

ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Erik Severo Alves, Arquiteto e Urbanista, registrado no **CAU nº A92994-8**, avaliador e perito, apresenta este Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel, solicitado pelo Sr. **Eduardo de Almeida**, conforme segue:

Considerações Preliminares

O objetivo desta **Parecer Técnico** é o de se apurar o **JUSTO VALOR** de um bem imóvel, para identificar o **Valor de Mercado para Venda**, constituído por um lote de área de terras de **5.155,48 m²** com edificações construídas sobre si, no **lote nº 02 da quadra nº 61, da Gleba Ribeirão Cambé**, situado à **Rua Flávio Luz, nº 30**, na cidade de **Londrina/Pr**, registrado em nome da Sra.:

ANA CARLOTA DE ALMEIDA AARÃO CARNEIRO

Para tanto este Avaliador **verificou todas as condições do imóvel** e as diversas variáveis envolvidas no processo de avaliação, atribuindo números para sua mensuração, utilizando-se de normatização pertinente conforme **Metodologia** prevista na **Norma NBR 14.653:2001**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A **Vistoria** foi realizada às **14 horas** do dia **13/nov/2024**.

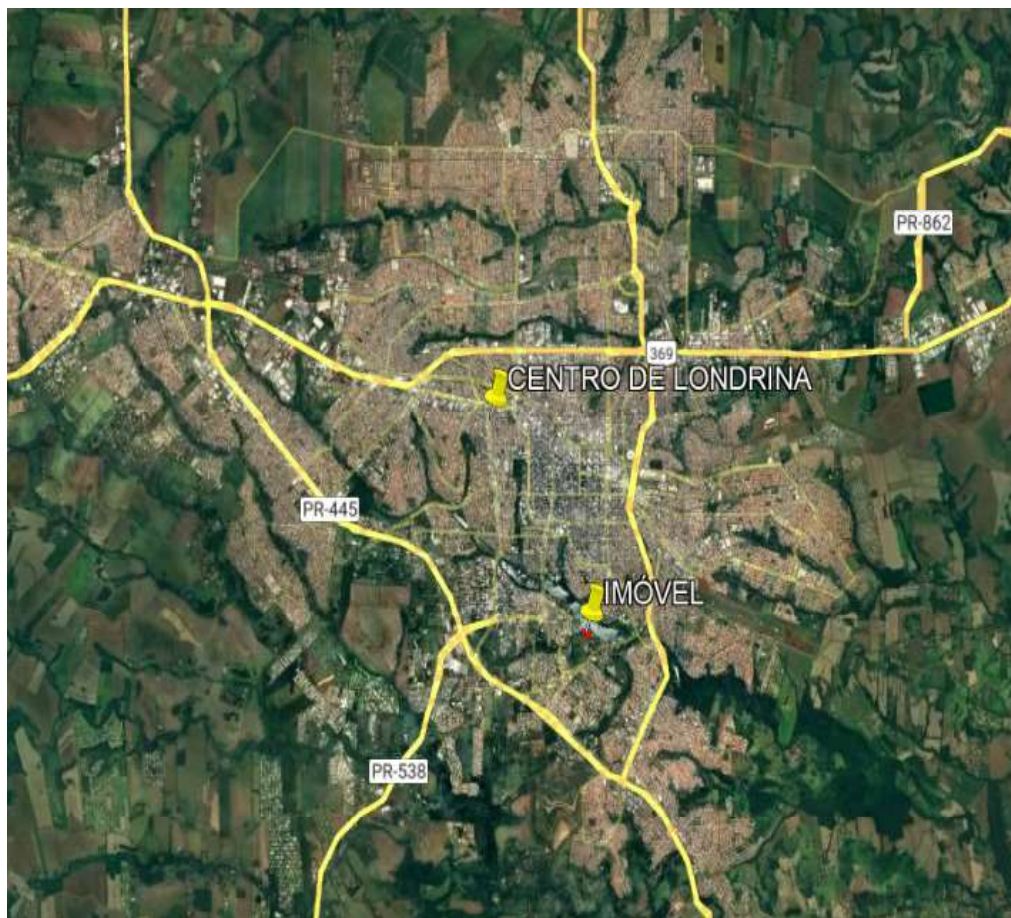


Figura A – Localização do imóvel em relação às Rodovias e ao Centro de Londrina/PR;



Caracterização da Localização

A **Gleba Ribeirão Cambé** está localizada na **Zona Sul** da cidade de **Londrina**, conta com infraestrutura urbana de vias de acesso asfaltadas, arborização, áreas de lazer, comércios em geral, redes de água, energia elétrica, coleta de lixo e transporte coletivo.



Figura B – Gleba Ribeirão Cambé;

Zoneamento

Conforme planta de zoneamento da Lei 12.236/2015 da Prefeitura Municipal de Londrina o terreno está inserido em **Zona Residencial 2 (ZR-2)**, estando inscrito no cadastro municipal com o número **06030062516540001**.

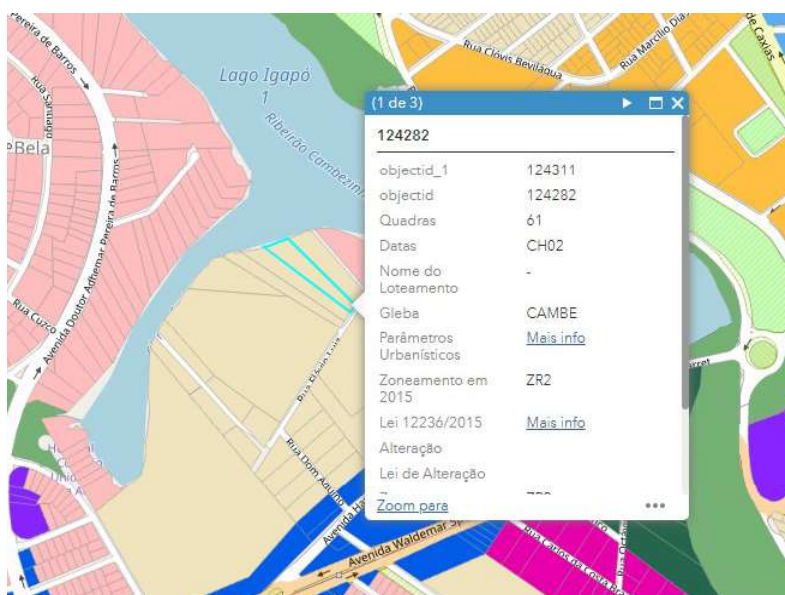


Figura C – Zoneamento (ZR-2);

ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Topografia

A superfície natural do terreno tem **perfil topográfico em declive** com relação ao passeio público, já com patamares internos executados terraplenados.



Figura D – Cotas Topográficas;

Caracterização do Imóvel

Trata-se de uma **Chácara nas margens do Lago Igapó 1**, de meio de quadra, em formato de quadrilátero irregular, de **5.155,48 m²**, com testada de **16,00 metros** para Rua **Flávio Luz nº 300** e fundos para o lago,



Figura E – Vista aérea do imóvel e suas divisas (Google Earth);



ERIK SEVERO ALVES
 ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Titularidade

O imóvel foi registrado conforme Matrícula nº 5.729 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina em 09 de fevereiro de 1977.



Figura F – Matrícula do Imóvel nº 5.729;

Tendo sido registrado em 22 de novembro de 1982 pela Sra. **Ana Carlota de Almeida Araújo Carneiro** por Escritura Pública de Venda e Compra datada de 30 de junho de 1982.

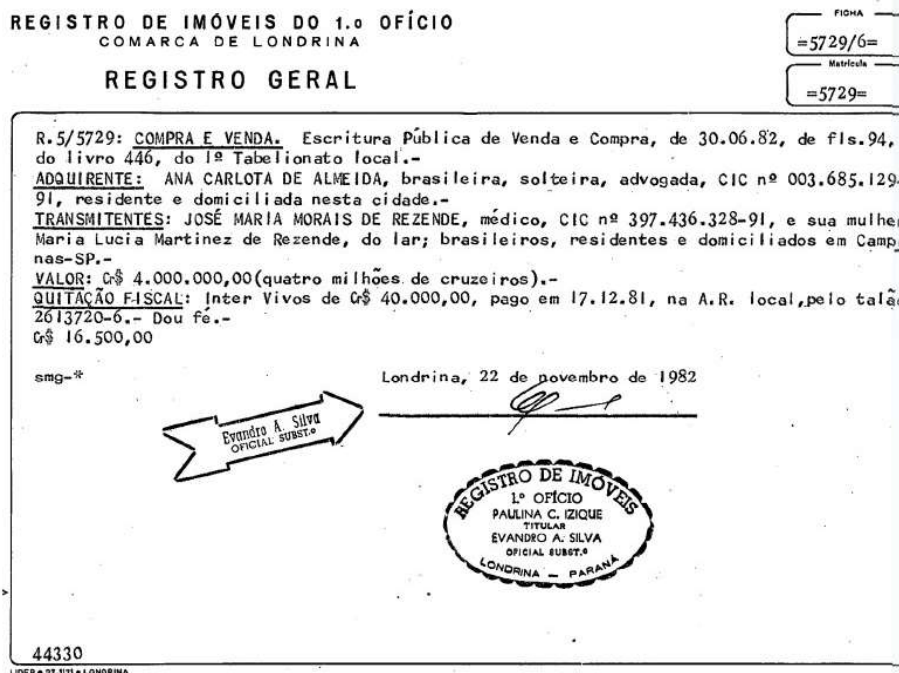


Figura G – Titularidade;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.USTJ E6RCC TYS7D 6C4SK

ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**Diligência à Prefeitura Municipal**

Esta Perícia esteve preliminarmente no **Setor de Cadastro** da Prefeitura Municipal de Londrina para diligenciar no sentido de verificar a documentação existente, onde constatou que o imóvel conta com **Projeto Arquitetônico** de 1.604,04 m² **aprovado** em **16/05/1988**.

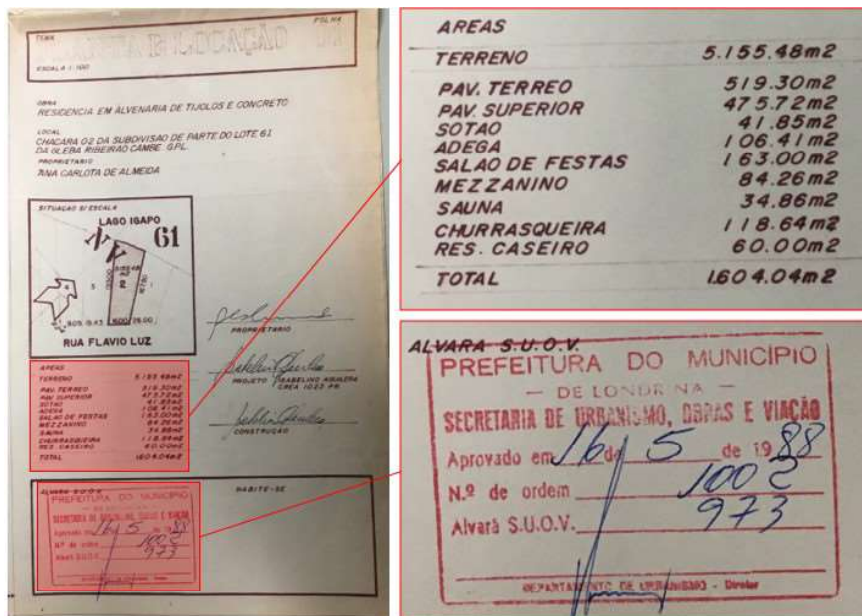
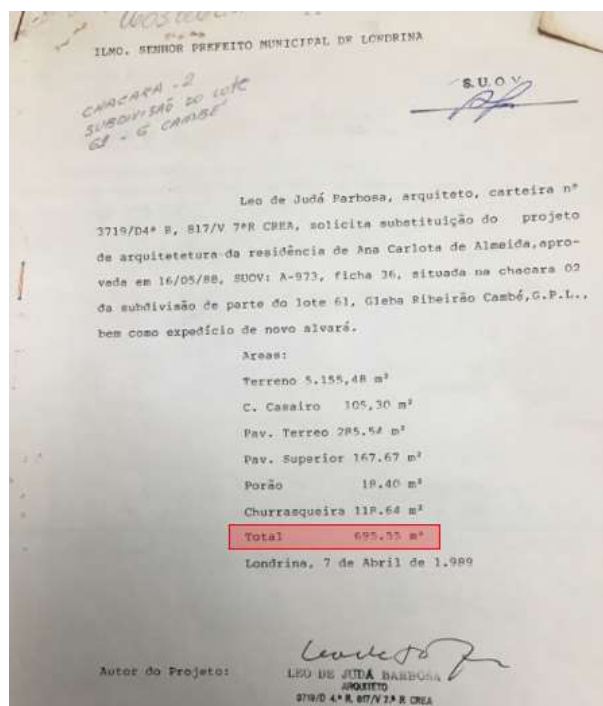


Foto 01 –Projeto Arquitetônico aprovado e detalhes;

Posteriormente para regularização do imóvel em 07 de abril de 1989, foi solicitada a **retificação da área para 695,55 m²**, que passa a ser considerada como a oficial.

Foto 02 – Retificação da área total para 695,55 m²;

Vistoria

Em inspeção externa ao imóvel, observa-se que este já se encontra totalmente cercado por **portão, grades e muros em suas divisas**, apresentando a testada do terreno com 16,00 metros de frente com passeio público pavimentado, com as **ligações às redes de água e energia elétrica** em funcionamento.



Foto 03 – Fachada Rua Flávio Luz nº 30;

Benfeitorias

A edificação principal foi **construída em dois pavimentos**, em estrutura de **concreto armado**, fechamentos em **alvenaria de blocos cerâmicos**, rebocada em argamassa e pintada, sendo coberta por estrutura de madeira e telhamentos cerâmicos.



Foto 04 – Edificação principal;



ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Área de churrasqueira independente da edificação principal.



Foto 05 – Churrasqueira;

Piscina com formato irregular, com paisagismo e cascata.



Foto 06 – Piscina;

Estrutura abobadada para usos diversos.



Foto 07 – Estrutura abobadada;



ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Ancoradouro em concreto armado, contudo, ainda sem o piso de deck em madeira.



Foto 08 – Ancoradouro;

Garagem para barcos e lavanderia.



Foto 09 – Lavanderia e garagem para barcos;

Casa para caseiro com garagem para dois carros.



Foto 10 – Casa do caseiro;



ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Internamente a edificação principal conta com ampla sala com lareira.



Fotos 11 – Sala com lareira;

Salão de jogos com cúpula abobadada.



Foto 12 – Salão de jogos;

Cozinha e lavanderia reformadas.



Fotos 13 – Cozinha e lavanderia interna;



ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

A edificação conta com quatro suítes no pavimento superior, sendo uma máster.



Foto 14 – Casa do caseiro;

Os banheiros das quatro suítes reformados.



Fotos 15 – Casa do caseiro;

A residência conta ainda com ampla vista para o interior do terreno e para Lago.



Fotos 16 – Casa do caseiro;

Considerações Mercadológicas do Imóvel

Trata-se de **terreno com edificação**, escriturado, em declive com patamares terraplenados, situado em **bairro nobre da região urbana**, com toda infraestrutura pública necessária para uma boa habitação, próxima de comércios e escolas, **às margens do Lago Igapó 1**, com fácil acesso às vias de trânsito da região.

Metodologia para Obtenção do Justo Valor do Bem

Esta Perícia está baseada na **Norma de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos ABNT NBR-14653** e, por se tratar de **avaliação de um terreno com edificação** sobre o mesmo, se utiliza da metodologia do **Estudo Comparativo Direto de Dados de Mercado** tratado por fatores e coeficientes para a homogeneização das amostras, onde para a determinação do valor do m² de terreno, levantou-se uma seleção de imóveis compatíveis com a tipificação estudada, entretanto pela escassez de amostras **buscou-se amostragem em: 1º) terrenos inseridos nas mesmas condições de chácaras molhadas pelo mesmo lago, e 2º) os do tipo terreno, desde que próximos ao do bairro da Lide.**

Espaço Amostral de Imóveis – Classificados Eletrônicos de novembro de 2024

Para a mensuração do valor a ser definido, inicialmente foram realizadas pesquisas de mercado junto às **imobiliárias da cidade de Londrina e região e Sites de Vendas**, de onde foram extraídas amostras de imóveis similares comercialmente ao avaliando. Dentre outras, foram selecionadas **cinco amostras**, conforme abaixo, estão discriminadas e qualificadas:

AVALIAÇÃO de JUSTO VALOR DO BEM						
LOTE NO 02 DA SUBDIVISÃO DO LOTE N° 61 DA GLEBA RIBEIRÃO CAMBÉ em Londrina/Pr						
AMOSTRAS	ANUNCIANTES	TELEFONE	m ²	VALOR PEDIDO	R\$/m ²	LOCALIZAÇÃO
1	IMOBILIÁRIA CRV	(43) 3315-5820	3.000,00	4.800.000,00	1.600,00	JD. COLONIAL
2	IMOB3M	(43) 3357-5733	1.860,00	3.000.000,00	1.612,90	JD. IGAPÓ
3	IMOBILIÁRIA MÔNACO	(43) 3338-9090	1.193,00	2.900.000,00	2.430,85	JD. ALCANTATA
4	IMOBILIÁRIA CATUAÍ	(43) 3342-5757	690,00	1.600.000,00	2.318,84	JD. CLÁUDIA
5	AXE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(43) 3254-3009	1.256,00	3.000.000,00	2.388,54	JD. TUCANOS

Tabela 01 – Qualificação das cinco amostras de imóveis;

The image shows a real estate listing for a property in Londrina, PR. The listing includes three photographs of the property, which is a large, open lot with trees and a brick building. The listing text indicates a price of R\$ 4.800.000 and a size of 3000 m². The listing is for a 'Venda' (sale) and is categorized as 'Lote/Terreno à venda em Londrina / Colonial'. The listing is from 'CRV Assessoria Imobiliária SE' and has a star rating of 5/5 (9 classifications). The listing also includes a link to 'Explore a localização do imóvel' and a contact form for sending a message.

Figura H – Anúncio da amostra número 1;

ERIK SEVERO ALVES
 ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

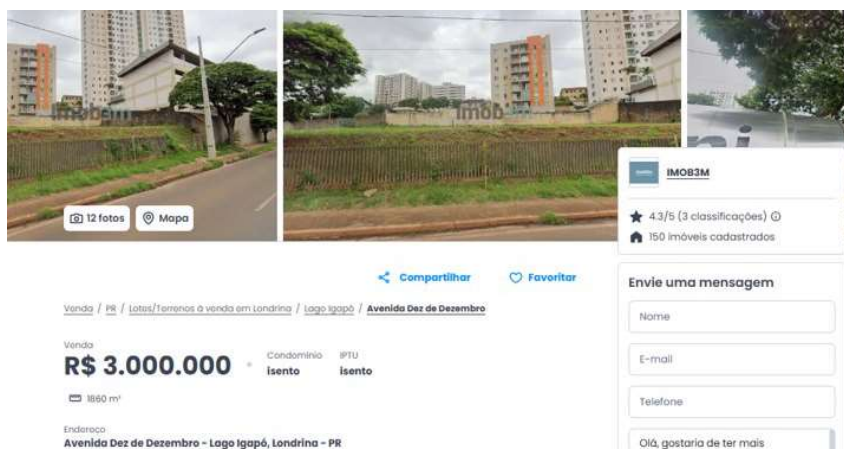


Figura I – Anúncio da amostra número 2;

1 Terreno de 1.193 m² na Garibaldi Deliberador

Home > Imóveis > À venda > Terrenos e prédios > Parque Residencial Alcantara > ...



Figura J – Anúncio da amostra número 3;



Figura K – Anúncio da amostra número 4;



AXE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CENTRAL DE ATENDIMENTO
43 3254.3009
SEU PRÓXIMO IMÓVEL ESTÁ AQUI!

Busca de imóveis | Lançamentos | Detenha seu imóvel | Fale conosco | Financiamento

Desejo imóvel para: Alugar Comprar

Tipo de Imóvel: Apartamento | Faixa de Valor: Indiferente

Busca por Referência: Busque por Ref.

Principal » Terreno » Em rua » Ref. 931181

Terreno em rua

Av. Waldemar Spranger, 1557 - Tucano, Londrina - PR, 86047-200, 1557 - Vale dos Tucanos, Londrina - PR - Brasil **venda R\$ 3.000.000**

Área do terreno: 1.256,00 m²
Área construída: não consta
Condomínio aprox.: não consta

Contato do corretor
Nome: Carolina Jung
E-mail: caroline_jung@hotmail.com
Telefone: (47) 99997-4937
CRECI: 36026

Facebook | Twitter | Google+

Figura L – Anúncio da amostra número 5;

Valor do m² para Terrenos na Região Urbana de Londrina

Para a valoração do justo valor do terreno, a Perícia usou o **Método Comparativo de Preços de Mercado**, ajustando a avaliação conforme determina a norma, ou seja, foram coletadas ofertas efetivas de terrenos na cidade de Londrina-Pr. para, após **homogeneizá-las conforme os fatores normativos**, atribuindo às mesmas, coeficientes que, por norma, variam entre 0,8 a 1,25.

Para realizar a *homogeneização e ajustar* os valores às **condições do lote avaliando**, inicialmente aplicou-se o **Coefficiente de Oferta**, o qual, segundo fatores pré-estabelecidos é de **10% - desconto para o efetivo fechamento de negócio -**, ou seja, um fator de **0,9**.

A homogeneização dos **demais fatores influentes** na avaliação se dá por **adequada escolha** como sendo:

Fator Área do Terreno

O fator **área** é definido pela relação:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

em m².



ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Como as amostras podem ter áreas maiores ou menores que o imóvel escopo, utiliza-se deste fator para que as **áreas das amostras se mostrem homogêneas**, podendo assim ser comparadas sem que haja elevada distorção pelo aspecto do tamanho.

Para o caso, o *limite de áreas de 30% inferior* foi de **3.608,84** m² e o *superior* de **6.702,12** m², utilizando-se, portanto, na avaliação a fórmula nesta condição.

Fator Localização

Fator que avalia a distância do local em relação as margens do Lago.

Fator Topografia

Fator comparativo entre condições topográficas já executadas da amostra, junto ao imóvel avaliando.

Fator Infraestrutura

Fator que leva em conta a presença ou não dos equipamentos públicos;

Determinação do Valor do Imóvel

Com os fatores devidamente conceituados, elaborou-se a tabela de homogeneização abaixo, onde se determina o valor de **R\$ 1.931,29/m²**, segundo a metodologia utilizada.

AVALIAÇÃO de JUSTO VALOR DO BEM								
LOTE NO 02 DA SUBDIVISÃO DO LOTE N° 61 DA GLEBA RIBEIRÃO CAMBÉ em Londrina/Pr								
AMOSTRAS	LOCALIZAÇÃO	COEFICIENTE DE OFERTA	R\$/m ²	COEFICIENTES PARA TRATAMENTO DE DADOS				VALOR CORRIGIDO
				ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUTURA	
1	JD. COLONIAL	0,9	1.440,00	0,93	1,00	1,25	1,00	1.682,21
2	JD. IGAPÓ	0,9	1.451,61	0,88	1,25	1,20	1,00	1.916,89
3	JD. ALCANTATA	0,9	2.187,76	0,69	1,25	1,20	1,00	2.276,06
4	JD. CLÁUDIA	0,9	2.086,96	0,60	1,25	1,20	1,00	1.893,43
5	JD. TUCANOS	0,9	2.149,68	0,70	1,25	1,00	1,00	1.887,84
MÉDIA HOMOGENEIZADA (R\$/m ²)								1.931,29
ÁREA TERRENO (m ²)								5.155,48
VALOR AVALIADO (R\$)								9.956.703,43

Tabela 02 – Tabela de homogeneização por fatores - NBR 14653 - imóveis em Londrina - R\$ 1.931,29/m²;

Finalizada esta etapa, obteve-se o valor de **R\$ 9.956.703,43** (*nove milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, setecentos e três reais e quarenta e três centavos*) para o lote objeto da avaliação.

Saneamento Amostral – Critério de Chauvenet

Para o **saneamento amostral da avaliação**, também necessário ao cumprimento metodológico, **aplica-se aos valores homogeneizados o Critério de Chauvenet**, este usualmente utilizado na metodologia proposta, onde retira-se, caso existam, amostras que fiquem além dos limites máximos e mínimos calculados.



ERIK SEVERO ALVES
 ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Assim, calcula-se a **média do valor dos m² das amostras**, o *desvio padrão* da amostragem, bem como seleciona-se o adequado coeficiente de Chauvenet, de acordo com a quantidade de dados existentes, calculando-se através das fórmulas apropriadas os **limites inferior e superior** de exclusão, quando existentes.

n	C
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,87
9	1,91
10	1,96
15	2,13
20	2,24
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Lim Inf = Média - C * Desv Pad
 Lim Sup = Média + C * Desv Pad

Figura M – Critério de Chauvenet – limites amostrais;

AMOSTRA	VALOR	CRITÉRIO DE CHAUVENET	
1	1.682,21	Média	1.931,29
2	1.916,89	Desv Pad	214,73
3	2.276,06	n	5
4	1.893,43	Chauvenet	1,65
5	1.887,84	C * Desv Pad	354,31
		Lim Inf	1.576,98
		Lim Sup	2.285,59

Tabelas 03 – Enquadramento nos critérios Chauvenet;

Para o caso em questão, **como os limites inferior e superior dos valores não foram ultrapassados**, considera-se as **5 amostras devidamente adequadas** como paradigmas para a avaliação.

Avaliação das Edificações

O Sindicato dos Construtores do Norte do Paraná (**SINDUSCON**) disponibiliza ao público em geral e aos Engenheiros e Avaliadores em específico, um histórico de simulações que forma um já tradicional índice chamado **CUB - Custo Unitário Básico** das construções. Este um índice é tido como fonte oficial por Lei específica da **Construção Civil em nível nacional**, sendo extremamente utilizado e confiável em metodologias de avaliações.

Adotou-se então este índice como paradigma para mensurar o valor do metro quadrado das edificações ali existentes e, do sítio eletrônico do Sinduscon, retirou-se a informação do valor deste para **outubro/2024**, utilizando-se o CUB para **Residência Unifamiliar de Padrão Alto R-1**.

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.380,19	0,31%	R-1	2.972,56	0,35%	R-1	3.627,52	0,34%
PP-4	2.182,95	0,47%	PP-4	2.781,27	0,40%	R-8	2.946,25	0,41%
R-8	2.074,03	0,49%	R-8	2.425,06	0,44%	R-16	2.989,90	0,51%
PIS	1.643,69	0,32%	R-16	2.350,60	0,43%			

Tabela 04 – Valor do CUB adotado - Projeto Padrão Alto R-1;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/UE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUSTJ E6RCC TYS7D 6C4SK

ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTÓRIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Entretanto, o valor de **R\$ 3.627,52/m²** não poderia ser atribuído diretamente à **área da edificação existente**, isto devido ao valor do CUB não contemplar as fundações do imóvel e a necessidade de manutenção de pintura e serviços complementares, contudo verificou-se em publicação da renomada revista PINI, em sua edição de **junho de 2006**, considerada ainda como **atualizada**, que estes percentuais são complementares, desta forma retomando-se o valor original.

Mês de Referência: Junho/06			
ETAPAS CONSTRUTIVAS	RESIDENCIAL		
	FINO(1)	MÉDIO(2)	POPULAR(3)
Serviços Preliminares	2,7 a 3,8	2,8 a 4,5	0,7 a 1,5
Movimento de Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Especiais	-	-	-
Infra-Estrutura	6,9 a 7,5	3,6 a 4,2	2,2 a 4,1
Superestrutura	15,9 a 18,7	13,2 a 18,3	11,5 a 14,6
Yedação	3,9 a 6,5	6,7 a 10,5	6,9 a 12,2
Esquadrias	2,6 a 5,2	7,3 a 13,5	8 a 13,3
Cobertura	0 a 0,5	3,5 a 7,6	8,5 a 16,8
Instalações Hidráulicas	11,6 a 13,7	11,5 a 13,5	11,7 a 12,7
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8
Impermeabilização e Isolamento Térmico	10,1 a 13,1	0,3 a 9,7	0,4 a 6,8
Revestimento (pisos, paredes e forros)	20,8 a 28,1	23,7 a 29,5	21,9 a 30,2
Vidros	1,9 a 3,5	0,5 a 1	0,9 a 1,8
Pintura	3,6 a 5,2	5,7 a 7,4	3,8 a 4,7
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,5 a 0,6	0,5 a 1
Elevadores	-	-	-

Figura N – Etapas construtivas compensatórias;

Desta forma verifica-se o valor de **R\$ 2.523.121,54** (dois milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos) para as edificações.

AVALIAÇÃO de JUSTO VALOR DAS EDIFICAÇÕES		
1	ÁREA EDIFICADA (m ²)	695,55
2	VALOR DO CUB (R\$/m ²)	3.627,52
VALOR AVALIADO DO BEM		R\$ 2.523.121,54

Tabela 04 – Valor do CUB adotado - Projeto Padrão Alto R-1;

Conclusão

Por se tratar de uma **situação paradigma comum**, para a **avaliação do imóvel objeto** da Lide, a avaliação se deu por metodologia convencional cabível. Pesquisados os valores de terrenos similares ofertados como referência, e após as suas homogeneizações, somando-se ao valor de construção para imóveis de alto padrão, levantando-se o **justo valor do imóvel avaliando** como determinado em **R\$ 12.479.824,97** (doze milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e vinte e quatro reais e noventa e sete centavos).

AVALIAÇÃO de JUSTO VALOR DO BEM		
1	VALOR HOMOGENEIZADO DO TERRENO (R\$/m ²)	1.931,29
2	ÁREA DO TERRENO (m ²)	5.155,48
3	VALOR TOTAL DO TERRENO (R\$)	9.956.703,43
4	ÁREA EDIFICADA	695,55
5	VALOR DO CUB	3.627,52
6	ÁREA EDIFICADA	2.523.121,54
VALOR AVALIADO DO BEM (3 + 6)		R\$ 12.479.824,97

Tabela 04 – Justo Valor do Bem;

ERIK SEVERO ALVES
ARQUITETURA E URBANISMO – LAUDOS, VISTORIAS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Encerramento

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 17 folhas digitadas de um só lado, as quais seguem devidamente numeradas.

Declara ainda não ter interesse próprio, presente ou futuro, ou de familiares, não havendo qualquer tipo de vantagem sobre o resultado final do trabalho apresentado. Colocando-se o realizador à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Londrina, 14 de novembro de 2024.

Erik Severo Alves
Arquiteto e Urbanista
Perito e Avaliador
CAU A92994-8

