

ENGENHARIA
ADRIANO VANJURA

Pericias de Engenharia
Avaliação de Imóveis
Vistorias e Laudos Técnicos
Assistência Técnica
Projetos e Consultoria



LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AUTOS: 0002903-54.2009.8.16.0104

ENGENHARIA
ADRIANO VANJURA

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil

(43) 99963-0048



adrianofvan@gmail.com





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

EXMO (A) SR.(A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE LARANJEIRAS DO SUL,
PARANÁ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO BARRACÃO INDUSTRIAL E LOTE

Assunto Principal: Liquidação

Autos nº 0002903-54.2009.8.16.0104

Requerente: Juízo da Vara Cível de Laranjeiras do Sul

Requerido: ANDIJU ALIMENTOS LTDA e outros

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, Perito Judicial, nomeado para o processo em epígrafe após proceder os estudos dos autos e diligências necessárias por meio da vistoria e exame do objeto da perícia, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial com as análises e conclusões.





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Índice geral	Página
1. Objetivo e finalidade	3
2. Considerações Preliminares	4
2.1 Responsável técnico pela elaboração do parecer	4
2.2 Considerações Gerais	4
3. Metodologia	5
3.1 Do terreno	6
3.2 Das benfeitorias/construções	6
4. Vistoria	6
5. Caracterização da região	7
6. Caracterização do imóvel avaliando	8
6.1 Do imóvel	8
6.1.1 Do terreno	10
6.1.2 Das benfeitorias	10
6.2 Do acesso e localização	15
6.3 Da infraestrutura urbana	16
6.4 Dos serviços e equipamentos comunitários	16
7. Mercado imobiliário na região	16
8. Avaliação do imóvel avaliando	17
8.1 Do terreno	17
8.2 Das benfeitorias	18
8.3 Valor total do imóvel avaliando	19
9. Conclusão	19
10. Termo de encerramento	20





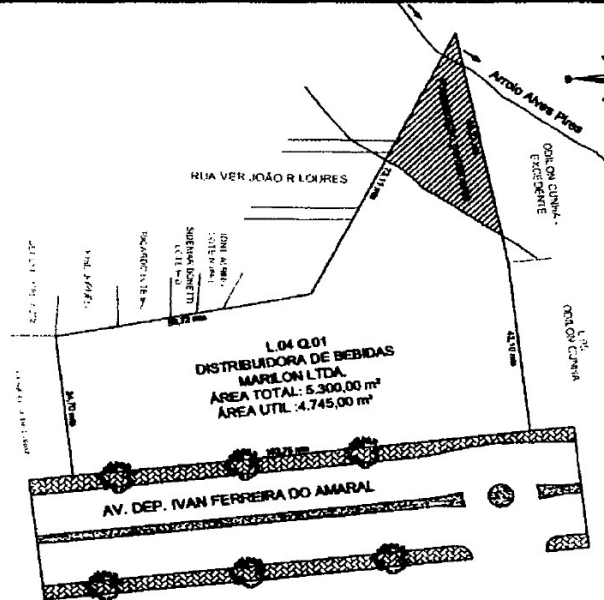
Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

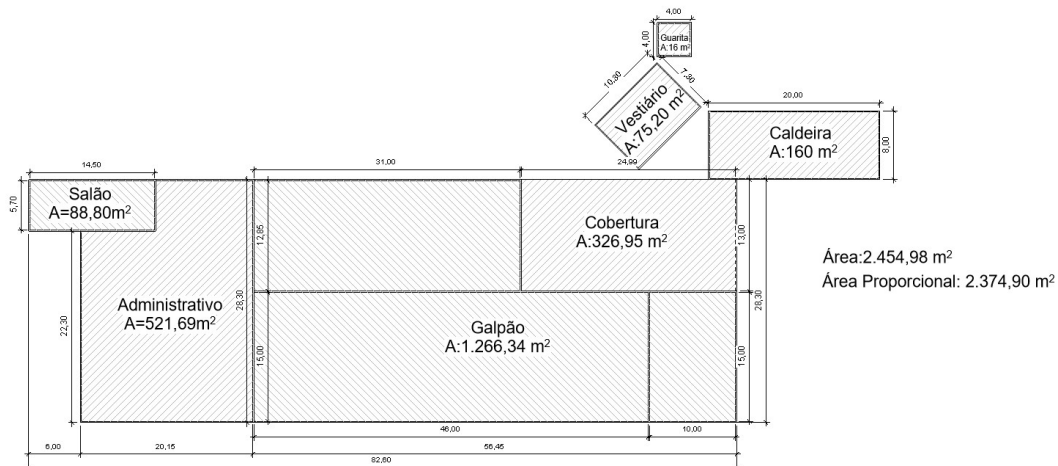
1. Objetivo e finalidade

Elaboração de avaliação do imóvel urbano com área de 5.300,00 m², (cinco mil e trezentos metros quadrados) com os limites e confrontações constantes na matrícula N°33.826, originada da numeração antiga N°25.888 do CRI da Comarca de Laranjeiras do Sul, sobre o qual contém as benfeitorias de barracões industriais com área de 1.263,34 m² (mil duzentos e sessenta e três metros e trinta e quatro centímetros quadrados), e área administrativa, vestiário, salão, guarita com área de 621,61 m² (seiscentos e vinte e um metros e sessenta e um centímetros quadrados) já aplicado os critérios de área proporcional conforme NBR 12721 (planilha Anexo I), uma área coberta anexa ao galpão industrial sem fechamento lateral e frontal e casa de caldeira que somam 486,95 m² (quatrocentos e oitenta e seis metros e noventa e cinco centímetros quadrados) somando uma área total construída de 2.374,90 m² (dois mil, trezentos e setenta e quatro metros e noventa centímetros quadrados) para fins de avaliação.

Abaixo segue o mapa constante na matrícula do referido imóvel:



Abaixo está colacionado o croqui das benfeitorias edificadas sobre o lote conforme levantamento realizado na perícia *in loco* e conforme documentos acostados no processo judicial.





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Avaliação do Imóvel urbano com área de 883,98 m² (oitocentos e oitenta e três metros e noventa e oito centímetros quadrados), com os limites e confrontações constantes na matrícula de N^o33.829 do CRI da Comarca de Laranjeiras do Sul, sobre o qual não há benfeitorias. Abaixo segue o mapa constante na matrícula do referido imóvel:



Com a finalidade de determinação do valor de mercado do imóvel dos respectivos imóveis.

O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO SERÁ NO MÍNIMO I, respectivamente.

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem:

Imóvel urbano de uso Industrial, conforme escrituras públicas apresentadas, sendo dois terrenos, um de 5.300,00m² e outro de 883,98 m², e 2.374,90 m² de construções e benfeitorias, sito no Município de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

Os valores do parecer tomam por base a data **12 DE JULHO DE 2024**¹.

2. Considerações Preliminares

2.1 Responsável técnico pela elaboração do parecer

Nome: Adriano Flavio Vanjura
Profissão: Engenheiro Civil
CREA-MG: 247.844D

2.2 Considerações Gerais

Entende-se por **VALOR DE MERCADO** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

¹ Data em que fora realizada a vistoria do avaliando e as pesquisas das amostras.





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que estão encartadas no processo judicial, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e interessado, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, bem como o perito não possui qualquer interesse no objeto.

3. Metodologia

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis urbanos fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos: Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação. E exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

O presente laudo de avaliação foi elaborado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, sendo que a composição do valor total 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 depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot FC$.

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.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método *involutivo*;
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

3.1 Do terreno

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, aliada ao tratamento estatístico e homogeneização por fatores dos dados pesquisados no caso do imóvel, conforme preconiza a NBR - 14.653-2.

Conforme justificativa dada nas ressalvas e pressupostos deste trabalho, fora efetuada pesquisa em imóveis da cidade de **Laranjeiras do Sul**, todos em região semelhante a do imóvel avaliando, buscando-se sempre imóveis o mais semelhante possível para que se pudesse comparar: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E LOCALIZAÇÃO**.

Os dados pesquisados estão no ANEXO II.

Os cálculos da homogeneização por fatores estão no ANEXO III

3.2 Das benfeitorias/construções

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Custo, levando-se em conta a depreciação, conforme preconiza a NBR - 14.653-2. Para a comparação foram considerados os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON-PR, e os existentes na tabela SINAPI-PR.

4. Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **12 DE JULHO DE 2024** com início dos trabalhos às **10:30h**, data previamente agendada nos autos do processo na mov. 1622.1 sendo as partes devidamente intimadas. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias e construções existentes na propriedade.





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Figura 1 Croqui de localização do imóvel
Fonte: Google Earth Pro

Durante a vistoria aproveitamos para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica.

5. Caracterização da região

Município: **LARANJEIRAS DO SUL**
Código IBGE: **4113304**
Bioma: **MATA ATLÂNTICA**
Microrregião: **GUARAPUAVA**
Mesorregião: **CENTRO-SUL PARANAENSE**
Estado: **PARANÁ**
Região: **SUL**

O Município de **LARANJEIRAS DO SUL** conta com uma superfície de **673,688 KM²** e uma população de **32.227 HABITANTES**, localizado na região **CENTRO-SUL** do Estado do **PARANÁ**, numa altitude média de **841 METROS**. (Fonte: **IBGE 2024**.)





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

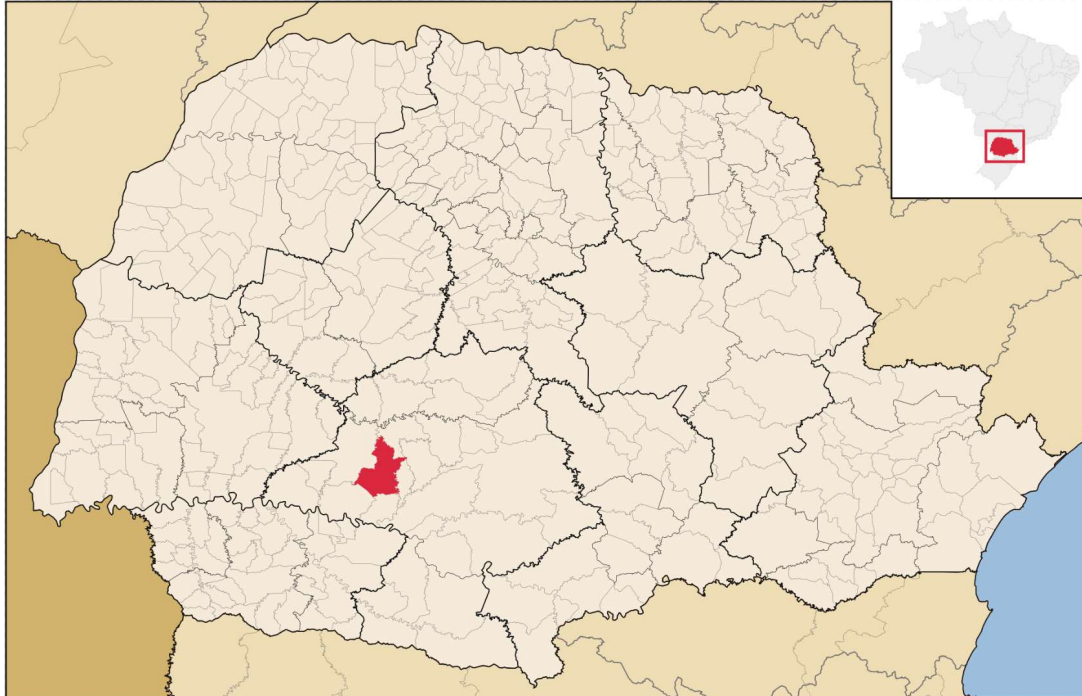


Figura 2 Localização do Município no Estado

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Laranjeiras_do_Sul#/media/Ficheiro:Parana_Municip_LaranjeirasdoSul.svg

O município conta com o setor de serviços como a principal atividade econômica, conforme dados a seguir.

DADOS ECONÔMICOS DE LARANJEIRAS DO SUL	
Valor Adicionado Bruto, a preços correntes, da Agropecuária	R\$ 43 746 226
Valor Adicionado Bruto, a preços correntes, da Indústria	R\$ 43 018 954
Valor Adicionado Bruto, a preços correntes, dos Serviços	R\$ 183 280 956
	R\$ 49 210 499
Impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos, a preços correntes	R\$ 19 747 164
Produto Interno Bruto a preços correntes	R\$ 289 793 300

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA.

6. Caracterização do imóvel avaliando

6.1 Do imóvel

Tipo do imóvel: **IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL/COMERCIAL**

Documento: **MATRÍCULA DO IMÓVEL 33.826** (Anexo V)

Endereço: **AV. AVENIDA DEPUTADO IVAN FERREIRA DO AMARAL**

Município-Estado: **LARANJEIRAS DO SUL - PR**

Coordenadas: **25°23'41.80"S / 52°24'38.63"W**





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

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Elevação: **820 M**

Área do terreno: **5.300,00 M² (CINCO MIL E TREZENTOS QUADRADOS)**

Área construída²: **2.554,98 M² (DOIS MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E QUATRO E NOVENTA E OITO METROS QUADRADOS).**

Tipo do imóvel: **IMÓVEL LOTE DE TERRAS**

Documento: **MATRÍCULA DO IMÓVEL 33.829** (Anexo V)

Endereço: **AV. AVENIDA DEPUTADO IVAN FERREIRA DO AMARAL**

Município-Estado: **LARANJEIRAS DO SUL - PR**

Coordenadas: **25°23'41.20"S / 52°24'37.73"W**

Elevação: **820 M**

Área do terreno: **883,98 M² (OITOCENTOS E OITENTA E TRÊS METROS E NOVENTA E OITO CENTÍMETROS QUADRADOS)**

Área construída: **NÃO HÁ BENFEITORIAS**

Este trabalho considerou a área do terreno, bem como a área construída, como válidas para o imóvel avaliando, pois apesar não estar averbada ela é mensurável, existente e de suma importância para as atividades comerciais do imóvel avaliando, portanto faz parte do imóvel.



Figura 3 Vista do imóvel avaliando Matrícula 33.826

Fonte: O perito

² A área construída não está totalmente averbada na matrícula do imóvel.

