

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

LAUDO TÉCNICO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DE IMÓVEL URBANO

Selo de autenticidade nº 044.271



IMÓVEL URBANO

**Nº DAS MATRÍCULAS: 7.006 – 7.007 – 8.256 –
9.765 – 9.766
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA**

**MAIO
2023**



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

SUMÁRIO

1. LIMITAÇÕES E PRESUPOSIÇÕES	3
2. INTRODUÇÃO.....	4
3. OBJETIVO	5
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	5
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
6. FOTOS	9
7. ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	17
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL	18
9. VISTORIA DO IMÓVEL	20
10. ANÁLISE MERCADOLOGICA	20
11. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E METODOLOGIA.....	21
12. CONCLUSÃO	24
13. ENCERRAMENTO	25
14. ANEXOS	26



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

1. LIMITAÇÕES E PRESUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, que, neste Laudo Técnico, não foram considerados eventuais questões jurídicas, financeiras, hipotecárias, fiscais, entre outros, que porventura possam existir ou vir a onerar sobre IMÓVEL OBJETO, no todo ou em parte, ficando claro que, os serviços aqui realizados, foram objetivados pura e simplesmente, para determinar o “**VALOR DE MERCADO**” do referido imóvel, e também, não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Reserva-se ainda, o direito de rever este Laudo Técnico caso o IMÓVEL OBJETO venha a ser identificado algo que afete o potencial de Compra/Venda ou Parceria de Empreendimentos.

Presume-se que informações fornecidas pelo cliente solicitante, proprietários, representante legal, ou ainda mesmo, inquilino sejam verídicas. E na falta destas informações, serão feitas estimativas, e havendo comprovação de erro em tais estimativas, reserva-se o direito de rever este Laudo Técnico.

Vale ainda ressaltar que informações de terceiros são colhidas e utilizadas com devida cautela, mas não garantimos sua veracidade.

Tendências de mercado, sejam elas positivas ou negativas, não são indicativos do mercado futuro, tendo em vista que o mercado é volátil.

Os honorários aqui cobrados não possuem qualquer ligação ou relação com os valores aqui avaliados.

O objetivo deste trabalho servirá única e simplesmente para explicar a atual real situação mercadológica do BEM IMÓVEL.



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

2. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação **LEÔNIDAS GIL BENETELO DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, Perito Judicial, inscrito sob CPF nº 786.525.299-49, e cédula de identidade RG nº 4.430.189-0 SSP-PR, com endereço comercial na Rua Arapongas, 113, Jd. Dom Bosco, CEP 86060-440, Londrina – PR, **e ao despacho da Varia Civil de Ibiporã – PR**, para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

3. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. Com finalidade de **VALOR PATRIMONIAL, VALOR DE MERCADO e FINS JUDICIAIS**.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 7.006

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIPORÃ

IMÓVEL: Uma área de terras com **10.000,27 metros quadrados**, constituída pelo lote nº 09 da quadra nº 01 do Parque Industrial IV – do Município e Comarca de Ibiporã, conforme divisa e confrontações descritas na Matrícula (anexo).

MATRÍCULA Nº 7.007

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIPORÃ

IMÓVEL: Uma área de terras com **10.000,27 metros quadrados**, constituída pelo lote nº 10 da quadra nº 01 do Parque Industrial IV – do Município e Comarca de Ibiporã, conforme divisa e confrontações descritas na Matrícula (anexo).

MATRÍCULA Nº 8.256

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIPORÃ

IMÓVEL: Uma área de terras com **9.984,00 metros quadrados**, constituída pelo lote nº 09-A da quadra nº 01 do Parque Industrial IV – do Município e Comarca de Ibiporã, conforme divisa e confrontações descritas na Matrícula (anexo).

MATRÍCULA Nº 9.765

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIPORÃ

IMÓVEL: Uma área de terras com **2.000 metros quadrados**, constituída pelo lote nº 08-A, da subdivisão do lote nº 08, da quadra nº 01 do Parque Industrial IV – do Município e Comarca de Ibiporã, conforme divisa e confrontações descritas na Matrícula (anexo).

MATRÍCULA Nº 9.766

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIPORÃ

IMÓVEL: Uma área de terras com **5.827,26 metros quadrados**, constituída pelo lote nº 08-B, da subdivisão do lote nº 08, da quadra nº 01 do Parque Industrial IV – do Município e Comarca de Ibiporã, conforme divisa e confrontações descritas na Matrícula (anexo).



Saul Mesquita

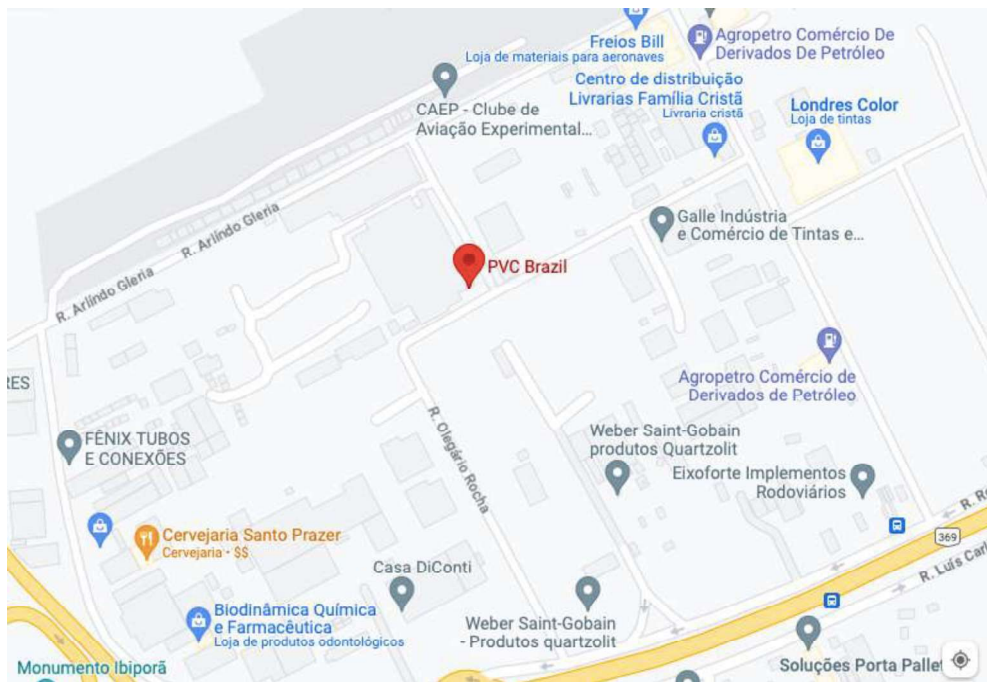
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

CRECI-PR 32.929

CNAI 27.751

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na Rua Antônio Sabino, 20 - Parque Industrial, Ibiporã - PR, 86200-000. Localização caracterizada majoritariamente por imóveis industriais.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O IMÓVEL OBJETO é composto por 5 (cinco) Matrículas supra citadas, e possui uma **área total de terreno de 37.811,80 metros quadrados**, e **9.822,53 metros quadrados de área construída**, divididos da seguinte maneira (edificações):

- 01: UNIDADE DE PRODUÇÃO (CONEXÕES). Área 1.200 m²
- 02: UNIDADE DE PRODUÇÃO. Área 630 m²
- 03 ao 07: UNIDADE DE PRODUÇÃO: Área 780 m² cada
- 08 e 09 : UNIDADE DE PRODUÇÃO: Área 580 m² cada
- 10: UNIDADE DE PRODUÇÃO: Área 430 m²
- 11: CABINE DE FORÇA 2: Área 64,35 m²
- 12: MOINHO: Área 78,72 m²
- 13: EXTRUSÃO. Área 100 m²
- 14 e 15: MISTURA. Área 100 m² cada
- 16: CENTRAL DE AR. Área 24 m²
- 17: ESCRITÓRIO E ALMOXARIFADO. Área 45,9 m²
- 18: CABINE DE FORÇA 1: Área 66 m²
- 19 e 20: LABORATÓRIO E ESCRITÓRIO. Área 65,28 m² totais

Saul Mesquita

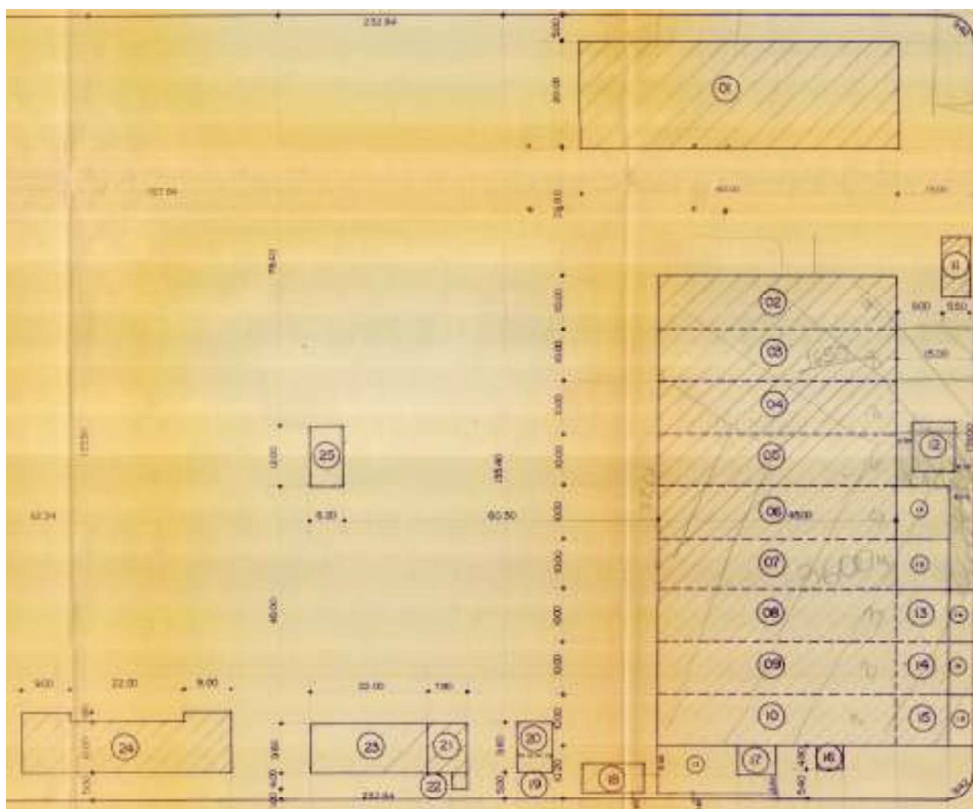
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

- 21 ao 23: ADMINISTRAÇÃO E GUARITA. Área 301,28 m² totais
- 24: REFEITÓRIO E VESTIÁRIO: 407 m² totais

Os ambientes supra descritos possuem planta e habite-se anexados na prefeitura de Ibiporã (conforme anexo).

Para fins de avaliação, foram consideradas outras duas edificações que não constam na planta do Imóvel Objeto. São eles: Um barracão (anexo a Unidade de Produção 02) com área de 400 m², e outro barracão (ao lado da Unidade de Produção Conexões) com mezanino, ambiente de oficina, com área de 750 m².

Através de vistoria *in loco* do Imóvel Objeto, **foi possível constatar 8.000 metros quadrados de pavimento asfáltico** (em geral com bom estado de conservação). Vale ressaltar que a pavimentação é considerada benfeitoria (possuindo então valor comercial).

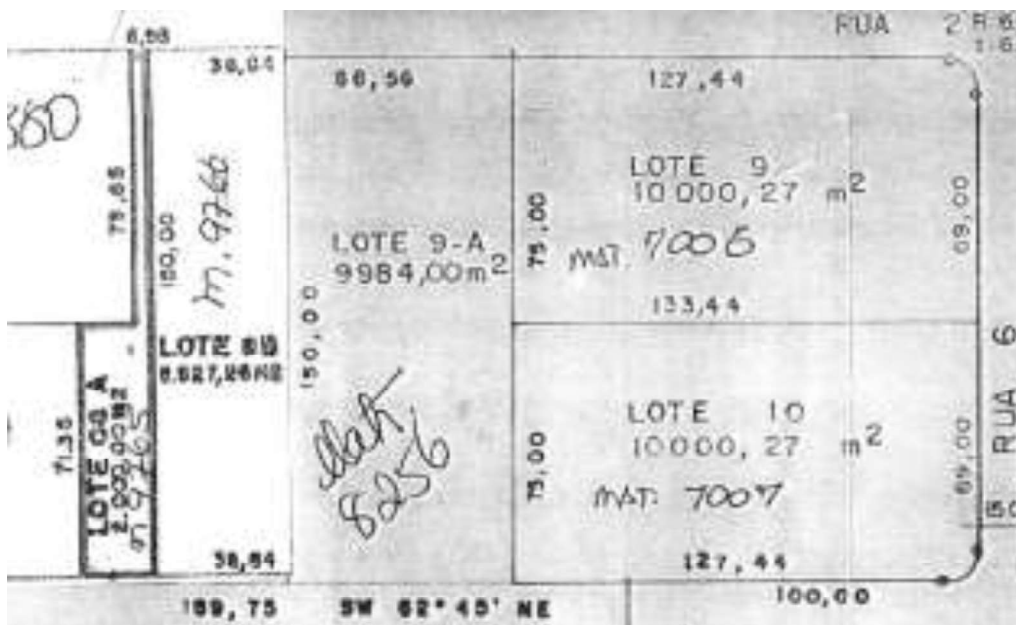


PROJETO DE IMPLANTAÇÃO GERAL
(não separado por Matrícula)

Observação: Documento - PROJETO DE IMPLANTAÇÃO GERAL
arquivado junto a prefeitura de Ibiporã.

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Planta do Parque Industrial IV e respectivos lotes que compõem o Imóvel Objeto



Vista aérea do Google Earth com as divisas de cada Matrícula e perímetro total

De acordo com a planta do Imóvel, podemos observar que as divisas de cada Matrícula estão conflitando com as edificações existentes. Ou seja, as delimitações de três Matrículas, em específico (7006, 7007 e 8256), possuem edificações sob suas divisas.



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

6. FOTOS



Vista do Refeitório e Vestiário (1)



Vista do Refeitório e Vestiário (2)



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Vista da Administração



Vista do Escritório e Almoxarifado



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Vista dos Barracões da Unidade de Produção (1)



Vista dos Barracões da Unidade de Produção (2)

Observação: o último barracão a esquerda não consta na Planta do Projeto de Implantação



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Vista dos Barracões da Unidade de Produção (3)



Vista do telhado dos Barracões da Unidade de Produção



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Vista do Barracão de Unidade de Produção Conexões



Vista do Ambiente de Oficina



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Vista do telhado do Barracão de Unidade de Produção Conexões



Vista do Barracão que não consta da Planta do Projeto de Implantação



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Visão Geral do Imóvel Objeto (1)



Visão Geral do Imóvel Objeto (2)



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Visão Geral do Imóvel Objeto (3)



Visão Geral do Imóvel Objeto (4)



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751



Avaliador Saul Mesquita, acompanhado do Sr. Mario Sergio Mesquita, corretor de Imóveis, e do Sr. José Fernandes Campos responsável por apresentar o Imóvel Objeto

7. ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

Idade aparente em torno de 20 (vinte) anos, sem manutenção constante.

Na parte dos imóveis descritos como, escritório, laboratório, almoxarifado, administração, guarita, refeitório, vestiário, central de ar e cabine de força, estão sem uso e manutenções a algum tempo, as portas, janelas, pisos, elétrica, hidráulica, necessitam de pequenos reparos, já a parte de cobertura (telhado), necessitam de reparos entre simples e importantes. Para fins de avaliação e determinação de valor de mercado, e levando em consideração o padrão de construção destas edificações, será considerado para efeito de CUB o Residencial Padrão Normal, ou seja, 1.052,53 metros quadrados.

Na parte dos Barracões das Unidades de Produções, parte do telhado, alguns pilares e colunas necessitam de reparos importantes. Nestas edificações, será considerado o CUB de Galpão Industrial, ou seja, 8.770 metros quadrados.

O asfalto em geral conta com bom estado de conservação, sem desgaste aparente. Para fins de avaliação, não serão considerados fatores de depreciação para o mesmo.

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

Todos os materiais utilizados para a construção de edificações sofrem deterioração ao longo do tempo. Esta deterioração será em maior ou menor grau dependendo das condições à que o imóvel estará exposto e ao tipo e **periodicidade das manutenções. Ocorrendo a deterioração ocorre consequentemente a depreciação da edificação.** O conceito de depreciação de um imóvel está essencialmente relacionado com a sua perda de valor econômico, ocasionada pela degradação que sofre um edifício em decorrência de fatores como: utilização, idade, constituição, meio envolvente, entre outros.

Depreciação Física: por ser constituído por materiais perecíveis o edifício sofre desgastes ao longo do tempo. A medição do desgaste constitui o coeficiente de depreciação de caráter físico.

A depreciação constitui assim um fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem móvel ou imóvel dado que está relacionada com o processo que decorre desde o seu melhor desempenho à inutilidade prática.

A vida útil do bem é determinante no cálculo da sua depreciação. De forma sintética a vida útil de um bem traduz a sua durabilidade. A NBR 14653-1 (Procedimentos gerais de avaliação de bens) define vida útil como prazo de utilização funcional de um bem imóvel **(70 anos)**.

Vale ressaltar que não serão consideradas depreciação de ordem funcional, ou seja, aquela que abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Somente depreciação física.

Para aplicar a depreciação neste Imóvel Objeto, iremos utilizar a Tabela Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na Tabela, encontramos os vários “estados de conservação” ou IDADE EM % DE VIDA como:

- (A) Novo,
- (B) Entre novo e regular,
- (C) Regular,
- (D) Entre regular e reparos simples,
- (E) Reparos simples,**
- (F) Entre reparos simples e importantes,**
- (G) Reparos importantes e
- (H) Entre reparos importantes e sem valor;

Classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

CRECI-PR 32.929

CNAI 27.751

Tabela de ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

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

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

Levando em considerações tais fatores, e tendo em vista a urgência de **reparos entre simples e importantes** para a utilização do Imóvel Objeto, tais como: pisos, janelas, telhado, calhas, galeria pluvial, sistema de impermeabilização, elétrica (completa), hidráulica (completa), telhado, galerias pluviais. Além de estrutura para ar-condicionado, bombas e demais equipamentos.

Considerando tais fatores, foi constatado que parte do Imóvel Objeto de Padrão Residencial Normal necessita de Reparos simples. E a parte das Unidades de Produção (Barracões – Galpão Industrial) necessitam entre Reparos simples e importantes.

Sendo assim, parte deste imóvel se encaixa no código E e F da Tabela de Ross-Heidecke, com idade de 20 (vinte) anos, e aplicando regra de 3 (levando em consideração que a vida útil de 70 anos), a idade em **% de vida útil é de 28,57%**, sendo considerado então um **percentual de depreciação de 32,8 % e 45,2 % respectivamente.**

9. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de Abril de 2023, as 11h00, e foi acompanhada pelo **Sr. José Fernandes Campos, CPF nº 787.716.689-34.**

10. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

De acordo com a prospecção de Análise Mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justo e perfeito e de acordo com a configuração do mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **MÉDIA LIQUIDEZ.**

Desempenho de mercado	Médio
Absorção pelo mercado	Médio
Volume de ofertas	Médio
Nível de demanda	Médio
Liquidez do imóvel	Médio



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

11. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E METODOLOGIA

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um **imóvel comercial**, e que de acordo com as suas características, e principalmente por apresentar sobre o terreno a edificação de um Galpão, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES + ASFALTO

a) VALOR DO TERRENO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653**. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. A pesquisa se concentrou em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa se concentrou **EXCLUSIVAMENTE** em imóveis com as características de Zoneamento idênticas ao imóvel avaliando e que estão em **OFERTAS** no mercado imobiliário vigentes na data da Avaliação:

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, QUE INCLUSIVE ESTÃO LOCALIZADOS NO MESMO ZONEAMENTO (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA D da NBR 14.653-2).

VALOR TOTAL DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF
VALOR TOTAL DO TERRENO = 37.811,80 m² X R\$/m² 511,75 =
R\$ 19.350.188,60

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

B - VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.201,95	0,14%
PP-4	2.021,50	0,15%
R-8	1.918,52	0,15%
PI-8	1.508,59	0,16%

Padrão Residencial

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.724,48	0,14%
PP-4	2.557,01	0,15%
R-8	2.230,41	0,16%
R-16	2.159,34	0,15%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.364,12	0,19%
R-8	2.715,09	0,17%
R-16	2.768,65	0,19%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.545,74	0,18%
CSL-8	2.200,23	0,18%
CSL-16	2.935,69	0,18%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.725,89	0,19%
CSL-8	2.424,84	0,17%
CSL-16	3.235,09	0,18%

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

RP1Q	2.337,54	0,12%
GI	1.226,61	0,20%

Galpão Industrial

FONTE - SINDUSCON PR – ABRIL 2023

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

VALOR DAS EDIFICAÇÕES (Residencial Padrão Normal + Galpão Industrial) =
(Valor CUB - Percentual de depreciação Tabela de ROSS-HEIDECKE) X área
total construída

(1) Residencial Padrão Normal

AE = ÁREA EDIFICADA OU CONSTRUÍDA = 1.052,53 m²
CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² - SINDUSCON PR
CUB R-1 Padrão Normal – SINDUSCON PR: R\$ 2.724,48
Percentual de depreciação (ROSS-HEIDECKE) = 32,8%

VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO = (R\$ 2.724,48 – 32,8%) X 1.052,53 m² =
R\$ 1.927.025,14

(2) Galpão Industrial

AE = ÁREA EDIFICADA OU CONSTRUÍDA = 8.770,00 m²
CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² - SINDUSCON PR
CUB GI Galpão Industrial – SINDUSCON PR: R\$ 1.226,61
Percentual de depreciação (ROSS-HEIDECKE) = 45,2%

VALOR TOTAL DOS GALPÕES INDUSTRIAIS = (R\$ 1.226,61 – 45,2%) X 8.770
m² = R\$ 5.895.038,60

Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

VALOR DO ASFALTO

ÁREA TOTAL DO ASFALTO = 8.000 m²

CUSTO POR M² = R\$ 400,00

VALOR TOTAL DO ASFALTO = R\$ 3.200.000,00

CONCLUSÃO DE VALORES:

**VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS
EDIFICAÇÕES (Residencial padrão normal e Galpões Industriais) +
VALOR DO ASFALTO**

R\$ 19.350.188,60 m² + R\$ 1.927.025,14 + R\$ 5.895.038,60 + R\$ 3.200.000,00 =

R\$ 30.372.252,40

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT6R Y3PCV S2C7H 6TGNY



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

12. CONCLUSÃO

**É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É DE:
(OBSERVAÇÃO: SEGUNDO NBR 14.653 O PERITO AVALIADOR PODE
ARREDONDAR O VALOR DO IMÓVEL EM ATÉ 1% (um por cento)**

VALOR DE MERCADO AVALIADO:

R\$ 30.400.000,00

(TRINTA MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 27.360.000,00 (-10%)**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 33.440.000,00 (+10%)**

- VALORES DE MERCADO NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA
NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

**O Perito Avaliador tem como dever avaliar o imóvel sempre
pelo seu melhor aproveitamento eficiente, considerando o perfil do mercado
imobiliário no momento da avaliação.**



Saul Mesquita

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI-PR 32.929
CNAI 27.751

13. ENCERRAMENTO

Estando ciente da responsabilidade de todas as informações contidas neste instrumento, declaro que as mesmas são verdadeiras, ficando claro que, os valores apresentados neste laudo, são valores avaliados para a presente data, e que, os mesmos, estão sujeitos a sofrer alterações a qualquer momento. O corpo deste LAUDO TÉCNICO é composto por 25 (vinte e cinco) páginas + ANEXOS, todas enumeradas, todas de um só lado, devidamente rubricadas e no final firmada por este Avaliador (via assinatura digital).

LAUDO TÉCNICO registrado no Sistema do COFECI – CRECI sob nº 044.271

Londrina, 09 de Maio de 2023.

SAUL EDUARDO DE ALMEIDA MESQUITA

CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR

Conselho Regional de Corretores de Imóvel – CRECI 32.929

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS – CNAI 27.751

(43) 99631 – 4849

