com telhas de barro, terreno aterrado e murado.
- O imóvel é dividido em sala, cozinha, 3 dormitórios, 1 banheiro social, área de serviço.
- Possui padrão de construção normal e em bom estado de conservação, com idade aparente de **12 anos**.
- Área construída: **85,00 m²**

6.5. CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

<u>Estado de Conservação</u>	<u>Edificação no Terreno</u>	<u>Uso do Imóvel</u>
Novo	Total	Residencial
Regular	Frente	Comercial
Entre Novo e Regular	Centro	Industrial
Reparos Simples	Fundos	Comercial / Residencial
Entre Regular e Reparos Simples	Lateral Direita	
Entre Reparos Simples e Importantes	Lateral Esquerda	

7. METODOLOGIA EMPREGADA:

7.1. NORMAS OBSERVADAS

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas normas: NBR 14.653-1 – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011



7.2. METODOLOGIA

*Para esta avaliação foi utilizado o **Método Evolutivo**, previsto no subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, sendo que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:*

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

Onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.*

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR

8.1. DADOS PESQUISADOS

Foram realizadas pesquisas de mercado na região geoeconômica do imóvel avaliando, com a finalidade de obter amostras e conhecimento no mercado imobiliário local, dados fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados que atuam nessa região, anúncios de classificados, *visita in loco*. Portanto, são premissas aceitas como corretas.



8.2. VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

#	Descrição	Área	Valor de Venda
1	Terreno na Rua Ervino Schlogel	300,00 m²	Oferecido à Venda por R\$ 180.000,00
2	Terreno na Rua José Cereda	300,00 m²	Oferecido à Venda por R\$ 180.000,00
3	Terreno na Rua Clemente Esser	357,50 m²	Oferecido à Venda por R\$ 214.500,00
4	Terreno na Rua Salete Camestrini Grigio	392,21 m²	Oferecido à Venda por R\$ 235.326,00
5	Terreno na Rua Ervino Schlogel	351,91 m²	Oferecido à Venda por R\$ 211.146,00

8.3. DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\text{SOMA DOS VALORES DAS AMOSTRAS}}{8} = \text{R\$ } 525,00\text{m}^2$

Temos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 525,00m²

Valor do imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando X Valor Médio Unitário Homogeneizado

206,00m² X R\$ 525,00 m² = **R\$ 108.000,00**

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 108.000,00

VARIAÇÃO DE MAXIMA DE MERCADO DE 2% PARA CIMA OU PARA BAIXO



8.4. VALOR DA BENFEITORIA

TABELA CUB (Custos Unitários Básicos de Construção)					
Item	Benfeitoria	Padrão Construtivo	Área	CUB	Valor do Imóvel Novo
1	CASA	R1-B - Padrão Baixo	85,00 m²	R\$ 2.527,46	R\$ 214.834,00

8.5. DEPRECIACÃO

Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke							
item	Idade	Vida Útil (por Bureau)	Idade em % de Vida	Estado de Conservação	Depreciação	Valor do Imóvel Novo	Valor do Imóvel Depreciado
1	12	60 anos	22 %	D	20,40%	R\$ 214.834,00	R\$ 171.000,00

9. VALOR DA AVALIAÇÃO

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, elaborado segundo a metodologia da norma técnica vigente NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, que foi atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos o seguinte valor de mercado:

De acordo com os dados a cima, AVALIO o imóvel em

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 279.000,00

(duzentos e setenta e nove mil reais)

Benfeitoria: R\$ 171.000,00

Terreno: R\$ 108.000,00

Este é o Parecer.

Ressalta-se que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.



10. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, que é composto de 10 (dez) folhas digitadas apenas no verso, incluindo o presente, a última datada e assinada, apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo II - Relatório Fotográfico

Anexo II – Matrícula do imóvel

Anexo III - Curriculum do Avaliador;

Assis Chateaubriand, 6 de janeiro de 2026.

____assinado digitalmente____
Paulo Fabiano de Oliveira
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI: 15448 / CRECI: 26190

O presente Parecer não possui prazo de validade, pois representa a situação mercadológica observada na data da avaliação e merecerá revisões periódicas, conforme lei de mercado “oferta/procura”.

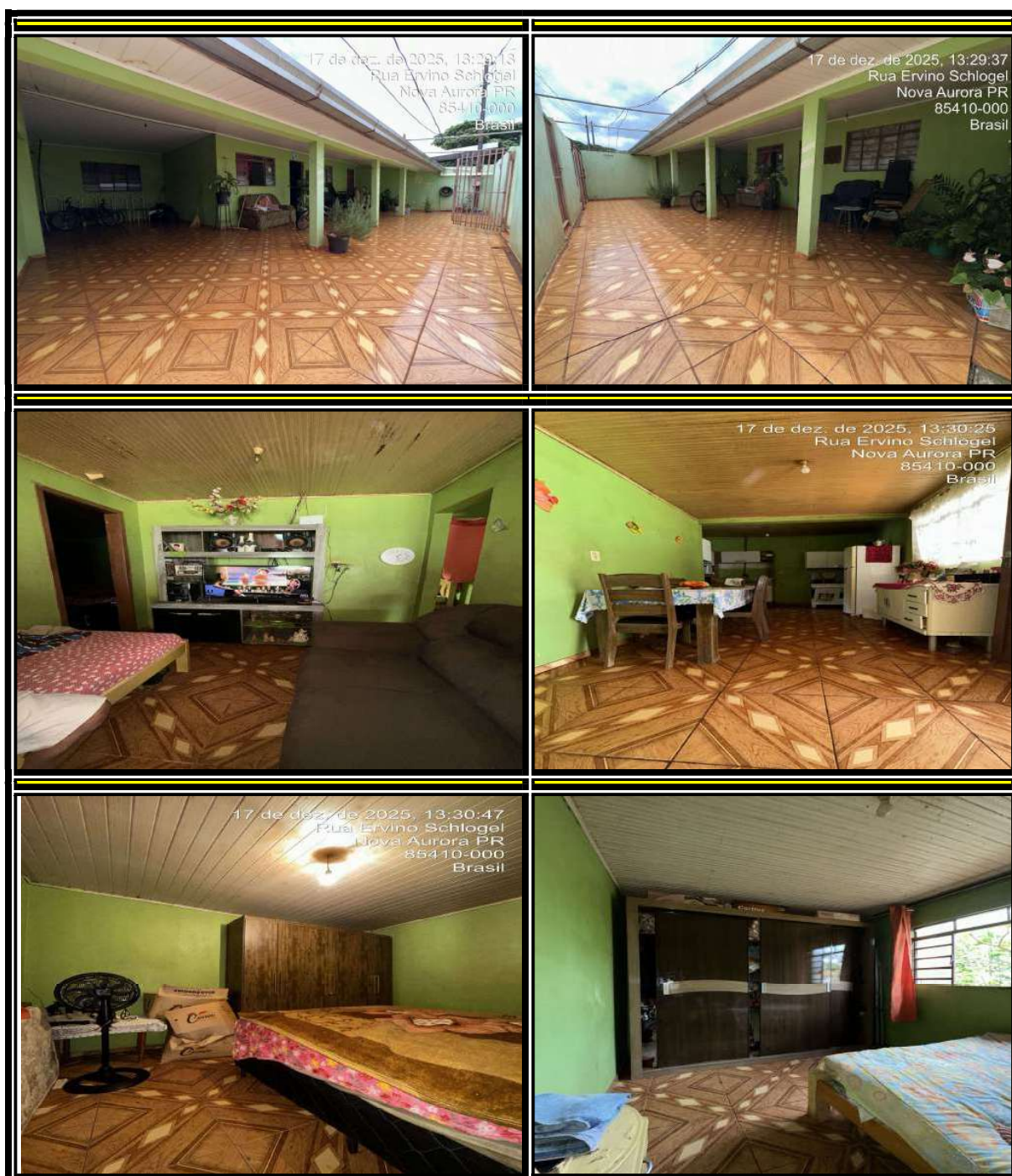




RELACÃO DE ANEXOS

Anexo I: Relatório Fotográfico









Anexo II: Matrícula do Imóvel

[illegible]



Anexo III: Curriculum do Avaliador



PAULO FABIANO DE OLIVEIRA

Inscrição:

CNAI: 015448

CRECI nº: 26190 - 6ª Região - Paraná

Avaliador de Imóveis - Corretor de Imóveis - Perito Judicial

Da Competência:

O Subscritor é inscrito no CRECI - PR (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná), sob o número **26190 - 6ª Região** e no **COFECI** (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis), sob o número **015448** e também é Possuidor de Certificados dos Cursos de Avaliação Imobiliária e de Perito Judicial, o que lhe confere comprovada especialização na matéria;

A **COMPETÊNCIA** Legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM – **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LD = LAUDO PERICIAL”**, Decorre da **Lei 6.530/78 Artigo 3º**, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da **1ª Região – Distrito Federal** (TRF/DF Emitido o acórdão nº **200743000105910** em **29 de junho de 2010**, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **COFEA** (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS** em **AVALIAR IMÓVEIS**.

Desta forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **AUTORIZADO** a **ELABORAR Parecer Técnico**, nas esferas **EXTRAJUDICIAIS** e **JUDICIAIS**, para fins de **VALORES** de **IMÓVEIS** para **COMERCIALIZAÇÃO** em ambas as situações, **VENDA** ou **LOCAÇÃO**.