



ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



AUTOR: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A

RÉU: COMÉRCIO DE BEBIDAS VILA NOVA LTDA

LAUDO PERICIAL TÉCNICO

ALESSON FELIPE RODRIGUES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA PR- 178092/D

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI PR F28551

PERITO AVALIADOR – CNAI - 19662

1



**ALESSON FELIPE RODRIGUES**

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



1- INTRODUÇÃO

Este laudo de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- PARTE 2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

2- OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é avaliar o valor de mercado do imóvel em questão, como determina a NBR 14.653-1- item 3.44.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel terreno urbano, com aproximadamente 2.844,00m², sendo parte dos lotes 01,02,03,04,05,06,07,10,11 e 12 da quadra "AC" no loteamento LINO QUEIROZ, com as seguintes medidas, 35,55 metros para a Rua Canindé e 80,00 metros para a Rua dos Sábias, Conradinho, Guarapuava, Paraná, conforme matrícula nº 34.470 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava-PR.



**ALESSON FELIPE RODRIGUES**

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área do Imóvel: 2.844,00m²

O imóvel objeto de avaliação é localizado próximo a BR- 277 no bairro Conradinho, sendo ele longe do centro de Guarapuava - PR.

O terreno a ser avaliado possui duas benfeitorias, sendo elas duas casas de madeira com 70m² cada não averbadas.

Os imóveis em questão encontram-se em condições ruins de conservação, com idade aparente de 25 anos conforme fotos em anexo.

5- VISTORIA

A vistoria foi realizada na tarde do dia 07 de dezembro de 2020, que se fundamentou na identificação física da área avaliada. Foi realizado levantamento fotográfico do imóvel avaliando, o que posteriormente auxiliou na análise, pois permite a visualização de toda a área.

6- ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O bairro Conradinho da cidade de Guarapuava é caracterizado por sua predominância em imóveis residenciais tendo algumas empresas localizadas as margens da BR-277. O bairro não apresenta crescimento constante na valorização de seus imóveis se comparado com os imóveis dos bairros mais valorizados, um dos motivos é a baixa infraestruturas de ruas e calçadas como podemos observar nas fotos em anexo da vistoria "in loco".

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia utilizada é o Método Evolutivo.

O Método Evolutivo é definido como aquele que "Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes". É utilizado quando não se encontra imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado da benfeitoria para encontrar o valor total.





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



8- PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características semelhantes ao do imóvel avaliando, sendo que todos do quadro de amostra são imóveis com interesse de comercialização ou já comercializados, tendo como fontes de pesquisa, sites imobiliários, plataformas de vendas de imóveis, e classificados locais da cidade. Foram pesquisados imóveis somente em bairros próximos ao do objeto de avaliação, apresentando assim valores muito semelhantes do seu R\$/m². A pesquisa foi realizada no dia 25 de janeiro de 2020.

8.1 QUADRO AMOSTRAL

Amostra	Bairro	Fonte	Valor (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²
1	Conradinho	Imobiliária Evidencia	R\$ 270.000,00	525,00	R\$ 514,29
2	Conradinho	Imobiliária Gaspar	R\$ 145.000,00	360,00	R\$ 402,78
3	Conradinho	Kaneko Imóveis	R\$ 300.000,00	525,00	R\$ 571,43
4	Conradinho	Imobiliária Solo	R\$ 200.000,00	450,00	R\$ 444,44
5	Conradinho	MV Imóveis	R\$ 260.000,00	982,35	R\$ 264,67
6	São Cristóvão	J Losso Imóveis	R\$ 280.000,00	541,19	R\$ 517,38
7	São Cristóvão	Viva Real	R\$ 220.000,00	486,00	R\$ 452,67
8	São Cristóvão	Viva Real	R\$ 235.000,00	330,00	R\$ 712,12
9	São Cristóvão	Escalada Imobiliária	R\$ 250.000,00	495,00	R\$ 505,05
10	Bonsucesso	Imobiliária Solo	R\$ 350.000,00	600,00	R\$ 583,33
11	Bonsucesso	Escalada Imobiliária	R\$ 550.000,00	1000,00	R\$ 550,00
12	Bonsucesso	Escalada Imobiliária	R\$ 390.000,00	600,00	R\$ 650,00
13	Bonsucesso	Habitare Imóveis	R\$ 140.000,00	326,50	R\$ 428,79
14	Bonsucesso	Portale Imóveis	R\$ 420.000,00	800,00	R\$ 525,00
15	Bonsucesso	Top Imóveis	R\$ 370.000,00	1000,00	R\$ 370,00

4





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



9 - MÉDIA ARITIMÉTICA DO VALOR DO METRO QUADRADO

$$\text{Média Aritimética do valor do } m^2 = \frac{\text{Soma do } \frac{R\$}{m^2}}{n^{\circ} \text{ de amostras}}$$

$$\text{Média Aritimética do valor do } m^2 = \frac{7.491,96}{15} = R\$499,46$$

Valor médio do m2 = R\$ 499,46/m2

9.1 – Média final

Para tratamento matemático das amostras utilizamos o cálculo da média final considerando um intervalo de 20%

$$\text{Média Final} = \text{Média Aritimética} + \text{ou} - 20\%$$

$$\text{Média Final} = R\$499,46 + \text{ou} - 20\% = + R\$599,36 \text{ e} - R\$399,57$$

Considerando somente o intervalo amostral entre R\$399,57 até R\$599,36 temos a exclusão de 04 (quatro) amostras. As amostras eliminadas representam anomalias que poderiam interferir no valor do imóvel, logo:

$$\text{Média Final} = \frac{5.495,16}{11} = R\$499,56/m^2$$





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



10 - DEFINIÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = média final x área do imóvel

Valor do imóvel = R\$499,56 x 2.844,00m²

Valor do imóvel = R\$1.420.748,64

VALOR FINAL DO TERRENO

R\$1.420.748,64

(um milhão e quatrocentos e vinte mil e setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos)

11- VALOR DA BENFEITORIA

- **Área edificada:** 140m², sendo 2 casas de 70m² cada
- **Idade aparente:** 25 anos.
- **Padrão:** Baixo (R1)
- **CUB de referência:** R\$1.692,50 (em anexo)
- **Estado de conservação:** "H" entre reparos importes e s/valor.





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



11.1 - Valor das benfeitorias

Foi considerada para a edificação específica um padrão residencial baixo (R1) onde seu CUB está no valor de R\$1.692,50, tabela SINDUSCON em anexo.

Valor das benfeitorias = Área da edificação X CUB

Valor das benfeitorias = 140m² x R\$1.692,50

Valor da edificação = R\$236.950,00 (duzentos e trinta e seis mil e novecentos e cinquenta reais.)

11.2- Fator de Correção de conservação

Para chegar ao valor final da edificação, levando em consideração que o imóvel não se encontra em estado de novo aplicamos uma depreciação conforme pede a Tabela de Depreciação Física de Ross Heidecke (anexo).

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

Para edificações em alvenaria: 45 anos.

IDADE APARENTE = Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

IDADE APARENTE = 25 ANOS

45 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que a edificação com **IDADE APARENTE** de 25 anos, já atingiu **55,55%** da sua vida útil. Aplicando o seu estado de conservação "H" (entre reparos importantes e s/valor) e IDADE EM % DE VIDA, temos um coeficiente de depreciação de **K= 85,5,0%**.

11.3 – Valor parcial das benfeitorias

Valor parcial das benfeitorias = Valor das benfeitorias – K

Valor parcial das benfeitorias = R\$236.950,00 – 85,50%

Valor parcial das benfeitorias = R\$38.272,00 (trinta e oito mil e duzentos e setenta e dois reais)

7





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



11.4- Fator de Correção para documentação

Para edificações onde não contém documentação regularizada como certificado de vistoria e conclusão de obra (CVCO) e registro da obra perante a matrícula do imóvel, aplica-se um fator de correção de 30%.

Logo:

Valor final das benfeitorias = R\$38.272,00 – 30,00%

Valor final das benfeitorias = R\$26.790,93 (vinte e seis mil e setecentos e noventa reais e noventa e três centavos)

11 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Para chegarmos ao valor final do imóvel, devemos somar o valor do terreno mais as benfeitorias nele existente.

Logo:

Valor total do imóvel = Valor do terreno + Valor das benfeitorias

Valor final das benfeitorias = R\$1.420.748,64 + R\$26.790,93

Valor total do imóvel = R\$1.447.539,57 (um milhão e quatrocentos e quarenta e sete mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos)

Obs: A norma permite um arredondamento matemático que não ultrapasse 1% do valor final encontrado.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$1.450.000,00

(um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais)

8

**ALESSON FELIPE RODRIGUES**

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias

**13- ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer de avaliação é composto de nove páginas, mais anexas, todas de um lado só.

União da Vitória, 03 de fevereiro de 2021.

ALESSON FELIPE RODRIGUES**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA PR-178092/D**CORRETOR DE IMÓVEIS**
CRECI F28551-PR**PERITO AVALIADOR**
CNAI 19662

9





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



ANEXO A – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

10





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: P J V L T Y E Y C 8 A 6 J R B 8 G L Z U





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: PJVLT YEY C8 A6JRB 8GLZU





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: PJVT YEY C8 A6JRB 8GLZU



ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: PJVT YEY C8 A6JRB 8GLZU





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: PJVT YEY C8 A6JRB 8GLZU





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: P J V L T Y E Y C 8 A 6 J R B 8 G L Z U





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



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: PJVT YEY C8 A6JRB 8GLZU





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



ANEXO B – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

19





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



Fonte: Google Maps (2021)

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: P J V L T Y E Y C 8 A 6 J R B 8 G L Z U



ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



ANEXO C- TABELA SIDUSCON – PR





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



CUB/m²			SINDUSCON/PR					
Custos Unitários Básicos de Construção								
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2020								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m ²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Dezembro/2020 . "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".								
Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, indinação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.692,50	1,08%	R-1	2.074,18	1,02%	R-1	2.474,99	1,07%
PP-4	1.567,66	1,36%	PP-4	1.988,35	1,29%	R-8	2.045,40	1,56%
R-8	1.496,44	1,58%	R-8	1.720,00	1,40%	R-16	2.146,36	1,54%
PIS	1.198,48	0,69%	R-16	1.665,44	1,45%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	1.980,60	1,52%	CAL-8	2.117,07	1,54%			
CSL-8	1.712,25	1,48%	CSL-8	1.887,46	1,44%			
CSL-16	2.295,41	1,56%	CSL-16	2.527,04	1,51%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	1.796,67	0,53%						
GI	939,66	1,46%						
Sinduscon-PR						Data de emissão: 18/12/2020 18:33		



ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



ANEXO D - TABELA DE ROSS-HEIDECKE

23





ALESSON FELIPE RODRIGUES

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Especialista Engenharia de Avaliações e Perícias



Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

24