



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE WENCESLAU BRAZ – ESTADO DO PARANÁ.**

Processo Nº: 0001824-32.2020.8.16.0176

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Compra e Venda

Exequente(s): Pedro Pereira Coutinho

Executado(s): Benedita Marques

Requerente ao Laudo: Azevedo & Advogados Associados – OAB/PR 1.485

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS, corretor e avaliador de imóveis, devidamente inscrito no **CRECI/PR sob nº 25.132, CNAI nº 13.601**, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem mui respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 1



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



(Imagem do imóvel avaliando).
Fachada com Frente para Rua Brazópolis, Número Predial 282.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2025.

ENDEREÇO: Rua da Liberdade, 282 – Vila Brazópolis – Wenceslau Braz/PR

Localização (Google Maps): <https://maps.app.goo.gl/yjNqifZX4fWeUo87> e https://www.google.com/maps/place/23%C2%B052'51.2%22S+49%C2%B048'21.9%22W/@-23.880898,-49.806082,699m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-23.880898!4d-49.806082?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI1MTEyNy4wKlXKMDS0ASAFQAw%3D%3D

Número da Matrícula: 10.011 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Wenceslau Braz/PR.

Página 2


CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

 +55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

 cristianoas@hotmail.com





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Endereço do imóvel: Rua da Liberdade, nº 282, esquina com Rua Brazópolis, Bairro Vila Nova.		
Cidade: Wenceslau Braz	UF: PR	
Objetivo da avaliação: Levantamento de valor patrimonial		
Finalidade da avaliação: Instruir Processo nº 0001824-32.2020.8.16.0176		
Solicitante e/ou interessado: Azevedo & Advogados Associados – OAB/PR 1.485.		
Proprietário(s): Benedita Marques (Conforme Matrícula Juntada ao Processo, com data de 06/11/2023).		
Tipo do imóvel: Imóvel Urbano		
Área do terreno: 225,00 m².	Área construída: Casa Antiga de Madeira (não precificada)	
Matrícula: 10.011 do Registro de Imóveis de Wenceslau Braz/PR	Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	
Especificação: Grau de fundamentação: III Completo (NBR 14653-2) Grau de precisão: II (Médio), (NBR 14653-2) Classificação: Especial.		
Pressupostos e ressalvas: Esta avaliação foi elaborada com base em informações coletadas por meio de pesquisas recentes do mercado imobiliário, realizadas diretamente em fontes confiáveis e aplicáveis à região. A inspeção técnica do imóvel e a análise documental complementaram o trabalho, assegurando clareza e fundamentação técnica no resultado.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 52.000,00	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 60.000,00	
VALOR ADOTADO NA AVALIAÇÃO – ARREDONDADO R\$ 56.000,00 (Cinquenta e Seis Mil Reais)		
OBS. A finalidade do presente laudo de avaliação é determinar o valor atual do imóvel, considerando as condições e características verificadas na data da avaliação. A estimativa foi elaborada com base em pesquisas recentes de mercado, levando em conta imóveis semelhantes localizados na região e compostos majoritariamente por áreas inseridas no bairro Vila Nova, na cidade de Wenceslau Braz/PR.		




CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 3



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, constituído como Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é elaborado e assinado por **CRISTIANO ALVES DOS SANTOS**, Corretor e Perito Avaliador de Imóveis, inscrito no **CRECI/PR nº 25.132** e **CNAI nº 13.601**, profissional devidamente nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe. A nomeação e o exercício técnico conferem a este perito a habilitação e a especialização necessárias para proceder às análises, vistorias e estudos que fundamentam o presente trabalho.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual se apresenta, com base em critérios técnicos, uma análise fundamentada do mercado imobiliário e das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, visando à determinação do valor de comercialização judicial. Todo o procedimento avaliativo aqui empregado está em consonância com as diretrizes metodológicas e terminológicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente aquelas constantes da NBR 14.653 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

PREMISSAS

As informações referentes às características físicas do imóvel avaliando tais como áreas, medidas, confrontações, localização e dados cadastrais, foram extraídas dos documentos disponibilizados nos autos, especialmente da matrícula imobiliária, certidão municipal(CND) e demais registros anexos. Não foram realizadas investigações adicionais quanto à veracidade, autenticidade ou atualidade desses documentos, pressupondo-se a boa-fé das informações fornecidas e a integridade formal dos registros públicos, complementadas pela vistoria *in loco*, cujas observações foram igualmente consideradas fidedignas.

Todas as informações de natureza mercadológica, utilizadas para fundamentar a presente avaliação, foram obtidas a partir de pesquisas de mercado, contatos com intermediadores imobiliários, consultas a ofertas públicas e visitas aos imóveis comparativos selecionados. Tais fontes, embora consideradas idôneas e representativas, refletem condições específicas do momento da coleta, estando sujeitas a variações inerentes à dinâmica do mercado imobiliário.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 4



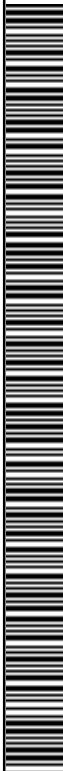
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Este Laudo Judicial de Avaliação constitui-se em peça técnica única, baseada em critérios científicos, metodológicos e normativos, especialmente conforme a **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos**, não devendo qualquer trecho ser interpretado isoladamente ou utilizado fora do contexto global da análise apresentada.

Diante dessas considerações iniciais, passa o perito a apresentar o Laudo de Avaliação Pericial, também denominado Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel, contendo todos os estudos, fundamentações, análises e conclusões pertinentes.

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: PULJR DNA4F 9BGXW JKZFY



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 5



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



ÍNDICE

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	7
2 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	7
3 – METODOLOGIA	8
4 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
5 – COMPARATIVOS E DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
6 – HOMOGENEIZAÇÃO	12
7 – ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO	14
7.1 Grau de Fundamentação	14
7.2 Grau De Precisão	15
7.3 Legislação pertinente	16
8 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
9 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:	18
10 – ANEXOS	18

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 6



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O bem objeto da presente avaliação trata-se de um imóvel urbano, de natureza residencial, composto por terreno mais edificação, caracterizando-se como unidade imobiliária destinada ao uso residencial unifamiliar. O imóvel localiza-se na Rua da Liberdade, nº 282, esquina com a Rua Brazópolis, no Bairro Vila Nova, na cidade de Wenceslau Braz/PR, região caracterizada predominantemente por ocupação habitacional de baixo a médio padrão construtivo. Trata-se de lote urbano de esquina, o que lhe confere duas frentes e maior visibilidade.

Conforme dados constantes da Matrícula nº 10.011 do Cartório de Registro de Imóveis de Wenceslau Braz/PR, o terreno possui 225,00 m². Sobre o lote encontra-se edificada uma casa de madeira, construção antiga, com área aproximada de 50,00 m², apresentando avançado desgaste físico e estado de conservação precário, não contribuindo significativamente para o valor do imóvel conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653.

A identificação física e documental fundamenta-se na matrícula, formulário fornecido e vistoria técnica realizada.

2 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação Pericial tem por objeto a determinação do Valor de Mercado do imóvel urbano situado na Rua da Liberdade, nº 282, esquina com Rua Brazópolis, Bairro Vila Brazópolis, Município de Wenceslau Braz/PR, matriculado sob nº 10.011 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Wenceslau Braz/PR.

A avaliação destina-se a atender determinação judicial, observando princípios de imparcialidade, independência técnica e rigor metodológico previstos na ABNT NBR 14.653.

Busca-se estabelecer o Valor de Mercado do imóvel, entendido como o valor mais provável de transação em condições normais, considerando estado físico atual e dados disponíveis, sem investigar vícios ocultos ou irregularidades não aparentes.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 7



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



3 – METODOLOGIA

A presente avaliação segue a ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que disciplinam procedimentos, terminologia, fundamentação e métodos.

Utiliza-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preferencial para imóveis urbanos, consistindo em seleção de comparativos, análise e homogeneização para obter valor unitário por m².

O laudo atende ao Grau de Fundamentação I, com vistoria, análise documental, comparativos reais e modelo rastreável.

4 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado por análise de aspectos intrínsecos e extrínsecos conforme NBR 14.653.

Terreno: Área de 225 m², lote de esquina com duas frentes, topografia regular e confrontações conforme matrícula.

Benfeitoria: Casa de madeira antiga, cerca de 50,00 m², com desgaste acentuado e valor econômico irrelevante.

Infraestrutura: Rede de energia elétrica, rede de água potável, pavimentação(empedrada), iluminação e coleta de lixo.

Bairro: Vila Nova é residencial, padrão popular a baixo, serviços próximos e valorização moderada.

Contexto municipal: Wenceslau Braz possui mercado estável, demanda moderada por terrenos residenciais e preços compatíveis com municípios semelhantes.

4.2 Benfeitoria – Casa antiga em madeira (>40 anos), estruturalmente deteriorada, sem valor econômico.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 8



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



4.3 Infraestrutura – Energia elétrica, água, coleta de resíduos e esgotamento sanitário parcial.

4.4 Bairro – Vila Nova: residencial de baixo padrão, mercado de baixa especulação.

4.5 Município – Wenceslau Braz/PR: cerca de 20 mil habitantes, infraestrutura moderada, dinâmica imobiliária estável.

5 – COMPARATIVOS E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Foram identificados três comparativos localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, obedecendo às diretrizes técnicas da ABNT NBR 14.653 quanto à similaridade, proximidade e finalidade. Cada comparativo foi analisado individualmente.

5.1 Comparativo 01



Rua Brazópolis, Vila Nova, (aprox. 75m), 625 m², topografia plana, oferta R\$ 165.000 (R\$ 264/m²).

Localizado na Rua Brazópolis, a aproximadamente 75 metros do imóvel avaliando; terreno com 12,50 m de frente por 50,00 m de fundos, totalizando 625,00 m²; topografia predominantemente plana; imóvel ofertado por R\$ 165.000,00; proprietária: Dirce; contatos: (43) 99663-4678 / (11) 97715-9600.

5.2 Comparativo 02



Rua Acre, 343 m², leve active, escriturado, oferta R\$ 70.000 (R\$ 204,08/m²).

Localizado na Rua Acre, Bairro Vila Nova, município de Wenceslau Braz/PR; terreno com 14,00 m de frente por 24,50 m de profundidade, totalizando 343,00 m²; topografia com leve active; imóvel escriturado e registrado; ofertado por R\$ 70.000,00 pela imobiliária CNI Casa e Terra (CRECI/J 9154); corretor responsável: Leonardo Silva (CRECI 39.151);

Cristiano Alves dos Santos

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 9





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



contato: (43) 99934-6142; anúncio disponível no site da imobiliária.

<https://www.cnicaaeterra.com.br/4039/imoveis/venda-area-vila-nova-wenceslau-braz-pr>

5.3 Comparativo 03



Localizado na Rua São Benedito, no Bairro Vila Nova, a aproximadamente 350 metros do imóvel avaliando.

Trata-se de terreno urbano relativamente plano, com área total de 396,00 m² (12,00m x 33,00m). O imóvel está em região residencial simples, com pavimentação, energia elétrica e abastecimento de água, apresentando características semelhantes ao imóvel avaliando. Oferta de R\$ 110.000,00 (R\$ 277,78/m²). Contato: (43) 99639-0783.

5.4 Resumo dos Comparativos

Os imóveis comparativos selecionados apresentam características geométricas e de localização semelhantes ao imóvel avaliando. Os valores unitários apurados foram:

Comparativo 01: R\$ 264,00/m²;

Comparativo 02: R\$ 204,08/m²;

Comparativo 03: R\$ 277,77/m².

As amostras refletem o mercado local e são adequadas para homogeneização.

A oferta de terrenos urbanos na região é relativamente estável, porém limitada, o que contribui para manter certa estabilidade nos valores praticados. O perfil dos compradores tende a ser local, com demanda voltada predominantemente à moradia própria, o que gera liquidez moderada e

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 10



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



ciclos de negociação mais longos quando comparados a mercados maiores. Observa-se ainda que imóveis de esquina, como o avaliando, apresentam leve superioridade de valorização em relação a lotes internos, dado o maior potencial de aproveitamento e visibilidade.

As pesquisas de mercado realizadas para fins desta avaliação demonstraram valores médios de terrenos similares variando entre R\$ 264,00/m² e R\$ 277,77/m², intervalo considerado coerente com o padrão construtivo e urbanístico do bairro, bem como com a realidade socioeconômica do município. O público comprador apresenta forte sensibilidade ao preço, sendo que lotes com topografia plana e testada ampla tendem a ter melhor aceitação.

No caso específico do imóvel avaliando, embora sua localização seja favorável por tratar-se de lote de esquina, sua topografia acentuadamente declivosa representa fator de desvalorização técnica, dado o maior custo para implantação de novas edificações. Soma-se a isso o fato de a benfeitoria existente (casa de madeira antiga, cerca de 50 m²) não apresentar relevância econômica, por se tratar de construção depreciada, sem padrão técnico construtivo mensurável para agregação de valor ao imóvel.

Considerando-se, portanto:

as condições gerais do mercado local,
o padrão dos imóveis comparativos efetivamente ofertados,
a liquidez moderada da região,
a análise técnica das semelhanças e diferenças entre os elementos comparativos,
e os princípios normativos da ABNT NBR 14.653,

conclui-se que o mercado imobiliário local se mantém estável, com comportamento coerente aos fatores socioeconômicos regionais, e que o valor do imóvel avaliando encontra-se dentro dos parâmetros praticados para imóveis de mesma natureza e características intrínsecas/extrínsecas.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 11



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



6 – HOMOGENEIZAÇÃO

Aplicou-se homogeneização simples considerando áreas e valores unitários.

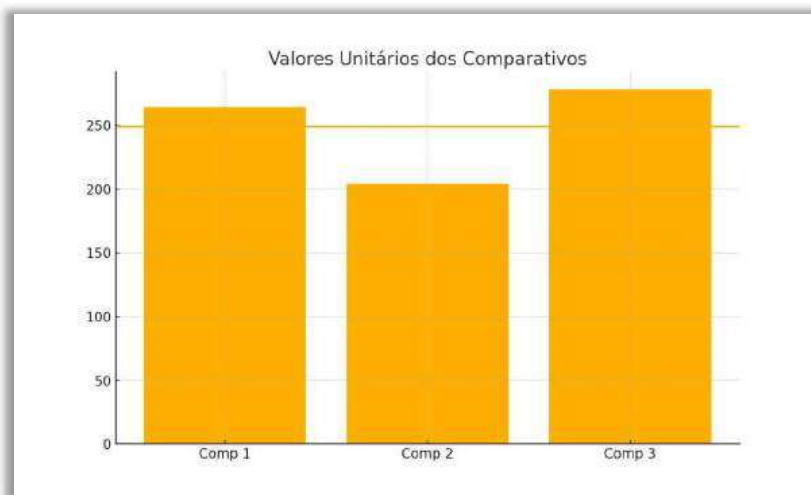
Valor médio unitário: $(264,00 + 204,08 + 277,77) = 745,85 / 3 = \text{R\$ } 248,61/\text{m}^2$.

Valor do terreno avaliando: $225 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 248,61/\text{m}^2 = \text{R\$ } 55.937,25$, arredondado para R\$ 56.000,00.

Elemento	Valor Unitário (R\$/m²)
Comparativo 1	R\$ 264.00
Comparativo 2	R\$ 204.08
Comparativo 3	R\$ 277.77
Média	R\$ 248.62
Valor do Terreno (225 m²)	R\$ 55938.75

GRÁFICOS DO ELEMENTOS COMPARATIVOS

BARRAS



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



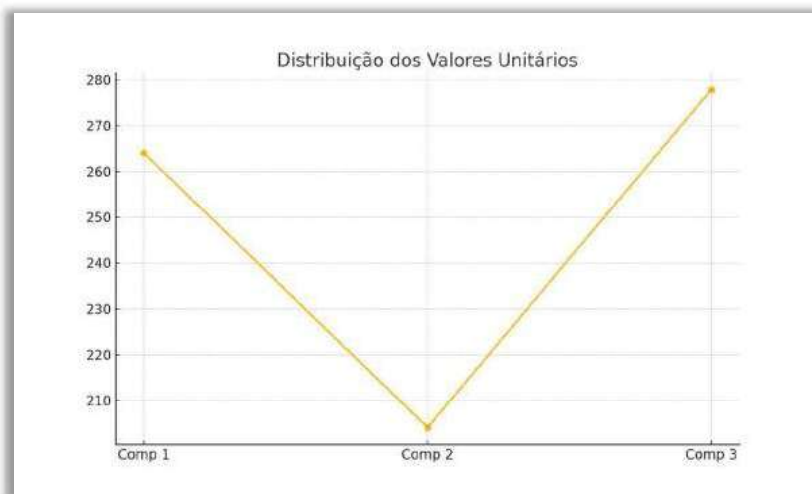
Página 12



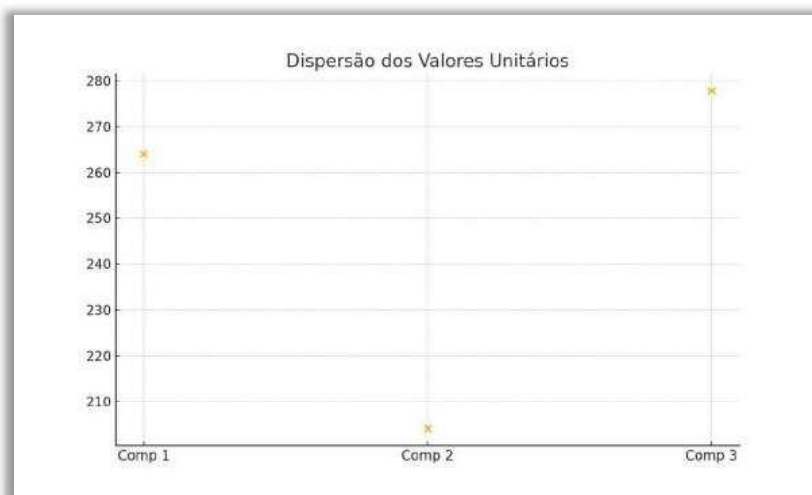
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



LINHAS



DISPERSÃO



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 13



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



7 – ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

7.1 Grau de Fundamentação

No caso presente, a avaliação foi conduzida com base em métodos reconhecidos pela **NBR 14653**, com a utilização de dados confiáveis e uma análise técnica das características do imóvel. O laudo se enquadra no **Grau de Fundamentação 3**, uma vez que foram considerados fatores específicos da propriedade e suas características técnicas e mercadológicas, garantindo uma fundamentação adequada para a finalidade pretendida

Graus de Fundamentação

Os graus de fundamentação na avaliação de bens imóveis estão definidos pelas normas da **NBR 14653** e servem para determinar o nível de precisão e embasamento técnico, variando conforme a natureza e a finalidade da avaliação. A seguir, estão os principais graus de fundamentação:

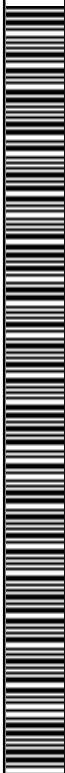
Grau de Fundamentação 1 (Mínimo)

Descrição: Utilizado em situações com disponibilidade limitada de dados, quando a análise é feita de forma mais genérica. Esse grau de fundamentação apresenta precisão restrita, mas atende a finalidades em que o detalhamento técnico não seja essencial.

Exemplo de uso: Avaliações preliminares ou imóveis com pouca documentação disponível.

Grau de Fundamentação 2 (Normal)

Descrição: Requer uma quantidade moderada de dados e informações que permitam uma análise técnica mais detalhada, considerando fatores como condições físicas do imóvel, características específicas e condições de mercado. Esse grau é amplamente utilizado para avaliações regulares e comumente aceitas para finalidades de mercado e outros usos convencionais.



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 14



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Exemplo de uso: Avaliações de imóveis com base em metodologias consolidadas, utilizando dados confiáveis e análise técnica adequada.

Grau de Fundamentação 3 (Máximo)

Descrição: Representa o grau mais elevado de precisão e detalhamento técnico. Exige uma ampla coleta de dados primários e secundários, análise detalhada das características do imóvel e aplicação de metodologias de alta complexidade. Esse grau é aplicado em situações que demandam um alto nível de fundamentação e precisão.

Exemplo de uso: Avaliações realizadas para finalidades judiciais ou administrativas, em que o nível de detalhamento e rigor técnico seja essencial.

7.2 Grau De Precisão

O grau de precisão refere-se à exatidão esperada na avaliação de imóveis, dependendo do método de avaliação utilizado, da quantidade e qualidade dos dados disponíveis e da complexidade do bem avaliado. De acordo com as normas da **NBR 14653**, a precisão pode ser dividida em diferentes níveis:

Grau de Precisão Mínimo

Descrição: Aplicável quando há **poucos dados disponíveis**, seja por limitações no mercado ou na documentação do imóvel. A incerteza é maior, e a precisão da avaliação é menor.

Exemplo de uso: Avaliações estimativas ou preliminares, quando não se exige um alto nível de exatidão.

Grau de Precisão Normal

Descrição: Utilizado em **avaliações com dados moderados**, onde há boa quantidade de informações disponíveis, como dados de mercado, características do imóvel e comparações

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 15



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



adequadas. A precisão é considerada satisfatória para a maioria das finalidades, mas não chega ao nível máximo de detalhamento.

Exemplo de uso: Avaliações de mercado regulares e situações em que se tem acesso a fontes confiáveis (como os dados diretos de mercado, REGISTRADOR, DERAL e SEAB).

Grau de Precisão Máximo

Descrição: Requer uma **extensa coleta de dados**, tanto primários quanto secundários, com o objetivo de minimizar qualquer incerteza. É utilizado em avaliações que demandam o maior nível de exatidão, como em disputas judiciais de grande valor ou avaliações de alto impacto econômico.

Exemplo de uso: Avaliações complexas, com dados de mercado comparáveis robustos e fontes diretas.

No caso da avaliação em tela, o grau de precisão mais adequado é o **Grau de Precisão Normal**. Esse grau reflete a análise detalhada das características específicas do imóvel, considerando fatores como a característica, tipo de bem, topografia, localização, acessibilidade e finalidade.

A presente avaliação atende rigorosamente aos padrões estabelecidos pelas normas da **NBR 14653**, garantindo precisão suficiente e confiabilidade técnica para a finalidade pretendida, especialmente considerando as particularidades do terreno em tela e pode seguramente ser classificada no **Grau de Precisão Normal** exigido.

7.3 Legislação pertinente

Toda a análise foi realizada em conformidade com as legislações federais e estaduais aplicáveis

Justificativa para a Escolha da Metodologia


CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 16



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



A escolha do Método Comparativo Direto de Mercado para a avaliação do imóvel foi baseada na sua aplicabilidade e eficiência para terrenos em áreas urbanas, como é o caso deste imóvel. Segundo a NBR 14653, este método é recomendado quando há dados suficientes de transações recentes de imóveis semelhantes no mercado. Dado que a região do imóvel possui propriedades comparáveis, com características semelhantes em termos de localização, tamanho e uso, a metodologia se mostrou adequada, dispensando a necessidade de fontes subsidiárias.

8 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel urbano localizado na cidade de **Wenceslau Bráz**, à Rua Liberdade esquina com Rua Brazópolis, nº 282, Vila Nova, foi conduzida de acordo com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14653-2**, com base em uma metodologia rigorosa e na análise de dados diretos do mercado imobiliário da área, considerando especialmente a **Localização, Tipo de Bem, Finalidade, Topografia, Acesso e Benfeitorias** como característica predominante do imóvel.

A análise de mercado incluiu a verificação de imóveis com características similares, como localização, tamanho, acesso e finalidade, chegando assim nos valores praticados na região da Vila Nova, bairro residencial de Wenceslau Bráz/PR.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, bem como os fatores relativos ao imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado, foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 95% em torno do valor central da estimativa.

Feitas as considerações, passamos ao resultado do valor do Imóvel:

RESULTADO (VALOR MÉDIO):

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 17



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



R\$ 56.000,00

CINQUENTA E SEIS MIL REAIS

Valor Máximo: R\$ 60.000,00 | Valor Mínimo: R\$ 52.000,00

Cumpri salientar que o perito avaliador goza de prerrogativa que o permite arredondar o valor avaliado.

O presente laudo foi elaborado constando 31 (trinta e uma) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

-Assinado e datado digitalmente-

Cristiano Alves dos Santos

Responsável técnico

CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

9 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

Não foi identificado apresentação de quesitos pelas partes.

10 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO (*vistoria em 2025*)

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL (Matrícula do Imóvel Data: 31/05/2022)

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 18