



Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Figura 4 Vista do imóvel avaliando Matrícula 33.829  
Fonte: O perito

#### 6.1.1 Do terreno

O terreno do imóvel avaliando referente a matrícula 33.826 apresenta topografia **PLANA** e superfície **SECA (DRENADA)**. Tem **103,75 M DE TESTADA PARA A AV. IVAN PEREIRA DO AMARAL**, conforme consta na escritura do imóvel (Anexo V), totalizando **5.300,00 M<sup>2</sup>**.

O terreno do imóvel avaliando referente a matrícula 33.829 apresenta topografia **PLANA** e superfície **SECA (DRENADA)**. Tem **21,00 M DE TESTADA PARA A AV. IVAN PEREIRA DO AMARAL**, conforme consta na escritura do imóvel (Anexo V), totalizando **883,98 M<sup>2</sup>**.

#### 6.1.2 Das benfeitorias

O imóvel relativo à matrícula 33.826 é constituído das seguintes benfeitorias:

**BARRACÃO**, construído em estrutura mista em estrutura em concreto pré-moldada e convencional com fechamento em blocos cerâmicos e de concreto, sendo coberto por telhas de fibrocimento, piso em concreto. Possui padrão de **CONSTRUÇÃO NORMAL E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, com **IDADE APARENTE DE 18 ANOS**. Área Construída: **1.266,34 M<sup>2</sup>**.

**ÁREA DE COBERTURA E CALDEIRA**, construído em estrutura mista de concreto pré-moldado e convencional com fechamento em blocos cerâmicos e cobertura em telhas de fibrocimento, sem





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

revestimentos e sem acabamentos, da área coberta e sem paredes é em asfalto e da casa de caldeira em concreto bruto. Possui padrão de **CONSTRUÇÃO BAIXO E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, com **IDADE APARENTE DE 40 ANOS**. Área Construída: **486,95 M<sup>2</sup>**.

**ESCRITÓRIO/VESTIÁRIOS/GUARITA/SALÃO DE FESTA**, construídos em estrutura convencional de concreto armado e alvenarias de vedação, esquadrias de aço e vidro temperado, revestimento interno em pintura com tinta acrílica e externo tijolo a vista. Os banheiros são revestidos com azulejos. Esta benfeitoria é dividida em um escritório com banheiros, um depósito de ferramentas e materiais, um laboratório, sala de reuniões, vestiário, guarita e salão. A edificação como um todo possui padrão de **CONSTRUÇÃO NORMAL E EM PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, com **IDADE APARENTE DE 50 ANOS**. Totalizando em uma área construída de **621,61 M<sup>2</sup>**.

**CERCAS E ALAMBRADOS**, construído de palanques de concreto armado, alambrado metálico. Possui padrão de **CONSTRUÇÃO NORMAL E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, com **IDADE APARENTE DE 30 ANO**. Construção: **100,00 metros lineares**.

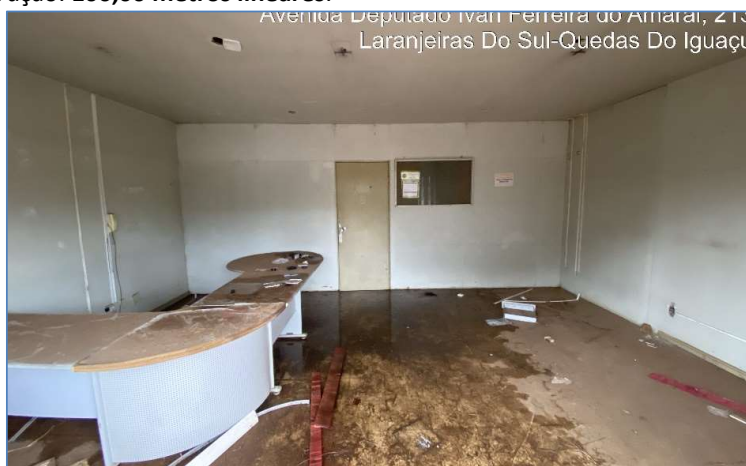


Figura 5 Escritório  
Fonte: O Perito.

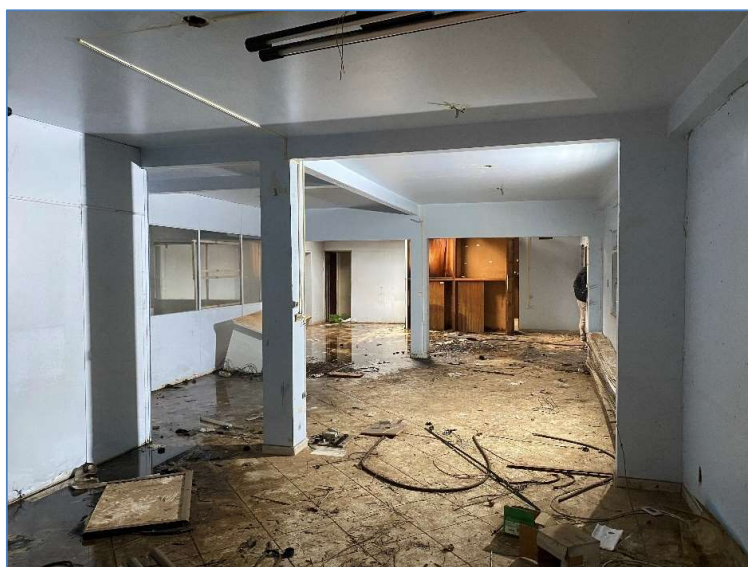


Figura 6 Cozinha. Fonte: O Perito.





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

*Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano*



Figura 7 Salão  
Fonte: O Perito

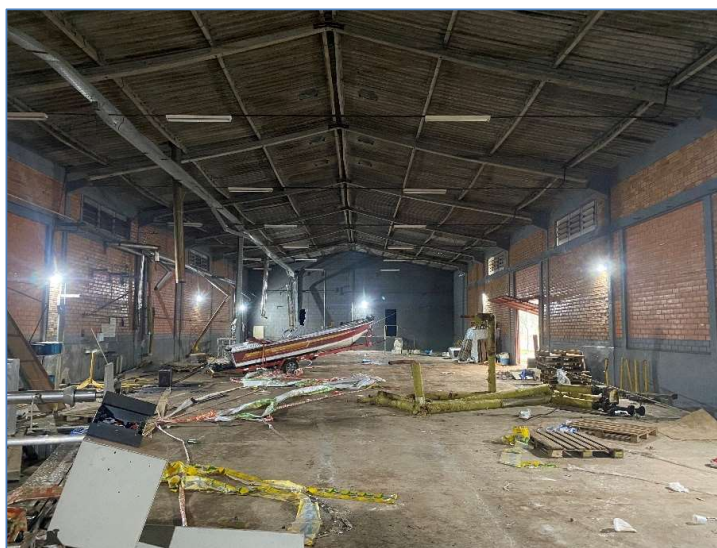


Figura 8 Barracão  
Fonte: O Perito





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

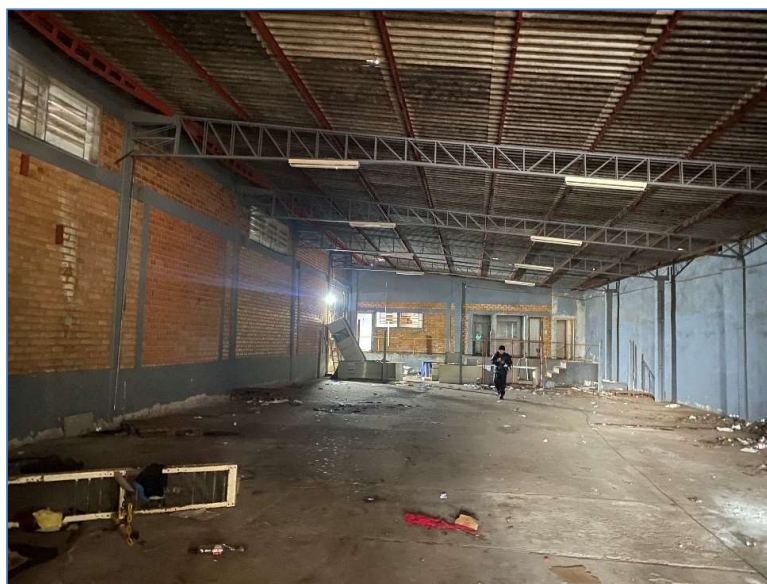


Figura 9 Barracão  
Fonte: O Perito



Figura 10 Vestiário  
Fonte: O Perito





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Figura 11 Casa da Caldeira e Oficina  
Fonte: O Perito



Figura 12 Cobertura  
Fonte: O Perito.

O imóvel relativo à matrícula 33.829 não possui benfeitorias edificadas.



Figura 133 Lote matrícula 33.829  
Fonte: O Perito.





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

## 6.2 Do acesso e localização

O imóvel está localizado no Município de **LARANJEIRAS DO SUL**, Estado de **PARANÁ**. Seu acesso é feito através da **AV. IVAN FERREIRA DO AMARAL – SÃO FRANCISCO**, a 1000 metros da BR-277, um dos principais eixos rodoviários do Estado do Paraná ao sudoeste. Logo, o avaliando está localizado em um dos pontos regulares do Município em frente ao lago municipal próximo à região central da cidade.

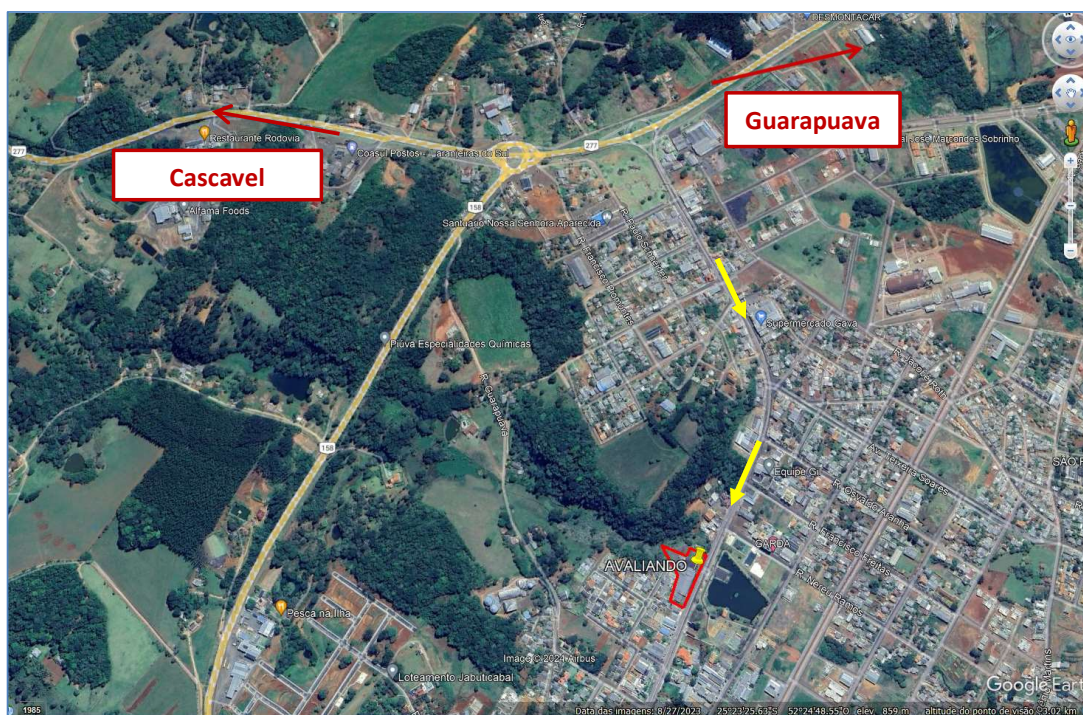


Figura 14 Roteiro para acesso ao avaliando - localização

Fonte: Google Earth Pro.

O imóvel possui acesso principal através da avenida Ivan Ferreira do Amaral e acesso secundário pela rua Vereador João Rocha Loures sendo vias pavimentadas, de fácil acesso, permitindo tráfego durante o ano inteiro. Desta forma caracteriza-se a situação da propriedade, quanto ao acesso ao imóvel (tipo de estrada e trafegabilidade durante o ano) e distância do mercado consumidor, em **BOM**.





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Figura 15 Uma das vistas do logradouro  
Fonte: O Perito.

### 6.3 Da infraestrutura urbana

O imóvel avaliando é servido por sistema viário; coleta de resíduos sólidos; água potável; energia elétrica; iluminação pública; telefone; redes de cabeamento para transmissão de dados; comunicação e televisão.

### 6.4 Dos serviços e equipamentos comunitários

O imóvel avaliando está localizado próximo aos serviços como: Postos de combustível; Supermercado; Comércio.

## 7. Mercado imobiliário na região

Trata-se de um município com forte pressão em serviços.

O mercado imobiliário se apresenta ativo, caracterizando um quadro de média liquidez. Na região específica de **LARANJEIRAS DO SUL** os serviços de prestação de serviços e comércio se consolidaram como atividade mais importante e de destaque. Há também a presença forte do setor de Agronegócio e o setor Industrial, assim como o da Educação, vem crescendo. Fatos estes que certamente contribuirão para uma maior valorização imobiliária das terras e propriedades na região num futuro próximo.

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas *in loco*, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se em Bairro com utilização mista, e numa das principais avenidas da cidade, uma das regiões comerciais da cidade onde o mercado apresenta valorização crescente devido ao crescimento imobiliário e econômico local. O imóvel citado apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ** e velocidade de negociação **MÉDIA**, visto sua extensão, porém há possibilidades de exploração tanto industrial, comercial ou residencial no futuro com um novo empreendimento.





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

## 8. Avaliação do imóvel avaliando

Neste tópico vamos trabalhar na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, composto do valor do seu terreno e das suas benfeitorias e construções.

Iniciam-se os trabalhos com a descrição dos cálculos para a determinação do valor do terreno, segue com o valor das benfeitorias e construções, finaliza-se este tópico com a apuração do montante total do imóvel avaliando, resultado do somatório de cada um destes itens, ressalvando a existência do cálculo de depreciação do imóvel.

### 8.1 Do terreno

Com o fim de se obter o valor do terreno do avaliando, empregou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e/ou semelhantes ao imóvel avaliando. Neste caso foram utilizadas amostras do município de Laranjeiras do Sul, conforme informado no item ressalvas e pressupostos deste trabalho.

Para a determinação do valor unitário correspondente ao terreno, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente trabalho técnico.

Para estabelecer a função estimadora do "valor justo do imóvel", este profissional, coletou uma amostra com **04 (QUATRO) ELEMENTOS AMOSTRAIS**, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança por refletir o valor dos terrenos na região.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto as seguintes condições: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E DISTÂNCIA AO POLO, A LOCALIZAÇÃO, O VALOR, A FORMA DE PAGAMENTO, O INFORMANTE E FINALMENTE, ESTÃO LOCALIZADOS EM REGIÃO SEMELHANTE A DA PROPRIEDADE AVALIANDA.**

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor dos terrenos encontra-se no anexo II e III.

Apresenta-se a seguinte avaliação para o terreno de matrícula 33.826:

Intervalo de Confiança											
Pela distribuição t de STUDENT, temos:		Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão				
R\$	101,92	R\$	417,73	R\$	519,65	R\$	621,58	R\$	203,84		0,39

Campo de arbítrio											
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbítrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.				Mínimo	Médio	Máximo					
				R\$	441,71	R\$	519,65	R\$	597,60		

Valor do Imóvel Avaliado									
Valores calculados considerando uma área de:		<b>5.300,00 metros quadrados</b>		Mínimo	Médio	Máximo			
		R\$	2.341.043,69	R\$	2.754.169,05	R\$	3.167.294,40		





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Apresenta-se a seguinte avaliação para o terreno de matrícula 33.826:

Intervalo de Confiança						
Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 87,62	R\$ 359,10	R\$ 446,72	R\$ 534,33	R\$ 175,23	0,39

Campo de arbítrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbítrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	Mínimo R\$ 379,71	Médio R\$ 446,72	Máximo R\$ 513,73

Valor do Imóvel Avalinado				
Valores calculados considerando uma área de:	<b>883,98 metros quadrados</b>	Mínimo R\$ 335.656,74	Médio R\$ 394.890,28	Máximo R\$ 454.123,82

Para o valor do terreno, considerando as condições dos fatores do imóvel avaliando de matrícula 33.826, principalmente a localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor **MÉDIO** do campo de arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, em números redondos:

**R\$ 2.755.000,00 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**

Para o valor do terreno, considerando as condições dos fatores do imóvel avaliando de matrícula 33.829, principalmente a localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor **MÉDIO** do campo de arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, em números redondos:

**R\$ 395.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**

Os dois lotes juntos somam um valor total de:

**R\$ 3.150.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**

## 8.2 Das benfeitorias

O imóvel possui **04 (QUATRO) BENFEITORIAS**, que foram identificadas e catalogadas durante a vistoria do imóvel.

A valoração destas benfeitorias foi baseada nos valores da tabela referencial de preços públicos SINAPI - Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil, criado pela Caixa Econômica Federal. Foram adotados também os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON - PR (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná).

A descrição detalhada da memória de cálculo do valor das benfeitorias encontra-se no anexo IV. Conforme levantamento *in loco*, apresenta-se a seguinte avaliação para as benfeitorias:

- 1) **BARRACÃO**. Área construída: **1.266,34M<sup>2</sup>**. Valor depreciado: **R\$ 760.510,31**;
- 2) **ESCRITÓRIO-ADM/VESTIÁRIO/GUARITA/SALÃO**. Área construída: **621,61M<sup>2</sup>**. Valor depreciado: **R\$ 100.830,94**;
- 3) **COBERTURA SEM FECHAMENTO LATERAL/CASA DE CALDEIRACASA**. Área construída: **486,95M<sup>2</sup>**. Valor depreciado: **R\$40.078,52**;
- 4) **CERCAS E ALAMBRADOS** Construção: **100,00M** lineares. Valor depreciado: **R\$ 652.50**.





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

O valor total em benfeitorias devidamente depreciadas pelo método de Ross-heidecke, em números redondos é de:

**R\$ 905.000,00 (NOVECENTOS E CINCO MIL REAIS)**

### 8.3 Valor total do imóvel avaliando

Conforme descrito no item "3. Metodologia" deste parecer, o método a ser aplicado nesta avaliação será o **MÉTODO EVOLUTIVO**. Por já ter sido explicado seu funcionamento no item supracitado, vamos diretamente à aplicação da fórmula:  $VI = (VT + CB) \cdot FC$ .

Onde:

VI é o valor do imóvel;  
VT é o valor do terreno;  
CB é o custo de reedição da benfeitoria;  
FC é o fator de comercialização.

Considerando as demais informações pertinentes já mencionadas do mercado regional do avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,00**.

Resolução, imóvel de matrícula 33.826:

- 1)  $VI = (VT + CB) \cdot FC$ .
- 2)  $VI = (R\$ 2.755.000,00 + R\$ 905.000,00) \cdot 1,00$
- 3)  $VI = (R\$ 3.660.000,00) \cdot 1$
- 4) **VI = R\$ 3.660.000,00**

Resolução, imóvel de matrícula 33.829:

- 1)  $VI = (VT + CB) \cdot FC$ .
- 2)  $VI = (R\$ 395.000,00 + 0) \cdot 1,00$
- 3)  $VI = (R\$ 395.000,00) \cdot 1$
- 4) **VI = R\$ 395.000,00**

Portanto o valor total do avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias referentes à matrícula 33.826 mais o valor do terreno referente à matrícula 33.829, multiplicado pelo FC adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. O valor total calculado, em números arredondados, resulta em:

**R\$ 4.055.000,00 (QUATRO MILHÕES E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**

## 9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, conforme laudo de avaliação, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente, ABNT NBR 14.653, com **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, e **GRAU DE PRECISÃO I**, pode-se concluir o seguinte:

- 1) O **VALOR DE MERCADO** dos imóveis em sua totalidade é igual a **R\$ 4.055.000,00**;





Adriano Flavio Vanjura  
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

*Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano*

## 10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **20 (VINTE)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo o presente, a última datada e assinada, apresenta ainda os seguintes anexos:

- Anexo I – Cálculo de Área Proporcional conforme NBR 12721;
- Anexo II – Elementos Amostrais;
- Anexo III – Homogeneização e Saneamento;
- Anexo IV – Cálculo das Benfeitorias;
- Anexo V – Matrículas dos imóveis;

De Ivaiporã para Laranjeiras do Sul, 17 de julho de 2024.

**ADRIANO FLAVIO VANJURA**

Engenheiro Civil  
Perito Judicial

