



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

EXMA SRA DRA JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE LAPA – PR

Processo: 0000282-67.2021.8.16.0103

Exequente: COMERCIO DE CEREAIS CEBULA LTDA - EPP

Executado: JOEZELI NERONE DZIERWA



Allison Ricardo Souza da Silva, Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 25ª nº 003702, CNAI 27381, na qualidade de Perito Avaliador indicado e aprovado por V. Exa. Na ação de Cumprimento de Sentença, após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo pericial a seguir, embasado pela ABNT, NBR-14.653-1 e 14.653-2.

Figura 1 - Visão aérea do Imóvel



Fonte: Próprio Autor.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420590089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

Resumo do Laudo Pericial

Endereço do Imóvel ROD RODOVIA DO XISTO-BR 47		
Cidade CONTENDA	UF PARANÁ	
Objetivo da Avaliação VALOR DE MERCADO DO TERRENO		
Finalidade da Avaliação ARBITRAMENTO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO, FRAÇÃO IDEAL DE 2.830m².		
Solicitante e/ou Interessado VARA CÍVEL DA COMARCA DE LAPA - PR		
Proprietário SEGISMUNDO DZIERWA		
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO	Área do Imóvel (m²) 2.830 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO		
Pressupostos e Ressalvas AS ANÁLISES, OPINIÕES, RESULTADOS E ESTE LAUDO FORAM DESENVOLVIDOS EM CONFORMIDADE COM O QUE PRECEITUA A NBR 14653:1 e 2 / 2019	Especificação GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I GRAU DE PRECISÃO:III	
Conclusão: VALOR DE MERCADO DO TERRENO URBANO R\$ 411.793,30 (Quatrocentos e Onze Mil, Setecentos e Noventa e Três Reais e Trinta Centavos)		
Responsável Técnico Allison Ricardo Souza da Silva	CRECI 003702	CNAI 27381

De Foz do Iguaçu-PR pra Lapa-PR, 22/08/2024


ALLISON RICARDO SOUZA DA SILVA
juridico@arpericias.adv.br
JURISPERITO
45-98823-1949

Página 2



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 59510

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331

juridico@arpericias.adv.br

www.arpericias.adv.br



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

Sumário

1. DADOS PROCESSUAIS.....	4
2. DADOS PERTINENTES.....	4
3. OBJETIVO DO LAUDO	4
4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS.....	5
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	6
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8. AVALIAÇÃO DO TERRENO	10
9. AVALIAÇÃO GLOBAL	16
10. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	17
11. RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES	18
ANEXO A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	19
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	25
PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO, GRAFODOCUMENTOSCÓPICO E CRIMINAL.....	26



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CRMV - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331



juridico@arpericias.adv.br



www.arpericias.adv.br



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

1. DADOS PROCESSUAIS

Autos: 0000282-67.2021.8.16.0103
Vara: VARA CÍVEL COMARCA DE LAPA – PR
Ação: EXECUÇÃO
Exequente: COMERCIO DE CEREAIS CEBULA LTDA - EPP
Executado: JOEZELI NERONE DZIERWA

2. DADOS PERTINENTES

2.1. Ação

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO, sendo a parte **Autora**, a pessoa Jurídica de nome COMERCIO DE CEREAIS CEBULA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 82.333.261/0001-98 e a parte **Ré** a pessoa física a Sra. JOEZELI NERONE DZIERWA, inscrita no CPF sob nº 966.226.289-04.

2.2. Imóvel Objeto da Avaliação

2.2.1. Um imóvel denominado Terreno Urbano, com área total de 7.070,00 m², sendo estes, objeto da perícia a parte ideal de 2.830 m², localizada no endereço: Rodovia do Xisto – BR 476, Bairro Lagoa das Almas na cidade de Contenda-PR, devidamente inscrita no cadastro imobiliário municipal nº 01.0.10.01.0021-0829001 e Cartório de Registro de Imóveis do Município sob o Nº 16.888.

2.3. Designação da Perícia

2.3.1. Em 20 de agosto de 2023 foi nomeado o presente perito para realização da Perícia no imóvel da Lide (evento 85).

2.4. Quesitação e Assistentes Técnicos das Partes

2.4.1. As partes não apresentaram quesitação nem indicação de Assistente Técnico.

3. OBJETIVO DO LAUDO



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CRMV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595110

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



3.1. O presente Laudo Pericial tem o objetivo “arbitramento do valor de mercado do terreno, fração ideal de 2.830m²”. Com intuito de auxiliar este nobre juízo no deslinde da causa, pois servirá de orientação para arbitramento do valor a ser decretado pela EXMA JUIZA.

3.2. Os valores determinados nesta avaliação referem-se ao aproveitamento construtivo e imobiliário do imóvel, e servem para atender, exclusivamente, a necessidade da Ação de Execução em questão.

3.3. Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)n.º 326/92, de 25 de junho 1992 (D.O.U. de 08/07/1992) que aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, resolução COFECI n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007). Para isto foram adotadas as prescrições da “Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011; NBR 14.653-1: 2019 Procedimentos Gerais; NBR 14653/2: 2011 - Avaliações de Bens: Imóveis Urbanos; da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para a verificação do valor de compra e venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS

4.1. Foi realizada a vistoria pericial do imóvel objeto da lide em 05/07/2024, conforme agendamento prévio juntado ao evento 148.

4.2. De forma minuciosa foi realizado estudo da matéria, precedeu ao jurisperito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como suas características e demais detalhes de interesse, a título de subsidiar melhor este perito, com o intuito de apresentar resultado que digne ser a ampla expressão da verdade.

4.3. Até a presente data foram procedidas outras diligências de avaliação pericial, em particular a pesquisa imobiliária, laudos periciais semelhantes, assim como métodos avaliatórios específicos para a presente situação, bem como a confecção do presente laudo.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CRMV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420990089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 5951/0

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto às variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável ¹	Admitida ²
5	Nível de significância α^3 máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1%	2%	5%

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14653-2: 2011.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CRMV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420990089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 598310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

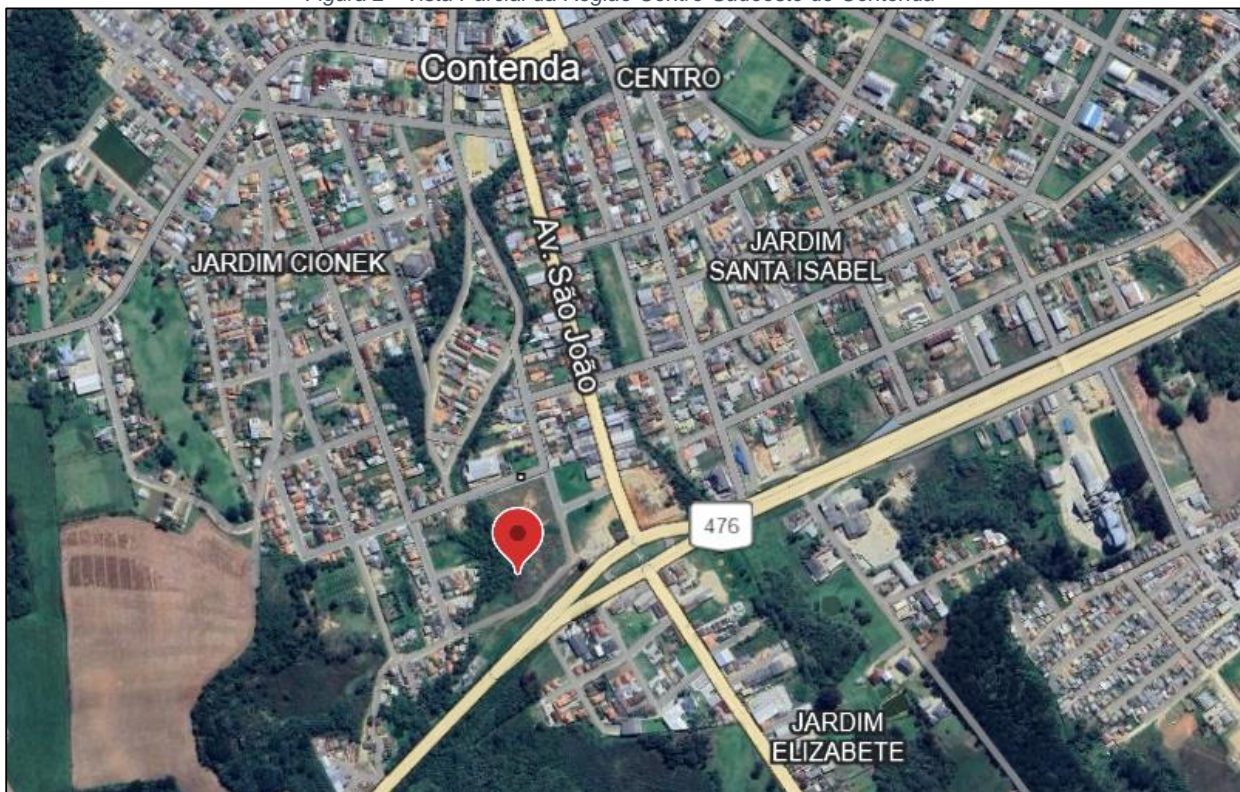


6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

6.1. Características Gerais:

6.1.1. O imóvel avaliando está localizado a Rodovia do Xisto – BR 476, Bairro Lagoa das Almas na cidade de Contenda-PR.

Figura 2 - Vista Parcial da Região Centro-Sudoeste de Contenda



Fonte: Google Earth.

6.2. Infraestrutura Urbana: o imóvel possui as seguintes benesses:

<input checked="" type="checkbox"/> Acesso Direto	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Luz Domiciliar	<input type="checkbox"/> Transporte Coletivo
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Largura de Rua	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Até 100m
<input checked="" type="checkbox"/> Asfáltica	<input type="checkbox"/> Acima de 20m	<input checked="" type="checkbox"/> Água Encanada	<input type="checkbox"/> De 100 a 300m
<input type="checkbox"/> Paralelepípedo	<input type="checkbox"/> De 10 a 20m	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de Esgoto	<input type="checkbox"/> De 300 a 500m
<input type="checkbox"/> Cascalho / brita	<input checked="" type="checkbox"/> Até 10m	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia Fixa	<input type="checkbox"/> Mais de 500m
<input type="checkbox"/> Terra Batida	<input checked="" type="checkbox"/> Praças	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Indisponível
<input type="checkbox"/> Aproveitamento	<input type="checkbox"/> Densidade	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Nível Econômico
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Alt. Diversificado	<input type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Diversificado	<input type="checkbox"/> Médio / Alto
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Isolado	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Baixo



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CRMV - GO 5368

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242699068

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 298310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



6.3. Atividades e Equipamentos Comunitários

6.3.1. O imóvel situa-se na região urbana da cidade de Contenda, de ocupação de média densidade populacional, e nível socioeconômico variado, com domínio da faixa social baixa/média.

6.3.2. A região apresenta topologia predominantemente plana, é composta de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais, mistas, e públicas, de idade e porte diversificados, bem como logradouros pavimentados e praças públicas, apresentando como artéria viária principal a Rodovia do Xisto/ BR-476, além de outras vias secundárias.

6.3.3. A região oferece serviços públicos gerais e Comunitários, contando com Escolas de Ensino Fundamental e Médio, Unidade de Saúde, e Unidades Comerciais Variadas.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1. Caracterização dos Terrenos

7.1.1. O acesso ao imóvel é realizado via Rua Eucário Teresio de Carvalho, sendo considerado bom;

7.1.2. Terreno comercial com área de 2.830 m² registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob N° 16.888, Inscrição Imobiliária n° 01.0.10.01.0021-0829001.

7.1.3. Localizou-se informação da presença de servidão de rede coletora de esgoto, com área de 79,80m², conforme determinação do Decreto n° 188/2020. Não foram identificados no local sinais de invasões.

Figura 3 - Trecho do decreto de Utilidade Pública da Servidão presente na propriedade

<p>ESTADO DO PARANÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTENDA</p> <p>PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECRETO N° 188/2020</p> <p>DECRETO N° 188/2020</p> <p>SÚMULA: Declara de utilidade pública, para fins de servidão administrativa, cada uma das áreas abaixo discriminadas e dá outras providências.</p> <p>O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CONTENDA, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica do Município,</p> <p>DECRETA</p> <p>Art. 1°. Ficam declaradas de utilidade pública para fins de constituição de servidão administrativa, em favor da Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, as áreas de terras abaixo descritas, com fulcro no Decreto-Lei n° 3.365 de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei n° 2.786 de 21 de maio de 1956.</p>	<p>7 - Área: 79,80 m² Proprietário: Segismundo Dzierwa, ou a quem de direito pertencer.</p> <p>Situação: No terreno urbano, com a área 7.070,00 m², situado no município de Contenda, constante da matrícula n° 16.888 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Lapa - PR, uma área de 79,80 m² destinada a uma faixa de servidão da rede de rede coletora de esgoto, com a seguinte descrição:</p> <p>Inicia-se a descrição pelo eixo da faixa de servidão junto a EST. A, de coordenadas N 7158246.924 m e E 646796.779 m, situada no alinhamento predial da Rua Antonio Cioneck, distante a 20,75m da margem direita do Rio Izabel Alves, desta segue, com azimute de 176°23'01" e distância de 39,90 m até a EST. B, de coordenadas N 7158207.121 m e E 646799.295 m, situada na faixa de domínio da Rodovia do Xisto, perfazendo uma extensão de 39,90 m, a qual define o eixo de uma faixa de 2,00 m de largura com área total de atingimento de 79,80 m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Meridiano Central 51° WGr e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes, distâncias, área e extensão foram calculados no plano de projeção UTM.</p>
---	--

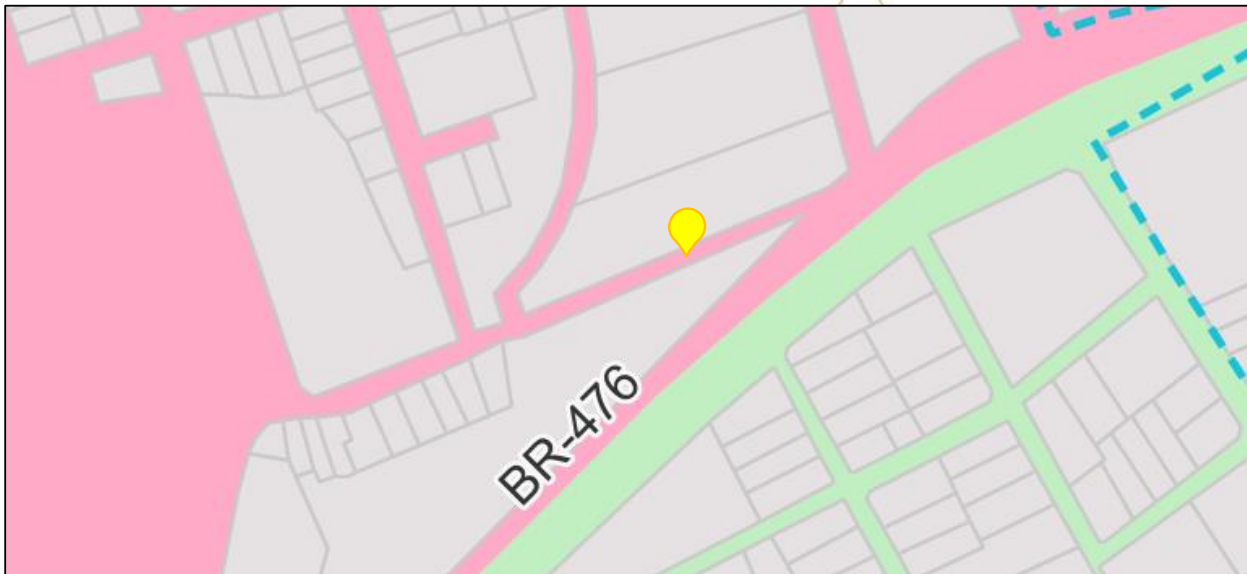
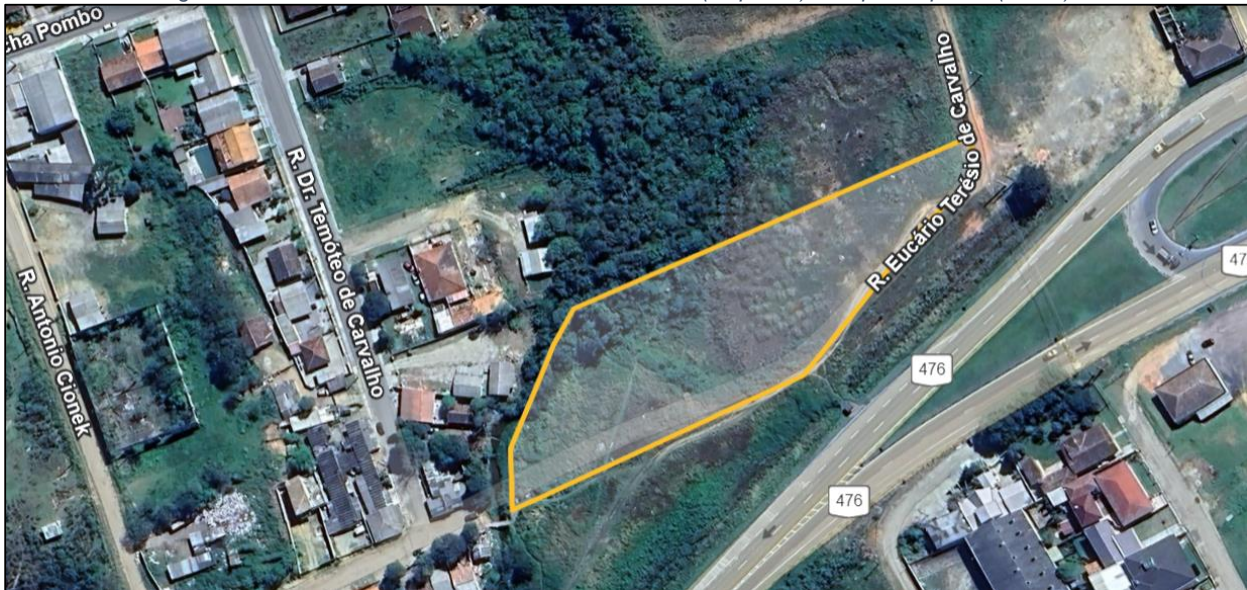


7.1.4. Aspectos Físicos:

Zona 001 - Quadra 21 – Lote 0829	
Situação	Frete para Rua Eucário Terésio de Carvalho
Formato	Irregular
Topografia	Levemente irregular
Área Total	2.830m ²
Testada	11m

7.1.5. Localização:

Figura 4 – Visão da Quadra do Avaliando – em Satélite (esquerda) e mapa de quadra (direita).



Fonte: Google Earth / Prefeitura Municipal de Contenda (modificado).



	Allison Ricardo S. Silva Avaliador de Imóveis Perito Imobiliário Perito Grafotécnico Perito Forense Digital Perito em Documentoscopia Perito Criminal -CRECI - TO 1702 -CRMV - 27381	Dra. Rosessol P. W. Médica Clínica Médica Veterinária Perita Médica Perita Veterinária Perita Grafotécnica Perita Forense Digital -CRM - PR 52629 -CRMV - GO 5307	Lucas P. Andrade Engenheiro Civil Perito em Engenharia Perito em Danos a Construção -CREA - TO 325612	Eduardo Bezerra Drumm Engenheiro Agrônomo Perito em Agronomia -CREA - TO 242699069	Karoline Sousa Contadora Perita em Contabilidade Perita Patrimonial -CRC - TO 598310	Fábio Rogério O. Cunha Farmacêutico Bloquímico Perito Biológico Perito Farmacêutico Perito em Análise Forense -CRF - GO 7770
	<p>• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS • Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional</p> <p>(45) 98823-1949 (63) 99968-8331 juridico@arpericias.adv.br www.arpericias.adv.br</p>					



8. AVALIAÇÃO DO TERRENO

8.1. Metodologia

8.1.1. Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.2. O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar quaisquer diferenças (variáveis) que possam existir entre elas.

8.1.3. Todos os cálculos e metodologias utilizadas no presente laudo pericial são embasados no ANEXO B – SUBITEM B1 da normativa ABNT NBR 14653-2:2011, que determina:

“Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.14.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (NBR 14.653-2:2011).”

8.2. Variáveis

8.2.1. Considerando-se a normativa “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, considerada padrão para os estados não possuidores de normas próprias, em seu ITEM 10, foram selecionados os seguintes fatores homogeneizantes:

8.2.2. Fator Área (Fa): seu objetivo é corrigir distorções referentes aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores. Sendo **Ap** a área do elemento amostral e **Aa** a área do avaliando, essa normatização estabelece que quando da relação entre áreas, o cálculo será:

$$F_a = \left(A_p / A_a \right)^{\frac{1}{4}}$$

8.2.3. Fator Localização: usado para adequar características físicas como região, nível econômico, fator comercial, acessibilidade. Por ser dependente da percepção de valor, busca-se sempre amostras comparativas na mesma área do avaliando.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CRMV - GO 5381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420990089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 298310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

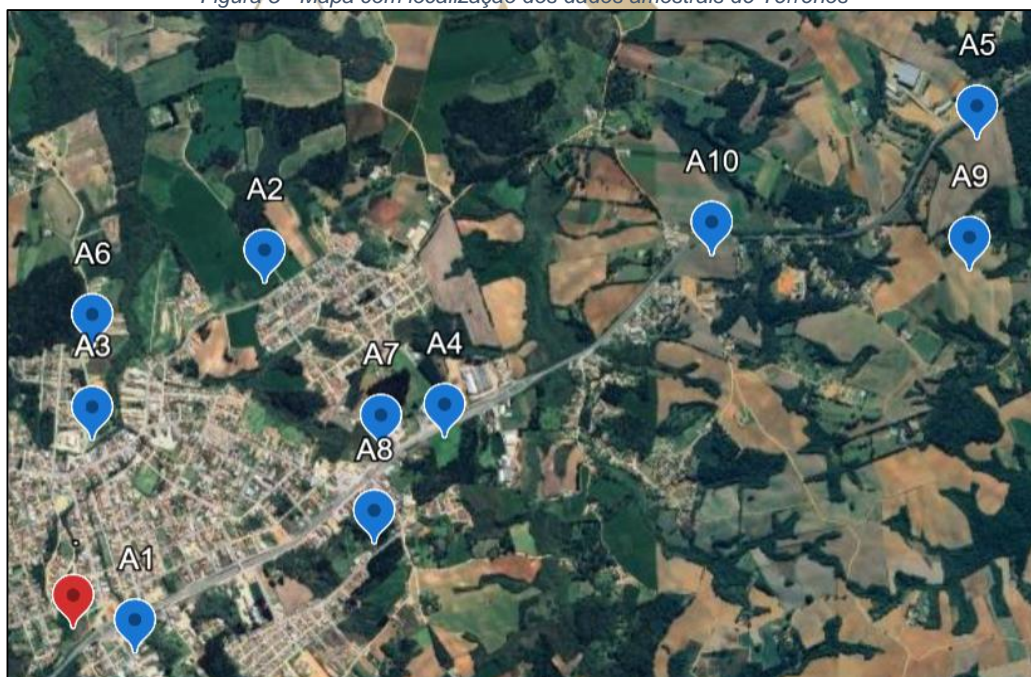


8.3. Dados de Mercado – Terrenos Urbanos

Tabela 2 - Terrenos na região de Contenda

Amostras	Descrição	Fonte	Tipo	FA	Floc	A (m ²)	VT (R\$)	VU (R\$/m ²)
1	Av. São João	Imobiliária Bonfim	Terreno	1,86	0,9	399.440,00	28.000.000,00	70,10
2	R. Eleutério	Imobiliária Bonfim	Terreno	1,61	0,85	128.000,00	19.200.000,00	150,00
3	R. Dr. Juvêncio	L7 Imóveis	Terreno	1,20	0,95	12.370,00	3.490.000,00	282,13
4	BR-476 Km 171	Oferta Corretora de Imóveis	Terreno	1,43	0,9	50.000,00	5.000.000,00	100,00
5	BR-476 Km 167	Sector Imobiliária	Terreno	1,58	0,8	108.318,00	5.500.000,00	50,78
6	R. Dr. Juvêncio	Silco Imóveis	Terreno	1,30	0,95	23.024,50	4.400.000,00	191,10
7	BR-476 Km 171	Silco Imóveis	Terreno	1,24	0,9	15.400,00	1.700.000,00	110,39
8	R. Casemiro	Silco Imóveis	Terreno	1,01	0,85	3.171,51	380.000,00	119,82
9	BR-476 Km 168	Dercione (corretor)	Terreno	1,28	0,75	21.000	1.199.000,00	57,09524
10	BR-476 Km 169	Dercione (corretor)	Terreno	1,07	0,8	5.000	389.000,00	77,8

Figura 5 - Mapa com localização dos dados amostrais de Terrenos



Fonte: Google Earth (modificado)

8.4. Tratamento de Dados

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CRMV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331 | juridico@arpericias.adv.br | www.arpericias.adv.br



Portanto, concluídos o procedimento de Homogeneização obtêm-se os valores homogeneizados das amostras (AH) e a média aritmética homogeneizada (MH):

Tabela 3 - Valores Homogeneizados

Amostras	Descrição	Fonte	Tipo	FA	Floc	A (m²)	VT (R\$)	VU (R\$/m²)	VH (R\$/m²)
1	Av. São João	Imobiliária Bonfim	Terreno	1,86	0,9	399.440,00	28.000.000,00	70,10	104,46
2	R. Eleutério	Imobiliária Bonfim	Terreno	1,61	0,85	128.000,00	19.200.000,00	150,00	183,12
3	R. Dr. Juvêncio	L7 Imóveis	Terreno	1,20	0,95	12.370,00	3.490.000,00	282,13	287,44
4	BR-476 Km 171	Oferta Corretora de Imóveis	Terreno	1,43	0,9	50.000,00	5.000.000,00	100,00	114,93
5	BR-476 Km 167	Sector Imobiliária	Terreno	1,58	0,8	108.318,00	5.500.000,00	50,78	57,14
6	R. Dr. Juvêncio	Silco Imóveis	Terreno	1,30	0,95	23.024,50	4.400.000,00	191,10	210,42
7	BR-476 Km 171	Silco Imóveis	Terreno	1,24	0,9	15.400,00	1.700.000,00	110,39	109,50
8	R. Casemiro	Silco Imóveis	Terreno	1,01	0,85	3.171,51	380.000,00	119,82	92,13
9	BR-476 Km 168	Dercione (corretor)	Terreno	1,28	0,75	21.000	1.199.000,00	57,09524	49,06
10	BR-476 Km 169	Dercione (corretor)	Terreno	1,07	0,8	5.000	389.000,00	77,8	59,602353

8.4.1. Saneamento dos Dados Discrepantes

O Coeficiente de Variação (CV) é determinado através dos seguintes passos: (1) subtração do valor do m² de cada imóvel amostrado da média homogeneizada (MH); esses valores são elevados ao quadrado e somados (SQ); o resultado é então dividido pelo número de amostras menos 1.

O desvio padrão (δ) da amostra será obtido pela raiz quadrada desta divisão; (2) o desvio padrão será utilizado para determinar o intervalo de confiança (IC) e a pertinência de cada amostra. Com o desvio padrão determinado, este é dividido pela média homogeneizada, alcançando o resultado final, o Coeficiente de Variação.

Tabela 4 - Cálculo do Desvio Padrão – 1ª Tentativa

Média Aritmética	120,92	
Média Homogeneizada	139,25	
Coeficiente de Variação	Amostra 1	-69,151522
	Amostra 2	10,75034061
	Amostra 3	142,88
	Amostra 4	-39,2496594
	Amostra 5	-88,4732418
	Amostra 6	51,85112455
	Amostra 7	-28,860049
	Amostra 8	-19,4329159
	Amostra 9	-82,1544213
	Amostra 10	-61,4496594
Somatório dos Quadrados	49106,03314	
Divisão por n-1	5456,225905	
Desvio Padrão	73,86627041	
Coeficiente de Variação	53,05%	

Após a realização da determinação do Coeficiente de Variação, em acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, ITEM 11 SUBITEM 11.5, o coeficiente máximo



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CRMV - GO 5381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32592

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 5983/D

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



tolerável é de 15%, acima do qual há de se fazer o saneamento dos dados em busca de anomalias, o que se aplica ao presente caso.

Considerando-se a inadequação do coeficiente de variação ao padrão exigido, passa-se a realizar nova prova confirmatória da pertinência dos dados selecionado, utilizando-se o critério de exclusão de CHAUVENET, amplamente utilizado em perícias imobiliárias em todo o território nacional, em acordo com a norma ABNT NBR 14653-2:2011.

Nele, calcula-se o desvio padrão de cada item amostrado (δ_i) com relação a sua própria média homogeneizada (AH) e a média homogeneizada geral (MH), dividindo-se o resultado pelo desvio padrão geral (δ). Esse valor é então confrontado ao critério de exclusão de Chauvenet (CC) (tabela abaixo), que determina o desvio máximo aceito, itens acima deste coeficiente serão eliminados da amostragem e nova tentativa é feita.

Tabela 5 - Critérios de Exclusão de Chauvenet (reduzida)

Nº amostras	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	1,85	1,91	1,96	1,99	2,03	2,06	2,10	2,13	2,15	2,18	2,20	2,22	2,24

Fonte: ABNT, 2019.

Tabela 6 - Testagem das Amostras – 1ª Tentativa

	δ_i	VC	Pertinência
Amostra 1	0,936171836	1,959964	pertinente
Amostra 2	0,145537883		pertinente
Amostra 3	1,934367817		pertinente
Amostra 4	0,531361055		pertinente
Amostra 5	1,197748869		pertinente
Amostra 6	0,701959423		pertinente
Amostra 7	0,39070673		pertinente
Amostra 8	0,263082403		pertinente
Amostra 9	1,112204811		pertinente
Amostra 10	0,831904184		pertinente

Conforme demonstrado acima, todos os itens amostrais se encontram dentro do aceitável, porém, a análise estatística restou comprovando alta heterogeneidade entre as amostras, apesar de as mesas se enquadrarem pelos critérios de Chauvenet, motivo pelo qual optou-se por realização de método por Regressão Linear.

Os procedimentos de análise e estatística pelo método de Regressão Linear foram realizados utilizando o **software Sistema de Avaliação de Bens (SAB) Método Comparativo V.1.0**, produzido por Dantas Engenharia de Avaliações.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CRMV - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 298310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



Inicialmente é elaborado modelo estatístico utilizando-se todas as amostras, seguida de elaboração de análise gráfica da estatística estudentizada (DFITS), utilizada para avaliar o grau de influência de um único ponto, com consulta visual à valores anômalos e sua consequente retirada, se for o caso.

Figuras 6 – Modelo hipotético com todas as 10 amostras

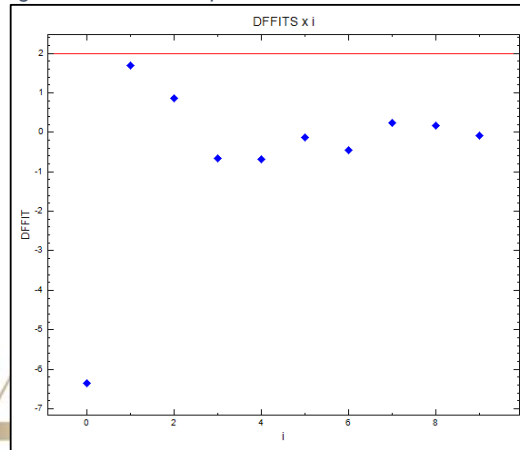


Tabela 7 - Relatório Geral de Análise Estatística por Método de Regressão Linear

Modelo		Clássico de Regressão			
Desvio Padrão		0,3322			
Estatística Fc		5,9660			
Nível de Significância do Modelo		0,0312			
Coefficiente de determinação		0,7489			
Coefficiente de determinação ajustado		0,6234			
Observações		10			
Verossimilhança		-0,6145			
Akaike		9,2290			
Schwartz		10,4394			
Variável	Escala	Coefficiente	Desvio Padrão	Estatística t	Nível de Significância
Interseção		-0,8516	1,4423	-0,5905	0,5764
FA	Ln(x)	-0,1928	1,0334	-0,1865	0,8582
Floc	x	6,5438	1,6649	3,9304	0,0077
A (m²)	x	0,0000	0,0000	-0,9434	0,3819
VU (R\$)	Ln(x)				

Equação do Modelo: $VU (R\$/m^2) = 0,4267 * FA^{-0,1928} * 694,9050 * Floc * 1,0000 * A (m^2)$

Tabela 8 - Estatística Descritiva da Variáveis dos Dados Amostrais

V	Me	Md	Mo	DP	Vr	Cr	A	I	Mx	Mi	S	Co
FA	0,177	0,144	0,507	0,190	0,036	2,152	0,222	0,612	0,507	-0,105	1,767	10,000
Floc	0,865	0,875	0,900	0,067	0,004	1,973	-0,282	0,200	0,950	0,750	8,650	10,000
A (m²)	76572,401	22012,250	399440,000	121532,867	14770237750,098	6,213	2,103	396268,490	399440,000	3171,510	765724,010	10,000
VU (R\$)	4,658	4,655	4,250	0,541	0,293	2,219	0,366	1,715	5,642	3,928	46,577	10,000

Legenda: V (variável); Me (média); Md (mediana); Mo (moda); DP (desvio padrão); Vr (variância); Cr (curtose); A (assimetria); I (intervalo); Mx (máximo); Mi (mínimo); S (soma); Co (contagem).

Tabela 9 - Correlação entre Variáveis Utilizadas

FA	1,00			
Floc	0,07	1,00		
A (m²)	0,83	0,10	1,00	
VU (R\$)	-0,29	0,77	-0,32	1,00

Tabela 10 - Análise Individual dos Dados obtidos com o modelo

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%			Campo de Arbítrio		
	Inferior	Central	Superior	Inferior	Central	Superior
Moda	108,63	137,43	173,87	116,82	137,43	158,04
Mediana	121,30	153,46	194,15	130,44	153,46	176,48
Média	128,18	162,17	205,17	137,84	162,17	186,49

Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRF/GO - TO 1702
-CRMV - GO 5381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRMV - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 59830

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331
juridico@arpericias.adv.br
www.arpericias.adv.br



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

Gráfico 1 - Valores Ajustados x Preços Observados

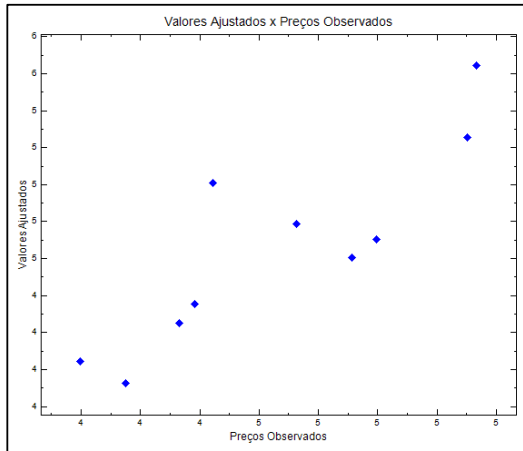
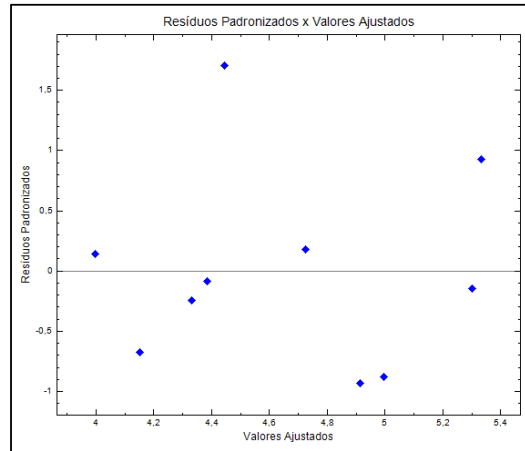
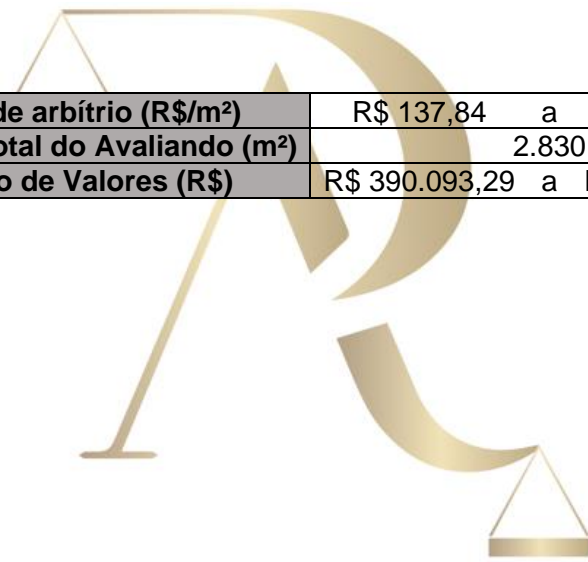


Gráfico 2 - Resíduos Padronizados x Valores Ajustados



Logo, tem-se:

Campo de arbítrio (R\$/m²)	R\$ 137,84 a R\$ 186,49
Metragem Total do Avaliando (m²)	2.830
Intervalo de Valores (R\$)	R\$ 390.093,29 a R\$ 527.773,28



Allison Ricardo S. Silva
 Avaliador de Imóveis
 Perito Imobiliário
 Perito Grafotécnico
 Perito Forense Digital
 Perito em Documentoscopia
 Perito Criminal
 -CRECI - TO 1762
 -CNAI - 27381

Dra. Rosessol P. W.
 Médica Clínica
 Médica Veterinária
 Perita Médica
 Perita Veterinária Perita
 Grafotécnica Perita
 Forense Digital
 -CRM - PR 52629
 -CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
 Engenheiro Civil
 Perito em Engenharia
 Perito em Danos a Construção
 -CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
 Engenheiro Agrônomo
 Perito em Agronomia
 -CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
 Contadora
 Perita em Contabilidade
 Perita Patrimonial
 -CRC - TO 59831/0

Fábio Rogério O. Cunha
 Farmacêutico Bioquímico
 Perito Biológico
 Perito Farmacêutico
 Perito em Análise Forense
 -CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
 • Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331
✉ juridico@arpericias.adv.br
🌐 www.arpericias.adv.br



9. AVALIAÇÃO GLOBAL

Considerando que o imóvel está localizado na região urbana de médio padrão social;

Considerando sua proximidade com rodovias federal;

Considerando que o imóvel se encontra em via secundária e com pavimentação asfáltica;

Considerando a infraestrutura da região;

Considerando a baixa demanda por imóveis com características semelhantes ao avaliando;

Baseado nas tendências do mercado da região, na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e na praticada pelo mercado imobiliário;

Baseado no amplo conhecimento de mercado devido há anos de atuação no mercado imobiliário, este *jurisperito* conclui os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de agosto de 2024:

Valor do Terreno Avaliando na data-base Agosto de 2024

R\$ 411.793,30

(Quatrocentos e Onze Mil, Setecentos e Noventa e Três Reais e Trinta Centavos)



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CRMV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 5953/0

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331



juridico@arpericias.adv.br



www.arpericias.adv.br



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

10. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Laudo Pericial, certificamos que os **VALORES DE MERCADO DETERMINADOS PELO PERITO NOMEADO PARA O DESLIDE EM AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO**, de posse do Sr. **SEGISMUNDO DZIERWA**, localizado na Rodovia do Xisto – BR 476, Bairro Lagoa das Almas na cidade de Contenda - PR, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Município N° 16.888, e Inscrição Imobiliária Municipal N° 01.0.10.01.0021-0829001 para a data de 22 de agosto de 2024.

Este perito declara ainda que com o melhor de seu conhecimento de mercado e julgamento:

- Não possui interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não possui preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- O comprometimento com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Sua remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade das partes, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso de Laudo de avaliação.
- Vai o presente Laudo Pericial em 28 (vinte e oito) folhas de um só lado, sendo esta datada e assinada ficando o signatário à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Com as homenagens de estilo, **PEDE E ESPERA DEFERIMENTO**;

De Foz do Iguaçu – PR para Lapa – PR, 22 de agosto de 2024

(assinado digitalmente)

Allison Ricardo Souza da Silva
Perito judicial
CNAI - COFECI – CRECI

Membro Vip Do Cadastro Nacional De Peritos Do Brasil – CNDP - 1.149/2019
Membro da Agência Brasileira de Investigações e Perícias – ABRINP N° - 017/22-G

Página 17



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CNAI - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 598310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional

(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331

juridico@arpericias.adv.br

www.arpericias.adv.br



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

11. RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES

Não foram apresentados quesitos.

EM BRANCO



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CMM - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331



juridico@arpericias.adv.br



www.arpericias.adv.br





ANEXO A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

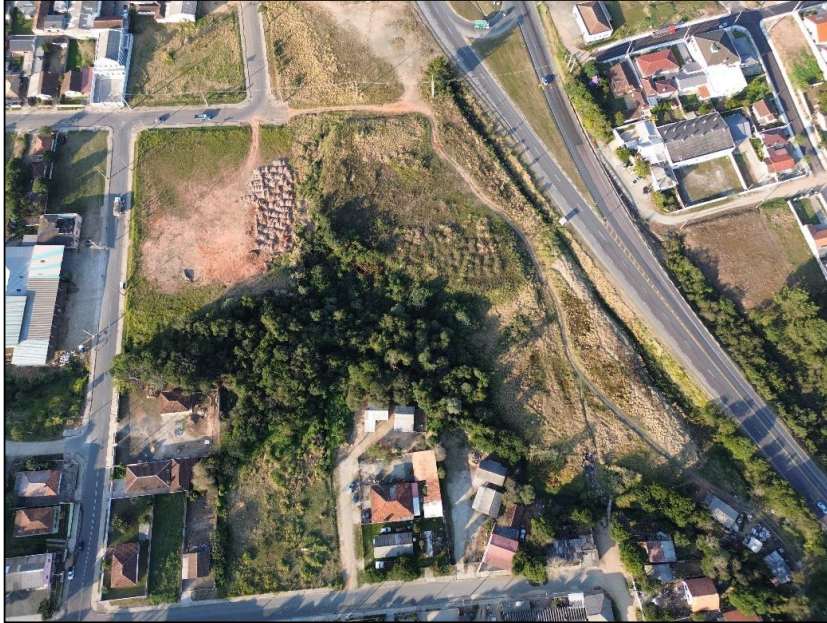


Figura 7 - Visão Aérea da Avaliando

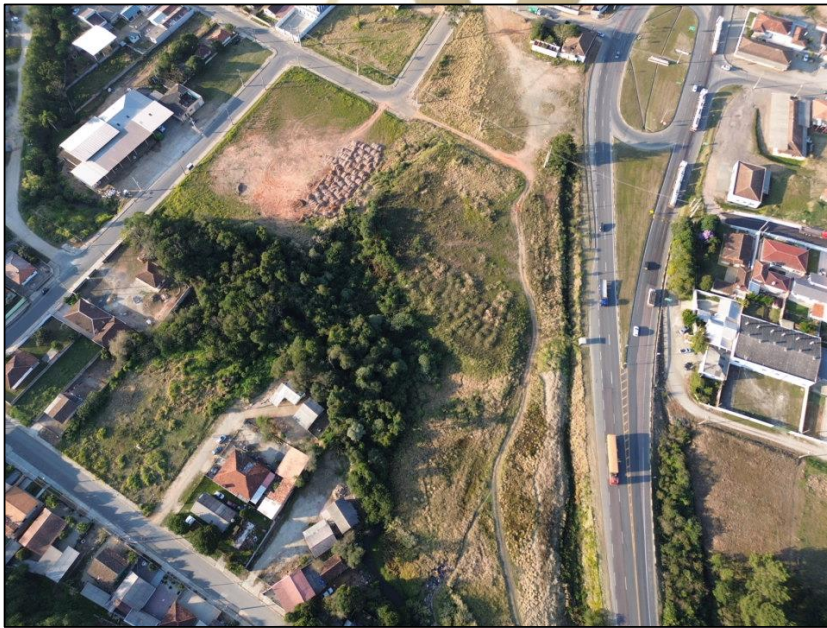


Figura 8 - Vista Aérea do Imóvel



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CRMV - GO 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690069

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS



Figura 9 – Vista Aérea do Imóvel



Figura 10 – Vizinhança do avaliando



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3762
-CMAV - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690069

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS



Figura 11 – Vizinhança do imóvel



Figura 12 – - Vista Aérea do Imóvel



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CRMV - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242690069

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 595310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS



Figura 13 – Localização do imóvel relativo à cidade de Contenda - PR



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242699068

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 5951/0

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GOOGLE – **Google Earth**. Disponível em <[Google Earth](#)>.

GOOGLE – **Google Maps**. Disponível em <[Google Maps](#)>.

IBAPE/SP - Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**: IBAPE/SP: 2011. Norma técnica.

NBR 14.653-2:2011: **Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011. Norma técnica.

NBR 14.653-2:2011: **Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011. Norma técnica.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 1762
-CMAV - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 242090089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 598310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

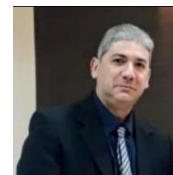
• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional





PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO, GRAFODOCUMENTOSCÓPICO E CRIMINAL

Nome: Allison Ricardo Souza da Silva, 45 anos, brasileiro, Casado.
Fone: (45) 98823-1949 - (63) 99968-8331
Escritório em: Palmas – TO, Ponta Porã- MS e Foz do Iguaçu -PR
Endereço eletrônico: juridico@arpericias.adv.br **Site:** www.arpericias.adv.br



Formação Acadêmica

- Cursando Direito – Centro Universitário Uni América – Foz do Iguaçu – PR
- Bacharel em serviços jurídicos e notariais - Fac. de Agronegócio Paraíso do Norte – PR
- Pós - Graduado em Conciliação, Mediação e Arbitragem – Fac. Uninter Educacional S.A.
- Pós - Graduado em Cybercrimes e Cybersecurity – Fac. de Agronegócio Paraíso do Norte – PR
- **Cursando Pós – Em Perícia Digital e Direito Digital – Inst. Educ. de Votuporanga-SP, Faculdade Book Play.**
- **Cursando Pós – Direito Imobiliário, transações e negócios contratuais imobiliários–Prof. Julio Cesar Sanchez.**
- Curso de Perito judicial no instituto BETA Rio de Janeiro-RJ
- Curso de Assistente Técnico no instituto BETA Rio de Janeiro-RJ
- Curso de Perito Grafotécnico e Documentoscopia, Academia do Perito-RJ
- **Curso de Avaliador de Bens Móveis, Academia do Perito-RJ**
- **Curso de Avaliador Técnico no instituto IBREP Florianópolis-SC**
- **Curso de Avaliação de Imóveis Rurais com carga horaria de 280 horas - Instituto IDEA – São Lourenço – MG**
- **Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos com carga horaria de 280 horas - Instituto IDEA – São Lourenço - MG**
- Curso de Especialização em os segredos do perito grafotécnico – Academia do Perito -RJ
- Curso de Especialização em Documentoscopia – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Grafotécnico Pratico – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Grafotécnico Fundamentos Práticos – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Leitura Dinâmica – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Grafologia – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Introdução a Criminalística – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Especialização em Direito do Trabalho – Escola WEB Unova Cursos LTDA – GO
- Curso de Gestão em Mineração - TOP Concursos & Cursos – BA
- Curso de Auxiliar de Mineração – WR Educacional – São Lourenço – MG
- Curso Técnicas em Edificações - WR Educacional – São Lourenço – MG
- Curso Técnicas em Agrimensura - WR Educacional – São Lourenço – MG
- Curso Técnico em Análise de Solos – Caixa de Cursos LTDA – Barueri – SP
- Curso de Mapeamento Aéreo Urbano, Rural, Meio Ambiente e Topografia Com Drones - Drones e Geo - RJ
- Investigador Particular – MRS Cursos de Investigação Particular São Paulo -SP
- Educação na era digital – MUST UNIVERSITY – FLORIDA – USA
- Semana de Prev. do Assédio Moral e o Combate à Discriminação no Trabalho no Âmbito do Poder Jud.– ESMAT – TO
- Seminário de Pesquisa Brasil-França "a Proteção Jurídica Do Meio Ambiente"– ESMAT – TO
- III Sem. De Gestão Socioambiental: Mudanças Climáticas e Efetivação Da Justiça Socioambiental– ESMAT – TO
- Semana da Perícia Descomplicada – Academia do Perito – Rio de Janeiro – RJ
- Inscrito no CRECI-TO 25ª Região
- Inscrito no CNAI Cadastro nacional de avaliadores de imóveis.
- Inscrito no Cadastro Nacional de Peritos Particulares do Brasil.
- MRS ABRINP – Inteligência, investigação, Perícias do Brasil – São Paulo – SP

Experiência Profissional

- Droga Porto, Luzimangues, TO: Proprietário
- Farma Márcia, Palmas, TO: Sócio proprietário
- Invissta Imóveis, Palmas, TO: Corretor de imóveis, Avaliador, Vistoriador.
- MRV Engenharia: Corretor de Imóveis, Avaliador, Vistoriador.
- **A.R. Perícias, Avaliações, Consultoria e Serviços LTDA, Sócio Proprietário.**
- Tribunal de Justiça dos Estados do Tocantins, Goiás, Paraná, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Rio Grande do Sul e Santa Catarina: Perito Judicial.
- Justiça Federal: Perito Judicial
- Tribunal Regional do Trabalho 4ª e 10ª Região: Corretor de Imóveis e Perito Judicial.
- Tribunal Regional Federal 1ª e 4ª Região: Corretor de Imóveis e Perito Judicial.
- Corretor de imóveis desde 31/01/2019.
- Avaliador de imóveis urbanos e rurais desde 20 de março de 2019.



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420990089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 59830

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



SISTEMA **COFECI-CRECI**
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

O que você está procurando?

"A ação pode fracassar a inação é fracasso garantido".
-Mao Tse

Início Institucional Serviços Comunicação Utilidade Pública Fiscalização Julgamento Acesso Restrito Contato

Avaliadores de Imóveis

Detalhes do Avaliador


 **ALLISON RICARDO SOUZA DA SILVA**
CNAI: 027581
Inscrição:
CRECI nº: 3702 - 25ª Região - Tocantins - Principal

Telefones:
(45) 988231949
(63) 999688331
E-Mail:
allisonoreci@gmail.com

Endereços:
PORTO NACIONAL
Número: 28
Complemento: FAZENDA CABECEIRA DA LAGOINHA, CHACARA
CANTINHO DO PAPAÍ
Bairro: LUZIMANGUES
Cidade: PORTO NACIONAL-TO
ANTÔNIO AYRES DE AGUIRRA
Número: 227
Complemento:
Bairro: BOURBON
Cidade: FOZ DO IGUAÇU-PR

Voltar

22/08/24, 14:42 Plataforma Gerencial

 **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - CRECI 25ª REGIÃO/TO**
ACSU-SO, Nº 60, CONJUNTO 1, LOTE 20, AV. TEOTONIO SEGURADO
PALMAS/TO, CEP 78902-230

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária **ALLISON RICARDO SOUZA DA SILVA**, sob o CPF/CNPJ **008.193.224-31**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº 3702, desde **31/01/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO TOCANTINS conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78 e as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI. Fica ressalvado o direito do CRECI 25ª Região/TO de suspender ou cancelar qualquer inscrição, por requerimento do(a) interessado(a), por falecimento, por débito ou em decorrência de aplicação penalidade administrativa.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede do CRECI 25ª Região/TO.
ACSU-SO, Nº 60, CONJUNTO 1, LOTE 20, AV. TEOTONIO SEGURADO, PALMAS/TO, CEP 78902-230.

Esta certidão é válida até 21/09/2024 14:41:26.

Código de Autenticidade: 41714
Data/Hora da Emissão: 22/08/2024 14:41:26

----- FIM -----



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessel P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 325612

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2426990689

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 298310

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bloquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional





A.R. PERÍCIAS JUDICIAIS

COFECI
25ª Região - Tocantins
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Allison Ricardo Souza da Silva, CPF nº 00819322431, RG nº 1 181 456 /TO, CRECI nº 3702, Endereço: Antônio Ayres de Aguirra 227 Bourbon, Foz do Iguacu-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0000282672021816

Vara Cível

Comarca: LAPA - PR

FOZ DO IGUACU-PR , 22 de Agosto de 2024



Allison Ricardo S. Silva
Avaliador de Imóveis
Perito Imobiliário
Perito Grafotécnico
Perito Forense Digital
Perito em Documentoscopia
Perito Criminal
-CRECI - TO 3702
-CNAI - 27381

Dra. Rosessol P. W.
Médica Clínica
Médica Veterinária
Perita Médica
Perita Veterinária Perita
Grafotécnica Perita
Forense Digital
-CRM - PR 52629
-CRMV - GO 5307

Lucas P. Andrade
Engenheiro Civil
Perito em Engenharia
Perito em Danos a Construção
-CREA - TO 32562

Eduardo Bezerra Drumm
Engenheiro Agrônomo
Perito em Agronomia
-CREA - TO 2420990089

Karoline Sousa
Contadora
Perita em Contabilidade
Perita Patrimonial
-CRC - TO 5953/0

Fábio Rogério O. Cunha
Farmacêutico Bioquímico
Perito Biológico
Perito Farmacêutico
Perito em Análise Forense
-CRF - GO 7770

• Atuantes nos Estados: TO - GO - MT - MS - PR - SC - RS
• Assistentes Técnicos em Todo Território Nacional



(45) 98823-1949 | (63) 99968-8331



juridico@arpericias.adv.br



www.arpericias.adv.br

