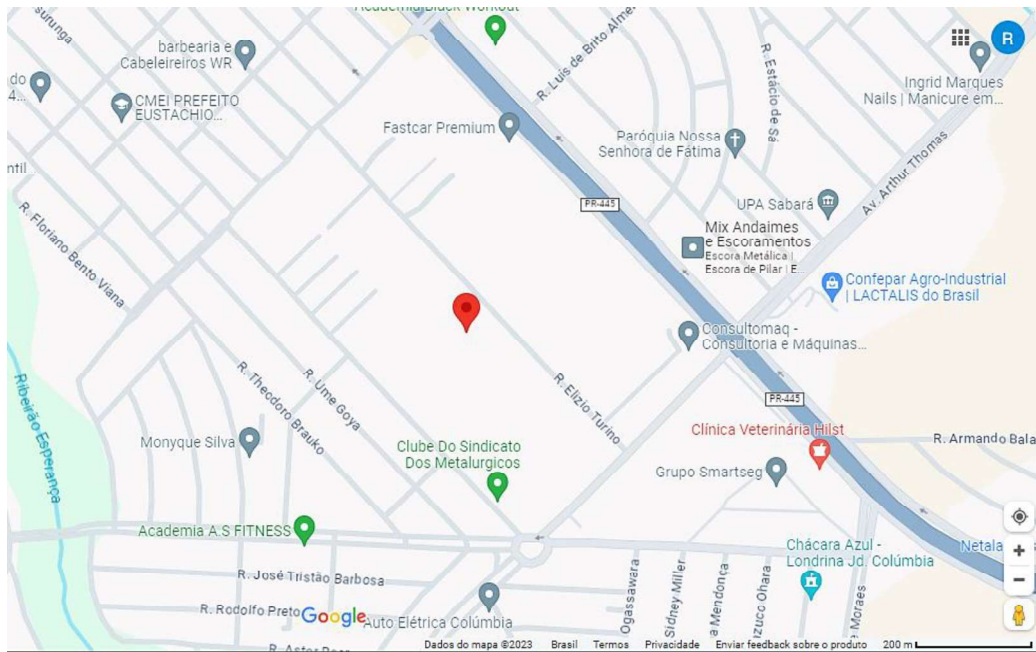


RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0045766-18.2020.8.16.0014



Rua Elizio Turino, 265 - Jardim Sabará - Londrina - Paraná

outubro/2023

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

LAUDO DE AVALIAÇÃO OUTUBRO/2023

FICHA DE RESUMO

Objeto

Terreno urbano Matrícula nº 1.394

Objetivo

Determinação do valor de mercado de venda do imóvel

Finalidade

Instruir Processo de Execução nº 0045766-18.2020.8.16.0014

Localização

Rua Elizio Turino, 265 - Jardim Sabará - Londrina - Paraná

Área avaliada

5.170m²

Área construída

1.573m²

Proprietário

Conquista Agência de Viagens e Turismo Ltda.

Resultado da avaliação

R\$ 7.562.000,00

Avaliador

Rafael Marcello

LONDRINA/PR

Tel (43) 98810-7022

rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

1. SOLICITANTE

Raquel Motta e Alifrancy Farias Advogados Associados e Conquista Agência de Viagens e Turismo Ltda. Solicitam novo laudo para avaliação do imóvel em questão, ambos discordaram da última avaliação realizada.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de penhora e pagamento em ação de execução de título extrajudicial.

3. FINALIDADE

Instruir a demanda de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0045766-18.2020.8.16.0014.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na Certidão de Matrícula nº n°1.394, referência livro 882-N, às fls. 71, expedida em 14/09/2023 obtida junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.

- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

imóvel, realizada no dia 28/08/2023.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição profissional.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas, equipamentos e/ou móveis.

Este documento terá validade de doze meses, conforme estabelecido no art. 14, inciso I da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. § 1º Em nenhuma hipótese qualquer laudo de avaliação poderá ter prazo de validade superior a doze meses.

5. PROPRIETÁRIO

Conquista Agência de Viagens e Turismo Ltda, inscrito no CNPJ de nº68.851.427/0001-37, conforme Matrícula sob nº 1.394 expedida em 14 de setembro de 2023.

6. ENDEREÇO

Rua Elízio Turino nº 265 - Jardim Sabará - Londrina - Paraná.

LONDRINA/PR

Tel (43) 98810-7022

rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

7.1 TERRENO



Latitude: 23°19'00"S

Longitude: 51°12'57"W

Fonte: Google Earth (2023)

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

Identificação
Descrição conforme a matrícula nº 1.394. Chácara nº 41 (quarenta e um), com 5.170,00m ² , da Chácara Sabará, desta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a rua, na largura de 47 metros, de um lado com a chácara nº 40 numa extensão de 110 metros e aos fundos com a chácara nº 56 numa largura de 47 metros.
Atividade predominante: Pousada
Padrão construtivo do entorno: Chácaras e condomínio residencial
Zoneamento: Urbano
Tráfego de pedestres: Pouco
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Asfalto
Infraestrutura: Acessibilidade; Água potável; Energia elétrica; Esgoto; Iluminação pública; Meio fio/sarjetas; Pavimentação; Internet, Telefone.
Serviços públicos: Coleta de Lixo; Correios; Segurança; Transporte coletivo.

Características do imóvel	
Condição da ocupação: Ocupado	
Formato do terreno: Plano	
Situação de quadra: Boa	
Uso do solo: Imóveis urbanos e chácaras	
Acesso: Fácil	
Tipo de cercamento: Muro	
Superfície: Com aterro	
Área do terreno: 5.170 m ²	
Medida da frente: 47 metros	Confrontação da frente: Rua
Medida da lateral 1: 110 metros	Confrontação da lateral 1: Chácara nº 40
Medida da lateral 2: 110 metros	Confrontação da lateral 2: Chácara nº 42
Medida dos fundos: 47 metros	Confrontação dos fundos: Chácara nº 56



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

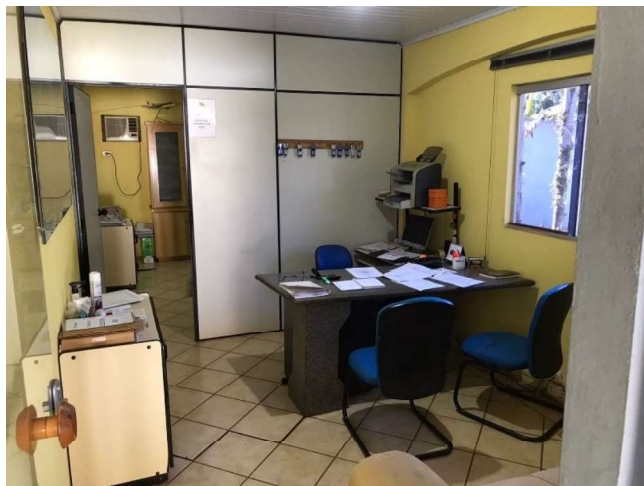
7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitorias	Piso	Revestimentos		Esquadrias	
		Paredes	Teto	Portas	Janelas
Escritório 1	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Escritório 2	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Auditório	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Suítes	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Alojamento	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Refeitório 1	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Refeitório 2 e Banheiros F e M	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Churrasqueira e Banheiros F e M	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Piscina	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Campo de Futebol	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Estacionamento	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário
Guarita	Intermediário	Intermediário		Ruim	Intermediário
Edícula	Intermediário	Intermediário		Intermediário	Intermediário



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Escritório 1.



Escritório 2.



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Auditório.



Suíte.



Alojamento.



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Refeitório 1.



Banheiro Refeitório 2.



Refeitório 2



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Banheiros e churrasqueira.



Piscina.



Campo de futebol.



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Estacionamento.



Estacionamento.



Guarita.




RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598




Edícula.

8 ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com o que se apresenta no cadastro do imóvel na prefeitura da cidade de Londrina, o tamanho da área construída é de 746,1 m², todavia, houve um aumento da área construída, conforme se mostrará a seguir.

 **PREFEITURA DE LONDRINA**

- **Endereço da Propriedade:**
RUA: ELIZIO TURINO, 265
COMPLEMENTO: LOTE 94 B
BAIRRO: CHACARA SABARA - GLC L 94-B
QUADRA:
LOTE: CH41
LONDRINA/PR
- **Inscrição:**
05010146404250001
- **Área do terreno:**
5170
- **Área construída:**
746,1
- **Área Unidade:**
746,1
- **Valor m2 do terreno:**
R\$ 392,59
- **Valor Venal Constr.:**
R\$ 1.557.498,67
- **Valor Venal:**
R\$ 3.587.199,98

[Clique aqui para voltar](#) 
[Clique aqui para imprimir](#)

Durante a vistoria, foi verificado que a área construída é maior



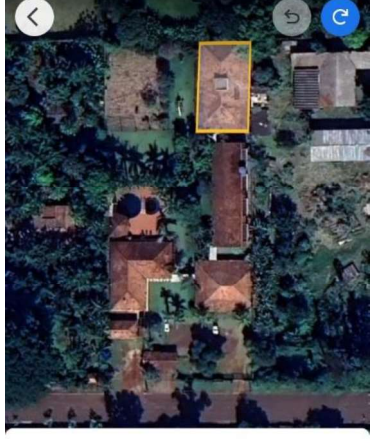

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO

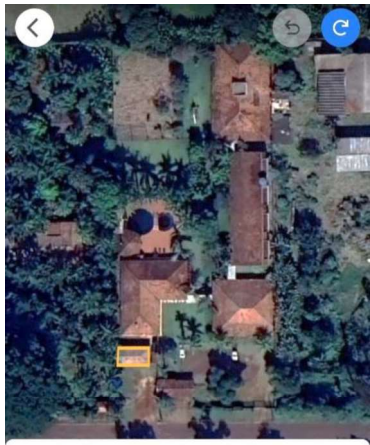

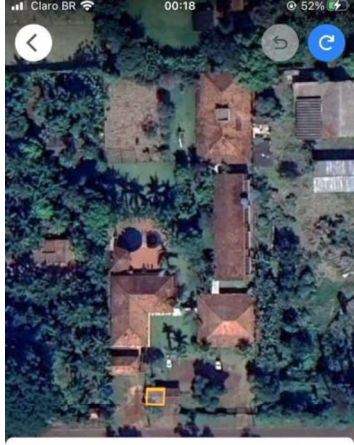
CRA/PR 32598

do que se apresenta no cadastro, com isso, feita a medição da metragem pelo Google Earth, é encontrada uma nova medida da área construída.

 <p>Perímetro ? 82,9 m</p> <p>Área 351 m²</p>	 <p>Perímetro ? 83,1 m</p> <p>Área 304 m²</p>
<p>1 - Refeitório 1 e 2, Banheiros, Cozinha e Dispensa</p>	<p>2 – 8 Suítes</p>
 <p>Perímetro ? 88,3 m</p> <p>Área 453 m²</p>	 <p>Perímetro ? 66,7 m</p> <p>Área 285 m²</p>
<p>3 – 4 Alojamento</p>	<p>4 - Escritório 1 e 2, e auditório</p>



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

 <p>Perímetro ? 28,5 m ▾</p> <p>Área 46,7 m² ▾</p>	 <p>Perímetro ? 34,2 m ▾</p> <p>Área 45,0 m² ▾</p>
<p>5 - Edícula</p>	<p>6 - Churrasqueira e banheiros</p>
 <p>Perímetro ? 20,9 m ▾</p> <p>Área 27,4 m² ▾</p>	
<p>7 - Guarita</p>	



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

1.1	Refeitório 1 e 2, Banheiros, Cozinha e Dispensa	350 m ²
2.1	8 Suítes	300 m ²
3.1	4 Alojamentos	450 m ²
4.1	Escritório 1 e 2, e auditório	285 m ²
5.1	Edícula	50 m ²
6.1	Churrasqueira e banheiros	45 m ²
7.1	Guarita	30 m ²
	TOTAL	1.510 m²

O imóvel conta também com uma área construída descoberta, onde existe uma piscina e um campo de futebol, conforma fotos feita durante a vistoria.



Piscina com 75m² x 1,5 m profundidade.



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598



Campo de futebol com 360m²

Conforme Lei nº 11.381, de 21 de novembro de 2011 no Art. 7º XI do Código de Obras e Edificações do Município de Londrina:

Art. 7º - XI - área construída descoberta: área da superfície correspondente à construção que não disponha de cobertura, mas que implique em impermeabilização do solo, tais como: piscina e pisos utilizáveis;

Levando em consideração as benfeitorias como Piscina e Campo de Futebol, somados ao novo valor de 1.510m² de área construída, pode-se utilizar os conceitos de “Área Equivalente de Construção” da Norma ABNT NBR 12721.

Aplicando o fator de equivalência da piscina como 0,60, a área equivalente de construção será $75\text{m}^2 \times 0,60 = 45,00\text{m}^2$. Para o campo de futebol, aplica-se o fator como 0,05. A área equivalente de construção nesse caso = $360\text{m}^2 \times 0,05 = 18\text{m}^2$.

Somando as áreas equivalentes de construção às áreas das demais benfeitorias, tem-se a área total construída: $1.510\text{m}^2 + 45\text{m}^2 + 18\text{m}^2 = \mathbf{1.573\text{m}^2}$.

9. VALOR VENAL DO IMÓVEL

Para encontrar o valor venal do imóvel, utilizamos a regra de 3 sobre o valor venal antigo, tendo em vista que, se o valor do imóvel com uma área

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

construída de 746,1m² era de R\$ 3.587.199,98, então o valor venal deste imóvel agora, com a área construída de 1.573m² foi encontrado de acordo com o seguinte cálculo:

R\$ 1.557.498,67 ----- R\$ 3.587.199,98

R\$ 3.283.653,23 ----- VV

$$VV = R\$ 3.283.653,23 * R\$ 3.587.199,98 / R\$ 1.557.498,67 = \mathbf{R\$ 7.562.844,85}$$

Acrescentando a nova medida de construção ao valor venal da área construída de acordo com a prefeitura de Londrina, obtemos um novo valor venal:

R\$ 7.562.844,85

9.1 CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

Com base nestas informações, encontra o Custo Unitário Básico (CUB) de construção, que representa o valor do m² construído no imóvel, dividindo-se este valor venal construído pela da área construída, teremos o valor do CUB determinado pela prefeitura de Londrina.

$$\mathbf{CUB = VVC / AC}$$

$$R\$ 1.557.498,67 / 746,1m^2 = \mathbf{R\$ 2.087,52/m^2}$$

9.2 VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Sendo assim, multiplicando o Custo Unitário Básico de construção pelo tamanho área construída atual teremos o valor total da área construída, conforme cálculo abaixo:

$$\mathbf{Valor da Área Construída = CUB * AC}$$

$$R\$ 2.087,52 * 1.573m^2 = \mathbf{R\$ 3.283.668,96}$$



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

Valor da Área Construída

R\$ 3.283.668,96

9.3 VALOR DO m² do TERRENO

Para encontrar o novo valor do m² do terreno, realiza-se o seguinte cálculo.

$$Vm^2T = (VVT - VAC) / 5170m^2$$

$$Vm^2T = (7.562.844,85 - 3.283.668,96) / 5170$$

$$Vm^2T = 4.279.175,89 / 5170$$

$$**Vm^2T = 827,70 /m^2**$$

10. METODOLOGIA

10.1 MÉTODO COMPARATIVO

Neste método, a avaliação de imóveis é feita por meio de comparação de valor de mercado do imóvel. Uma comparação de preços dos imóveis da mesma região similares ao avaliado. Com isto, segue abaixo os imóveis encontrados, na mesma região, que mais se aproxima da similaridade do imóvel avaliado:

IMÓVEL - 1



Rua Elizio Turino - Jardim Sabara, Londrina - PR
Lote/Terreno à Venda, 265m²
265 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.950.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com

RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

Principais características: Lote localizado no Jardim Sabará na cidade de Londrina/PR. Chácara com 47m de frente por 115m de profundidade e 265m² de área construída.

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sabara-bairros-londrina-265m2-venda-RS2950000-id-2631265467/>

Cálculo do valor unitário: 47m de frente x 115m de profundidade = 5.405m² - valor do m² do terreno = R\$ 2.950.000,00 / 5.405m² = R\$ 545,79/m².

IMÓVEL - 2



Principais características: Terreno Área em Londrina com 5.170m². Sem construção

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sabara-bairros-londrina-5170m2-venda-RS3800000-id-2560045915/>

Cálculo do valor unitário: Valor do m² = R\$ 3.800.000,00 / 5.170m² = R\$ 735,01/m².

IMÓVEL - 3



Principais características: Terreno Área em Londrina com 5.405m². Sem construção.

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sabara-bairros-londrina-5405m2-venda-RS4300000-id-2660134819/>

Cálculo do valor unitário: Valor do m² = R\$ 4.300.000,00 / 5.405m² = R\$ 795,56/m²

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

IMÓVEL - 4



Visualizado

Jardim Sabara, Londrina - PR

Lote/Terreno à Venda, 5170m²

5170 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 3.102.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Principais características: Terreno Área em Londrina com 5.170m². Sem construção.

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sabara-bairros-londrina-5170m2-venda-RS3102000-id-2527656085/>

Cálculo do valor unitário: Valor do m² = R\$ 3.102.000,00 / 5.170m² = 600,00/m².

IMÓVEL - 5



Visualizado

Rua Elízio Turino, 26 - Jardim Sabara, Londrina - PR

Lote/Terreno à Venda, 5405m²

5405 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 3.700.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Principais características: Terreno Área em Londrina com 5.405m². Sem construção.

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sabara-bairros-londrina-5405m2-venda-RS3700000-id-2660138570/>

Cálculo do valor unitário: Valor do m² = R\$ 3.700.000,00 / 5.405m² = 684,55/m².

Média do valor do m² do terreno:

$MV_{m^2} = R\$ 545,79 + R\$ 735,01 + R\$ 795,56 + 600,00 + 684,55 = 3.360,91 / 5$

$MV_{m^2} = R\$ 672,18$

LONDRINA/PR
Tel (43) 98810-7022
rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

10.1.1 CONCLUSÃO SOBRE O MÉTODO COMPARATIVO

Com base nos imóveis encontrados, nota-se que nenhum se compara ao imóvel avaliado, embora possam ter a mesma metragem do terreno, porém, não tem uma área construída e benfeitorias similar, o que causa uma grande diferença de valores entre eles.

Apesar da semelhança no tamanho do terreno dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, apenas o Imóvel 1 especifica o valor da área construída, que é de 265m² e que tem o valor de venda de R\$ 2.950.000,00(dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais), ainda assim, não se compara ao imóvel avaliado que conta com uma área de 1.573m² construída.

Com isso, não existindo um imóvel similar ao avaliado, torna-se inviável a utilização do método comparativo para esta avaliação.

10.2 MÉTODO EVOLUTIVO

O método evolutivo é utilizado quando não é encontrado imóveis semelhantes com edificações e benfeitorias (mesma tipologia). Também quando o imóvel é construído em um terreno que tenha sofrido constantes benfeitorias, “Método Evolutivo” da Norma ABNT NBR 14653.

Neste cenário, o valor da área construída é calculado independentemente do valor do terreno, identificando o valor do imóvel pelo somatório dos valores de seus componentes. Segue abaixo descrições e cálculos aplicados.

VI – Valor do Imóvel.

VT – Valor do Terreno (amostras de mercado) podendo-se levar em consideração terrenos vazios.

CB – Custo das Benfeitorias: Estimado por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação **(D)** através da aplicação do Método de Kuentzle, neste método as depreciações são



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

consideradas progressivas. Isso significa que nos primeiros anos de um imóvel a depreciação é menor.

FC – Fator de Comercialização: Estimado por cálculo.

10.2.1 VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

Vida útil é o prazo de utilização funcional de um bem (NBR N° 14.653-1). As vidas úteis de diversos tipos de edificações foram classificadas de forma prática. De acordo com o Bureau of Internal Revenue, cada tipo de edificação possui uma vida útil definida. Conforme a tabela abaixo, o imóvel avaliado se enquadra como hotel, obtendo 50 anos de vida útil.

VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS - BUREAU OF INTERNAL REVENUE	
TIPO DE EDIFICAÇÃO	VIDA ÚTIL
APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Fonte: Bureau of Internal Revenue

Considerando a tabela de vida útil dos imóveis - Bureau of Internal Revenue, na matrícula do imóvel, foram feitas duas construções, além de uma terceira construção que não consta no registro, com isso tira-se a média da idade das construções para obter a idade da construção do imóvel.

LONDRINA/PR

Tel (43) 98810-7022

rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

CONSTRUÇÕES (m²)	IDADE (anos)
45,5	29
746,10	16
781,4	6

Idade da Construção = $29 + 16 + 6 / 3 = 17$ anos

10.2.2 CUSTO DAS BENFEITORIAS DEVIDAMENTE DEPRECIADAS

O método utilizado neste Laudo para calcular a depreciação do imóvel é o Método de Kuentzle, neste método as depreciações são consideradas progressivas. Isso significa que nos primeiros anos de um imóvel a depreciação é menor.

A depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, seguindo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão: $Kd = (n^2 - x^2) / n$, onde: Kd = Coeficiente de depreciação, n = Vida útil e x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação.

Com isto, o cálculo do coeficiente de depreciação, pelo método de Kuentzle, deste imóvel apresenta-se da seguinte forma:

Idade da construção: 17 anos

Vida útil: 50 anos

Sendo:

- N = vida útil estimada;
- X = idade real.

$$Kd = (N^2 - X^2) / N^2$$

$$Kd = (50^2 - 17^2) / 50^2$$

$$Kd = (2500 - 289) / 2500 = 0,884$$

$$Kd = 2.902.763,36$$

LONDRINA/PR

Tel (43) 98810-7022

rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

$$CB = CN - D$$

$$CB = 3.283.668,96 - 2.902.763,36 = 380.905,60$$

10.2.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

De acordo com os resultados obtidos segue abaixo a descrição e os cálculos para resultado do valor do imóvel utilizando o método Evolutivo.

VT = m²I * VMm²: Estimado pelo m² do imóvel multiplicado pela média dos valores do m² dos imóveis encontrados no método comparativo com o valor venal do m² atual do imóvel avaliado.

CN = AC * CUB: Estimado pela área construída multiplicado pelo custo unitário de construção.

CB = CN - D: Estimado pelo custo da reprodução - a depreciação física considera o estado de conservação e a idade.

FC = VV / (VT + CB): Estimado pelo preço encontrado pela regra de 3 do imóvel atual referente ao imóvel antigo, dividido pelo valor do terreno somado com custo das benfeitorias.

VI = (VT + CB) * FC: Estimado pela soma do valor do terreno com o custo da benfeitoria, multiplicando pelo fator de comercialização.

VV (Valor Venal do imóvel) = Estimado através do cálculo da regra de 3

Abaixo segue a demonstração dos cálculos:

$$Vm^2T = Vm^2 \text{ do terreno do imóvel avaliado} + Vm^2 \text{ médio dos imóveis comparados} / 2$$

$$Vm^2T = (827,70 + 672,18) / 2 = 749,94$$

$$VT = m^2 * VMm^2$$

$$VT = 5170m^2 * R\$ 749,94 = 3.877.189,80$$



RAFAEL MARCELLO

CRA/PR 32598

CN = AC * CUB

$$\text{CN} = 1573\text{m}^2 * 2.087,52 = 3.283.668,96$$

CB = CN - D

$$\text{CB} = 3.283.668,96 - 2.902.763,36 = 380.905,60$$

FC = VV / (VT + CB)

$$\text{FC} = 7.562.844,85 / (3.877.189,80 + 380.905,60)$$

$$\text{FC} = 7.562.844,85 / 4.258.095,40$$

$$\text{FC} = 1,776$$

VI = (VT + CB) * FC

$$\text{VI} = (3.877.189,80 + 380.905,60) * 1,776$$

$$\text{VI} = 4.258.095,40 * 1,776$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 7.562.377,43$$

10.2.2 RESULTADO AUFERIDO

Considerando o valor do terreno somado com valor das benfeitorias e multiplicando pelo fator de comercialização, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor do terreno	Benfeitorias depreciadas	Fator de Comercialização (FC)	Valor do Imóvel
R\$ 3.877.189,80	R\$ 380.905,60	1,776	R\$ 7.562.377,43

LONDRINA/PR

Tel (43) 98810-7022

rafaelmarcello@hotmail.com



RAFAEL MARCELLO
CRA/PR 32598

11 CONCLUSÃO FINAL

Para determinar o valor de mercado do imóvel, foi utilizado como base o método evolutivo, pois, no método comparativo não há imóveis equivalentes à comparação, tendo em vista que, os imóveis encontrados têm apenas o tamanho do terreno parecido, e não possui uma área construída que possa ser comparada, com isso os valores destes imóveis anunciados ficam abaixo do valor do imóvel avaliado.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 7.562.000,00

(Sete milhões quinhentos e sessenta e dois mil reais)

data de referência da avaliação 23/10/2023

RAFAEL MARCELLO,
perito.

