

PERÍCIA DE ENGENHARIA CIVIL**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Alex Severo Alves, Engenheiro Civil, registrado no CREA RS – nº 85.051/D, Visto nº: 062.147/PR, avaliador e perito, apresenta este **Lauda Técnico de Avaliação Imobiliária**, solicitado pelo proprietário, conforme segue:

Considerações Preliminares

Observa-se inicialmente que o imóvel é **composto por apartamento unifamiliar, com 3 vagas de garagem, depósito e área comum em condomínio** a ser descrito e avaliado no corpo deste Laudo.

Descreve-se o imóvel objeto desta avaliação como composto pelo **apartamento unidade nº 1504, com 236,46 m² de área real construída privativa, totalmente decorado e com armários planejados de excelente qualidade, situado no 15º andar do Edifício Residencial Le Blanc, situado na Gleba Palhano em Londrina/PR**. O imóvel possui ainda 3 vagas de garagens identificadas como 143/143A e 138 e depósito D71 com área total de 39,70 m², que somados a área comum de 112,4341 m², compõe **área total de 388,5941 m²**, tendo este como proprietário o **Sr. Gleidson Messias Silva**.

Destina-se o presente trabalho ao uso do solicitante para identificar o **Justo Valor de Avaliação Comercial** do apartamento residencial edificado em estrutura de concreto armado com fechamentos em alvenaria de blocos cerâmicos, sendo avaliado conforme Metodologia prevista na **Norma NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**.

Localização

Trata-se a presente avaliação de imóvel situado à **Rua Ernani Lacerda de Athayde, nº 930, Gleba Fazenda Palhano**, inserido em contexto urbano da cidade de **Londrina/PR**.



Figura A – Localização do Imóvel em relação aos caminhos da região de Londrina /PR.;

Caracterização da Região

O imóvel avaliando situa-se na **Zona Sul** da cidade de Londrina, contando com infraestrutura urbana de vias de acesso asfaltadas, rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, arborização, coleta de lixo, coleta seletiva de resíduos, sistema de drenagem de águas pluviais, rede de coleta de esgoto sanitário e transporte coletivo e verificando-se como atendido por todo tipo de comércio e serviços próximos.



Figura B – Localização do imóvel em relação ao bairro;

Destaca-se o imóvel avaliando como situado no centro do bairro **Gleba Fazenda Palhano**, em região valorizada para moradia, de alta densidade demográfica, constituída primordialmente por edifícios residenciais.

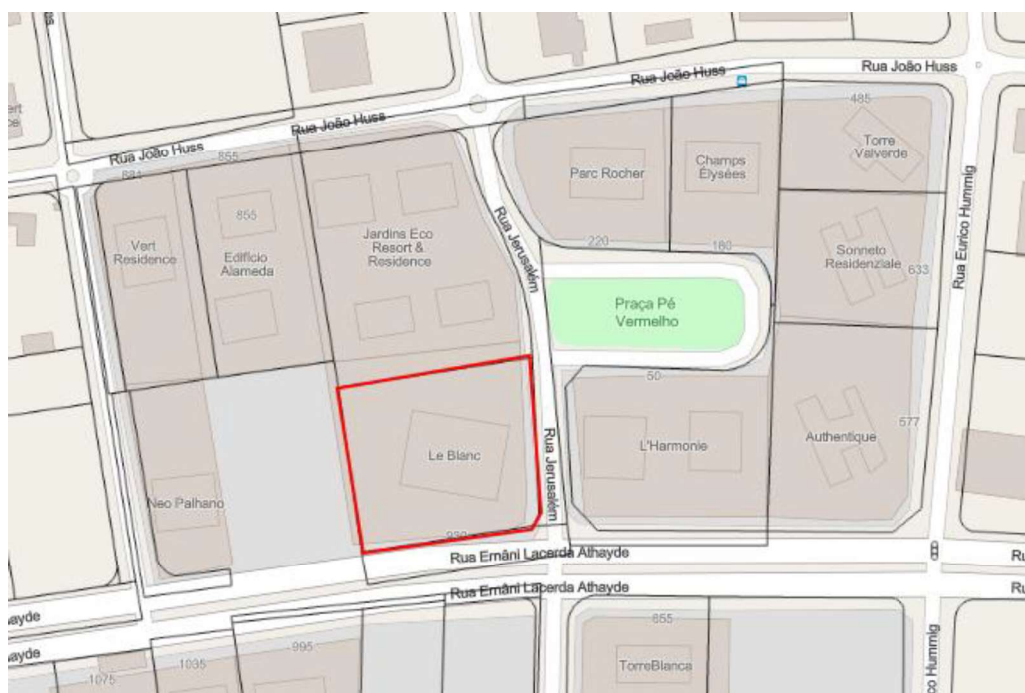


Figura C – Vizinhança;

Caracterização do Condomínio

O Condomínio Vertical situa-se em via “**Arterial Projetada**” de mão dupla dividida por canteiro central em esquina com “Via Coletora B”, próximo de rodovia, onde constata-se os **acessos de chegada e saída da região como privilegiados**.

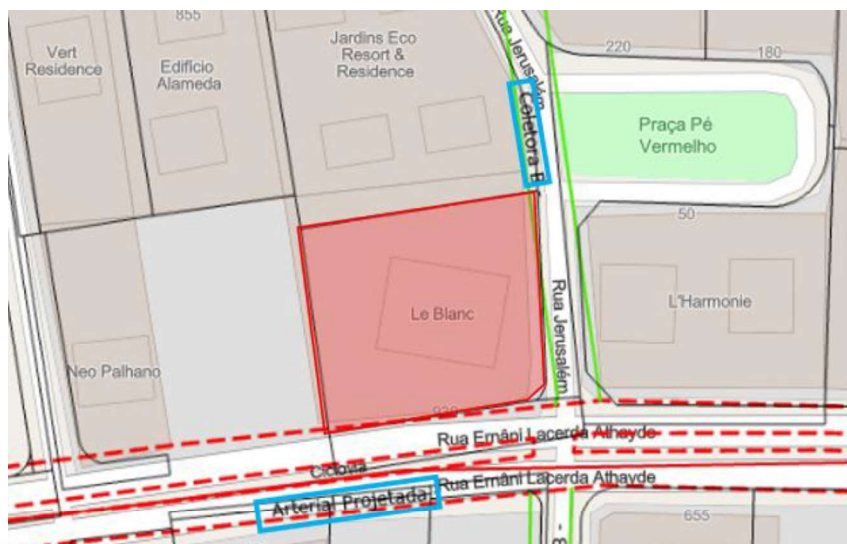


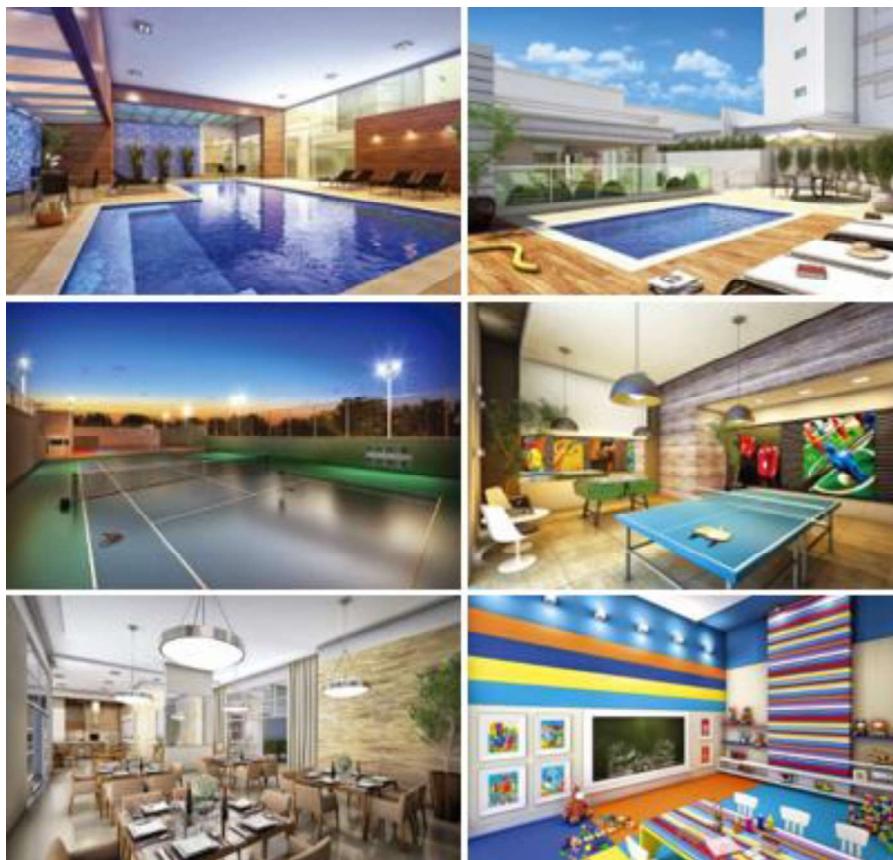
Figura D – Hierarquia viária;

O Edifício **Condomínio Residencial Le Blanc** foi entregue em novembro de 2026 pela **Plaenge Empreendimentos**, conceituada construtora conhecida pela excelência de suas obras e, é composto de **torre única de 4 apartamentos por pavimento**.



Foto 01 – Fachada do Edifício Le Blanc;

O condomínio conta em seu térreo com **terreno de área de 6.049,30 m²**, possuindo diversos atrativos de lazer correspondentes a **edifícios de alto padrão**.



Figuras E – Áreas de lazer do condomínio;

O condomínio ainda conta com unidades, de acordo com a configuração do apartamento, com quatro dormitórios e amplas áreas de serviços e lazer internas



Figura F – Planta ilustrativa do apartamento;

Titularidade

Conforme anotação verifica-se o imóvel como registrado na data de **14 de fevereiro de 2017** sob **Matrícula de nº 109.590** no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LONDRINA		Ficha C1
REGISTRO GERAL		Matrícula 109.590
MATRÍCULA Nº 109.590.- DATA: 14 de fevereiro de 2017.- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 1504, situado no 15º pavimento tipo, do LE BLANC, localizado à Rua Ermani Lacerda Athayde nº 930, desta cidade, com área total construída de 388,5941 m ² , sendo 236,4600 m ² de área real construída privativa do apartamento, 39,7000 m ² de área real construída privativa correspondente às vagas de garagens nºs 143/143A e 138 e ao depósito nº 071 , 112,4341 m ² de área real construída de uso comum, correspondendo a fração ideal do terreno (ou coeficiente de proporcionalidade) de 1,031966%, confrontando-se: "Frente com área de uso comum externa e interna; lateral direita com área de uso comum interna e apartamento nº 03; fundos com área de uso comum externa; lateral esquerda com a Rua Jerusalém".- PROPRIETÁRIA: PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 78.638.061/0001-76, com sede na Avenida Tiradentes nº 1.000, em Londrina-PR.- REGISTRO ANTERIOR: R.13/91.364, na matrícula nº 91.364, deste Ofício. Funrejus de R\$ 1,37. Dou. fê. D/30,00 VRC (R\$ 3,46).-		
ka"  CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI Titular	Londrina, 14 de fevereiro de 2017 	
Continúa no verso.		

Figura G – Matrícula;

Situação Atual do Imóvel Avaliando

Atualmente o apartamento encontra-se **habitado e em uso pelo proprietário**, observando-se o mesmo **completamente decorado e mobiliado** conforme sequência de fotos seguinte apresentadas.



Foto 02 – Vista da sala;

Destaca-se o apartamento com as todos **os móveis planejados**, pinturas, pisos, iluminação, sistemas hidráulico e elétrico em **excelentes condições de utilização** e sem quaisquer patologias que necessitem de reparos.



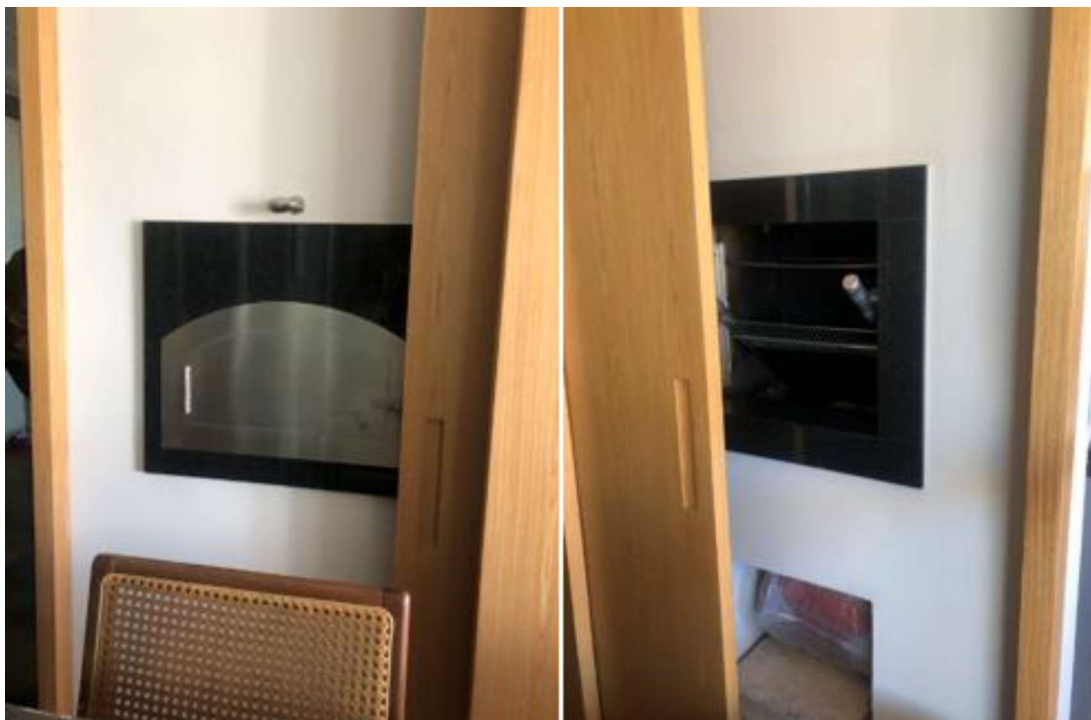
Foto 03 – Vista de mobiliário da varanda;

Com parte ainda dos **móveis planejados que estão incorporados ao imóvel**, o apartamento, no ambiente da churrasqueira, conta com ilha central e cristaleiras.



Foto 04 – Área de lazer;

Repara-se o forno e a churrasqueira como possuindo **fechamento planejado** com portas de madeira deslizantes.



Fotos 05 – Portas deslizantes;

A despensa também se encontra com **estantes em madeiras** instaladas.



Foto 06 – Despensa;

Observa-se também a área de serviços com **armários planejados** sob a bancada e mesa basculante.



Foto 07 – Área de serviços;

Descreve-se ainda a circulação provida de **armários planejados** em ambos os lados e ao final do corredor.



Fotos 08 – Circulação;

Destaca-se novamente a unidade como **completa em armários**, os quais merecem destaque no closet, mobiliado planejadamente em ambos os lados. Ainda se verifica no apartamento as **instalações sanitárias completas de boxes, espelhos e armários** em excelentes condições de manutenção.



Fotos 09 – Vista de closet e de BWC;

Já no dormitório do casal, a suíte master, observa-se que **as paredes se encontram finamente revestidas com painéis em madeira** em toda sua extensão.

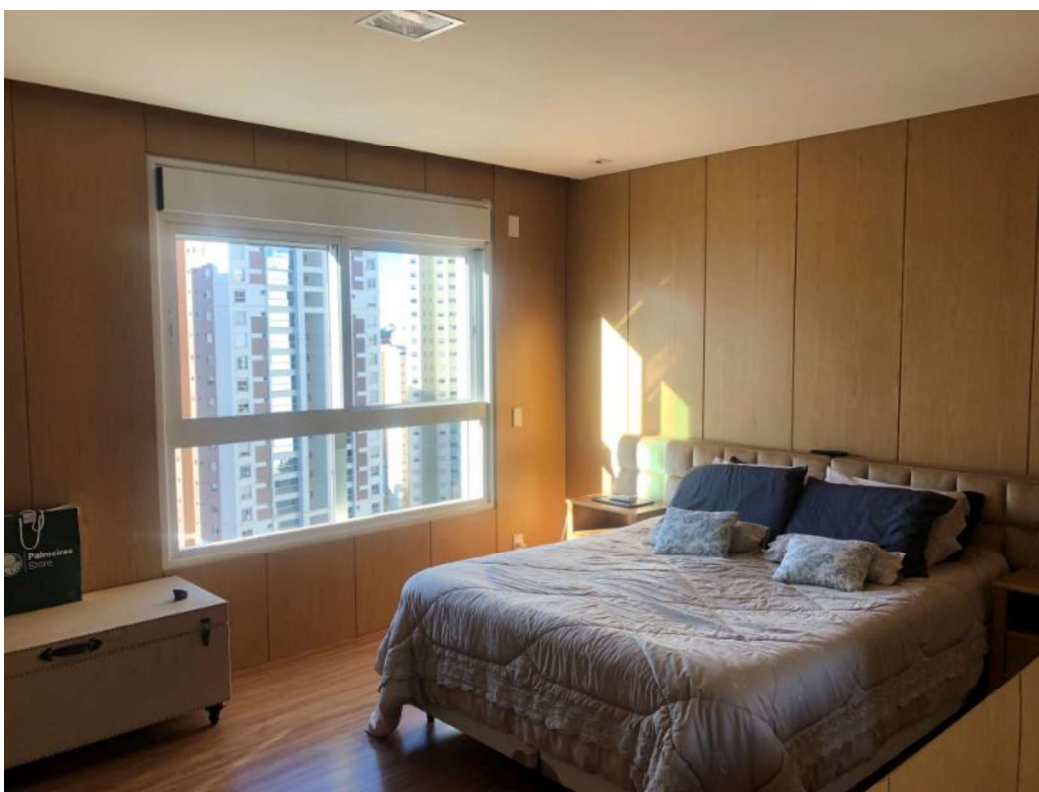


Foto 10 – Suíte master;

Observa-se ainda ambiente de **escritório** elegantemente iluminado e com **revestimento interno inferior de lambris emoldurados**.



Foto 11 – Ambiente de escritório;

Constata-se ainda a sala de estar integrada a de jantar, revestida em **forro de gesso com iluminação delicadamente embutida e diferenciada**.



Foto 12 – Salas;

Por outro ângulo de vista das salas, observa-se os ambientes excelentemente compostos com ar condicionado, espelhos e painel para fixação da televisão, bem como por **estante decorativa funcional** planejada.



Foto 13 – Vista inversa da sala;

Por fim da descrição dos ambientes, mobiliários e decorações, descreve-se a varanda como provida de **móvel planejado amplo do tipo sofá com almofadas**, no qual a iluminação natural também se mostra privilegiada.



Foto 14 – Varanda;

Considerações Mercadológicas do Imóvel

Destaca-se a unidade avaliada de final 04 no Edifício Le Blanc, posicionada geograficamente em face leste/norte, como a de **melhor orientação em termos de exposição solar**, sendo as mais valorizadas, influenciando positivamente no conforto térmico e na qualidade de vida dos moradores. O apartamento avaliando, em andar alto, também conta com privilegiada vista, aumentando seu valor por metro quadrado com relação aos demais, bem como pela **qualidade dos móveis e armários planejados de excelência instalados em todos os cômodos**.



Fotos 15 – Fachada do Condomínio Le Blanc e ambiente de varanda;

Metodologia para Obtenção do Justo Valor do Bem

A Avaliação aqui realizada está baseada na **Norma de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos ABNT NBR-14653-2**, a qual se utiliza da metodologia do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, este tratado por fatores e coeficientes para a homogeneização das amostras.

Quanto ao número de amostras utilizada e aos coeficientes usados no tratamento por fatores para determinação do justo valor do bem, destaca-se na Tabela 3 da **Norma ABNT NBR 14653-2 de Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos**, estar esta **avaliação** classificada como de **Grau III**, ou seja, a **mais completa normativamente**.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

Tabela 01 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores;

Espaço Amostral de Imóveis – Classificados Eletrônicos de junho de 2025

Para a mensuração do valor a ser apurado, inicialmente foram realizadas pesquisas de mercado junto às **Imobiliárias da Cidade de Londrina em seus endereços eletrônicos**, de onde foram extraídas inúmeras amostras de imóveis dos mais similarmente possíveis ao imóvel avaliando, de onde foram selecionadas 14 para comporem o espaço amostral desta avaliação.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - APTO 1504 - EDIFÍCIO LE BLANC						
AMOSTRAS	ANUNCIANTES	TELEFONE	m²	VALOR PEDIDO	R\$/m²	LOCALIZAÇÃO
1	IMOBILIÁRIA PEREZ	33767500	185,00	1.956.000,00	10572,97	EDF ATRIO
2	IMOBILIÁRIA ATUAL	33414060	268,00	1.730.000,00	6455,22	GLEBA PALHANO
3	IMOBILIÁRIA JARDINS	33047242	245,00	3.390.000,00	13836,73	EDF CASA BATLO
4	IMOBILIÁRIA JARDINS	33047242	181,00	2.790.000,00	15414,36	EDF LUMINI
5	IMOBILIÁRIA JARDINS	33047242	181,00	2.450.000,00	13535,91	EDF LUMINI
6	VENEZA IMÓVEIS	33710000	283,00	3.900.000,00	13780,92	EDF WONDER
7	VENEZA IMÓVEIS	33710000	285,00	3.100.000,00	10877,19	EDF PORTO MADERO
8	IMOBILIÁRIA SANTAMÉRIA	33745600	235,00	3.300.000,00	14042,55	EDF MAYSON INFINITY
9	IMOBILIÁRIA SANTAMÉRIA	33745600	293,00	3.100.000,00	10580,20	EDF PORTO MADERO
10	IMOBILIÁRIA SANTAMÉRIA	33745600	236,00	2.790.000,00	11822,03	EDF LE BLANC
11	IMOBILIÁRIA SANTAMÉRIA	33745600	151,00	2.500.000,00	16556,29	EDF PARK GUELL
12	PREMIER IMÓVEIS	30251212	216,00	2.200.000,00	10185,19	EDF GRAND PALAIS
13	CRV IMOBILIÁRIA	33155820	323,00	3.850.000,00	11919,50	EDF LE RÉVE
14	CRV IMOBILIÁRIA	33155820	186,00	2.700.000,00	14516,13	EDF TORRE DE MADRI

Tabela 02 – Qualificação das quatorze amostras selecionadas;

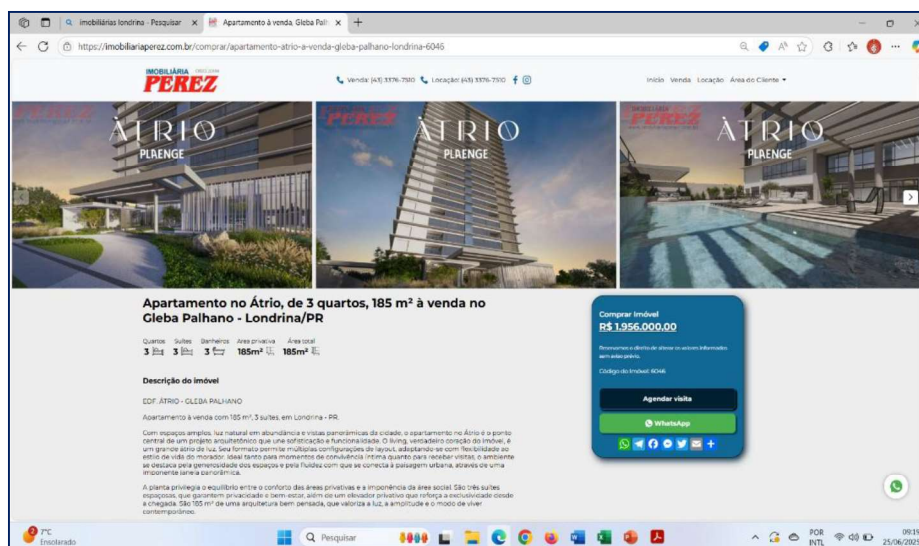


Figura H – Anúncio da amostra número 1;

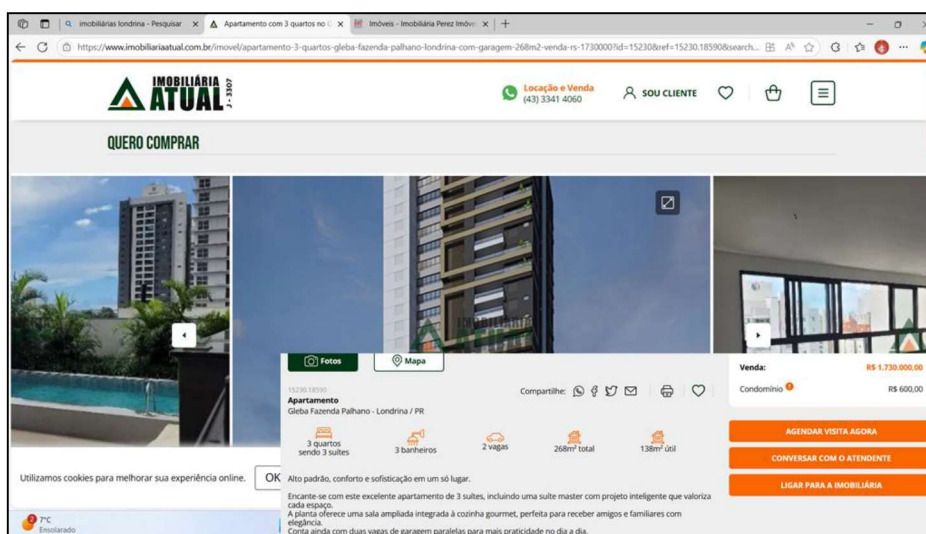


Figura I – Anúncio da amostra número 2;

ALEX SEVERO ALVES & PERITOS ASSOCIADOS
ENGENHARIA CIVIL – LAUDOS, VISTÓRIAS E PERÍCIAS

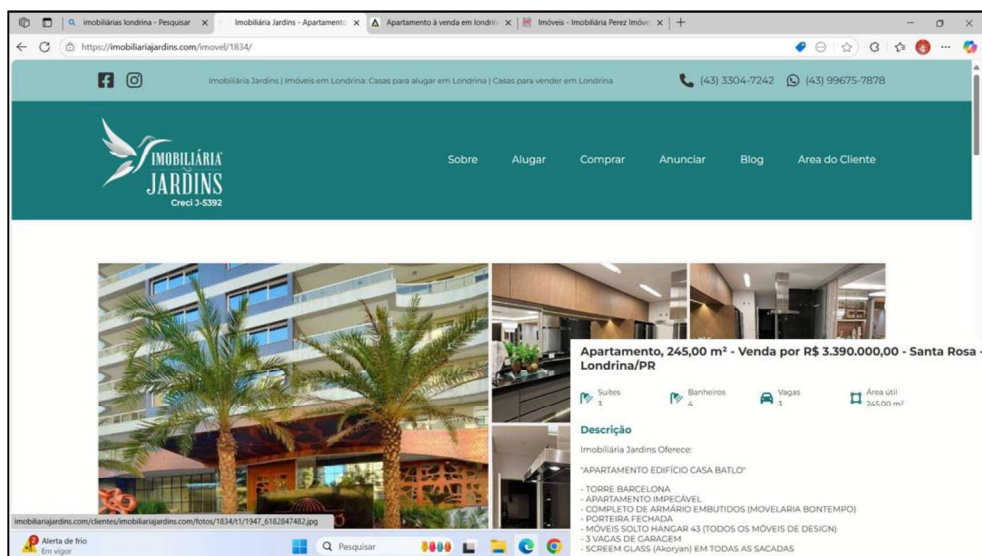


Figura J – Anúncio da amostra número 3;

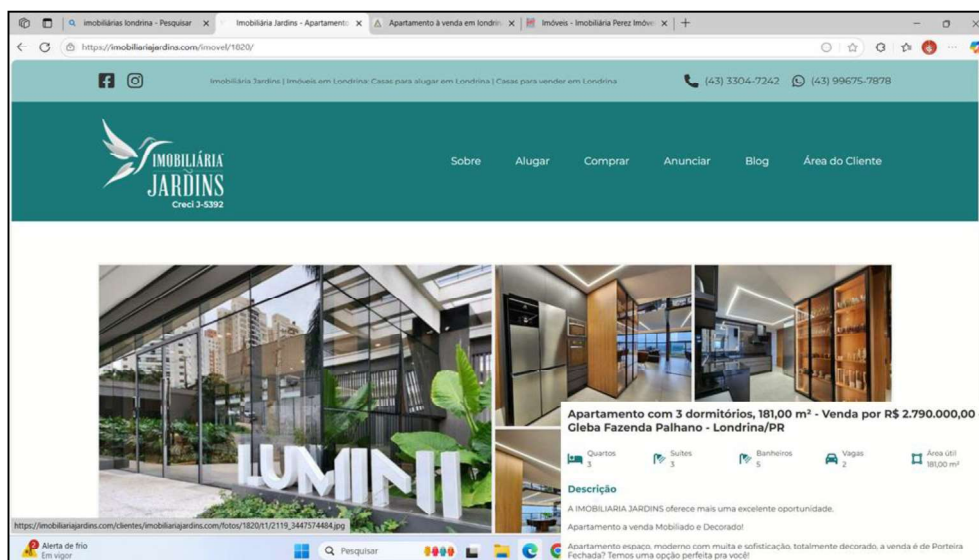


Figura K – Anúncio da amostra número 4;

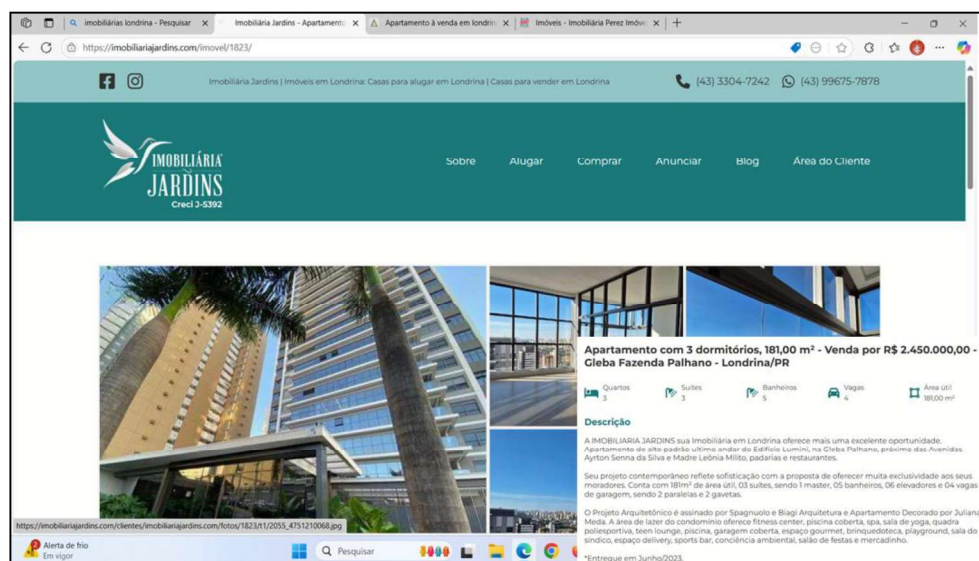


Figura L – Anúncio da amostra número 5;

Rua Pará, 1.367, apto 1.003, Centro, Londrina - PR. Fone: (43) 9 9144-7860
e-mail: alexsalves@hotmail.com

ALEX SEVERO ALVES & PERITOS ASSOCIADOS
ENGENHARIA CIVIL – LAUDOS, VISTÓRIAS E PERÍCIAS

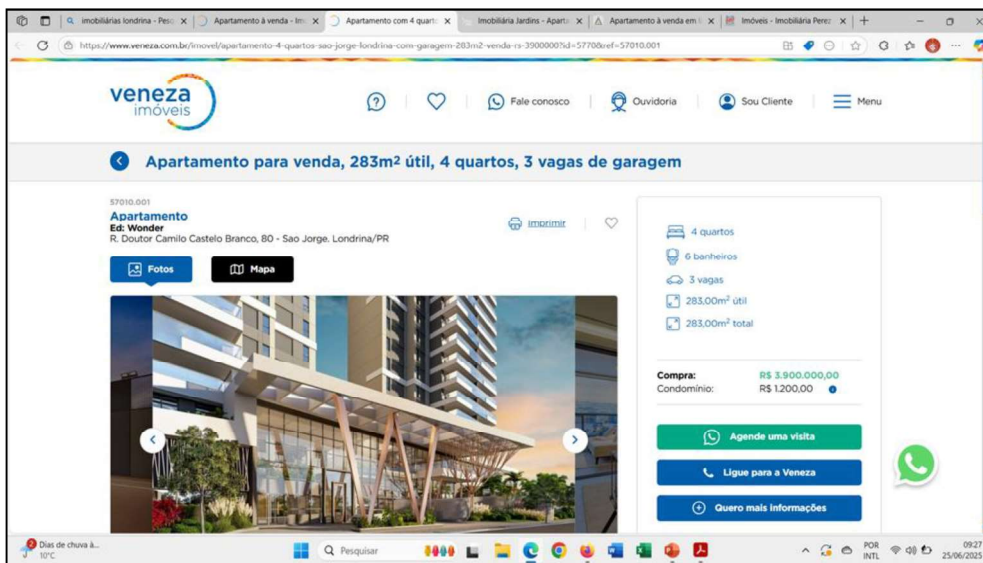


Figura M – Anúncio da amostra número 6;

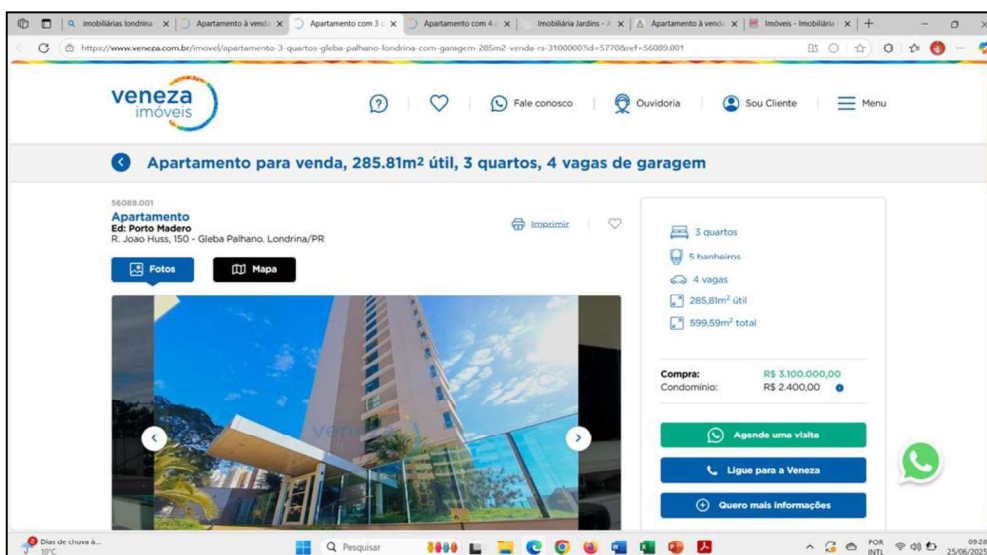


Figura N – Anúncio da amostra número 7;

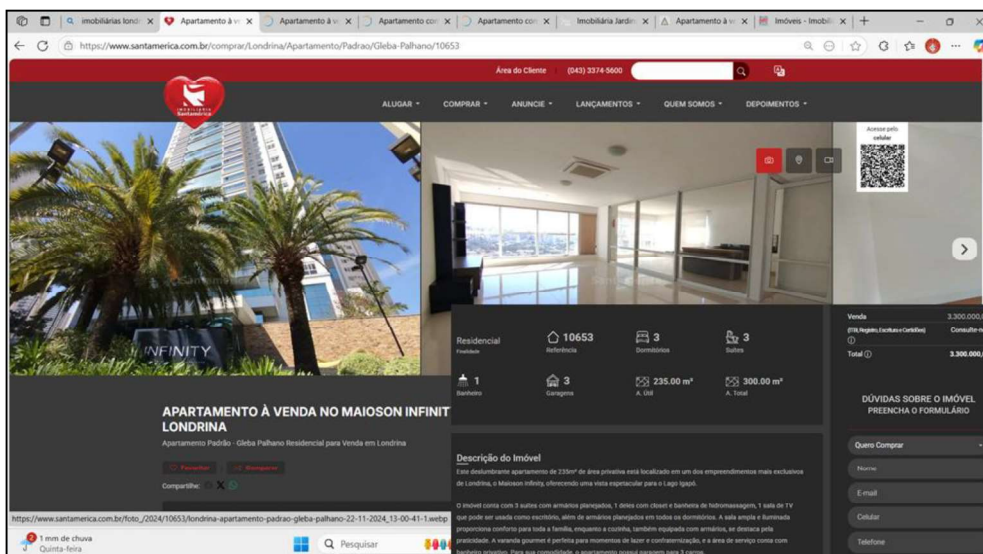


Figura O – Anúncio da amostra número 8;

Rua Pará, 1.367, apto 1.003, Centro, Londrina - PR. Fone: (43) 9 9144-7860
e-mail: alexsalves@hotmail.com

ALEX SEVERO ALVES & PERITOS ASSOCIADOS
ENGENHARIA CIVIL – LAUDOS, VISTÓRIAS E PERÍCIAS

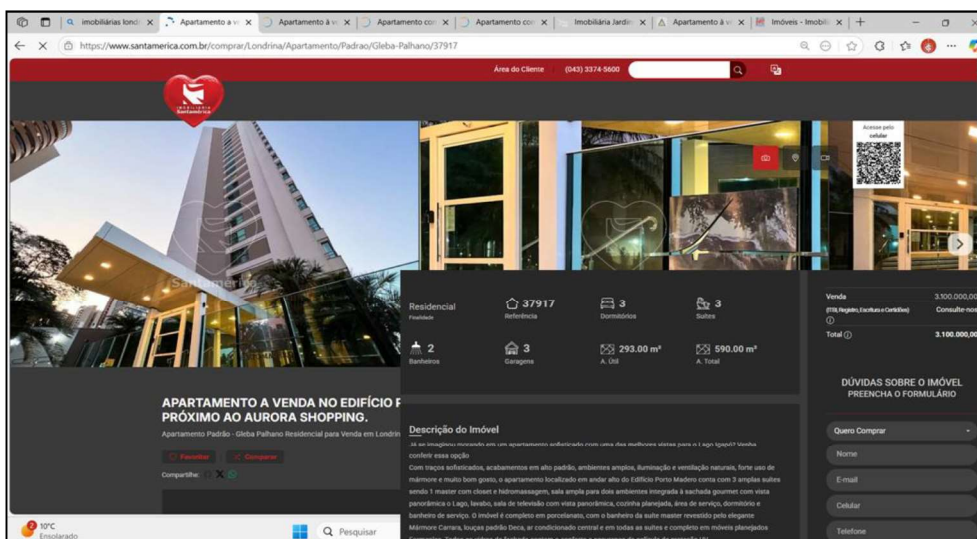


Figura P – Anúncio da amostra número 9;

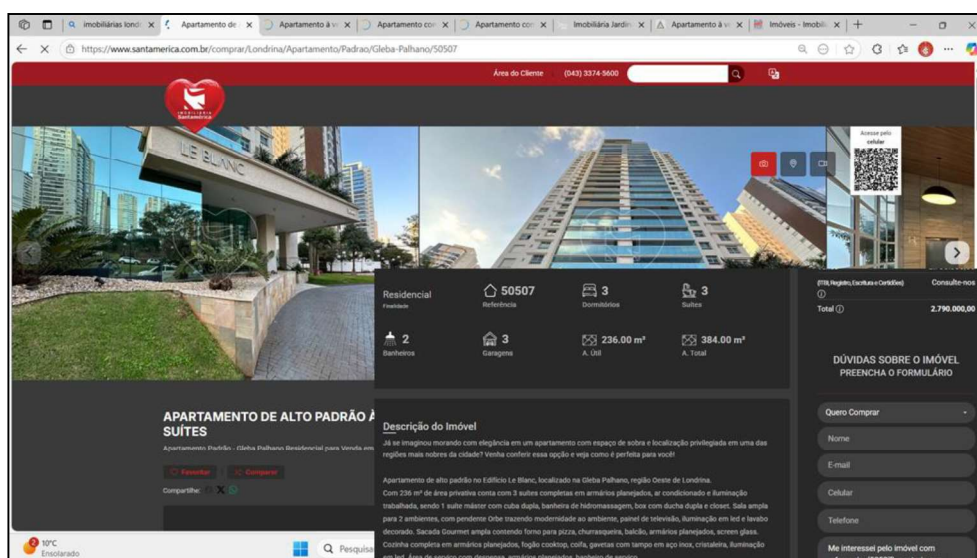


Figura Q – Anúncio da amostra número 10;

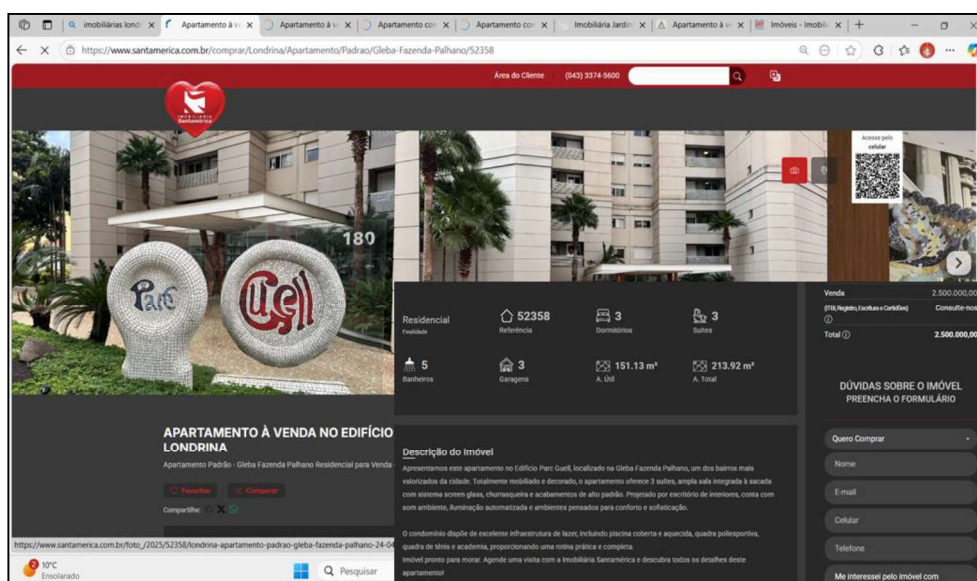


Figura R – Anúncio da amostra número 11;

Rua Pará, 1.367, apto 1.003, Centro, Londrina - PR. Fone: (43) 9 9144-7860
e-mail: alexsalves@hotmail.com

ALEX SEVERO ALVES & PERITOS ASSOCIADOS
ENGENHARIA CIVIL – LAUDOS, VISTÓRIAS E PERÍCIAS

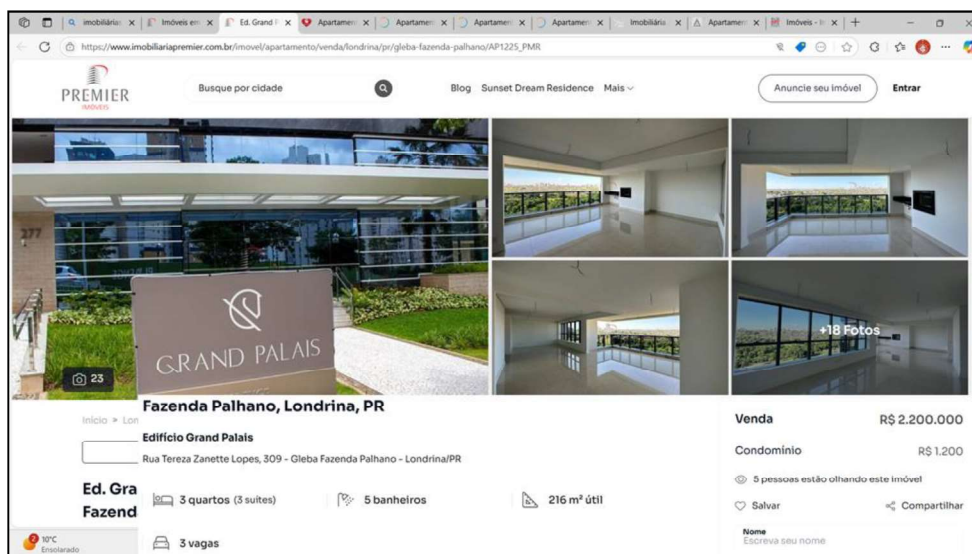


Figura S – Anúncio da amostra número 12;

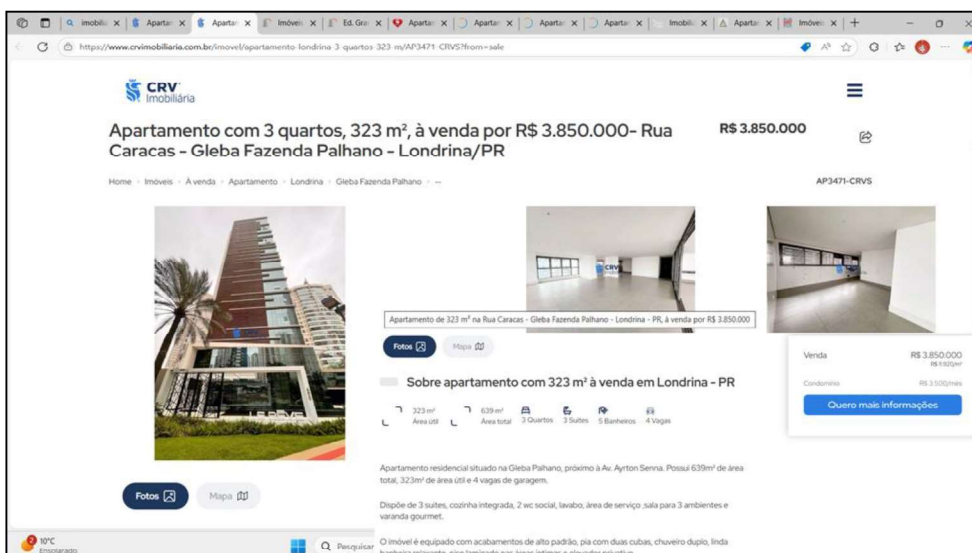


Figura T – Anúncio da amostra número 13;

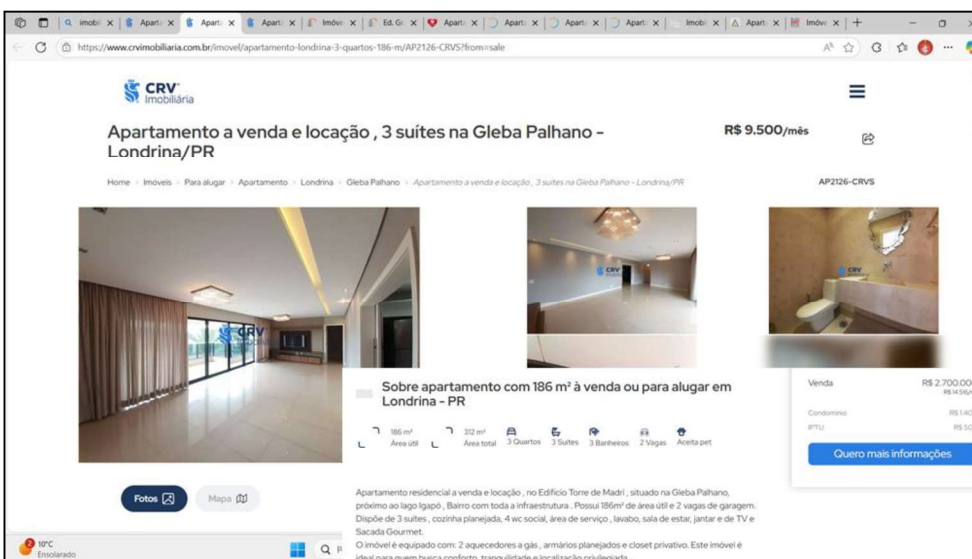


Figura U – Anúncio da amostra número 14;

Rua Pará, 1.367, apto 1.003, Centro, Londrina - PR. Fone: (43) 9 9144-7860
e-mail: alexsalves@hotmail.com

Para a utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** deve-se **homogeneizar as amostras** conforme determina a Norma, ou seja, escolher **fatores relevantes e condizentes** em comparação ao imóvel avaliando e, atribuir à cada destas, coeficientes que **por Norma e pelo Grau de Fundamentação** variam entre **0,8 a 1,25**.

Para tal homogeneização e ajuste dos valores é necessário conceituar os fatores, conforme segue:

1. Fator Oferta;

O fator **oferta** busca definir os coeficientes de ajuste para um provável desconto no fechamento do negócio à vista, sendo pacífica e tradicional a utilização do fator próximo de **10%**.

2. Fator Área;

Como as amostras podem ter áreas maiores ou menores que o imóvel escopo, utiliza-se deste fator para que as áreas das amostras fiquem o mais homogeneizadas possível, podendo assim serem comparadas **sem que haja distorção pelo aspecto do tamanho**.

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

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

3. Fator Localização;

O fator **localização** considera o posicionamento do imóvel com relação as áreas de maior valorização da cidade visto ao fluxo de pessoas e veículos, das tendências de mercado, de serviços próximos, bem quanto as facilidades de acesso e deslocamento. No caso em questão, **todas as amostras selecionadas estão situadas na Gleba Palhano**, o que fez com que este fator ficasse fixado em **1**.

4. Fator Garagens;

O fator **garagens** considera o número de vagas agregadas a cada apartamento amostral selecionado, tendo em vista ainda maiores valores de comercialização aos imóveis que mais as dispõem. No caso em questão, as amostras possuem 2, 3 e 4 garagens, o que em comparação ao imóvel avaliando teve de ser considerado.

5. Fator Benfeitorias;

O fator **benfeitorias** leva em consideração a **quantidade dos móveis planejados incorporados definitivamente ao imóvel, a decoração permanente** (gesso e bancadas), **os equipamentos das instalações elétricas e sanitárias** (luminárias box, duchas, banheiras, bancadas, espelhos e suportes instalados), bem como **avalia a qualidade** destes. No caso em questão verifica-se **apartamento completo em relação a itens**, o que em muito aumenta seu valor comercial.

Determinação do Justo Valor do m² para Comercialização

Segundo a metodologia preconizada, com os fatores devidamente conceituados e os coeficientes de comparação devidamente imputados dentro da faixa normativa, elaborou-se a **Tabela de Homogeneização** abaixo, onde foi possível determinar o valor de **R\$ 13.524,29/m²** como o justo para o imóvel avaliando, incluindo-se neste as respectivas **benfeitorias que estão incorporadas definitivamente ao apartamento**.

Para o valor total do apartamento, este restou avaliado em **R\$ 3.197.952,67 (três milhões, cento e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos)**.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - APTO 1504 - EDIFÍCIO LE BLANC							
AMOSTRAS	COEFICIENTE DE OFERTA	R\$/m ²	COEFICIENTES PARA TRATAMENTO DE DADOS				VALOR HOMOGENEIZADO
			ÁREA	LOCALIZAÇÃO	GARAGENS	BENFEITORIAS	
1	0,9	9515,68	0,94	1,00	1,00	1,25	11.186,73
2	0,9	5809,70	1,03	1,00	1,25	1,25	9.366,30
3	0,9	12453,06	1,01	1,00	1,00	1,15	14.448,61
4	0,9	13872,93	0,94	1,00	0,90	1,15	13.430,39
5	0,9	12182,32	0,94	1,00	0,90	1,25	12.819,25
6	0,9	12402,83	1,05	1,00	1,00	1,15	14.918,52
7	0,9	9789,47	1,05	1,00	0,90	1,20	11.077,84
8	0,9	12638,30	1,00	1,00	1,00	1,20	15.142,49
9	0,9	9522,18	1,06	1,00	0,90	1,20	10.850,20
10	0,9	10639,83	1,00	1,00	1,00	1,20	12.761,58
11	0,9	14900,66	0,95	1,00	1,25	1,20	21.132,42
12	0,9	9166,67	0,98	1,00	1,00	1,25	11.202,00
13	0,9	10727,55	1,04	1,00	0,90	1,25	12.548,27
14	0,9	13064,52	0,94	1,00	1,25	1,20	18.455,40
Média R\$/m ²							13.524,29
ÁREA AVALIADA (m ²)							236,46
VALOR AVALIADO (R\$)							3.197.952,67

Tabela 03 – Tabela de Homogeneização por Fatores - NBR 14.653-2;

Saneamento Amostral – Critério de Chauvenet

A Avaliação aqui realizada, para validar o saneamento amostral, **aplicou sobre os valores homogeneizados dos R\$/m² o Critério de Chauvenet**, este formalmente utilizado para tal, de onde retiram-se, para evitar possíveis distorções caso existam, amostras que fiquem além dos limites máximos e mínimos calculados por esta metodologia.

Por esta metodologia, após calculada a média do valor do m² das amostras, define-se o **desvio padrão** da amostragem, bem como seleciona-se o **coeficiente do Chauvenet** de acordo com a quantidade de dados existentes, calculando-se através das fórmulas apropriadas os **limites inferior e superior** de exclusão. Para **14 amostras**, **interpolou-se** o valor de Chauvenet em **2,10**.

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

AMOSTRA	VALOR
1	11.186,73
2	9.366,30
3	14.448,61
4	13.430,39
5	12.819,25
6	14.918,52
7	11.077,84
8	15.142,49
9	10.850,20
10	12.761,58
11	21.132,42
12	11.202,00
13	12.548,27
14	18.455,40

CRITÉRIO DE CHAUVENET	
Média	13.524,29
Desv Pad	3.173,67
n	14
Chauvenet	2,10
C * Desv Pad	6.664,71
Lim Inf	6.859,58
Lim Sup	20.189,00

Tabelas 04 – Critério de Chauvenet – limites amostrais;

Como os limite inferior e superior não foram ultrapassados, considerou-se as **14 amostras como devidamente adequadas** como paradigmas para a avaliação.

Conclusão

Por se tratar de uma situação paradigma comum de avaliação de **apartamento unifamiliar de alto padrão**, este trabalho utilizou de metodologia convencional normativa cabível e mensurou o valor de R\$ 13.524,29/m² (treze mil, quinhentos e vinte e quatro reais e vinte e nove centavos) para o metro quadrado, considerando-se como **relevantes as benfeitorias de móveis planejados e de decoração pela quantidade e qualidade elevadas destas**.

Para o valor total do apartamento, assim avaliado, mensurou-se o mesmo em **R\$ 3.197.952,67 (três milhões, cento e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos)**.

AVALIAÇÃO DE JUSTO VALOR DO BEM		
VALOR DO m ²	ÁREA DO APARTAMENTO	TOTAL m ² x ÁREA
13.524,29	236,46	3.197.952,67

Tabela 05 – Resumo;

Encerramento

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 20 folhas digitadas de um só lado, as quais seguem devidamente datadas e assinadas digitalmente. Declara 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, 30 de junho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br ALEX SEVERO ALVES
Data: 30/06/2025 11:53:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Alex Severo Alves
Perito e Avaliador
Engenheiro Civil
CREA RS - 85.051/D

