

8/12/2022

LAUDO

TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

André L. Dietrich – CNAI 1640

AVALUAR – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU





SOLICITANTE:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO, ESTADO DO PARANÁ.

AUTOR / EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE MARMELEIRO - PR

RÉU / EXECUTADO: VALDELIR CATANI

Processo: 0006282-03.2008.8.16.0083

PROPRIETÁRIO:

VALDELIR CATANI, brasileiro, divorciado, agropecuarista, inscrito no CPF: 239.944.281-49, portador do RG: 2.133.222-4 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Venezuela, 15, Pato Branco PR, proprietário do imóvel urbano: Lote 08 da Quadra 928, situado na Rua Dom Pedro I, no município de Pato Branco, com área de 360,00m². Matrícula: 33.617 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco PR.

1

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU





Sumário

O LAUDO	3
INTRODUÇÃO	3
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
CONFORMIDADE:	4
MÉTODOLOGIA UTILIZADA:.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	4
VISITA IN “LOCO”.....	7
CIDADE DE PATO BRANCO.....	8
MUNICÍPIOS VIZINHOS	10
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	10
PESQUISA DE MERCADO	12
Determinação da Média Aritmética	12
Quadro Amostral Homogeneizado.....	13
AVALIAÇÃO.....	14
CONCLUSÃO	14
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	16
FOTOS IN “LOCO”	17
AMOSTRAS	20
RELAÇÃO DOS SITES DE PESQUISAS	30
ANEXOS – DOCUMENTOS.....	31
MAPA DE SITUAÇÃO	32
MATRÍCULA	34
REFERÊNCIAS.....	36
BIBLIOGRAFIA.....	36
CURRÍCULO DO PERITO	37

2





O LAUDO

A avaliação se apresenta pelo conjunto de operações, sendo que através delas pode-se formar o valor de um determinado bem, no caso de bens imóveis, o valor de uma propriedade ou de um direito a ela relativo. Convém destacar que Avaliação não é um campo de atuação destinada a curiosos, pois solicita do profissional estudo e conhecimentos profundos sobre a matéria, podendo oferecer um trabalho de natureza altamente técnica compatível com as necessidades do mercado.

INTRODUÇÃO

O primeiro momento conhecido em que o homem considerou o valor perde se na antiguidade, nos mais remotos tempos bíblicos. Foi quando José e seus irmãos tiveram de enfrentar o problema do “valor de uso” e o do “valor de troca”. Essa diferença foi sabiamente compreendida pelos antigos gregos a tal ponto que Aristóteles enunciou a teoria do “valor subjetivo”, o valor do objeto criado que somente existe na mente humana. A mais importante contribuição á ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento do século XX, que é o princípio da substituição”, que conforme Schmutz (1943) apud pini/bape (1991), que afirma que quando uma propriedade é substituível, seu valor tende a ser fixada pelo custo da aquisição de uma outra propriedade substituída, igualmente procurada, isto é, propriedade parecidas, homogeneizada diferenças, são comparadas diferentes.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a Seguinte redação: “9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do perito em avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.” Em função das particularidades do imóvel





avaliando e do comportamento do mercado Imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.**

CONFORMIDADE:

Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça** e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais. Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3º da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ, e dentro da conformidade da Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais.

MÉTODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - O primeiro dos métodos comparativos exige similaridade entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado para comparação direta ou aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o imóvel avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e áreas distintas dos lotes tomados como amostragem. Para a avaliação do imóvel (amostras) foi utilizado o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1 e NBR-14653-2.

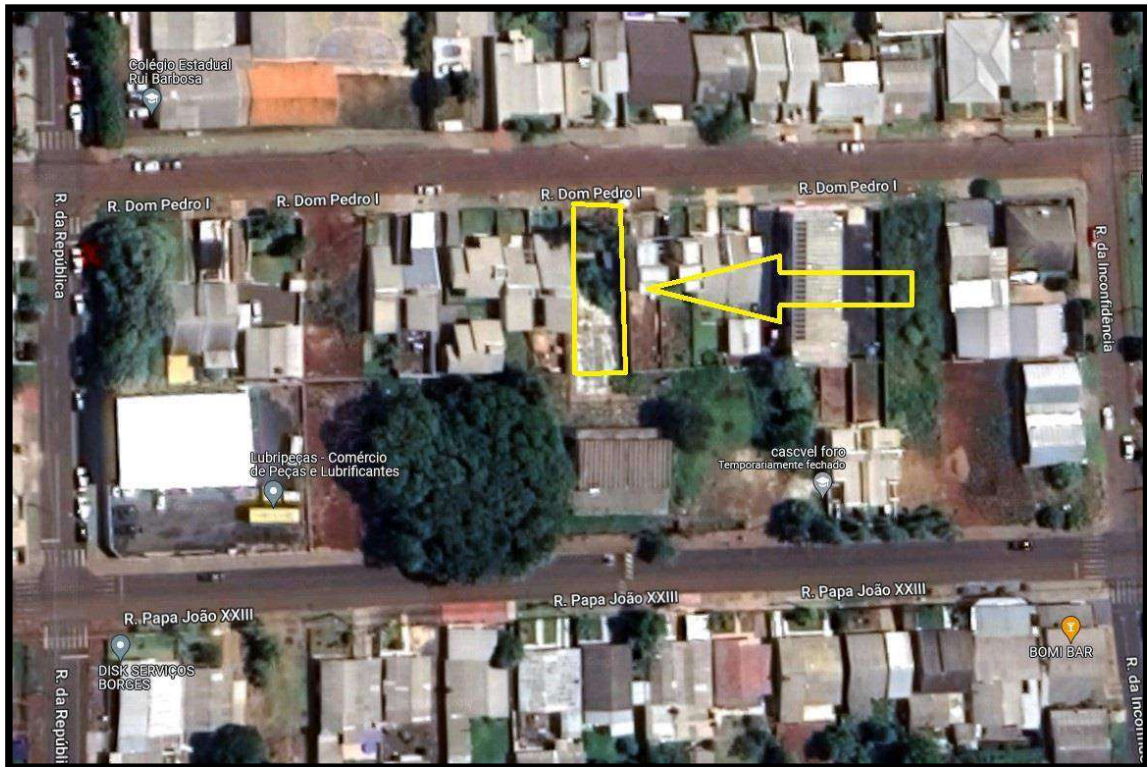
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

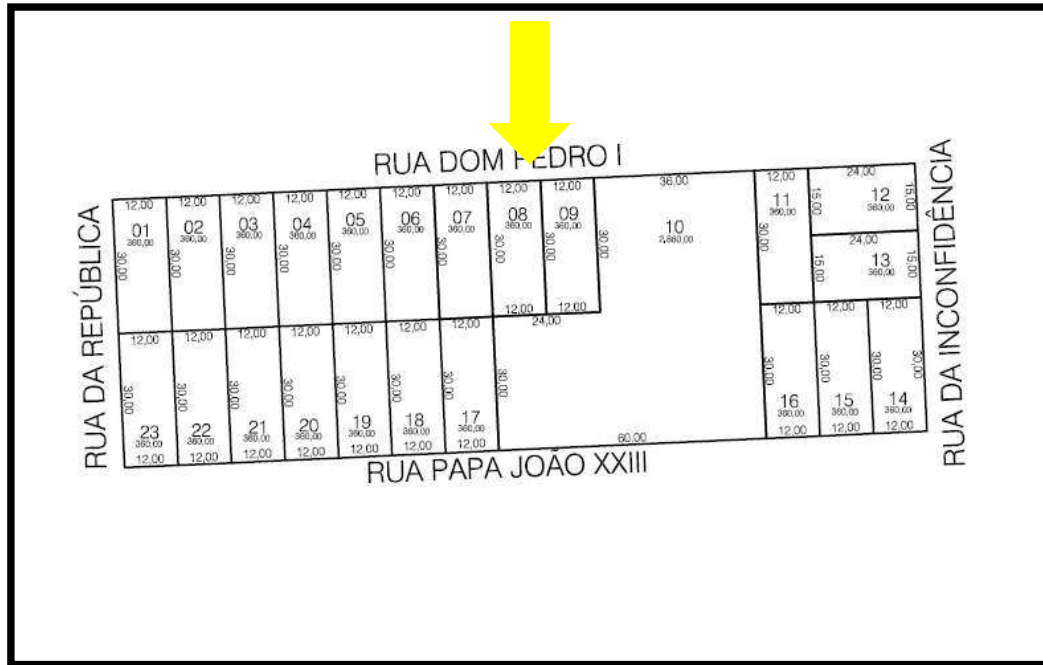




A) Lote 08 da Quadra 928, situado na Rua Dom Pedro I, no município de Pato Branco PR, com área de 360,00m² (Trezentos e sessenta metros quadrados). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: **NORTE**: Confronta com a rua Dom Pedro I por uma distância de 12,00m; **SUL**: Confronta com o lote 24, por uma distância de 12,00m; **LESTE**: Confronta com o lote 9, por uma distância de 30,00m; **OESTE**: Confronta com o lote 7, por uma distância de 30,00m. Matrícula: 33.617 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco PR.

5





6

IMÓVEL: Terreno Urbano sem benfeitorias, terreno em Declive do Norte para o Sul sendo de aproximadamente 2m de declive com relação ao nível da rua, com 360,00m² de área total sendo 12,00m de testada para a Rua (Norte), sendo 30,00m de comprimento divisa com o lote nº 9 ao Leste, sendo 30,00m de comprimento divisa com o lote nº 7 ao Oeste, e 12,00m de largura nos fundos ao Sul divisa com o lote 10 da mesma quadra, tem uma piscina abandonada de cimento que invade o lote 10, sem condições de uso.



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: PULAP HCYLA SRXZB LZAPU



VISITA IN “LOCO”:

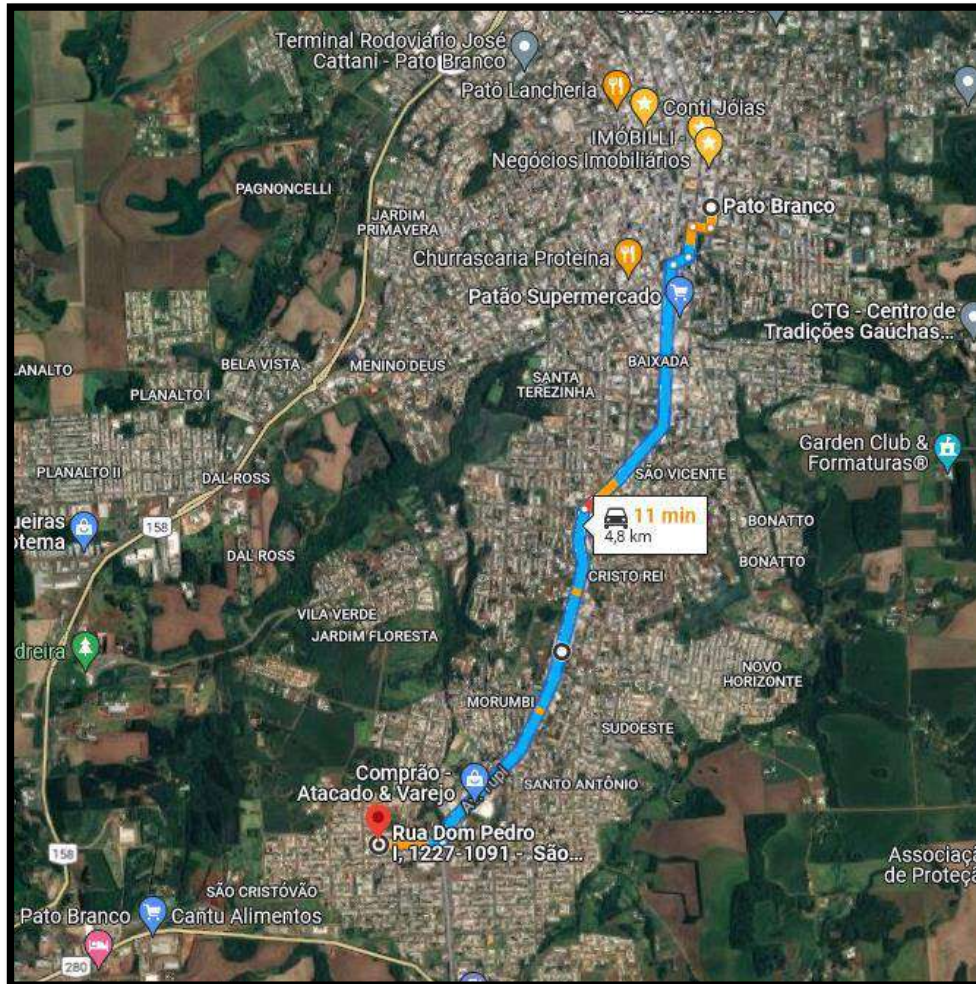
VISTORIA DO IMÓVEL:

Eu André Leandro Dietrich, Perito avaliador de imóveis, devidamente qualificado nos autos do processo: 0006282-03.2008.8.16.0083, estive em visita no Imóvel aqui descrito no dia 28 de outubro de 2022 para realizar a vistoria no imóvel, ao iniciar os trabalhos as 9:00 horas e constatei o seguinte:

O imóvel fica localizado de frente para rua Dom Pedro I, região sul da cidade, a 350m da Av. Tupi, no bairro São Cristóvão, e 4,8km do centro da cidade considerando a Igreja Matriz como ponto de referência, rua plana, porém o terreno fica em desnível com relação ao nível da rua em aproximadamente 2,00m, sendo que se mantém plano no nível mais baixo, porém tem uma piscina desativada no local que invade o terreno vizinho (lote 10), sem condições de uso, sem estar averbada na matrícula do imóvel, no terreno pega o sol da manhã e da tarde na frente, atualmente são poucos lotes baldios disponíveis nas proximidades, nas laterais tem casas constituídas de um padrão MCMV.

A constatar e relatar fielmente o que vi, fotografei, e dei por encerrado às 9:30 minutos do mesmo dia.





8

CIDADE DE PATO BRANCO

Pato Branco, localizada na região Sudoeste do Paraná, é um Município que adotou a inovação e o empreendedorismo para se desenvolver. Com mais de 83.843 mil habitantes, a cidade está próxima da divisa com Santa Catarina e cerca de 100 quilômetros da Argentina, numa posição estratégica no Mercosul. Destaque para o polo regional de Educação, pois o município tem **mais de 350 cursos superiores entre presenciais e EAD**. Outros atrativos são os setores de comércio, serviços, agronegócios e a área industrial, principalmente os ramos metal-mecânico, tecnológico e moveleiro. São **cerca de 100 indústrias** de softwares, de aparelhos e componentes eletrônicos, que se somam às ações de universidades locais e da municipalidade, o que garante que a cidade tenha um





Parque Tecnológico instalado e reconhecido em nível nacional. Esses e outros diferenciais garantem a Pato Branco a liderança no Estado em geração de emprego e renda.

Quem vive em Pato Branco, conta com **tablets e oficinas de robótica** nas escolas municipais, **Internet livre e árvore digital** na praça central, **câmeras de vigilância, limpeza pública modernizada, prontuário eletrônico** em toda rede da Secretaria Municipal de Saúde, além de programas de inclusão digital, como o **Escola Pato Branco Digital**. Destaque, ainda, para os **espaços de esporte e lazer revitalizados**, situados de forma **descentralizada nos bairros da cidade**, que dispõem de infraestrutura e praças modernas, prontas para receber as famílias.

Outro exemplo é o **Parque do Alvorecer**, que dispõe de mais de 1 milhão de metros quadrados de área de conservação ambiental e oportuniza o contato com a natureza. No **Largo da Liberdade** e na **Praça Presidente Vargas**, a população de Pato Branco e região tem atrativos pontos de encontro e diversas opções voltadas à qualidade de vida. Como reflexo, Pato Branco é uma das cidades mais desenvolvidas do país.

A cidade ocupa o **4º lugar do Paraná no Índice Firjan** de Desenvolvimento Municipal (IFDM), com destaque para a Saúde, Educação e geração de emprego e renda.

Entre os 5.571 municípios brasileiros, Pato Branco assume a **19ª posição no País**, liderando na região Sudoeste do Paraná – desde 2013, o município subiu 32 posições no ranking nacional. Além disso, o Município é reconhecido hoje como Cidade Digital pela Rede Cidades Digitais, assim como a 5ª cidade mais inteligente do Brasil segundo a Revista Exame, em estudo divulgado em 2017 e que considerou cidades com até 100 mil habitantes. Já no ranking geral da Revista IstoÉ, que relaciona as melhores cidades de médio porte do Brasil, Pato Branco está na 25ª posição. Em 2016, a cidade foi destaque na revista britânica The Economist. Já em 2017, um novo estudo divulgado pela Exame apontou Pato Branco como a 11ª melhor cidade para envelhecer no País e a 1ª no Paraná, devido as ações voltadas à qualidade de vida da terceira idade, considerando cidades brasileiras de pequeno e médio porte.

Outro estudo divulgado pela Exame, também em 2017, destacou Pato Branco





como a 11ª melhor saúde do Brasil, **liderando no Paraná**.

Destaque ainda para a Rede Municipal de Educação, que atingiu a média de 7.1 no Índice de Desenvolvimento de Educação Básica (Ideb) em 2015.

Com o resultado, Pato Branco está em 1º lugar no Ideb no Estado do Paraná, considerando as cidades de médio porte, que possuem entre 50 mil e 100 mil habitantes. Destaque ainda para a Feira de Ciência, Tecnologia e Inovação – INVENTUM, que reuniu mais de 110 mil visitantes em 2017, quando recebeu a primeira experiência tecnológica realizada pelo Instituto Campus Party em uma cidade interiorana, a Campus Weekend Pato Branco.

A cidade possui, também, outras feiras setoriais, como a Casa e Construção e a Exporural, que diversificam o calendário de eventos, que tem ainda Expo pato como vitrine do comércio e do agronegócio local e regional. Aqui, você será muito bem-vindo e, com a operação dos voos regulares, no **Aeroporto Municipal Juvenal Cardoso**, vai ficar ainda mais atrativo visitar a nossa cidade, pois estaremos conectados com o Mundo.

Fontes: <http://www.patobranco.pr.gov.br/omunicipio/>

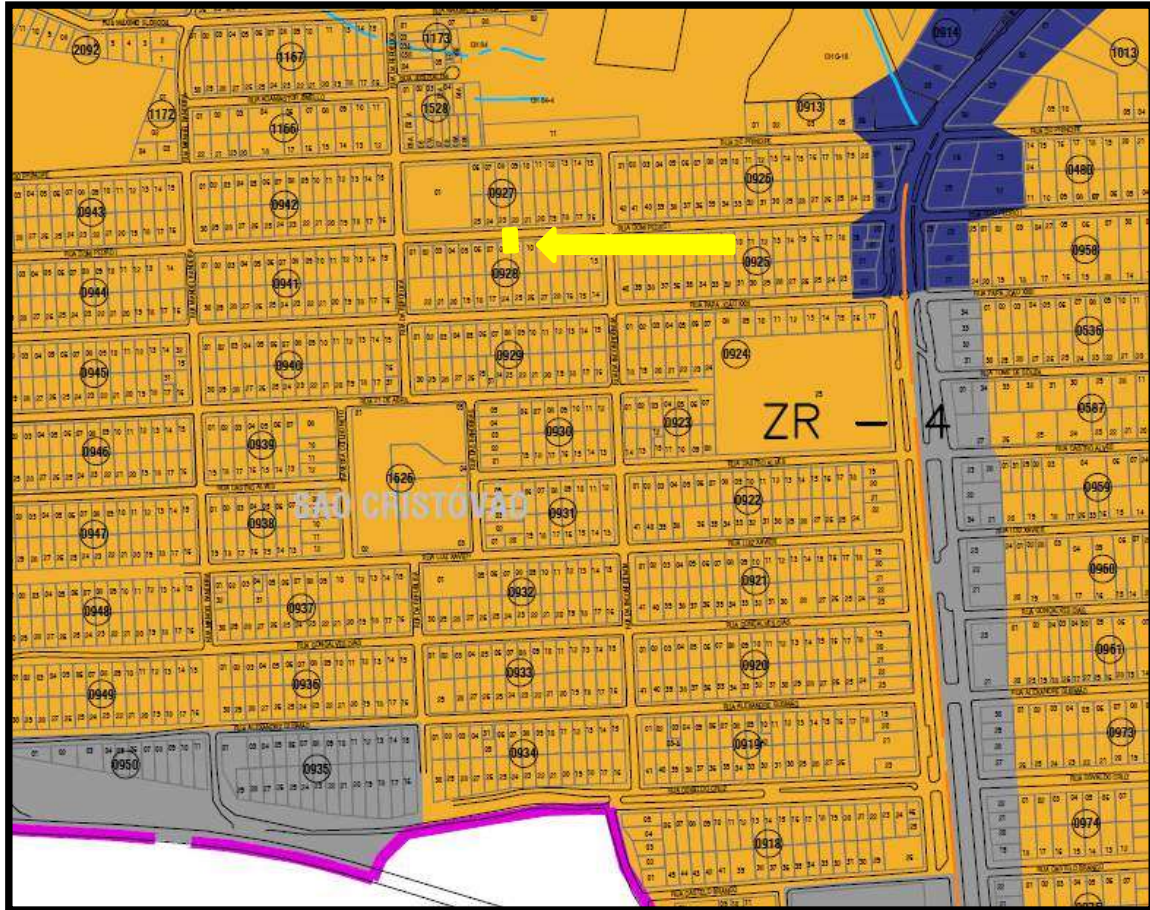
MUNICÍPIOS VIZINHOS

MUNICÍPIOS LIMÍTROFES: Bom Sucesso do Sul, Clevelândia, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara d'Oeste, Mariópolis, Renascença e Vitorino.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Imóvel, localizado dentro do perímetro urbano, está inserida em uma região residencial, com escolas, farmácias, mercearias e supermercados nas proximidades. O imóvel avaliando está inserido de frente para Dom Pedro I, local alto, plano, 4,8km do centro da cidade, a 1,2km do trevo da Patrolinha que dá acesso as cidades de Mariópolis tendo caminho a capital do Estado, e a cidade de Francisco Beltrão, localizado na ZR4 Zona Residencial 4, que tem uma taxa de ocupação de 50% podendo ser construído até 02 pavimentos.





11

TABELA DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS - ANEXO XIV da Lei Complementar nº. 46 de 26 de maio de 2011													
MACROZONAS	ZONAS	sigla	coeficiente de aproveitamento básico	coeficiente de aproveitamento mínimo	coeficiente de aproveitamento máximo	taxa de ocupação %	taxa de permeabilidade %	número máximo de pavimentos	Altura máxima (m)	área mínima do lote (m²)	testada do lote (m)		
URBANAS	Macrozona de Expansão Urbana	Zona de Expansão Urbana	ZEX	0,1		0,1	10	90	2	10000	50		
		Zona Industrial - 2	ZI2	1		*	80	20	3	2000	25		
		Zona Interesse Histórico e Cultural	ZHC	2,0	0,2	*	80	15	4	21,5	390	12	
		Zona Central Consolidada	ZCC	4,0	0,2	5,0	50	15	15	52	390	12	
		Zona de Expansão Central - 1	ZC1	6,0	0,2	*	55	10	12	42,5	390	12	
		Zona de Expansão Central - 2	ZC2	4,0	0,2	*	80	10	8	33,5	200	12	
		Zona de Expansão Central - 3	ZC3	3,0	0,2	5,0	50	10	6	27,5	390	12	
		Macrozona de Adensamento Prioritário	Zona Residencial - 1	ZR1	1,5	0,2	*	50	30	3	14	390	12
			Zona Residencial - 2	ZR2	1,3	0,2	*	85	20	2	10	240	12
			Zona Residencial - 3	ZR3	1,0	0,2	*	50	40	2	10	390	12
			Zona Industrial - 1	ZI1	1,8	0,2	*	75	15	3	15	1000	20
			Zona Industrial e Serviços	ZIS	1,4	0,2	*	70	10	2	10	500	20
			Zona Institucional	ZIT	2,0	0,2	*	50	20	4	15	3000	30
			Eixo Estrutural Sul-Norte	EE-SN	3,0	0,2	*	55	10	6	27,5	390	12
		Macrozona de Adensamento Secundário	Zona Residencial - 4	ZR4	1			50	30	2	10	390	12
	Macrozona de Ocupação Controlada	Zona Residencial - 4	ZR4	-1			50	30	2	10	390	12	
	Zonas Especiais	Zona Especial Vicinal	ZEV	definidos na Tabela para Ocupação do Solo nas Zonas Especiais - Anexo XV									
		Zona Especial de Int. Pais. e Ambiental	ZEPA										
		Zona Especial de Interesse Social	ZEIS										
		Zona Especial de Proteção do Aeródromo	ZEPAR										
RURAIS	MZ Agric. de Controle Hídrico	As zonas serão definidas nas glebas por aptidão de uso											
	MZ Agric. de Prod. do Manancial												
	MZ Agroindustrial do Ligeiro	Agricultura; Pastagem; Silvicultura; Preservação da Fauna e da Flora; de Uso Comunitário,											
	MZ Agric. do Rio Pato Branco	Industrial e Turístico Rural e em Conflito de Uso											
	MZ Agric. e Turística do Chopim												
MZ Agric. da Baía do Vítimo													

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



PESQUISA DE MERCADO

Realizei a pesquisa de mercado na região a qual identifiquei ser equivalente, com as características mais próximas do imóvel avaliando, sendo características principais bairro onde está inserido o imóvel, bairros próximos e com mesmo potencial construtivo e equivalência de valores, dentro do perímetro urbano, levando em consideração nível com relação a rua sendo corrigidos por fatores os que apresentavam topografia diferentes, testadas, sendo ofertas corrigidas por fator e imóveis comercializados no período de 12 meses, das amostras aqui anexadas. Todas as amostras e suas informações com fonte de pesquisas reais, parte anexa.

12

Homogeneização

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados através da elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha (Planilha em anexo) com auxílio de not dell inspiron e programa elaborado em ambiente Excel 2013.

Determinação da Média Aritmética

No	Valor	M2	Valor p/m2	F. 1	F. 2		Endereço	Fonte
1	R\$ 90.000,00	360	R\$ 250,00	0,93	1,00	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Apolar Imóveis
2	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Rafa Imóveis
3	R\$ 110.000,00	360	R\$ 305,56	0,93	1,20	R\$ 341,00	Bairro São Cristóvão	Rafa Imóveis
4	R\$ 120.000,00	374	R\$ 320,86	0,93	1,20	R\$ 358,07	Bairro Alvorada	Rafa Imóveis
5	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	0,93	1,00	R\$ 310,00	Bairro Alvorada	Rafa Imóveis
6	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Tutti Imóveis
7	R\$ 120.000,00	405	R\$ 296,30	0,93	1,00	R\$ 275,56	Bairro São Cristóvão	Tutti Imóveis
8	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Bela Morada
9	R\$ 85.000,00	289	R\$ 294,12	0,93	1,20	R\$ 328,24	Bairro Alvorada	Empreendi Imóveis
10	R\$ 85.000,00	360	R\$ 236,11	0,93	1,20	R\$ 263,50	Bairro São Roque	Conceito Imóveis
11	R\$ 98.000,00	362,42	R\$ 270,40	0,93	1,20	R\$ 301,77	Bairro São Roque	Conceito Imóveis
12	R\$ 95.000,00	361,28	R\$ 262,95	0,93	1,20	R\$ 293,46	Bairro Alvorada	Claudecir Polazzo Corretor
13	R\$ 130.000,00	570	R\$ 228,07	0,93	1,00	R\$ 212,11	Bairro Alvorada	Cagol e Chaves
14	R\$ 130.000,00	360	R\$ 361,11	0,93	1,00	R\$ 335,83	Bairro São Cristóvão	Acacio Imóveis
15	R\$ 90.000,00	362	R\$ 248,62	0,93	1,00	R\$ 231,22	Bairro Alvorada	BG Imóveis
16	R\$ 98.000,00	362,42	R\$ 270,40	0,93	1,00	R\$ 251,48	Bairro São Roque	Cristian Busatta
17	R\$ 110.000,00	360	R\$ 305,56	0,93	1,20	R\$ 341,00	Bairro São Cristóvão	CAD Imobiliária
18	R\$ 155.000,00	589,94	R\$ 262,74	0,93	1,20	R\$ 293,22	Bairro São Cristóvão	Popiel Imóveis
19	R\$ 100.000,00	360	R\$ 277,78	0,93	1,20	R\$ 310,00	Bairro São Roque	Croqui Imóveis
20	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	0,93	1,20	R\$ 372,00	Bairro Alvorada	Alvaro Imóveis
20						R\$ 5.748,44		



$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 20 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 5.748,44}}{20} = \text{R\$ 287,42}$$

$$\text{MF} = \text{MA} \rightarrow +20\% \\ \rightarrow -20\%$$

$$\text{R\$ 287,42} + 20\% = \text{R\$ 344,90}$$

$$\text{R\$ 287,42} - 20\% = \text{R\$ 229,03}$$

TABELA DE FATOR

Nº	Descrição	Mínimo	Máximo
Fator (1)	Corrigir Oferta	0,5	2,00
Fator (2)	Corrigir Declive	0,5	2,00

Quadro Amostral Homogeneizado

No	Valor	M2	Valor p/m2	F. 1	F. 2		Endereço	Fonte
1	R\$ 90.000,00	360	R\$ 250,00	0,93	1,00	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Apolar Imóveis
2	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Rafa Imóveis
3	R\$ 110.000,00	360	R\$ 305,56	0,93	1,20	R\$ 341,00	Bairro São Cristóvão	Rafa Imóveis
4	R\$ 120.000,00	374	R\$ 320,86	0,93	1,20		Bairro Alvorada	Rafa Imóveis
5	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	0,93	1,00	R\$ 310,00	Bairro Alvorada	Rafa Imóveis
6	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Tutti Imóveis
7	R\$ 120.000,00	405	R\$ 296,30	0,93	1,00	R\$ 275,56	Bairro São Cristóvão	Tutti Imóveis
8	R\$ 75.000,00	360	R\$ 208,33	0,93	1,20	R\$ 232,50	Bairro São Cristóvão	Bela Morada
9	R\$ 85.000,00	289	R\$ 294,12	0,93	1,20	R\$ 328,24	Bairro Alvorada	Empreendi Imóveis
10	R\$ 85.000,00	360	R\$ 236,11	0,93	1,20	R\$ 263,50	Bairro São Roque	Conceito Imóveis
11	R\$ 98.000,00	362,42	R\$ 270,40	0,93	1,20	R\$ 301,77	Bairro São Roque	Conceito Imóveis
12	R\$ 95.000,00	361,28	R\$ 262,95	0,93	1,20	R\$ 293,46	Bairro Alvorada	Claudecir Polazzo Corretor
13	R\$ 130.000,00	570	R\$ 228,07	0,93	1,00		Bairro Alvorada	Cagol e Chaves
14	R\$ 130.000,00	360	R\$ 361,11	0,93	1,00	R\$ 335,83	Bairro São Cristóvão	Acacio Imóveis
15	R\$ 90.000,00	362	R\$ 248,62	0,93	1,00	R\$ 231,22	Bairro Alvorada	BG Imóveis
16	R\$ 98.000,00	362,42	R\$ 270,40	0,93	1,00	R\$ 251,48	Bairro São Roque	Cristian Busatta
17	R\$ 110.000,00	360	R\$ 305,56	0,93	1,20	R\$ 341,00	Bairro São Cristóvão	CAD Imobiliária
18	R\$ 155.000,00	589,94	R\$ 262,74	0,93	1,20	R\$ 293,22	Bairro São Cristóvão	Popiel Imóveis
19	R\$ 100.000,00	360	R\$ 277,78	0,93	1,20	R\$ 310,00	Bairro São Roque	Croqui Imóveis
20	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	0,93	1,20		Bairro Alvorada	Alvaro Imóveis
17						R\$ 4.806,26		

$$\text{Média Final} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 17 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 4.806,26}}{17} = \text{R\$ 282,72}$$

$$\text{Valor do Imóvel: } 360,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 282,72} = \text{R\$ 101.779,63}$$



AVALIAÇÃO

Apuramos o valor médio de mercado por R\$ 282,72 o metro quadrado do imóvel, nas condições mais próximas do imóvel avaliando, todas as amostras considerando sua localização em bairro e bairros de considerações e valores condizentes ou de padrões construtivos mais próximos possíveis, para serem homogêneas, eliminando anomalias, valores estes apurados por estatísticas e aplicado a fórmula. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se a Norma (ABNT). Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores de oferta, em relação ao quadro amostral, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1-2.

14

CONCLUSÃO

O entorno do imóvel avaliando, dinamicamente se modifica através de ações do poder público ou mesmo da iniciativa privada que influenciem diretamente o ambiente onde se insere o imóvel avaliando.

Isto posto, deve ser aceito que o preço expressado no presente documento será válido até que o mercado oscile e/ou que o poder público ou a iniciativa privada insiram mudanças que possam vir técnica ou subjetivamente alterar as condições do local onde se insere o imóvel avaliando, provocando uma oscilação no preço para cima ou para baixo.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Preço Do Imóvel

Respondendo ao este Laudo: Terreno Urbano lote 08 da quadra 928, localizado na Dom Pedro I, bairro São Cristóvão, Pato Branco PR, Matrícula: 33.617 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco PR, com área total de 360,00m² de terreno, valor aqui apurado neste Laudo, por :





É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
Valor Médio Estimado do imóvel: R\$ 102.000,00
Limite Inferior: R\$ 92.000,00
Limite Superior: R\$ 112.000,00

15

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo, foi elaborado a responder qual o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, foram realizadas todas as pesquisas necessárias, usado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo as normas da ABNT. O trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente Laudo de Avaliação contém 16 laudas, todas laudas escritas de um só lado, acompanha 22 anexos: Total de 39 páginas. Assinada e com selo de autenticidade digital, com assinatura e selo na página 16.

16

Pato Branco, 08 de Dezembro de 2022

Assinatura digital

André Leandro Dietrich
Creci F16.281 – CNAI:001640
Perito Judicial



Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura (conforme Resolução COFECI nº 957/2006 e Ato Normativo COFECI nº 001/2006).





FOTOS IN “LOCO”



17

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



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: PULAP HCYLY4 SRXZB LZAPU



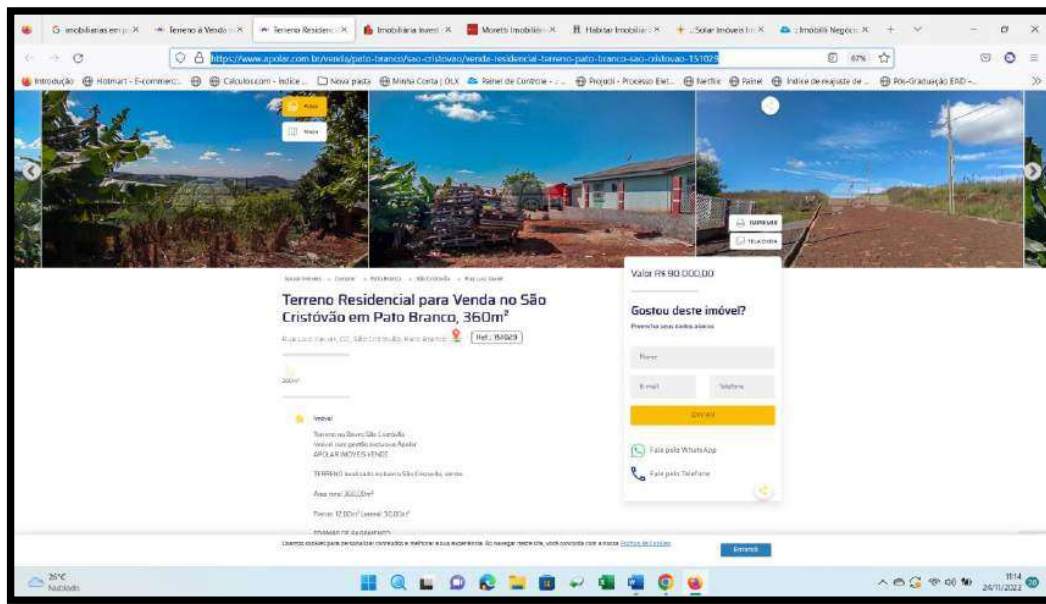




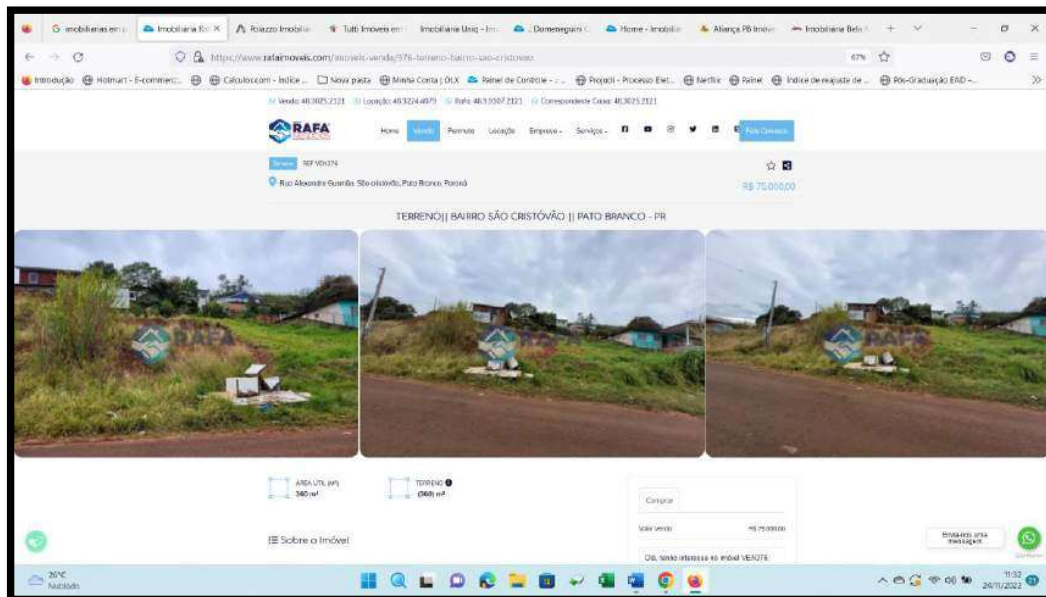
AMOSTRAS

1 - <https://www.apolar.com.br/venda/pato-branco/sao-cristovao/venda-residencial-terreno-pato-branco-sao-cristovao-151029>

20



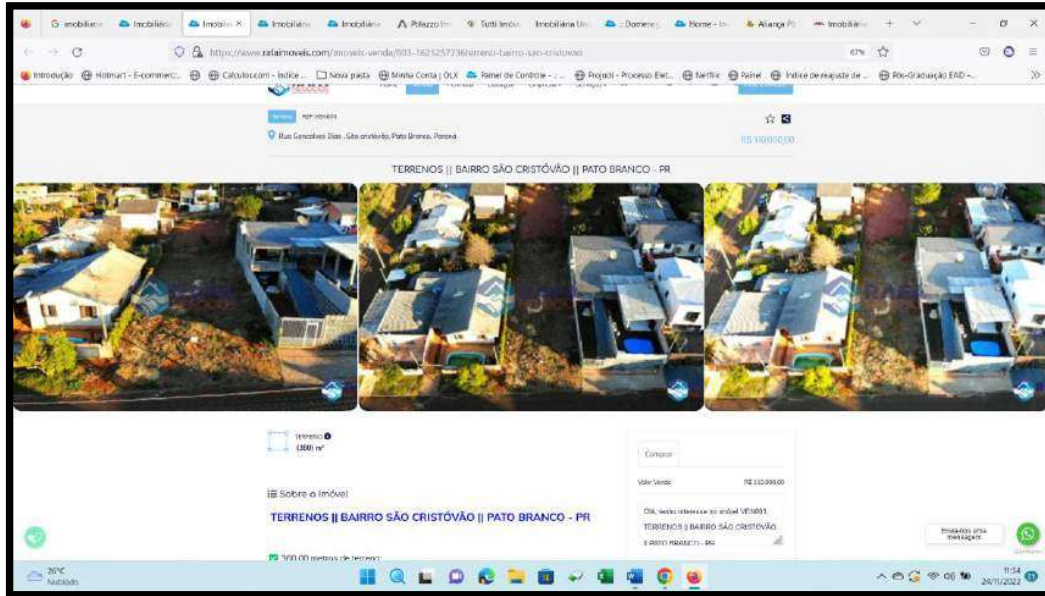
2 - <https://www.rafaimoveis.com/imoveis-venda/376-terreno-bairro-sao-cristovao>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU

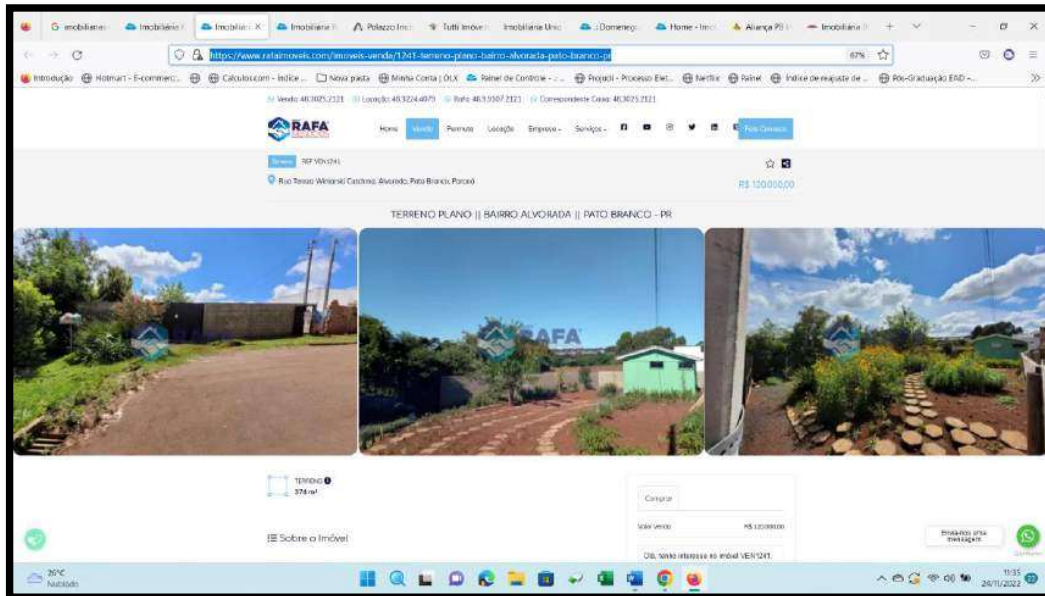


3 - <https://www.rafaimoveis.com/imoveis-venda/803-1625257736terreno-bairro-sao-cristovao>



21

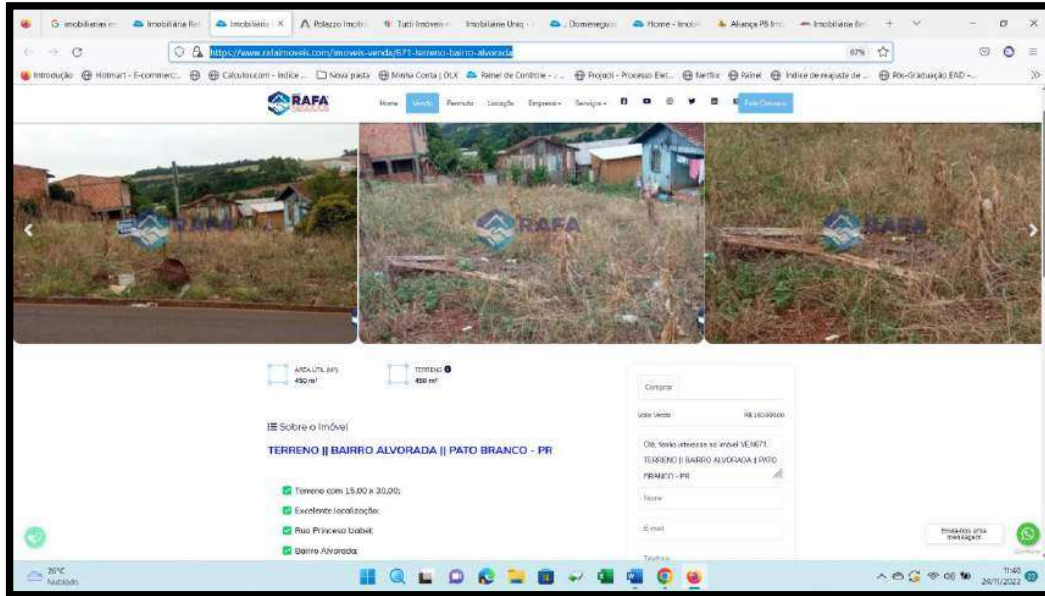
4 - <https://www.rafaimoveis.com/imoveis-venda/1241-terreno-plano-bairro-alvorada-pato-branco-pr>



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: PULAP HCYLY4 SRXZB LZAPU

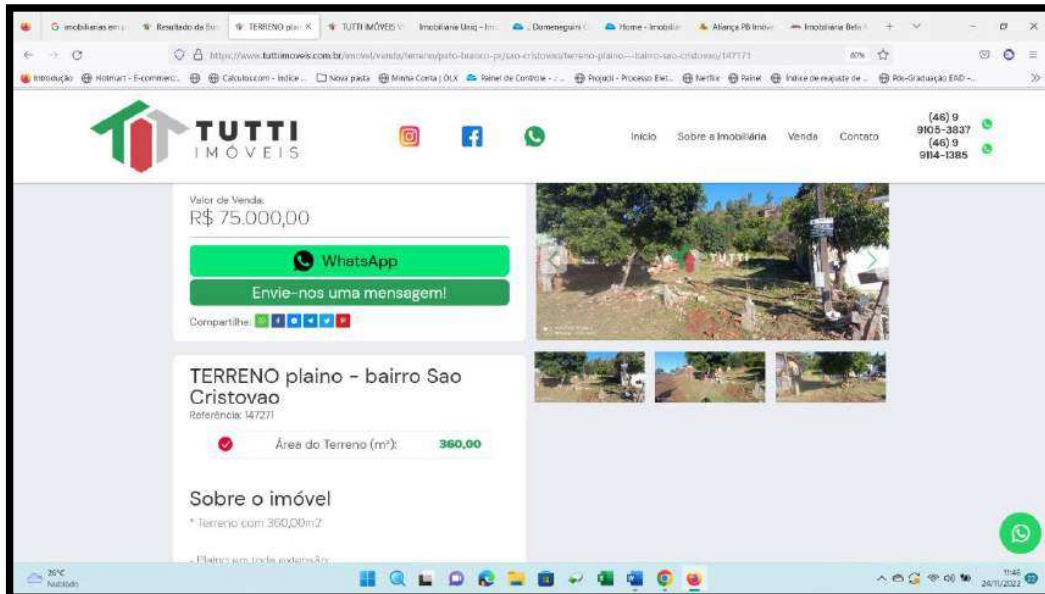


5 - <https://www.rafaimoveis.com/imoveis-venda/671-terreno-bairro-alvorada>



22

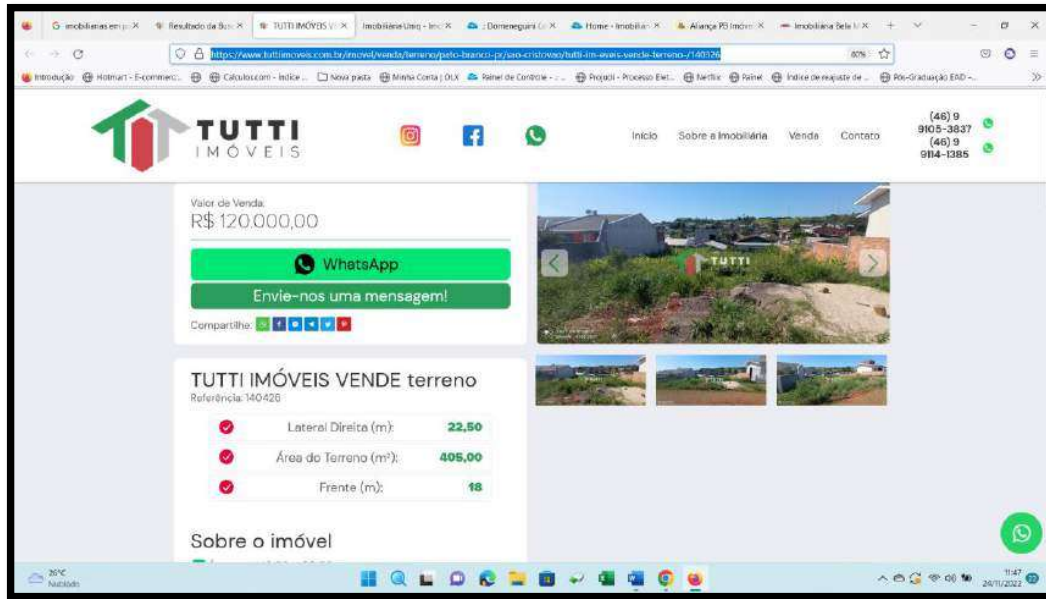
6- <https://www.tuttiimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/sao-cristovao/terreno-plaino---bairro-sao-cristovao/147171>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU

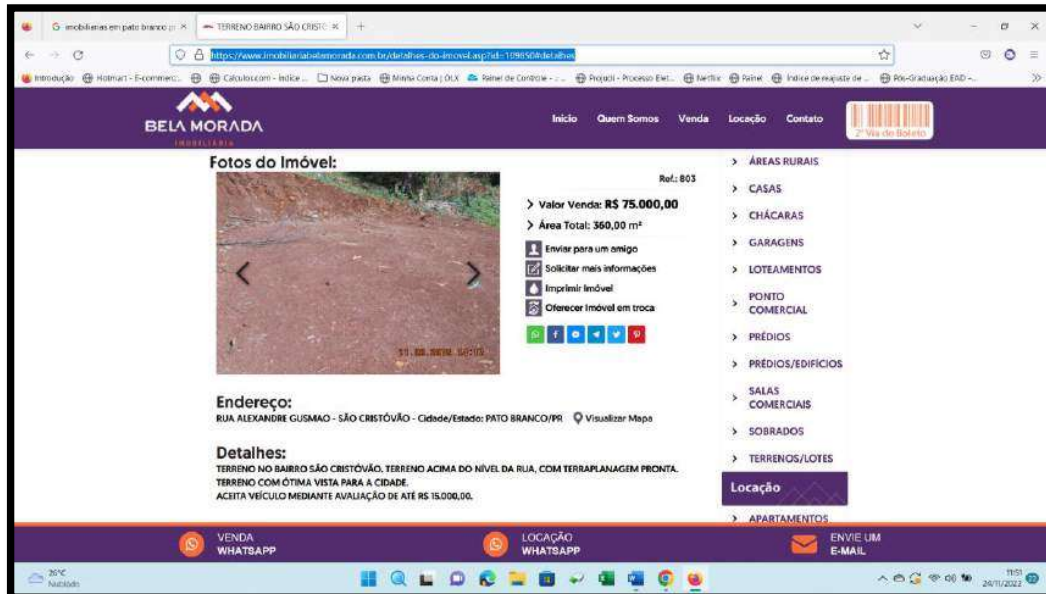


7 - <https://www.tuttiimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/sao-cristovao/tutti-imoveis-vende-terreno-/140326>



23

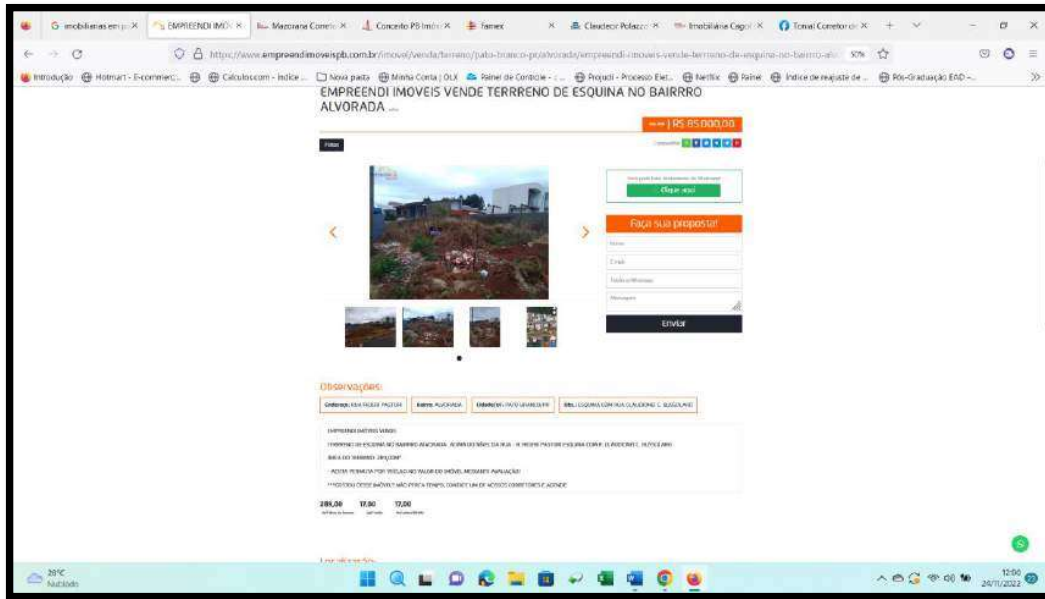
8 - <https://www.imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=109850#detalhes>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



9- <https://www.empresimoveispb.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/alvorada/emprendi-imoveis-vende-terreno-de-esquina-no-bairro-alvorada/428773>



24

10 - <https://www.conceitopbimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/sao-roque/vende-terreno--bairro--sao-roque/373859#detalhes>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU

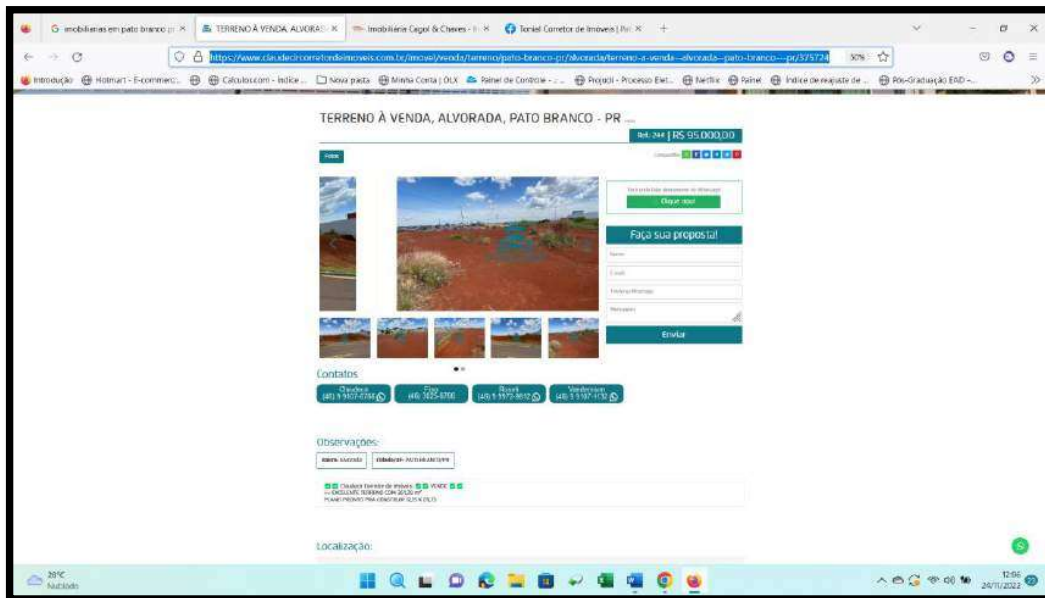


11 - <https://www.conceitopbimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/sao-roque/vende-terreno-bairro--sao-roque--pato-branco---pr/446004#detalhes>



25

12 - <https://www.claudecirretordeimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/alvorada/terreno-a-venda--alvorada--pato-branco---pr/375724>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



13 - <http://imobiliariacagolchaves.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=133836#detalhes>

TERRENOS/LOTES PARA VENDA

Ref.: 557

Valor: **R\$ 130.000,00**

Área Terreno: 570,00 m²

Obs: Lote nº05 Quadra nº321

Endereço:
Rua Itá - ALVORADA - Cidade/Estado: PATO BRANCO/PR

Detalhes:

(m²) Área do Terreno: 570,00

Venda

- APARTAMENTOS
- CASAS
- CHACARAS
- COMERCIAIS
- INVESTIMENTO
- LOTEAMENTOS
- LOTEAMENTOS
- PREDIOS/EDIFICIOS
- SALAS COMERCIAIS
- SOBRADOS
- TERRENOS/LOTES

Locação

- APARTAMENTOS

26

14 - <https://www.acacioimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=147652#detalhes>

VENDE-SE LOTE NO BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO

Ref.: 147752

Valor: **R\$ 130.000,00**

Área Total: 360 m²

Área Terreno: 360 m²

Fundos: 12 m

Fronte: 12 m

Lateral Direita: 30 m

Lateral Esquerda: 30 m

Obs: Antigo Clube Iguatçu

Endereço:

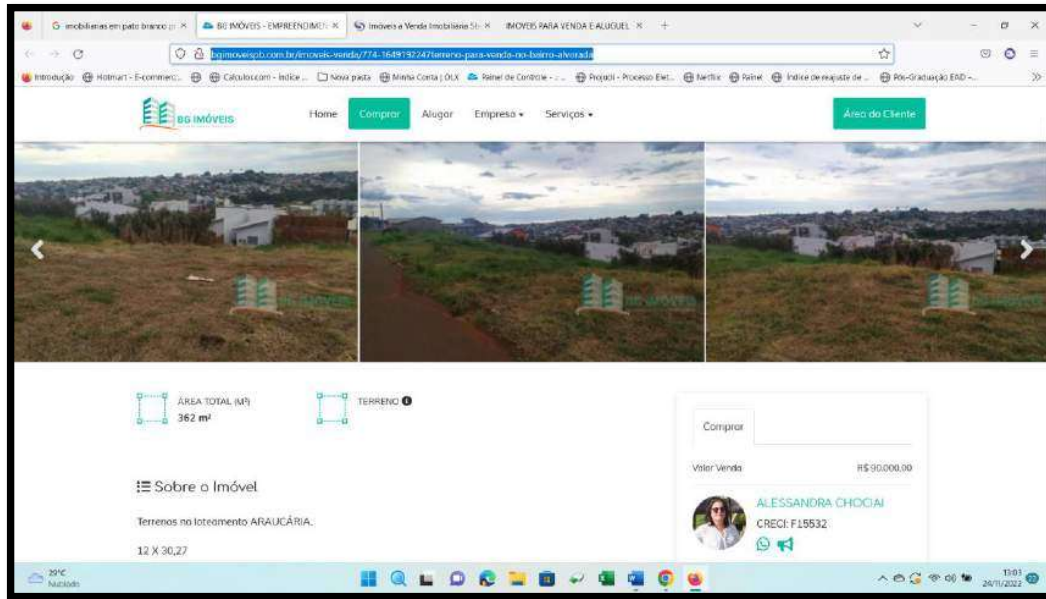
Venda

- CASAS
- APARTAMENTOS
- TERRENOS COMERCIAIS
- SOBRADOS
- ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS
- BARRACÕES
- ÁREAS RURAIS
- LOTES RESIDENCIAIS
- COMERCIAIS
- FAZENDAS/CHACARAS
- CHACARAS URBANAS

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU

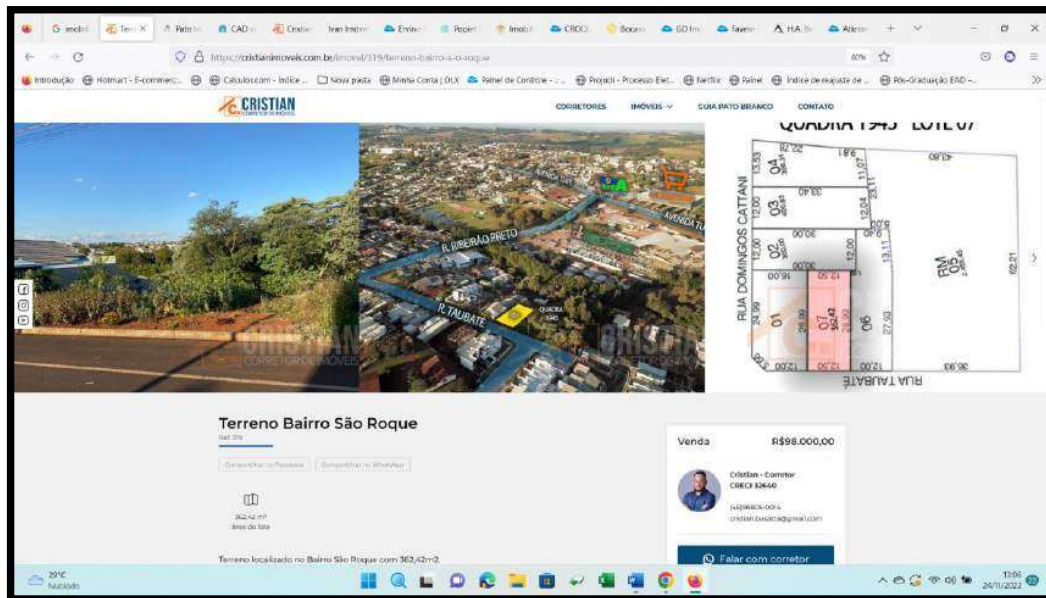


15 - <http://bgimoveispb.com.br/imoveis-venda/774-1649192247terreno-para-venda-no-bairro-alvorada>



27

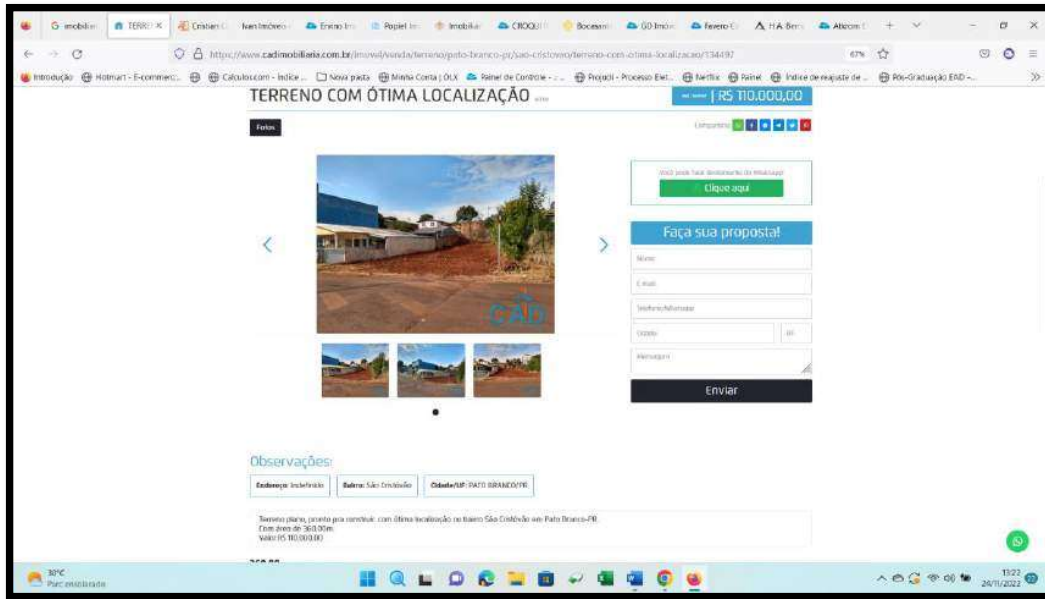
16 - <https://cristianimoveis.com.br/imovel/319/terreno-bairro-s-o-roque>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU

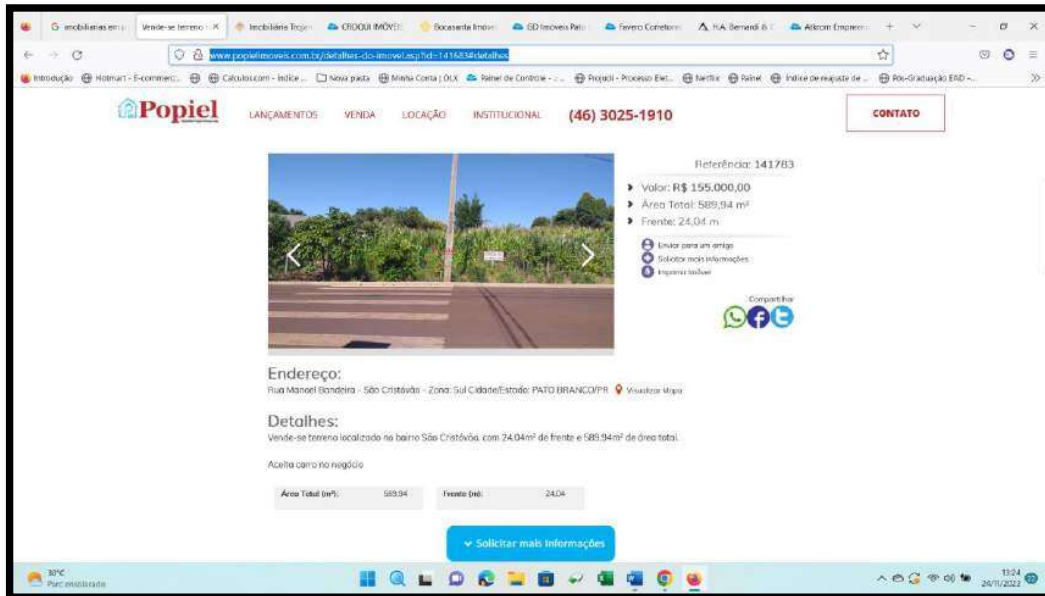


17 - <https://www.cadimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/sao-cristovao/terreno-com-otima-localizacao/134497>



28

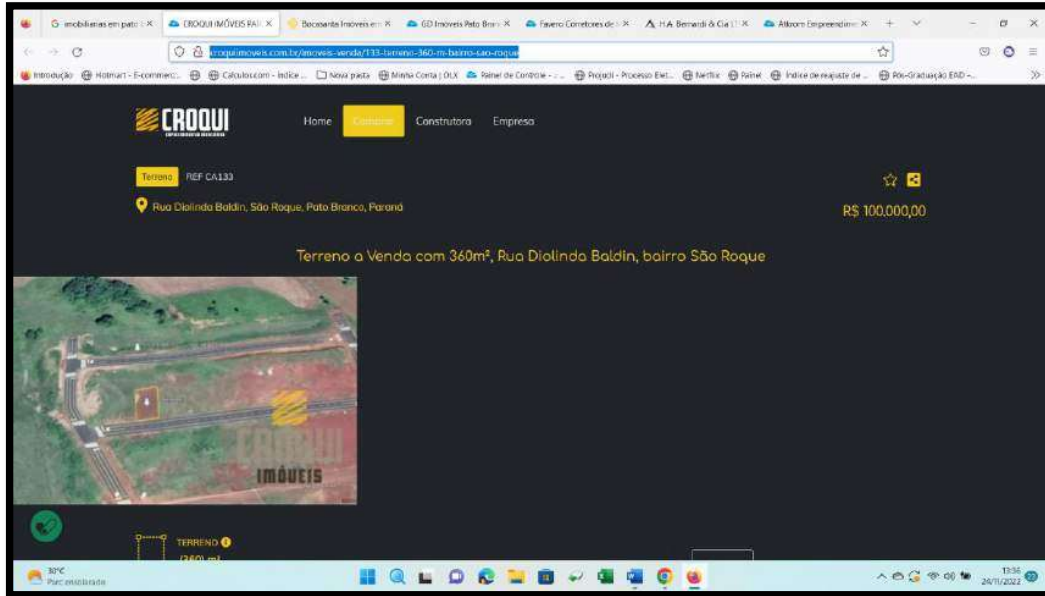
18 - <http://www.popielimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=141683#detalhes>



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: PULAP HCYLY4 SRXZB LZAPU

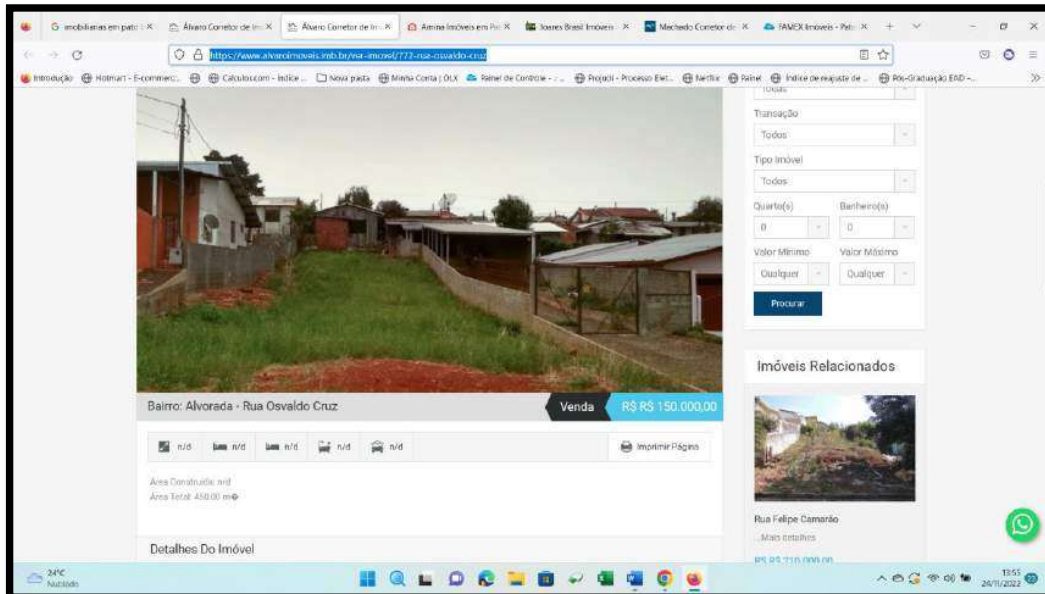


19 - <http://croquiimoveis.com.br/imoveis-venda/133-terreno-360-m-bairro-sao-roque>



29

20 - <https://www.alvaroimoveis.imb.br/ver-imovel/772-rua-osvaldo-cruz>



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



RELAÇÃO DOS SITES DE PESQUISAS

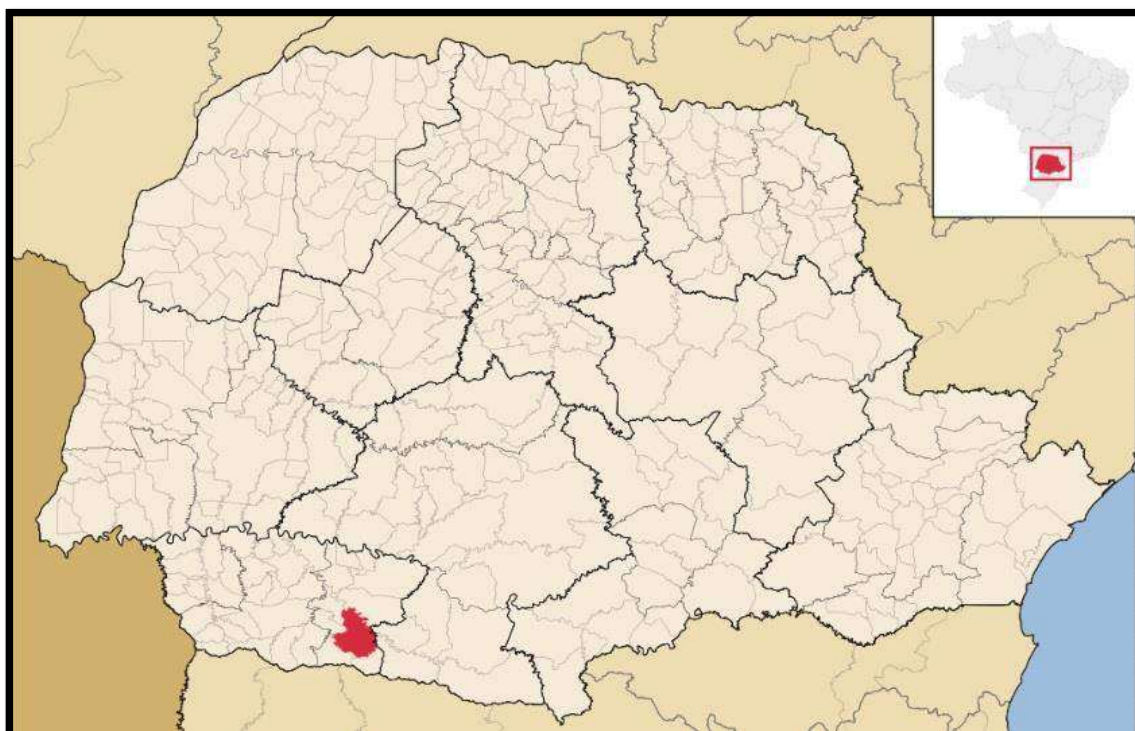
- ❖ <https://www.apolar.com.br>
- ❖ <https://www.rafaimoveis.com>
- ❖ <https://www.tuttiimoveis.com.br/>
- ❖ <https://www.imobiliariabelamorada.com.br>
- ❖ <https://www.empreendimoveispb.com.br>
- ❖ <https://www.conceitopbimoveis.com.br>
- ❖ <https://www.claudecircorretordeimoveis.com.br>
- ❖ <http://imobiliariacagolchaves.com.br>
- ❖ <https://www.acacioimoveispb.com.br>
- ❖ <http://bgimoveispb.com.br>
- ❖ <https://cristianimoveis.com.br>
- ❖ <https://www.cadimobiliaria.com.br>
- ❖ <http://www.popielimoveis.com.br>
- ❖ <http://croquiimoveis.com.br>
- ❖ <https://www.alvaroimoveis.imb.br>
- ❖ <http://http://www.investimoveispatobranco.com.br>
- ❖ <https://www.habitar.imb.br>
- ❖ <http://www.polazzoimoveis.com.br>
- ❖ <https://www.assmannimoveis.com.br>
- ❖ <https://www.mazoranaimoveis.imb.br>
- ❖ <http://esattaimoveis.imb.br>
- ❖ <http://www.atkrom.com.br>
- ❖ Google.
- ❖ Wikipédia.
- ❖ Cofeci.gov.br
- ❖ Fenaci.org.br
- ❖ Sindimóveis.
- ❖ Prefeitura de Pato Branco PR.





ANEXOS – DOCUMENTOS

Mapa de Localização

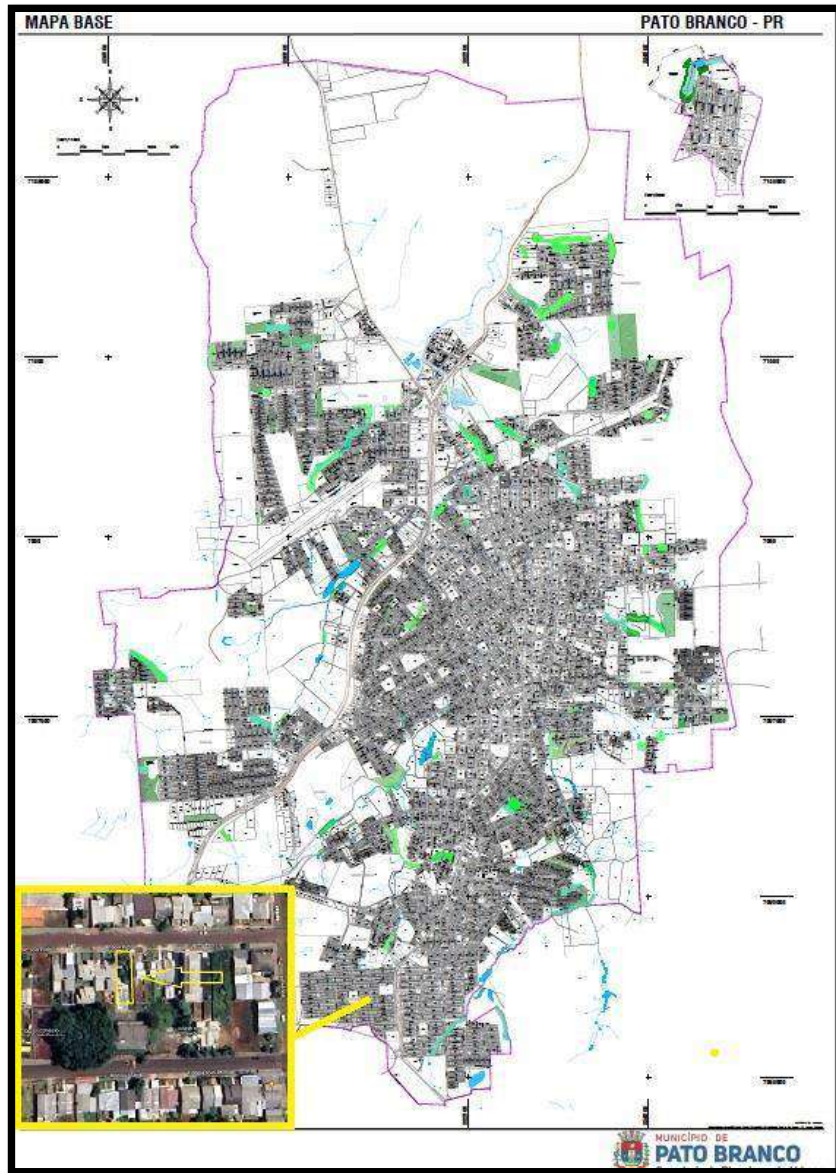


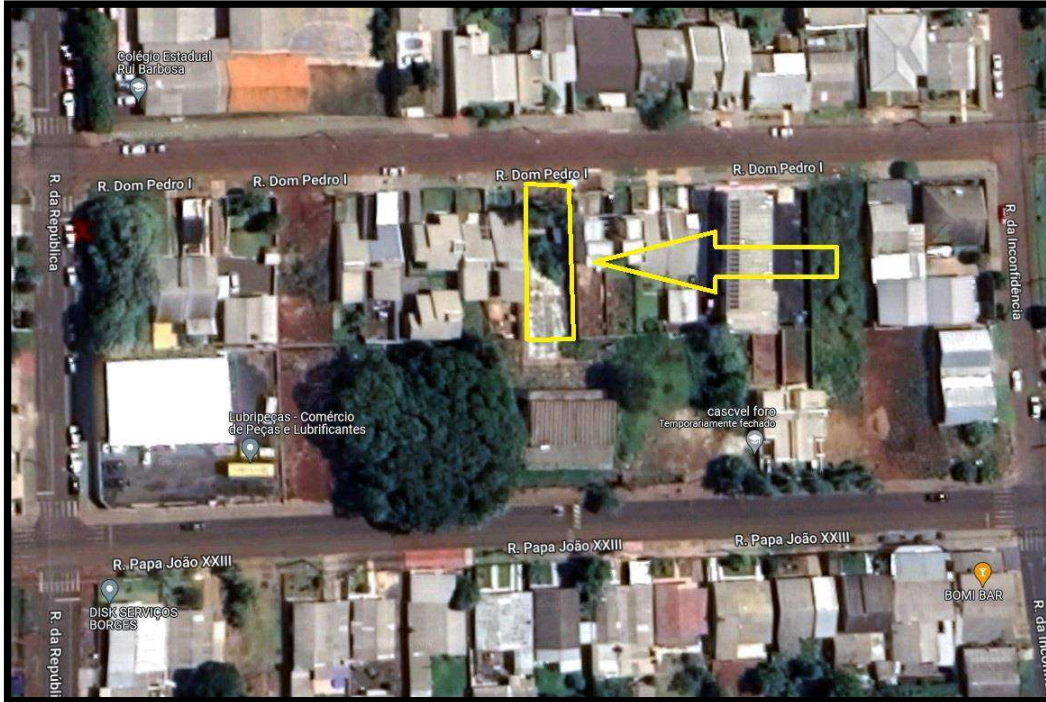
31

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Pato_Branco#/media/Ficheiro:Parana_Municip_PatoBranco.svg

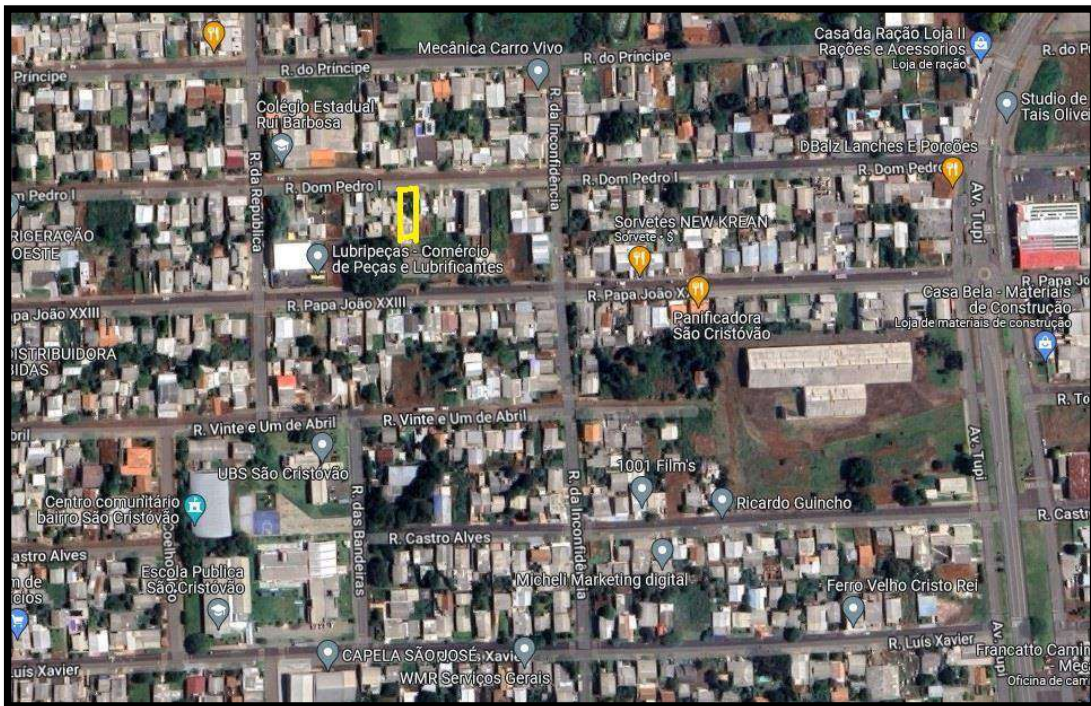


MAPA DE SITUAÇÃO





33



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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



MATRÍCULA

MATRÍCULA 33.617

2º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS CNPJ 78.278.728/0001-77 COMARCA DE PATO BRANCO-PR. Titular: Generoso Ribeiro de Oliveira	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA N.º 33.617	RUBRICA

03 de março de 2017

IMÓVEL URBANO: Lote nº 08 - Quadra nº 928, sito à Rua Dom Pedro I, nesta Cidade e Comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 360,00m² (TREZENTOS E SESENTA METROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: NORTE: confronta com a Rua Dom Pedro I, por uma distância de 12,00m; SUL: confronta com o lote 24, por uma distância de 12,00m; LESTE: confronta com o lote 9, por uma distância de 30,00m; OESTE: confronta com o lote 7, por uma distância de 30,00m. Particular de 09/01/2015.

PROPRIETÁRIO: VALDELIR CATANI, brasileiro, divorciado, agropecuarista, RG nº 2.133.222-4 SSP-PR e CPF nº 239.944.281-49, residente e domiciliado à Avenida Principal, Manoel Emídio-PI.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. R.06 e AV.07-25.744, 25.743, 25.741, 25.742, 25.751, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 85.651. Pato Branco - PR. 16/03/2017.

R.01 - 33.617 - Prot. nº 85.922 - 15/03/2017 - Penhora - Conforme Ofício nº 1101/2017 emitido pela 2ª Vara Cível de Pato Branco - PROJUDI em 15/03/2017, assinado por Paulo Cesar Caruso - Titular, autos nº 0004545-15.2008.8.16.0131, onde figura como Exequente DARTORA & CEMZI ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ nº 01.167.766/0001-07 e como Executado VALDELIR CATANI, CPF nº 239.944.281-49; TERCEIROS: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, procedo ao registro da PENHORA no imóvel da presente. Valor da Ação R\$ 7.813,07. FUNREJUS R\$ 15,63, pago em 22/03/2017, guia nº 1400000002410512-6. Dou fé. 378 VRC. R\$ 68,79. Pato Branco - PR. 24/03/2017.

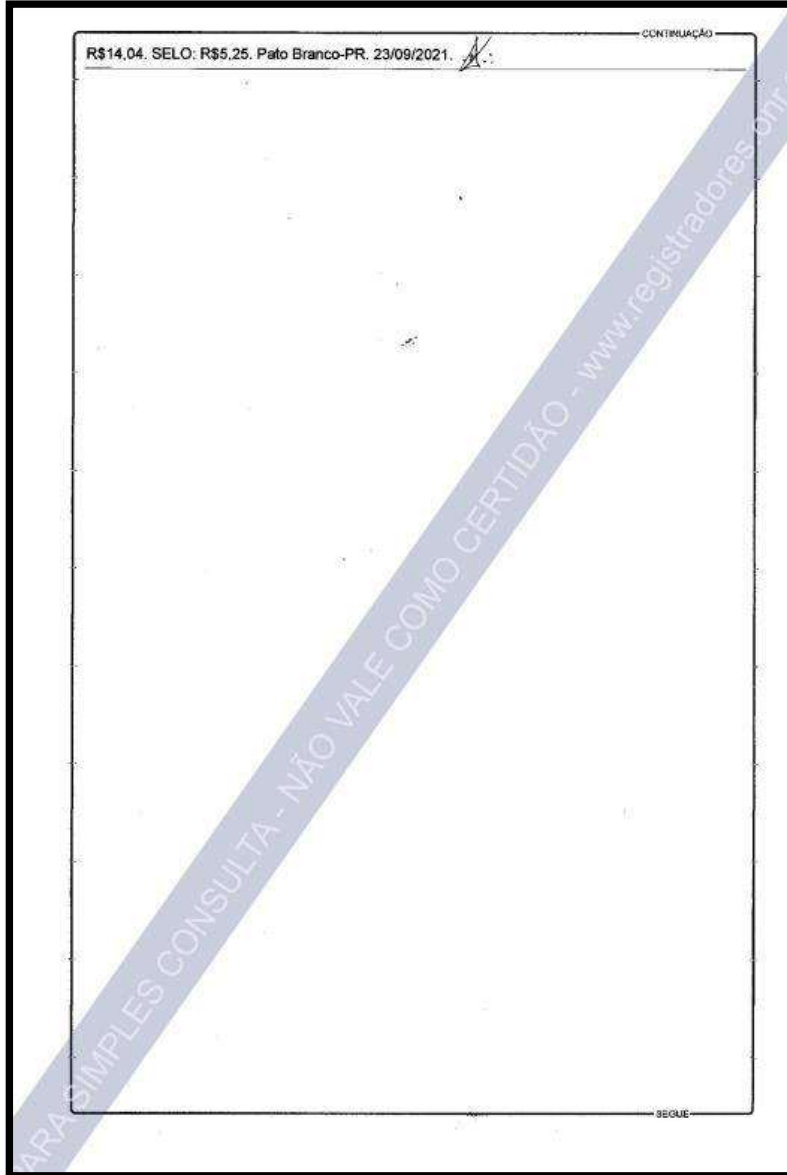
R.02 - 33.617 - Prot. nº 85.966 - 24/03/2017 - Dação em Pagamento - Escritura de Dação em Pagamento, lavrado no livro 422, fls. 051/052, do 2º Tabelionato de Pato Branco-PR, de 23/03/2017. **DADOR:** VALDELIR CATANI, brasileiro, divorciado, agropecuarista, RG nº 2.133.222-4 SSP-PR e CPF nº 239.944.281-49, residente e domiciliado à Avenida Principal, Manoel Emídio-PI. **TOMADOR:** ADEMAR SPINELLO, casado com CLAEIR SUZIN SPINELLO, sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, ele, economista, RG nº 3.525.404-8 PR e CPF nº 402.557.379-34, ela, farmacêutica, RG nº 1.120.562 SSP-SC e CPF nº 594.381.909-44, residentes e domiciliados à Rua Xingu, 925, Arraador, em Pato Branco-PR. **Área: 360,00m² - Sem benfeitorias.** Cadastro Municipal 2172200, Cert. Neg. de Débitos Municipais nº 7347/17, Cert. Neg. de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 016068520-77/17; Cert. Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 27/10/2016; Cert. Positiva de Débitos Trabalhistas nº 122001755/16, Cert. Positiva de Ações Trabalhistas do 1º Grau - TRT - 9ª Região nº 2017.03.21-bf758b2, emitida em 21/03/2017, Cert. Positiva do Ofício Distribuidor, emitida em 20/03/2017, desta Comarca, Cert. Neg. Civil do Estado do Piauí nº 1034117/17, emitida em 21/03/2017. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº 3451.1bc2.639e.9f38.1dec.eba0.9b8e.6a7b.60ab.7008. **VALOR:** R\$ 50.000,00. Tendo convencionado com o Credor, em virtude de débitos existentes e vencidos em 2007, referente a nota promissória vencida em 02/03/2007 com valor original de R\$ 50.000,00, com o Credor e Tomador Ademar Spinello, dá-lhe em pagamento o imóvel que por mutuo acordo estimam no valor de R\$ 50.000,00. Para pagamento do imposto foi avaliado em R\$ 59.200,13. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.186,99 em 27/03/2017, ITBI nº 408/2017 da Prefeitura de Pato Branco-PR. Funrejus pago em 23/03/2017 no valor de R\$ 118,40 guia nº 22907495-0/17. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições da Escritura. Ref. Mat. 33.617, acima. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 28/03/2017.

AV.03 - 33.617 - Prot. nº 81.324 - 20/07/2018 - CANCELAMENTO - Cancelamos a Dação em Pagamento constante do R. 02 - 33.617, acima, mediante Ofício nº 1608/2018, emitido pela 2ª Vara Cível de Pato Branco-PROJUDI, em 30/04/2018, assinado por Paulo Cesar Caruso, titular, autos nº 0004545-15.2008.8.16.0131. Dou fé. 630 VRC R\$121,59. FUNREJUS R\$ 30,40. ISS: R\$3,65. FADEP: R\$6,08. Pato Branco - PR. 23/07/2018. Registrador de Imóveis Titular.

R.04 - 33.617 - Prot. nº 107.871 - 14/09/2021 - PENHORA - Em conformidade com o Termo de Penhora, emitido pela 2ª Vara da Fazenda Pública de Francisco Beltrão-PROJUDI, em 12/08/2021, assinado por Antonio Evangelista de Souza Netto, Juiz de Direito, proveniente dos autos nº 0006282-03.2008.8.16.0083, em que figura como Exequente(s): Município de Marmelero-PR, CNPJ nº 76.205.665/0001-01 e executado(s): Valdelir Catani, CPF nº 239.944.281-49, procedo ao registro da PENHORA deste imóvel. Valor da causa: R\$ 8.702,84, em 17/12/2008, atualizado pelo INPC (BGE) em 08/2021: R\$ 56.026,26. Depositário fiel: não consta do termo. Emolumentos e Funrejus deverão ser incluídos na conta final, nos termos do art. 555, caput, do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná. Ref. mat. 33.617. Dou fé. São digital TJP/ Funrejus 0930v BwD5Z ABHh Nv7U sJ67w - 1.294 VRC R\$280,71. ISS: R\$8,42. FUNDEP.

34

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU



35

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: PULAP HCYL4 SRXZB LZAPU





REFERÊNCIAS

- ❖ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653 -1 NBR 14.653 -2:**
- ❖ Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- ❖ MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/Resolução COFECI nº 1.066/2007, Pato Branco/PR, novembro 2010/2018.**
- ❖ **MEYER**, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris – 2003.
- ❖ Curso de Perícia Judicial para Corretores de Imóveis – **CRECI SP.**
- ❖ LEI 4.591/1964 – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- ❖ LEI 5.869/73 – Institui o Código de Processo Civil.
- ❖ LEI 10.406/2002 – Institui o Código Civil.
- ❖ ABNT/NBR 14.653 – NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA –
- ❖ PARTE 1 – 03/2001 – Procedimentos Gerais
- ❖ PARTE 2 – 06/2004 – Avaliações de Imóveis Urbanos.

36

BIBLIOGRAFIA

- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de Engenharia de Avaliações. São Pulo, Ed. PINI, 1994.**
- AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios. São Pulo, Ed. Imobiliária, 1996.**
- FIKER, José. Avaliações de Imóveis Urbanos. São Pulo, Ed. PINI, 1993.**
- FIKER, José. Manual de Redação de Laudas. São Pulo, Ed. PINI, 1989.**
- CALDAS, Léo Saraiva e outros. Curso Básico Intensivo de Engenharia de Avaliações e Perícias. Diversos Autores. Tubarão, SC, 1994.**
- SPU – Departamento técnico de Avaliações. Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.**
- IBAPE/SP. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. Ana Maria de Biazzi de Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.**
- SOUZA, Engenheiro Paulo Augusto de. APERFEIÇOANDA AS AVALIAÇÕES – Parte 1. IBAPE. Pesquisa no site: http://www.ibape-df.com.br/artigos/aperf_aval1.htm, em 12/06/2015.**





PARENTE, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. LAUDA DE AVALIAÇÃO DA HOTEL CASA ALPINA. visita na internet ao site: <http://brazil-business.com/hotel/appraisal.htm> em 12/06/2015.

CURRÍCULO DO PERITO

CURRÍCULO DO AVALIADOR DE IMÓVEIS

37

ANDRÉ LEANDRO DIETRICH
Perito Avaliador
Creci-PR F16.281, CNAI: 001640



- Sócio/Proprietário da A. L. DIETRICH IMOBILIÁRIA LTDA, - IMÓBILI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, atuante como Consultor Imobiliário, Perito em Avaliações.

- Sócio/Proprietário da AVALUAR – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS ME, empresa especializada em Avaliações Imobiliárias, atuante como Perito em Avaliações.

- Corretor de Imóveis, com início de atividades em 2002, Conclusão do Curso de Técnico em Transações Imobiliárias pelo SENAC em 18 de Agosto de 2005, inscrito e devidamente credenciado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis em 02 de Dezembro de 2005.

- **Formado em Administração com Habilitação em Marketing**, pela Faculdade Mater Dei em 12 de Janeiro de 2005.

- **Conclusão do Curso de Avaliações para Corretores de Imóveis**, realizado em 15/09/2007, inscrito no CNAI desde 04/07/2008, desde então realizando Laudos de Avaliação e Pareceres de mercado, para clientes com finalidade de Avaliação





Patrimonial, empresas para atualização de Imobilizados, divórcios, inventários, liberação de Créditos com alienação de bens em agencias bancárias e Cooperativas de Crédito.

- **Conclusão do Curso de Perito Judicial**, pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em 05 de Abril de 2017.

- **Curso de Avaliação de Imóveis** – nos dia 14 e 15 de Junho de 2018, ministrado pelo Professor JOÃO DINIZ MARCELLO.

- **Curso de Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária** – dias 27/11/2020 a 19/12/2020 – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

- **Curso Princípios Básicos da Perícia Grafotécnica**, de 26/02/2021 a 04/03/2021, - WR Educacional – Associação Brasileira de Educação a Distância.

- **Formação de Perito Grafotécnico**, de 09/03/2021 a 23/03/2021 – Nero Perícias.

- **Curso de Perícia Judicial com especialização em Grafotecnia**, de 27/03/2022 a 11/04/2022, Academia do Perito.

- **Acadêmico do Curso de Direito** – Faculdade Mater Dei, com início em Fevereiro de 2020. Trancado.

- **Acadêmico em Pós Graduação Direito Imobiliário Aplicado**, UNOPAR, início Junho de 2022.

PRINCIPAIS CLIENTES: instituições Financeiras como SICREDI, SICOOB. Além de empresas como SENAI, XPERT, CRECI, SANEWAL, COPEL, FUNDABEM, PREFEITURA DE PATO BRANCO, ATLAS ELETRODOMÉSTICOS, COASUL, LAVOURA S/A, COOPERATIVA VITÓRIA, MINERALTEC, PATOPREV, CANTU, PROJUDI, demais clientes pessoa física.

Disponibilidade: Atuo como Corretor de Imóveis em minha principal atividade, sendo de maior interesse prestar os serviços do dia a dia como Corretor, em especial a Avaliação de Imóveis, disponibilidade total, sempre respeitando o tempo necessário para realizar as devidas pesquisas, bem como visitas e coletas de dados para elaboração do PTAM com segurança, nunca ultrapassando os princípios da ética e transparência.

André Leandro Dietrich

AVALUAR – Avaliações Imobiliárias – - CRECI 16.281 - CNAI 001640

Rua Pedro Ramires de Mello, 326 –Sala 09 - Centro - Cep: 85501-250

E-mail: andrelmkt@hotmail.com / andrelmkt@gmail.com

www.avaluar.com.br (46) 98823-4526 (Wats App).

