

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá - Estado do Paraná.

Objetivo da avaliação: Realização de perícia, conforme nomeação feita, visando avaliar um imóvel de propriedade dos executados.

Matrícula do imóvel: nº 23.096; 23.095; 29.099 CRI da Comarca de Maringá-PR

Área: 12,1 há; 12,1 há; 972m²

Método (s) utilizado (s): Método comparativo direto de dados de mercado/evolutivo.

Especificação (fundamentação / precisão) **Grau II (Fundamentação) e Grau III (Precisão)**

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel matrícula 23.096: R\$2.174.709,00

(Dois milhões cento e sessenta e quatro mil setecentos e nove reais)

Valor de mercado para venda do imóvel matrícula 23.095: R\$ 2.084.709,00

(Dois milhões oitenta e quatro mil setecentos e nove reais)

Valor de mercado para venda do imóvel matrícula 29.099: R\$1.797.655,26

(Um milhão setecentos e noventa e sete mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos)

Responsável Técnico: Eng. Civil Felipe Ferreira Cossich – CREA137170/D.

Maringá 29 de junho de 2021



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Sumário

SOLICITANTE.....	3
PROPRIETÁRIOS	3
OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
FINALIDADE DO LAUDO.....	3
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
REFERÊNCIAS NORMATIVAS	3
PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
MÉTODOS AVALIATÓRIOS.....	4
Método Direto	4
Métodos Indiretos.....	5
O método Comparativo Básico de Dados de Mercado	5
O método da Capitalização da Renda	5
O método Evolutivo	5
O método Involutivo	5
O método da Quantificação do Custo de Reprodução	5
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
VISTORIA	6
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
Metodologia	6
Valor da terra nua matriculas nº 23.096; 23.095	10
Valor Benfeitorias matrícula nº 23.096.....	11
Valor do terreno matrícula nº 29.099	12
Valor Benfeitorias matrícula nº 29.099	12
RESULTADO E CONCLUSÃO	14
Anexo A – Calculo de Homogeneização do terreno	16
Anexo B – Graus de fundamentação e de precisão: Tratamentos de fatores	19
Anexo C – Pesquisa de Mercado.....	20



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá - Estado do Paraná.

PROPRIETÁRIOS

POMPILIO FRANCISCO BRESSAN DA SILVA

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Matrícula 23.096 do Lote de terras nº 167, com área de 5,0 alqueires paulistas, iguais a 121.000 metros quadrados ou 12,1Hectares (Há), situado na Gleba Patrimônio Água Boa, município de Doutor Camargo-Paraná. Possui uma casa de alvenaria com aproximadamente 90m².

Matrícula 23.095 do Lote de terras nº 166, com área de 5,0 alqueires paulistas, iguais a 121.000 metros quadrados ou 12,1Hectares (Há), situado na Gleba Patrimônio Água Boa, município de Doutor Camargo-Paraná. Sem benfeitorias.

Matrícula 29.099 do Lote de terras nº 8/7/9 da quadra 103, com área de 972 metros quadrados, situado no loteamento JARDIM NOVO HORIZONTE, na cidade de Maringá- Paraná

FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade exclusiva desta avaliação é a determinação do valor desta propriedade para fins de Execução de Título Extrajudicial dos **Autos nº. 0006226-42.2006.8.16.0017**.

A data-base para o presente laudo de avaliação é junho de 2021.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Serão utilizadas como referência para a composição desse laudo as normas técnicas NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019). e as recomendações do IBAPE-PR e



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Paraná/PR, de maneira restritiva quando cabíveis.

PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A(s) área(s) informada(s) da(s) matrícula(s) / propriedade(s) foi(ram) obtida(s) por meio de observação à(s) documentação(ões) que foi(ram) fornecida(s) nos autos. ou por meio de consulta(s) a sistema(s) informatizado(s), não sendo objeto deste trabalho qualquer medição em campo para validação da(s) informação(ões) obtida(s).

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

Utilizou-se para os cálculos do valor da terra nua (VTN) a pesquisa de valores de terra realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos.

Não foi considerada a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados, nem efetuada análise jurídica da documentação do imóvel. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Foi considerado apenas o valor de mercado dos imóveis conforme o objeto da perícia.

O profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum nos bens objeto deste laudo de avaliação.

MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia do Paraná – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os domínios dos imóveis, estão depositados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá-PR, sob as matrículas de nº **23.096; 23.095 e 29.099**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Tratam-se de três imóveis, dois localizados na gleba patrimônio Agua Boa em Doutor Camargo e o outro localizado na cidade de Maringá.

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Matrícula 23.096 do Lote de terras nº 167, com área de 5,0 alqueires paulistas, iguais a 121.000 metros quadrados ou 12,1Hectares (Há), situado na Gleba Patrimônio Água Boa, município de Doutor Camargo-Paraná. Possui uma casa de alvenaria com aproximadamente 90m².

Matrícula 23.095 do Lote de terras nº 166, com área de 5,0 alqueires paulistas, iguais a 121.000 metros quadrados ou 12,1Hectares (Há), situado na Gleba Patrimônio Água Boa, município de Doutor Camargo-Paraná. Sem benfeitorias.

Matrícula 29.099 do Lote de terras nº 8/7/9 da quadra 103, com área de 972 metros quadrados, situado no loteamento JARDIM NOVO HORIZONTE, na cidade de Maringá- Paraná, possui uma residência térrea com 416,23 m² de padrão alto de construção, com duas piscinas, sauna e um pequeno campo de futebol

VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 22 de junho de 2021 na parte da tarde. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área, e da região em que o imóvel está localizado com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O local zona rural de Doutor Camargo é composto por pequenas propriedades rurais destinadas a agricultura (com solo favorável para o plantio de soja) e pecuária.

Existem poucos imóveis livres de ocupação no entorno avaliado. Pelos motivos expostos os imóveis avaliados têm baixa liquidez.

Essa região é composta predominantemente por imóveis rurais.

O local JARDIM NOVO HORIZONTE em Maringá, é composto por imóveis residenciais, e alguns comerciais localizados na avenida Cerro Azul, os imóveis nessa região possuem média liquidez.

A pesquisa de mercado utilizada para elaboração do presente laudo se encontra no **Anexo C**.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Em atendimento ao objetivo do laudo serão apresentados os valores de mercado para venda referente ao terreno e benfeitorias separadamente no primeiro momento e posteriormente um valor totalitário.

Metodologia

Como primeiro passo na investigação dos valores de mercado foi realizado extensas pesquisas imobiliárias na região, visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de terrenos

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

similares, ofertados ou já transacionados, à venda ou para locação, na mesma região geoeconômica em que se localizam os imóveis objetos do presente estudo. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **Anexo C** do presente laudo.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para a avaliação do imóvel avaliando, utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para a terra Nua**, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

A coleta de dados de mercado para a avaliação sempre envolve imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, devido às particularidades de cada unidade. Em função disto, o avaliador necessita transformar (homogeneizar) os valores, para poder comparar estes imóveis. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados na região de origem para as do imóvel avaliando.

Conforme a NBR 14653, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando alcançar a melhor resposta do imóvel ao mercado atual imobiliário.

FATOR OFERTA foi utilizado para retirar dos imóveis colocados em oferta os

Acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da negociação com o comprador. Admite-se geralmente superestimativas da ordem de 10% e 15% para opiniões e ofertas, respectivamente, o que resulta em $F_{\text{Fonte}}=0,90$ e $F_{\text{Fonte}}=0,85$, enquanto que para dados transacionados, $F_{\text{Fonte}}=1,00$. Este fator é considerado um pré-homogeneizador do elemento pesquisado.

FATOR NOTA AGRONÔMICA

Trata-se da conjugação da classe de capacidade de uso do solo da propriedade, relação entre o relevo e os solos da propriedade, com a situação, que são as características de acesso e localização da gleba.

Seguem as planilhas abaixo e são utilizados no cálculo da Nota Agronômica (NA) de cada elemento, incluindo o avaliando.

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Situação	Características				Valor relativo (%)
	Tipo de acesso		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0 – 1 h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 – 3 h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3 – 6 h	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Servidões passagem	6 – 12 h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Péssima	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Caires.

Tabela 2 - Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe de capacidade de uso do solo

Classe de Cap. de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação e fertilidade, exige adubação de manutenção.	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação e fertilidade exigem práticas simples (nivelamento).	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação e fertilidade exigem práticas complexas (terraceamento).	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação.	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

Fonte: Mendes Sobrinho

Para o presente trabalho foi escolhida, como tabela de fatores de homogeneização, a tabela de França, para classe de capacidade de uso, conjugada com a tabela de Caires, para a situação, por ser considerada de abrangência nacional.

Tabela de fatores de homogeneização do INCRA.

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Situação		Classe de capacidade de uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual de Obtenção de Terras - INCRA (2009).

FATOR DE ÁREA: O fator de área na amostragem para estabelecer uma correção no valor unitário da terra nua em relação ao tamanho das propriedades, conforme relação estabelecido entre o fator área da amostra e o fator área do avaliando.

Área (ha)		Fator
0	500	1,00
500	1.500	0,95
1.500	2.500	0,90
2.500	5.000	0,85
5.000		0,80

O fator área foi desconsiderado neste trabalho pelo fato de o imóvel avaliando e todas as amostras coletadas serem menores que 500 hectares, sendo consideradas assim homogêneas entre si.

Os fatores adotados para a homogeneização dos elementos amostrados foram o **Fator de Nota Agrônômica** e o **Fator Oferta**.

Para a avaliação do imóvel residencial no JARDIM NOVO HORIZONTE, foram utilizados o **Fator Oferta** e o **Fator Testada**.

Utilizou-se como fator de elasticidade 10% valor que representa adequadamente o sobre preço imputado aos elementos do tipo oferta, e grau de fundamentação, com intervalo de dados válidos entre 0,70 a 1,40 da nota agrônômica da propriedade.

Os dados amostrais foram analisados em relação ao item dados semelhantes, contido na Norma ABNT e são apresentados no **ANEXO C**. Neste teste são expurgados os elementos com Nota Agrônômica inferiores ou superiores ao intervalo citado no parágrafo anterior. Só continuam no processo avaliatório os elementos que sejam realmente semelhantes ao avaliando.

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Na sequência procede-se a homogeneização do conjunto amostral foram aplicados os 04 (quatro) critérios de saneamento conhecidos e aceitos: Média, Desvio-padrão, Chauvenet e Arley.

Concluído o saneamento e recalculada a média ($\bar{x}_s$) e o desvio padrão (s_s) do conjunto amostral saneado, parte-se então para determinar o campo de arbítrio (CA), cujo resultado pode ser observado no tópico **ANEXO A**.

Findo a homogeneização e o saneamento amostral, conclui-se o trabalho de determinar tecnicamente o valor da terra nua da propriedade.

Foi utilizado o critério do desvio padrão pois se mostrou o critério com maior grau de precisão.

Para o valor das benfeitorias que são: as culturas comerciais, as construções e demais itens descritos neste laudo, foi utilizado o **Método da Quantificação do Custo de Reprodução**.

Para as produções vegetais comerciais (denominadas como benfeitorias reprodutivas) como as culturas semiperenes e perenes ou as lavouras anuais em alguns casos e situações, será utilizado preferencialmente o método do valor econômico (VE), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3.

As culturas anuais, de acordo com a norma, não são avaliadas, pois a cada ano necessitam de um novo ciclo de investimento para produzir.

As benfeitorias não reprodutivas (construções e outros) serão avaliadas pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, padrão do acabamento e do tipo de construção utilizando-se o critério de Ross-Heideck, da idade aparente e de projeto.

Valor da terra nua matrículas nº 23.096; 23.095

Para cálculo do valor da terra nua foram considerados procedimentos recomendados pelo IBAPE/PR e visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por ha de área de terreno) pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% (dez por cento), compensando assim a superestimava. Os cálculos para estimar o valor do terreno se encontram no **Anexo A** Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = \frac{Vu}{1 + (F1 - 1)} * At$$

Sendo:

Vt - Valor do Terreno

Vu – Valor unitário: calculado segundo homogeneização das amostras: R\$ 172.290,00 /ha;

At -área do terreno:12,1 ha

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

F1 -Fator de localização:

$V_t = R\$ 2.084.709,00$

Portanto o valor do terreno NU calculado foi de **R\$ 2.084.709,00**

Valor Benfeitorias matricula nº 23.096

A construção será avaliada pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, padrão do acabamento e do tipo de construção utilizando-se o critério de Ross-Heideck, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

$V_b = S_c \times P_c \times C_c \times F_{oc}$,

$F_{oc} = R + K \times (1-R)$

onde:

V_b -valor da benfeitoria;

S_c -área construída;

P_c -Padrão da construção;

C_c -custo de construção;

F_{oc} - Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação;

K - Coeficiente de Ross-Heideck;

R - Valor residual.

Sequencia	Valor (R\$)
Casa de alvenaria	R\$80.000,00

O padrão de construção foi comparado com as denominações proposta pelo CUB/Sinduscon, sendo que as características de cada benfeitoria foram categorizadas segundo a qualidade e tipo do revestimento, estrutura, tipo do piso, esquadrias, pintura e outros mecanismos construtivos.



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Valor do terreno matricula nº 29.099

Para cálculo do valor da terra nua foram considerados procedimentos recomendados pelo IBAPE/PR e visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (R\$/m²) pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% (dez por cento), compensando assim a superestimava. Os cálculos para estimar o valor do terreno se encontram no **Anexo A** Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = \frac{Vu}{1 + (F1 - 1)} * At$$

Sendo:

Vt -Valor do Terreno

Vu – Valor unitário: calculado segundo homogeneização das amostras: R\$ 920,00 /m²;

At -área do terreno: 972,00m²

F1 -Fator de testada:

Vt = R\$ 894.240,00

Portanto o valor do terreno NU calculado foi de **R\$ 894.240,00**

Valor Benfeitorias matricula nº 29.099

A construção será avaliada pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, padrão do acabamento e do tipo de construção utilizando-se o critério de Ross-Heideck, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

$Vb = Sc \times Pc \times Cc \times Foc,$

$Foc = R + K \times (1 - R)$

onde:

Vb -valor da benfeitoria;

Sc -área construída;

Pc -Padrão da construção;



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Cc -custo de construção;

Foc- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

K- Coeficiente de Ross-Heideck;

R- Valor residual.

área da construção (m²)	416,23
idade aparente(anos)	31
padrão	alto
CUB - R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto, 4 dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz , AS completa e varanda (abrigo para automóvel)
VALOR DO CUB	R\$ 2.476,06
VALOR = CUB X ÁREA x BDI	R\$ 1.339.793,59
CUSTO RESIDUAL (20%)	R\$ 267.958,72
CUSTO DEPRECIÁVEL	R\$ 1.071.834,87
COEF DEPRECIÇÃO LINEAR	0,516666667
COEF DE KUENTZLE	0,266944444
COEF DE ROSS	0,391805556
COEF DE HEIDECHE (ESTADO BOM)	0,0252
COEF ROSS.HEIDECHE	0,407132056
DEPRECIÇÃO FINAL	R\$ 436.378,33
VALOR FINAL	R\$ 903.415,26



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

RESULTADO E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel (terra nua) designado na matrícula nº **23.096** situado no Município de Doutor Camargo, do Estado do Paraná, importa em **R\$ 2.084.709,00 (dois milhões oitenta e quatro mil setecentos e nove reais)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – junho de 2021. Já as avaliações das benfeitorias contidas no Lote somam um valor de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, totalizando assim, o valor de terreno mais benfeitorias em:

$V \text{ (total)} = V \text{ (terreno)} + V \text{ (benfeitorias)} = \textbf{R\$2.164.709,00}$

(Dois milhões cento e sessenta e quatro mil setecentos e nove reais)

Isto posto, o valor de mercado do imóvel (terra nua) designado na matrícula nº **23.095** situado no Município de Doutor Camargo, do Estado do Paraná, importa em **R\$ 2.084.709,00 (dois milhões oitenta e quatro mil setecentos e nove reais)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – junho de 2021.

(Dois milhões oitenta e quatro mil setecentos e nove reais)

Isto posto, o valor de mercado do imóvel (terra nua) designado na matrícula nº **29.099** situado no Município de Maringá, do Estado do Paraná, importa em **R\$ 894.240,00 (oitocentos e noventa e quatro mil duzentos e quarenta reais)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – junho de 2021. Já as avaliações das benfeitorias contidas no Lote somam um valor de **R\$ 903.415,26 (novecentos e três mil quatrocentos e quinze reais e vinte e seis centavos)**, totalizando assim, o valor de terreno mais benfeitorias em:

$V \text{ (total)} = V \text{ (terreno)} + V \text{ (benfeitorias)} = \textbf{R\$1.797.655,26}$

(um milhão setecentos e noventa e sete mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos)



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

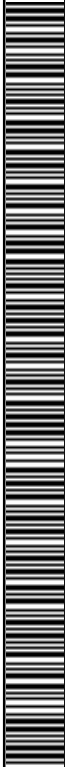
No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653: 2019(ABNT) -Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o presente trabalho apresentou o **Grau de Fundamentação II**, enquanto o **Grau de Precisão foi classificado como III** conforme demonstrado no **Anexo A e B**

Vai o presente Laudo Pericial de Avaliação digitado via computador, em nove folhas mais anexos, impressas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada.

Maringá, 29 de junho de 2021

Felipe Ferreira Cossich
Perito Judicial Nomeado - Engenheiro Civil – CREA-PR 137170/D
Mestre em Ciências Ambientais

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: PUVL9 ALS7E A4BQ5 RSFKA



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Anexo A – Calculo de Homogeneização do terreno

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	F _{elasticidade}	VTI	Benfeitorias	VTN/há	VTN _{indexado}	contato
1	Oferta	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	diego
2	Realizado	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	diego
3	Oferta	boa	16,940	0,900	0,9	1.540.000,00	0,00	81.818,18	86.363,64	Massaru Imóveis
4	Oferta	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	oswaldo
5	Oferta	muito boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	oswaldo
6	Oferta	Boa	11,850	0,900	0,9	2.000.000,00	0,00	151.898,73	160.337,55	Ingaville Imóveis
7	Oferta	boa	54,450	0,900	0,9	3.700.000,00	0,00	61.157,02	64.554,64	imobiliária
8	Oferta	boa	7,260	0,900	0,9	1.200.000,00	300.000,00	107.438,02	113.406,80	amarilido corretor
9	Oferta	boa	3,380	0,900	0,9	780.000,00	0,00	207.692,31	219.230,77	Ingaville Imóveis
$VTN_{indexado} = \left[\frac{(VTN_{pesquisa} \times NA_{avaliando})}{NA_{pesquisa}} \right]$										
Equação 9: Valor da terra nua indexado (VTN _{indexado})										

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES	
Elemento	VTN _{indexado}
1	R\$ 190.000,00
2	R\$ 190.000,00
3	R\$ 86.363,64
4	R\$ 190.000,00
5	R\$ 190.000,00
6	R\$ 160.337,55
7	R\$ 64.554,64
8	R\$ 113.406,80
9	R\$ 219.230,77
Média	
s	R\$ 155.988,15
n	9

SANEAMENTO	
Limite inferior	R\$ 109.191,71
Limite superior	R\$ 202.784,60

DADOS SANEADOS	
Elemento	VTN _{indexado}
1	R\$ 190.000,00
2	R\$ 190.000,00
4	R\$ 190.000,00
5	R\$ 190.000,00
6	R\$ 160.337,55
8	R\$ 113.406,80
Média saneada	
s saneado	R\$ 172.290,72
n saneado	6



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial

Crea: 137170/D

Contato: (44)99701-5562

Email: Felipe_cossich@hotmail.com

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES	
Elemento	VTN _{indexado}
1	R\$ 190.000,00
2	R\$ 190.000,00
3	R\$ 86.363,64
4	R\$ 190.000,00
5	R\$ 190.000,00
6	R\$ 160.337,55
7	R\$ 64.554,64
8	R\$ 113.406,80
9	R\$ 219.230,77
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
Média	R\$ 155.988,15
s	R\$ 54.390,49
n	9

SANEAMENTO	
Limite inferior	R\$ 101.597,67
Limite superior	R\$ 210.378,64

DADOS SANEADOS	
Elemento	VTN _{indexado}
1	R\$ 190.000,00
2	R\$ 190.000,00
4	R\$ 190.000,00
5	R\$ 190.000,00
6	R\$ 160.337,55
8	R\$ 113.406,80
Média saneada	R\$ 172.290,72
s saneado	R\$ 31.191,89
n_saneado	6

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SEMELHANTES		
Elemento	VTN _{indexado}	d/s
1	R\$ 190.000,00	0,63
2	R\$ 190.000,00	0,63
3	R\$ 86.363,64	1,28
4	R\$ 190.000,00	0,63
5	R\$ 190.000,00	0,63
6	R\$ 160.337,55	0,08
7	R\$ 64.554,64	1,68
8	R\$ 113.406,80	0,78
9	R\$ 219.230,77	1,16
Média	R\$ 155.988,15	
s	R\$ 54.390,49	
n	9	

SANEAMENTO 1	
d/s _{crítica}	1,920

DADOS SANEADOS 1		
Elemento	VTN _{indexado}	d/s
1	190.000,00	0,63
2	190.000,00	0,63
3	86.363,64	1,28
4	190.000,00	0,63
5	190.000,00	0,63
6	160.337,55	0,08
7	64.554,64	1,68
8	113.406,80	0,78
9	219.230,77	1,16
Média	R\$ 155.988,15	
s	R\$ 54.390,49	
n	9	

SANEAMENTO 2	
d/s _{crítica}	1,920



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

CÁLCULO INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBITRIO E GRAU DE PRECISÃO

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n_{saneado}	Média_{saneada}	S_{saneado}
Média	6	172.290,72	31.191,89
Desvio-padrão	6	172.290,72	31.191,89
Chauvenet	9	155.988,15	54.390,49
Arley	9	155.988,15	54.390,49
Melhor Critério de Saneamento			Desvio-padrão

INTERVALO DE CONFIANÇA	
IC Inferior	154.972,44
IC Superior	189.609,01

CAMPO DE ARBITRIO +- 15%

GP
20,10%
III

Elemento	Área	V=RS/m²	Testada	Profundidade	Índice Fiscal	F. Testada	F. Prof.	F. Loc	Vu homog
1	300	633,30	12	25	1	0,964	1,000	1,000	610,62
2	366,47	1.323,40	13	28,19	1	0,949	0,942	1,000	1.178,62
3	366	1.174,86	13	28,15385	1	0,949	0,942	1,000	1.047,04
4	441,31	1.019,69	14	31,52214	1	0,935	0,891	1,000	841,73
5	540	925,93	12	45	1	0,964	0,745	1,000	656,99
								média	919,50
								desv. Padrão	244,95

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Anexo B – Graus de fundamentação e de precisão: Tratamentos de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 4 –
Grau de
fundamentação
o no caso de
utilização do
tratamento
por fatores**

Grau III = 13 pts
 Grau II = 8 pts
 Grau I = 5 pts

Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com

Anexo C – Pesquisa de Mercado

Imóvel de Maingá

amostra	endereço	área	frente	valor	valor.unid	contato
1	PROXIMO A AVENIDA CERRO AZUL, PROXIMO AO CONDOMINIO VILAGGIO BOURBON	300	12	R\$ 190.000,00	R\$ 633,33	Camargo Corretor De Imóveis
2	Rua Antônio Valdir Zanutto	366,47	13	R\$ 485.000,00	R\$ 1.323,44	Imobiliária Home Center
3	Rua Júlio Meneguelli	366	13	R\$ 430.000,00	R\$ 1.174,86	Rodrigo Real Beraldo - Corretor de Imóveis
4	Rua Martin Afonso	441,31	14	R\$ 450.000,00	R\$ 1.019,69	Moraes e Moraes Negócios Imobiliários
5	Avenida Dona Maria Gaspar Pedrosa Moleirinho	540	12	R\$ 500.000,00	R\$ 925,93	Imobiliária Santa Catarina

Imóvel de Doutor Camargo

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS										
Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	Felaticidade	VTI	Benfeitorias	VTN/há	VTN _{indexado}	contato
1	Oferta	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	diego
2	Realizado	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	diego
3	Oferta	boa	16,940	0,900	0,9	1.540.000,00	0,00	81.818,18	86.363,64	Massaru Imóveis
4	Oferta	Boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	oswaldo
5	Oferta	muito boa	2,000	0,900	0,9	400.000,00	0,00	180.000,00	190.000,00	oswaldo
6	Oferta	Boa	11,850	0,900	0,9	2.000.000,00	0,00	151.898,73	160.337,55	Ingaville Imóveis
7	Oferta	boa	54,450	0,900	0,9	3.700.000,00	0,00	61.157,02	64.554,64	Imobiliária
8	Oferta	boa	7,260	0,900	0,9	1.200.000,00	300.000,00	107.438,02	113.406,80	amarildo corretor
9	Oferta	boa	3,380	0,900	0,9	780.000,00	0,00	207.692,31	219.230,77	Ingaville Imóveis
$VTN_{indexado} = \left[\frac{(VTN_{pesquisa} \times NA_{avaliando})}{NA_{pesquisa}} \right]$										
Equação 9: Valor da terra nua indexado (VTN _{indexado})										



Felipe Ferreira Cossich Engenheiro civil – Perito judicial
Crea: 137170/D
Contato: (44)99701-5562
Email: Felipe_cossich@hotmail.com



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720213123715

1. Responsável Técnico FELIPE FERREIRA COSSICH Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 1712907670 Carteira: PR-137170/D		
2. Dados do Contrato Contratante: CARTORIO DA 5A. VARA CIVEL DE MARINGA AV PEDRO TAQUES, 294 ZONA ARMAZEM - MARINGA/PR 87030-008 CNPJ: 08.456.908/0001-16 Contrato: (Sem número) Celebrado em: 22/06/2021 Valor: R\$ 6.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira		
3. Dados da Obra/Serviço AV PEDRO TAQUES, 294 ZONA ARMAZEM - MARINGA/PR 87030-008 Data de início: 22/06/2021 Previsão de término: 29/06/2021		
4. Atividade Técnica [Avaliação] de imóveis Quantidade: 1,00 Unidade: UNID Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		
6. Declarações Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.		
7. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local: FELIPE FERREIRA COSSICH:0635925 Assinado de forma digital por FELIPE FERREIRA COSSICH:06359251922 Data: 2021.06.29 10:03:15 -03'00' FELIPE FERREIRA COSSICH - CPF: 063.592.519-22 CARTORIO DA 5A. VARA CIVEL DE MARINGA - CNPJ: 08.456.908/0001-16		
8. Informações - A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br . - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Acesso nosso site www.crea-pr.org.br Central de atendimento: 0800 041 0067  CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná		

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 28/06/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720213123715

