

Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito  
Alienação Judicial

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo  
COFECI nº 001/11.

**Imóvel Avaliando:** Avenida Jesuíno de Almeida, 300

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado

**Interessado:** Juízo da 02ª Vara Cível – Ponta Grossa



Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320

Página 1

Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email: geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### Sumário

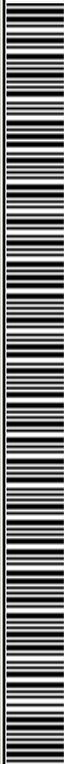
1 CURRÍCULO DO AVALIADOR.....	4
1.1 VALOR AVALIADO.....	4
2 SOLICITANTE.....	5
3 DA COMPETÊNCIA.....	5
4 FINALIDADE.....	6
5 INSTITUTOS NORMATIVOS.....	6
6 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
7 PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	6
8 VISTORIA.....	6
9 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
10 DO TERRENO.....	9
10.1 SERVIÇOS PÚBLICOS.....	9
11 ZONEAMENTO.....	9
12 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
13 MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	19
14 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	19
15 VISTA AÉREA.....	20
16 ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	21
17 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	21
18 METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA.....	21
19 AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	22
20 PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	23
20.1 R-1 Imóvel Referencial 1.....	23
20.2 R2 Imóvel Referencial 2.....	24
20.3 R3 – Imóvel Referencial 3.....	25
20.4 – R4 Imóvel Referencial 4.....	26
21 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	27
21. 1 Quanto aos preços do tipo oferta.....	27



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

21.2 Fatores Relativos à topografia .....	27
21.3 – Fator de Aproveitamento .....	28
22 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	30
23 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....	30
23.1 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO .....	30
23.2 DEPRECIAÇÃO FÍSICA.....	30
24 COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL .....	36
25 CONCLUSÃO .....	36
26 ENCERRAMENTO .....	37



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL IMÓVEL COMERCIAL

Preparado por:

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

Endereço eletrônico: [geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br](mailto: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.)

**CADASTRO**: EPROC (Cadastro Auxiliares da Justiça TJSC)

### **1 CURRÍCULO DO AVALIADOR**

Graduado em Contabilidade, Negócios e Empreendimentos Imobiliários, Serviços Jurídicos Notariais e de Registro, Pós-Graduado em Negócios e Empreendimentos Imobiliários, Pós-Graduado em Direito Imobiliário, MBA em Negociações e Vendas, Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, Pós-Graduado em Direito Empresarial com Ênfase em Docência do Ensino Superior, 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).

#### **1.1 VALOR AVALIADO**

IMÓVEL: Matrícula nº7.098 do 03º Registro de Imóveis de Ponta Grossa Pr.

Valor Avaliado: R\$1.100.000,00(Um milhão e cem mil reais).

---

Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320

Página 4

Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email:geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL.**

#### **2 SOLICITANTE**

A solicitação de este parecer é de **JUÍZO DA 02ªVARA CÍVEL DA COMARCA DE PONTA GROSSA PARANÁ, NOS AUTOS Nº0002105.71.2020.8.16.0019 EM QUE SÃO PARTES: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A CONTRA ALODIA MARIA BORTOLINI E MÁRIO JOSÉ BORTOLINI.**

#### **3 DA COMPETÊNCIA**

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 e Ato Normativo 001/2011 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.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regulamente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 4 FINALIDADE

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.

### 5 INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis – Resolução COFECI 1006/2007, Ato Normativo nº001/2011 e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14653 3.34.

### 6 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote de terreno nº03 (três), da quadra nº06 (seis), quadrante N-O, situado no Jardim Boa Vista, Bairro Boa Vista, medindo 14,00 metros de frente para a Rua: Jesuíno Manoel de Almeida, por 50,00 metros da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito com o lote nº02, do lado esquerdo, com o lote nº04, e de fundo, com o lote nº14, com a área total de 700,00m<sup>2</sup>: **existindo sobre do mesmo o barracão aberto de alvenaria com a área de 302,20m<sup>2</sup>**, destinado a comércio, edificação de alvenaria com a área de **49,20m<sup>2</sup>**, constituída de 02 pavimentos, destinada a escritório, e edificação de alvenaria com a área de **44,00m<sup>2</sup>**, destinada a refeitório e vestiário, sob nº300 de frente para a Rua: Jesuíno Manoel de Almeida, totalizando uma área construída de **395,40m<sup>2</sup>**. Tudo em conformidade com a matrícula nº7.098 do 03º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa Paraná.

### 7 PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Conforme a matrícula nº7.098 do 03º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa Pr., o imóvel é de propriedade de Eldo Ramos Bortolini e outros.

### 8 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este avaliador, acompanhado pelo inquilino Sr. Maurício Nass, no dia 02 de abril de 2024, no período da tarde, sendo conferida a metragem da Unidade Comercial, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

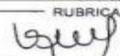
edificação. Obs.: Na vistoria constatei que o imóvel se encontra nas mesmas condições quando da última vistoria realizada.

### 9 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localiza-se no Município de Ponta Grossa Paraná, Bairro Boa Vista de frente para a Rua: Jesuíno Manoel de Almeida, 300, sentido Norte do Paraná, com as Benfeitorias e edificações totalizando o Imóvel Comercial em **395,40m<sup>2</sup>** abaixo descreve as características das edificações:

PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO A VISTA	
Parcela	Vencimento	<b>LOCAL DE PAGAMENTO:</b>	
9	19/11/2021	<b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.</b>	
10	19/12/2021		
Valor da Parcela: R\$	254,24		
		<b>TOTAL ANUAL DO TRIBUTU</b>	
		<b>2.542,50</b>	

OBRIGADO POR PAGAR SEU DEBITO EM DIA			
Tributo	Cadastro	Inscrição Cadastral	
<b>IPUTAXAS 2021</b>	<b>13924</b>	<b>08.5.16.40.0106-001</b>	
Endereço do Imóvel: RUA JESUÍNO MANOEL DE ALMEIDA, 300 Complemento: 3 - 001 - NO 6 3 / V. SEN. FLAVIO CARVALHO GUIMARAES Bairro:BOA VISTA			
		<b>Ocupação:</b>	
DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTU	
Testada (m):	14,00	Imposto Predial Urbano RS	1.485,61
Área Útil Terreno (m <sup>2</sup> ):	700,00	Coleta De Lixo RS	1.056,89
Área Construída (m <sup>2</sup> ):	395,40	<b>VALOR TOTAL RS</b>	<b>2.542,50</b>
Base de Cálculo (RS):	99.040,41		
Alíquota (%):	1,5		
Valor Venal Territorial:	52.830,39		
Valor Venal Edificação:	46.210,02		
Área Verde(m <sup>2</sup> )			
Contribuinte: <b>ELDO RAMOS BORTOLINI</b> Endereço: RUA EMÍLIO DE MENEZES, 969 Complemento: RUA - EMILIO DE MENEZES Bairro: ESTRELA Cidade: PONTA GROSSA-PR CEP: 84040-030			

 <b>3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> PONTA GROSSA - PARANÁ <b>VÂNIA MARA DE OLIVEIRA SILVA</b> Oficial Designada Rua Dr. Colares, 257 - Fone: (42) 3227-4419 84 010-010 - Ponta Grossa - Paraná E-mail: 3regrodemoveis@gmail.com	<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>7.098 - 01</b>
	<b>MATRÍCULA n° 7.098</b>	RUBRICA 

**IMÓVEL:** Lote de terreno n° 3 (três), da quadra n° 6 (seis), quadrante N-O, situado no Jardim Boa Vista, Bairro Boa Vista, medindo 14,00 metros de frente para a Rua Jesuíno Manoel de Almeida por 50,00 metros da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote n° 2, do lado esquerdo, com o lote n° 4, e de fundo, com o lote n° 14, com a área total de 700,00 metros quadrados; existindo sobre o mesmo o barracão aberto de alvenaria com área de 302,20 metros quadrados, destinado a comércio, edificação de alvenaria com área de 49,20 metros quadrados, constituída de dois pavimentos, destinada a escritório, e edificação de alvenaria com área de 44,00 metros quadrados, destinada a refeitório e vestiário, sob n° 300, de frente para a Rua Jesuíno Manoel de Almeida, totalizando a área construída de 395,40 metros quadrados.

**INDICAÇÃO CADASTRAL:** 08.5.16.40.0106.001.

**PROPRIETÁRIOS:** **ELDO RAMOS BORTOLINI** (CI-RG-2.083.592-3-SSP-PR e CPF-MF-373.109-099-68), comerciante, e s/m **ROSE CORDEIRO BORTOLINI** (CI-RG-1.926.030-5-SSP-PR e CPF-MF-443.116.999-72), do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens em 10 de maio de 1984 – com pacto antenupcial registrado sob n° R-3.266, Registro Auxiliar, do 2º Serviço de Registro de Imóveis local – residentes e domiciliados na Rua João Ferigotti, 558, nesta cidade, proprietários de 60% (sessenta por cento) do imóvel desta; e **MARIO JOSE BORTOLINI** (CI-RG-645.910-SSP-PR e CPF-MF-112.665.549-04), comerciante, e s/m **ALODIA MARIA BORTOLINI** (CI-RG-1.169.596-SSP-PR e CPF-MF-465.401.649-04), do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens em 23 de

Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320  
Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email:geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

Página 7



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

Sobre a Edificações: Posição em relação à rua: mesmo nível

Barracão em aberto	302,20m <sup>2</sup>	Idade real 25 anos
Escritório	49,20m <sup>2</sup>	Idade real 25 anos
Refeitório/Vestiários	44,00m <sup>2</sup>	Idade real 25 anos
Área total Edificadas a serem Avaliadas	<b>395,40m<sup>2</sup></b>	-0-

Sobre as unidades a serem avaliadas

Orientações das principais janelas			Norte		
Estado de Conservação			Reparos Simples (E)		
Benfeitoria	Descrição	Piso	Parede	Acab. Parede	Teto
Barracão	Aberto em alvenaria	Piso cimento liso	Alvenaria de concreto total	Pintura látex antiga	Cobertura telhas galvanizadas
Escritório	Paredes em alvenaria, piso azulejo, janela esquadria de ferro, vidros lisos, porta blindes com porta de ferro de correr.	Piso azulejo	Alvenaria	Pintura em látex	Laje
Refeitório/Vestiário	Paredes em alvenaria, piso azulejo, portas de madeira almofadada, janelas esquadrias de ferro, vidros lisos,	Piso azulejo	Alvenaria Em 02 pavimentos	Pintura látex antigo	Laje



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

### 10 DO TERRENO

#### Sobre o Terreno

Frete	14,00
Orientação Solar	Norte
Extensão	50,00
Topologia	Plano
Posição	Meio de quadra
Forma Geométrica	Retangular

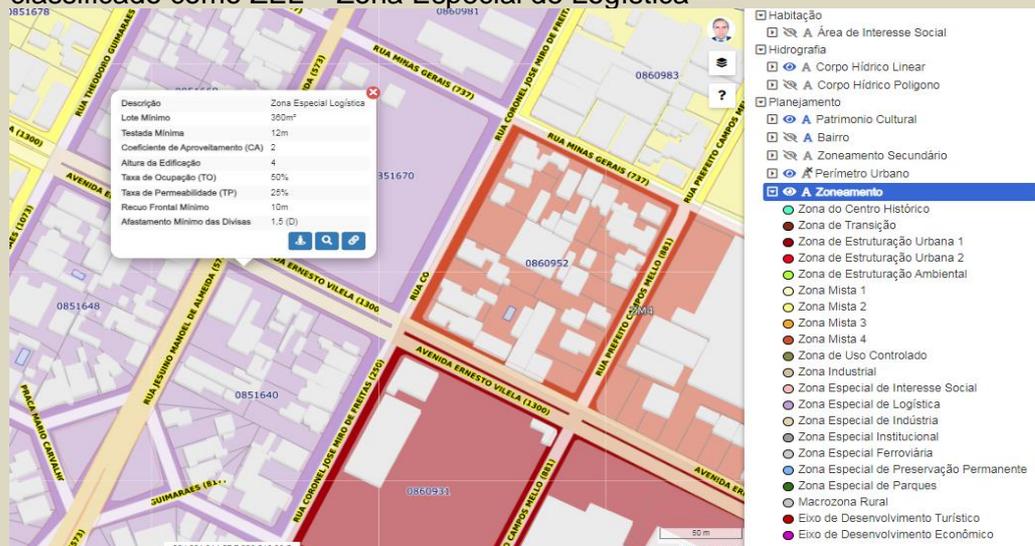
Trata-se de terreno localizado na Rua: Jesuíno Manoel de Almeida (rodovia BR 373), Bairro Boa Vista, com pavimentação asfáltica, terreno nível da rua, superfície seca, zona norte da cidade, localizado em região de médio/alto padrão com perfil de ocupação comercial/serviços, com comércio diversificado, com densidade demográfica alta, com excelente localização ligando à outros bairros e acesso para o centro da Cidade, reduzido fluxo de pedestres e alto fluxo de veículos, servido pelos meios normais de transporte.

### 10.1 SERVIÇOS PÚBLICOS

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

### 11 ZONEAMENTO

O local de implantação do imóvel alterado pela Lei Municipal 14.482/22 é classificado como ZEL – Zona Especial de Logística



Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320

Página 9

Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email:geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br

## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO												
		LOTE MÍNIMO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)		TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	NÚMERO DE PAVIMENTOS (B)		RECUO E AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m) (F) (G)			
SIGLA	NOME DA ZONA	ÁREA (m²)	TESTADA (m)	BÁSICO	MÁXIMO (A)	BASE	TORRE		BÁSICO	MÁXIMO (A)	FRONTAL	LATERAL/FUNDOS		
ZCH	Zona Central Histórica	360	12,0	3	5	80%	50%	10%	8	15	3 (E)	1,5 + 0,2 (n-4)		
ZT	Zona de Transição	360	12,0	4	6	80%	50%	10%	12	20	3 (E)	1,5 + 0,2 (n-4)		
ZEU1	Zona de Estruturação Urbana 1	360	12,0	5	7	80%	50%	10%	(H)		5	1,5 + 0,2 (n-4)		
ZEU2	Zona de Estruturação Urbana 2	360	12,0	3	5	80%	50%	10%	(H)		5	1,5 + 0,2 (n-4)		
ZEÁ	Zona de Estruturação Ambiental	360 (J)	12,0 (J)	1	2			50%		25%	(I)	5	1,5 + 0,2 n	
ZM1	Zona Mista 1	360	12,0	1	-			50%		25%	2	-	5	1,5
ZM2	Zona Mista 2	300	10,0	2	-			50%		20%	4	-	5	1,5 (D)
ZM3	Zona Mista 3	300	10,0	2	4			50%		20%	6	8	5	1,5 + 0,2 (n-4)
ZM4	Zona Mista 4	360	12,0	3	5			50%		10%	8	12	5	1,5 + 0,2 (n-4)
ZEOC	Zona Especial de Ocupação Controlada	10000	20,0	2	-			20%		60%	2	-	10	10
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	200	10	2	-			70%		15%	4	-	5	1,5 (D)
ZEL	Zona Especial de Logística	360	12,0	2	-			50%		25%	4	-	10	1,5 (D)
ZI	Zona Industrial	1.500	30,0	1	-			50%		25%	4 (C)	-	15	5
ZEI	Zona Especial Industrial	Em caso de mudança de atividades, a área compreendida deverá obedecer aos parâmetros do entorno, caracterizado pela Zona Mista 2												
ZEINS	Zona Especial Institucional	Em caso de mudança de atividades, o novo uso deverá ser homologado pelo Conselho Municipal de Urbanismo												
ZEF	Zona Especial Ferroviária	Regulamentadas pela legislação federal condizente às faixas de domínio das ferrovias.												
ZEPP	Zona Especial Preservação Permanente	Regulamentadas pela legislação federal e estadual condizente às áreas de preservação permanente (APP).												
ZEP	Zona Especial de Parques	-	-	-	-			20%		60%	-	-	-	-



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 12 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### Foto da vista da rodovia do imóvel avaliando

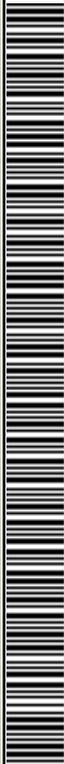


Vista do Barracão em aberto



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---



Fotos da Vista do Escritório

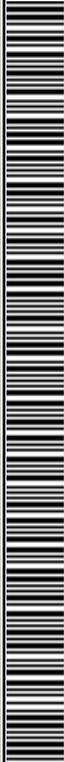
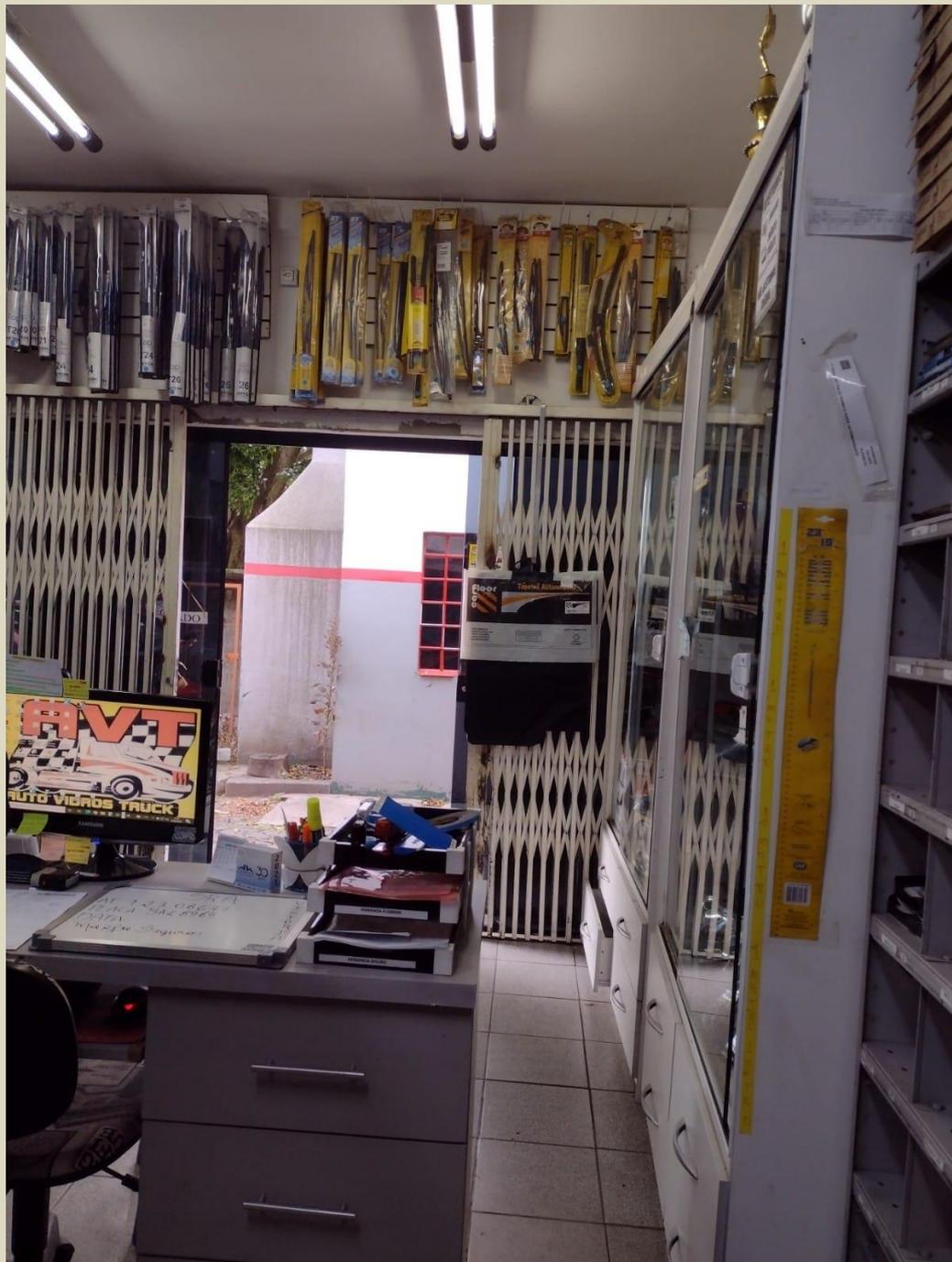


## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

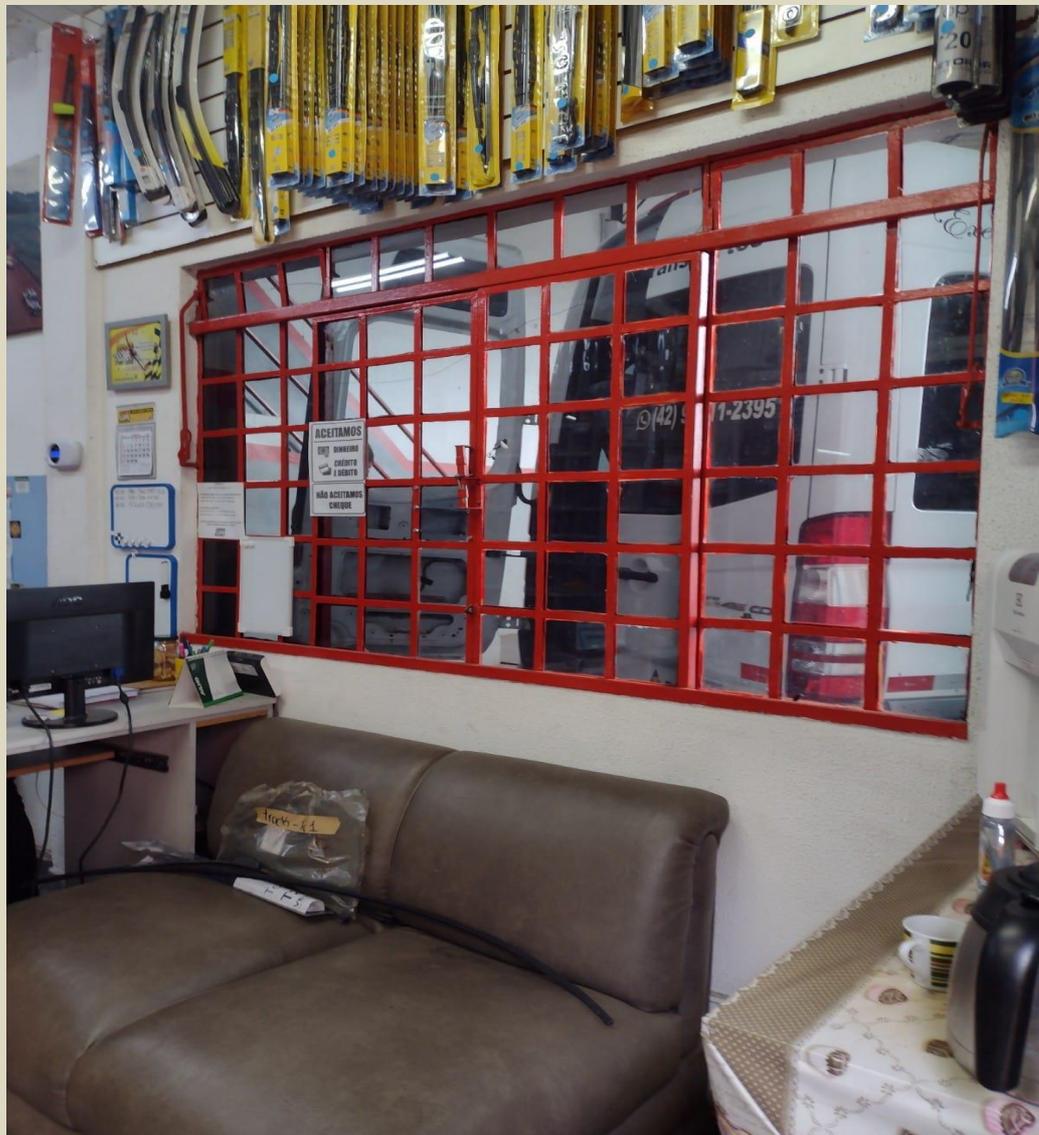
---



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial



Fotos vista do Refeitório



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

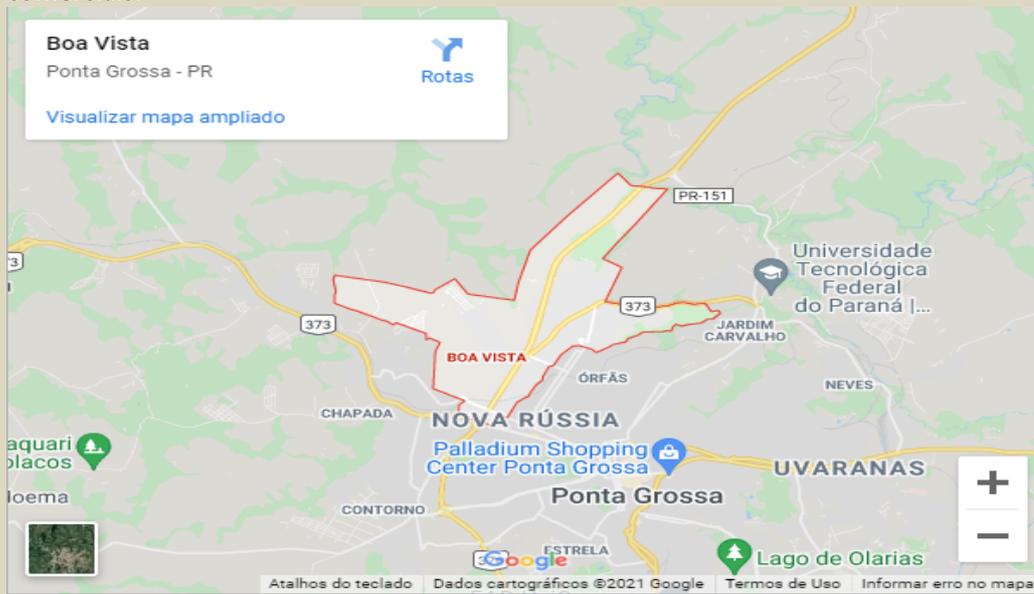
---





## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

o bairro apresenta uma grande ocupação por residências e estabelecimentos comerciais.



### 15 VISTA AÉREA



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 16 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 atribulações 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 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, Heinneken 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.

### 17 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho: Baixo  
Número de Ofertas: Baixo  
Nível de demanda: Baixo  
Liquidez: Baixa

### 18 METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/2007, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se “**MÉTODO EVOLUTIVO**”.

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**

**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.

### 19 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### Pesquisa

A pesquisa foi realizada entre os dias 01 a 02 do mês de MARÇO de 2024, concentraram-se essencialmente na coleta de amostra de imóveis localizado no Bairro Boa Vista de Ponta Grossa Paraná, e imóveis próximos do avaliando com o mesmo potencial construtivo do imóvel avaliando. Constatou-se que os imóveis como referenciais na pesquisa do último laudo, ainda, encontram-se à venda, com um reajuste nos valores em torno de 10%.



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

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.

### 20 PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

#### 20.1 R-1 Imóvel Referencial 1



Terreno anunciado Imobiliária Kikina, fone: (42)3222-4455, na Rua: Jesuíno Manoel de Almeida, 449, frente para a rodovia 373, Bairro Boa Vista, medindo área total 735,00m<sup>2</sup> - 15,00 m x 49,00 m Valor R\$350.000,00 Valor do M<sup>2</sup> R\$476,19m<sup>2</sup>. Obs. O imóvel continua sendo anunciado pelo link abaixo majorado para R\$390.000,00(Um aumento em torno de 10%)

<https://procureimovel.com.br/imovel/terreno-venda-ponta-grossa-boa-vista-imobiliaria-kikina-ref-410870-4>



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 20.2 R2 Imóvel Referencial 2



Terreno anunciado Adquira Imóveis, fone: (42)3027-7778, na Rua: Ce. José Miró de Freitas, 234 – Bairro Boa Vista, medindo área total 700,00m<sup>2</sup> - 14,00 m x 50,00 m Valor R\$590.000,00 Valor do M<sup>2</sup> R\$842,86m<sup>2</sup>. Com base no mercado majorado para 10%.



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 20.3 R3 – Imóvel Referencial 3



**Terreno anunciado Rua: Prefeito Campos Mello, Bairro Boa Vista em frente ao Hipermercado Tozetto com 800,00m<sup>2</sup> 15,00 x 53,00 – Valor R\$800.000,00 – Contato: Fernando – fone: (42)99972-1010 – Valor M<sup>2</sup> R\$1.000,00/m<sup>2</sup>. Com base no mercado majorado para 10%.**



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

### 20.4 – R4 Imóvel Referencial 4



**Terreno anunciado venda direta Rocha Leilões (41)3077-8880, medindo 240,00m2 frente para a Rua: Jesuíno Manoel de Almeida/esquina com a Rua: Minas Gerais, 2364 frente para a rodovia 373, Bairro Boa Vista, – Valor R\$174.313,09 – Valor do M2 R\$726,30/m2. Com base no mercado majorado 10%.**



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

### 21 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidade homogênea para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

#### 21.1 Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4 (O qual versa que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações), segue tabela com aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 10

100

#### 21.2 Fatores Relativos à topografia

Para utilização do fator topografia deve ser examinados detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano .....	1,00
Caído para os fundos até 5% .....	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% .....	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% .....	0,80



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

Caído para os fundos mais de 20% .....	0,70
Em active até 10% .....	0,95
Em active até 20% .....	0,90
Em active acima de 20% .....	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1.00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0.90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m .....	0.80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1.00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m .....	0.90

### 21.3 – Fator de Aproveitamento

Sabe-se que os limites de terrenos urbanos pelas edificações são determinados pelo plano diretor instituído pelas Prefeituras, mediante a aplicação simultânea do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, da altura máxima da edificação e do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos.

O quociente entre a taxa de ocupação do terreno e a taxa de ocupação da zona gera um coeficiente de desvalorização que vai de 1,00 a 0,00 que podemos chamar de “fator de aproveitamento”.

#### Quadro de terrenos Pesquisados

Terreno	Local	Valor R\$	Área total	Valor M2	Anúncios
R1	Boa Vista	350.000,00	735,00	476,19	Ofertado
R2	Boa Vista	590.000,00	700,00	842,86	Ofertado
R3	Boa Vista	800.000,00	800,00	1.000,00	Ofertado
R4	Boa Vista	174.313,09	240,00	726,30	Ofertado



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

### Homogeneização dos Imóveis Referenciais

Terreno	Valor M2	Fator Oferta	Fator topografia	Fator Testada	Fator Localização	Fator Profundidade	Valor M2 Corrigido
R1	523,81	0,9	1,0	1,0	1,2	1,0	565,71
R2	927,15	0,9	1,0	1,0	1,1	1,0	917,88
R3	1.100,00	0,9	1,0	1,0	0,9	1,0	891,00
R4	798,93	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	957,04

#### Cálculo do valor médio do metro quadrado do terreno

$$Qm = 565,71 + 917,88 + 891,00 + 957,04/4 = \text{R}\$832,91$$

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 15,00% 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 R1 (565,71) e Pesquisa R4 (957,04) apresentam valores com variação superior e inferior a 15,00%. 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\$917,88 + 891,00

02



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

**Média Aritmética Final = R\$904,44**

### 22 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

$$Vt = qm \times S$$

ONDE: Vt = valor total do terreno

qm= valor do metro quadrado médio (pesquisado)

S = área do terreno

$$Vt = 700,00m^2 \times R\$904,44/m^2$$

$$VT = R\$633.108,00$$

### 23 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

#### 23.1 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico da construção.

Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721) fornecido pelo Sindicato da Construção Civil (Sinduscon Pr.).

#### 23.2 DEPRECIAÇÃO FÍSICA

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de cálculo necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação que leva em conta a idade e o estado de conservação (Tabela de Depreciação Física de Hoss – Heidecke).

#### Tabela de Ross-Heidecke



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

### 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
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



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

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	89,60	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

### - 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 descobirmos 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

Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320

Página 32

Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email:geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

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 Barracão é estimada em 70 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de **27 anos**, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

**70 anos ----- 100    70 anos -----100    70 anos-----100**

**27 anos ----- x    27 anos ----- x    27 anos-----x**

Assim podemos afirmar, que um Galpão com 27 anos de construído, já atingiu **38,57%\*** da sua vida útil. (Comercial)

Assim podemos afirmar, que um Escritório com 27 anos de construído, já atingiu **38,57%\*** da sua vida útil. (Comercial)

Assim podemos afirmar, que um Refeitório/Vestiário com 27 anos de construído, já atingiu **38,57%\*** 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 **38%** (Vide Tabela)



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados  
Com variação percentual

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Março/2024. "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, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, Incheiração, 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<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.126,23	0,10%	R-1	2.623,74	0,10%	R-1	3.236,73	0,22%
PP-4	1.964,59	0,17%	PP-4	2.470,31	0,18%	R-8	2.639,32	0,29%
R-8	1.866,62	0,20%	R-8	2.146,02	0,17%	R-16	2.655,95	0,30%
PIS	1.475,60	0,35%	R-16	2.080,71	0,20%			

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.434,69	0,26%	CAL-8	2.634,64	0,33%
CSL-8	2.100,23	0,22%	CSL-8	2.358,26	0,37%
CSL-16	2.803,36	0,23%	CSL-16	3.144,15	0,36%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.248,50	0,19%
GI	1.166,27	0,33%

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

\* Conforme a Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, em seu artigo 54, "Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais..." porém, o Sinduscon-PR tem por costume divulgar no primeiro dia útil do mês, oferecendo mais rápido a informação para benefício do setor da construção civil.

### NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m<sup>2</sup> desonerado

Rua: Santana, 814 – Centro – Ponta Grossa-Pr. – CEP – 84.010-320

Página 34

Contato: (42)3025-5139/99972-5139 – Email:geraldoperitoimobiliario@yahoo.com.br



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m<sup>2</sup> deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação. Cálculo atualizado com base de março/24.

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

CUB de Barracão padrão normal (NBR 12.721/2006) Sinduscon Pr. março/2024, é de **R\$1.166,27**. Considerou mais **10%** na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, muros e submuramentos, pavimentação terreno, 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.

CUB-Pr. Para Galpão (NBR12.721/2006) para OUTUBRO/2021 é de **R\$1.282,90**.

CUB de Escritório padrão normal (NBR 12.721/2006) Sinduscon Pr. outubro/2021, é de **R\$2.100,23**.

CUB de Refeitório/Vestiário padrão normal (NBR 12.721/2006) Sinduscon Pr. outubro/2021, é de **R\$2.100,23**.

Considerou-se **39,60%** do valor do CUB em referência em função da idade aparente 27 anos do imóvel com 302,20m<sup>2</sup> do padrão normal (Barracão em aberto) construtivo e principalmente em função dos valores de mercado imobiliário para este tipo de imóvel e o estado de conservação entre reparos simples.



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

Valor da Benfeitoria ( Barracão) 302,20m<sup>2</sup> X R\$774,87 = **R\$234.165,71**

Considerou-se **39,60%** do valor do CUB em referência em função da idade aparente 27 anos do imóvel com 49,20m<sup>2</sup> do padrão (Escritório/comercial) 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 (Escritório) 49,20m<sup>2</sup> X R\$1.268,54 = **R\$62.412,17**

Considerou-se **39,60%** do valor do CUB em referência em função da idade aparente 27 anos do imóvel com 44,00m<sup>2</sup> do padrão (Refeitório/Vestiário) 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 (Refeitório) 44,00m<sup>2</sup> X R\$1.268,54 = **R\$55.815,76**

### 24 COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

Valor do Imóvel = (R\$633.108,00 + R\$234.165,71 + R\$62.412,17 + R\$55.815,76) X 1.1

Valor do Imóvel = **R\$1.084.051,80**

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 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.

### 25 CONCLUSÃO



## Geraldo Antônio da Costa – Perito Avaliador Judicial/Perito Alienação Judicial

---

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

Valor Médio Estimado do Imóvel: **R\$1.100.000,00**

**(Um Milhão e cem mil reais)**

Limite inferior = R\$1.045.000,00

Limite superior = R\$1.155.000,00

(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)

### 26 ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação mercadológica é composto de 37 páginas, todas digitadas de um lado só, assinados pelo avaliador, que subscreve esta última.

Ponta Grossa, 03 de abril de 2.024.

Assinado digitalmente

Geraldo Antônio da Costa

Gestor Imobiliário – CNAI - 4001

