

Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Preparado por:

GERALDO ANTONIO DA COSTA CRECI 9661/PR. – CNAI/4001

Endereço eletrônico: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

PROJUDI: gadc.per

CADASTRO: CAJU (Cadastro de Auxiliares da Justiça TJPR)

CADASTRO: EPROC (Cadastro Auxiliares da Justiça Federal do Pr.)

CADASTRO: PJE (Cadastro Auxiliares da Justiça do Trabalho 09ª região Pr.)

Graduado em Contabilidade e Negócios e Empreendimentos Imobiliários, Pós Graduado em Negócios e Empreendimentos Imobiliários, Pós Graduado em Direito Imobiliário, Especialista em Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais pela Unimóveis, Especialista em Alienações Judiciais de bens penhorados, cadastrado no CNAI (Cadastro de Avaliadores Imobiliários de Imóveis).

IMÓVEL: Matrícula nº5.356 do Registro de Imóveis de Imbituva Pr.

Valor Avaliado: R\$750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais).



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL TERRENO.

1 – Introdução

A solicitação de este parecer é de **DO JUÍZO DA VARA CÍVEL DE IMBITUVA PARANÁ, DOS AUTOS Nº0000053.49.1998.8.16.0092 EM QUE AFUBRE AGRO COMERCIAL LTDA MOVE CONTRA IVACOL IVAÍ AGRO INDUSTRIAL LTDA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

Este parecer 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 14653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 - Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado como determina a NBR 14653-1 – item 3.44.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



3 – Identificação do Imóvel

Um lote de terreno urbano sob nº03 (três) da quadra 24-A, situado na Cidade de Ivaí desta Comarca de Imbituva Pr. Contendo a área de **760,00m²** (setecentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: de frente para a Rua: Rogaciano Antunes Ribeiro, medindo 21,00 metros (vinte e um metros) com face oeste, a esquerda com o lote nº04, medindo 40,20 metros (quarenta metros e vinte centímetros), com a face norte, a direita com os lotes 01 e 02, medindo 40,00 metros (quarenta metros) com a face sul, ao fundo com o lote nº07, medindo 17,00 metros (dezessete metros) com a face leste. Demais características e confrontações constantes da matrícula nº5.356 do Registro de imóveis de Imbituva Pr.

Área Avaliada – ST = 760,00m²

Benfeitoria – Barracão com 495,00m²

Benfeitoria – Escritório com 50,00m² aproximados

4 – Proprietários do Imóvel

Conforme a matrículas nº 5.356 do Cartório de Registro de Imóveis de Imbituva Paraná, o imóvel é de propriedade de Ivaí Comércio de Cereais e Alimentos Ltda.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



5 – Descrição do Imóvel

Imóvel localiza-se no Município de Ivaí - Bairro Centro, **ZONA 3 ALTA DENSIDADE**, terreno plano, superfície seca, de frente para a Rua: Rogaciano Antunes Ribeiro pavimentação asfáltica traçado retilíneo com aproximadamente 12m de largura sentido oeste, sendo uns dos principais acesso a zona central de Ivaí, servido de toda infraestrutura básica necessária, tendo essa região uma demanda maior para imóveis residenciais/comerciais. Existindo um Barracão com 495,00m², paredes fechado em alvenaria, piso a cimentado, cobertura de Eternit em bom estado de conservação. Escritório de alvenaria com 04 salas, banheiro de alvenaria, janela de esquadria, portas de ferro, piso lajota, sem laje, em bom estado de conservação. Idade aparente do Barracão 25 anos e do escritório 15 anos.

TERRENO

Trata-se de imóvel localizado na Rua: Rogaciano Antunes Ribeiro, com pavimentação asfáltica, terreno no nível da rua, superfície seca, zona oeste da cidade, localizado em região de médio/alto padrão com perfil de ocupação comercial/serviços, com comércio diversificado, com densidade demográfica alta, com boa localização ligando à outros bairros e acesso para o centro da Cidade, reduzido fluxo de pedestres e médio fluxo de veículos, servido pelos meios normais de transporte.

SERVIÇOS PÚBLICOS

A região Possui os serviços públicos disponíveis, tais como: rede de água, esgoto, rede elétrica, rede águas pluviais, rede de telefone, pavimentação, limpeza urbana e transporte coletivo.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



ZONEAMENTO:

O local de implantação do imóvel é classificado como zona 03 Alta Densidade predominantemente Zona Residencial/Comercial.

Fotos de Localização do Imóvel Avaliando:



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



A vistoria no imóvel foi realizada no período da manhã por este perito acompanhado pelo Sr. Idir Treviso representante da executada.

6 – Análise do Mercado Imobiliário

O Mercado imobiliário do Paraná, como todo o mercado imobiliário nacional, sofreu um aquecimento significativo no ano de 2.009, em virtude de fatores favoráveis de o País estar estável frente as atribuições do mercado mundial.

O Paraná não é apenas dono da maior Cidade do sul do País. O Estado também é grande em sua capacidade de se preocupar com a sustentabilidade e com o bem-estar da população. A capital do Paraná possui o melhor nível de educação entre as capitais do País, o que é benefício para quem quer comprar imóvel em Curitiba. Para conhecer a Cidade, você pode andar pela Linha Turismo, um ônibus especial que circula



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



entre os principais pontos turísticos, como o Jardim Botânico, o Parque Barigui a Universidade Federal do Paraná.

Município de Ponta Grossa, por localizar-se próximo à Capital e ao Porto de Paranaguá, tem recebido investimentos e se tornando um polo industrial, e com a vinda das Empresas Masisa, Tetra Park, Makita, Continental, Heineken e outras tem ratificado que ela não fica só na economia agrícola. O imóvel avaliando está localizado numa região zona norte de Ponta Grossa entre os Bairros Nova Rússia e Sabará. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estas estão classificadas como de (liquidez normal) nesse sentido quer dizer que o tempo estimado para a venda do imóvel não é grande tampouco será vendido em um dia.

7 – Metodologia Avaliatória

A metodologia avaliatória utilizada é **MÉTODO EVOLUTIVO** da Norma Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O MÉTODO EVOLUTIVO é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O valor da benfeitoria será determinado pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO** utilizado para identificar o custo da reedição de benfeitoria através do custo unitário básico da construção civil – CUB – PR.

8 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Pesquisa

A pesquisa foi realizada entre os dias 24 a 31 do mês de março de 2021, concentraram-se essencialmente na coleta de amostra de imóveis localizado no Bairro Boa Vista, Jardim Los Angeles de Ponta Grossa Paraná, e imóveis próximos do avaliando com o mesmo potencial construtivo do imóvel avaliando.

As amostras foram coletas através de fontes do Caderno Imobiliário, placas e anúncios de venda no local, informações das últimas transações imobiliárias ocorridas na região e pesquisas junto aos corretores de imóveis.

QUADRO DE PESQUISAS



**Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
 – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
 Imóveis no Estado do Paraná.**



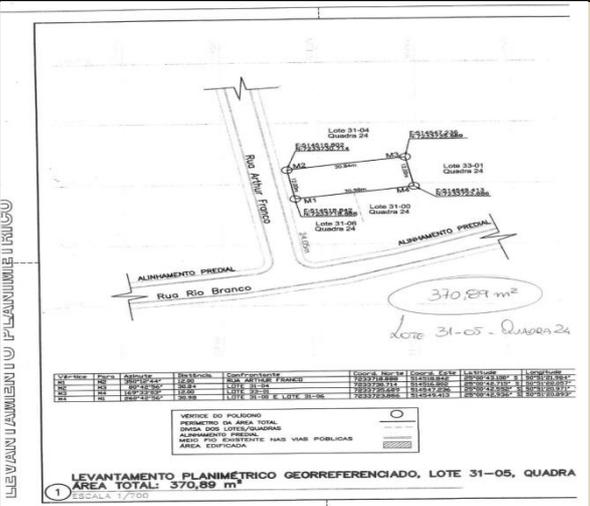
Pesquisa A

Terreno Centro
Rua: Artur Franco/Rio Branco
Área Total: 413,17m²
Contato: (42)99998-1787
Valor: R\$250.000,00
Medidas: 15,68 m 26,35m
Valor M2: R\$R\$605,08
Ofertado



Pesquisa B

Terreno Centro
Rua: Artur Franco
Área Total: 370,89m²
Contrato: João Corretor
Fone: (42)99998-1787
Valor: R\$180.000,00
Valor M2: R\$485,32
Medidas: 12,00 m x 30,98m
Ofertado



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



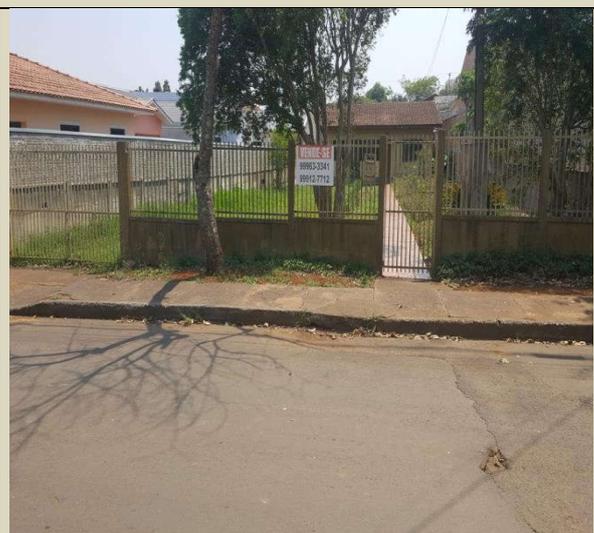
Pesquisa C

Terreno Centro
Rua: Rui Barbosa
Área Total: 375,00m²
Contato: Ronaldo
Fone: (42)3247-1220
Valor: R\$170.000,00
Valor M2: R\$453,33
Medidas: 15,00m x 25,00m
Ofertado



Pesquisa D

Terreno Centro
Rua: Xavier Silva
Área Terreno: 750,00m²
Contato: D. Vani
Fone: (42)99963-3341
Valor: R\$350.000,00
C/ casa com 03 quartos
100,00m²
Valor do Terreno excluindo
a casa: R\$250.000,00
Valor M2: R\$333,33/m²
Ofertado



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



QUADRO AMOSTRAL DE TERRENOS

| Terreno | Local | Valor R\$ | Área total | Valor M2 R\$ | Ofertado |
|------------|--------|---------------|------------|--------------|----------|
| Pesquisa A | Centro | R\$250.000,00 | 413,17 | 605,08 | Ofertado |
| Pesquisa B | Centro | R\$180.000,00 | 370,89 | 485,32 | Ofertado |
| Pesquisa C | Centro | R\$170.000,00 | 375,00 | 453,33 | Ofertado |
| Pesquisa D | Centro | R\$250.000,00 | 750,00 | 333,33 | Ofertado |

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

| Terreno | Valor do M2 | Fator Fonte | Fator Profundidade | Fator Testada | Valor do M2 corrigido |
|---------|-------------|-------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| Pesq. A | 605,08 | 0,9 | 1,05 | 1,05 | 600,39 |
| Pesq. B | 485,32 | 0,9 | 1,05 | 1,05 | 481,56 |
| Pesq. C | 453,33 | 0,9 | 1,05 | 1,05 | 449,82 |
| Pesq. D | 333,33 | 0,9 | 1,05 | 1,05 | 330,75 |

Cálculo do valor médio do metro quadrado do terreno

$$Qm = 600,39 + 481,56 + 449,82 + 330,75 / 4 = \text{R}\$465,63$$



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



Depois desse cálculo, você deve verificar se todos os termos podem ser considerados como amostra representativa. Usualmente se estabelece, quando não se realiza o cálculo através da inferência estatística, que os termos que têm uma variação menor que 20,00% da média (para mais ou para menos) são considerados válidos para a determinação do valor do metro quadrado do terreno.

Nesse caso as amostras da Pesquisa A (600,39) e Pesquisa D (330,75) apresentam valores com variação superior e inferior a 20,0%. Portanto, são desconsiderados e nova média deve ser feita.

Cálculo do valor médio (média saneada)

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados

Número de Valores Pesquisados

Média Aritmética = R\$481,56 + R\$449,82

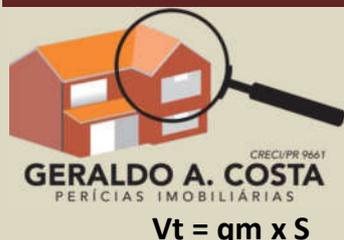
02

Média Aritmética Final = R\$465,69

09 – Determinação do Valor do Terreno.



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



$$Vt = qm \times S$$

ONDE: Vt = valor total do terreno

qm= valor do metro quadrado médio (pesquisado)

S = área do terreno

$$Vt = 760,00m^2 \times R\$465,69/m^2$$

$$VT = R\$353.924,40$$

10 – AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Valor da Benfeitoria = Área Construída X valor do CUB de Comercialização

Valor da Benfeitoria (Escritório) 50,00M2 X R\$1.140,22 = **R\$57.011,00**

CUB de Casa Padrão Baixo (NBR 12.721/2006) Sinduscon Pr. Março/2021, é de **R\$1.635,90 (CUB desonerado)**

Considerou-se **30,30%** do valor do CUB em referência em função da idade aparente 15 anos do imóvel com 50,00m2 do padrão (baixo) construtivo e principalmente em função dos valores de mercado imobiliário para este tipo de imóvel e o estado de conservação entre reparos simples.

Valor da Benfeitoria (Barracão) 495,00m2 X R\$554,72 = **R\$274.587,90**

CUB-Pr. Para Barracão (NBR12.721/2006) para Março/2021 é de **R\$896,16 (CUB desonerado)**



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



Considerou-se **38,10%** do valor do CUB em referência em função da idade aparente 25 anos do imóvel com 495,00m² do padrão (Galpão) construtivo e principalmente em função dos valores de mercado imobiliário para este tipo de imóvel e o estado de conservação entre reparos simples.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

| CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO | CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO |
|--------|---------------------------------|--------|--------------------------------------|
| A | Novo | E | Reparos simples |
| B | Entre novo e regular | F | Entre reparos simples e importantes |
| C | Regular | G | Reparos importantes |
| D | Entre regular e reparos simples | H | Entre reparos importantes e s/ valor |

| IDADE EM % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2,00 | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00 | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00 | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00 | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00 | 5,50 | 5,53 | 7,88 | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00 | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00 | 7,98 | 8,01 | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00 | 9,28 | 9,31 | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00 | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00 | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00 | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



| | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76,00 | 66,90 | 66,90 | 67,70 | 69,60 | 72,90 | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00 | 69,40 | 69,40 | 72,20 | 71,90 | 74,90 | 79,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00 | 72,00 | 72,00 | 72,70 | 74,30 | 77,10 | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00 | 74,60 | 74,60 | 75,30 | 76,70 | 79,20 | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00 | 77,30 | 77,30 | 77,80 | 79,10 | 81,40 | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00 | 80,00 | 80,00 | 80,50 | 81,60 | 83,60 | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00 | 82,70 | 82,70 | 83,20 | 84,10 | 85,80 | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00 | 85,50 | 85,50 | 85,90 | 86,70 | 88,10 | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00 | 88,30 | 88,30 | 88,60 | 89,30 | 90,40 | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00 | 91,20 | 91,20 | 91,40 | 91,90 | 92,80 | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00 | 94,10 | 94,10 | 94,20 | 94,60 | 95,10 | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00 | 97,00 | 97,00 | 97,10 | 97,30 | 97,60 | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



- Como utilizamos a tabela?

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:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um casa de alvenaria é estimada em 65 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de **25 anos**, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

65 anos ----- 100

70 anos -----100



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



15 anos ----- x

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um casa (escritório) com 15 anos de construído, já atingiu **23,08%*** da sua vida útil. (Comercial)

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **24%** (Vide Tabela)

Assim podemos afirmar, que um Barracão com 25 anos de construído, já atingiu **35,71%** da sua vida útil. (Comercial)

Obs: No exemplo acima o percentual encontrado dever ser arredondado para **36,00%** (vide tabela acima)

<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

11 – COMPOSIÇÃO DO VAOR DO IMÓVEL

$VI = (VT + VB) * FC$ onde

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor da Benfeitoria) X FC

Valor do Imóvel = (R\$353.924,40 + 274.587,90 + 57.011,00) X 1.1

Valor do Imóvel = **R\$754.075,63**

Fator de comercialização segundo a NBR – 14.653 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição, ou seja, se o fator de comercialização for maior que 1 significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para empreendimentos. Se for menor que 1 significa que os empreendimentos



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial – Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de Imóveis no Estado do Paraná.



edificados no bairro não conseguem ser comercializados nos valores de custos.

Neste caso considerou-se o fator de comercialização de 1.1, ou seja se for construído um empreendimento nos padrões do imóvel avaliando o mercado imobiliário determina no mínimo uma lucratividade de 10% sobre o empreendimento.

12 – CONCLUSÃO

É do Entender do Perito Avaliador Judicial que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

Valor Médio Estimado do Imóvel: **R\$750.000,00**

(Setecentos e cinquenta mil Reais)

Limite inferior = R\$675.000,00

Limite superior = R\$825.000,00

(o arredondamento máximo permitido pela NBR 14653 -1 é de 1,00% item 7.7.1, e variação de 1 a 10% em relação ao valor médio estimado)

13 – Encerramento



Geraldo Antônio da Costa – Gestor Imobiliário – Perito Judicial
– Gestão de Negócios de Compra, Venda e Avaliações de
Imóveis no Estado do Paraná.



O presente Parecer de avaliação mercadológica é composto de 21 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Ponta Grossa, 07 de abril de 2.021.

Assinado Judicialmente

Geraldo Antônio da Costa

Gestor Imobiliário – CRECI/Pr. 9661

