



HENN Engenharia
Gabriela Onofre Gibim
Cel: 44 9 9131-3003
gabriela_o_gibim@hotmail.com



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE APUCARANA

Autores: Abilio César Veronezi Gonçalves
Heloisa Fazzio Iwankiw
Izabela Fazzio Iwankiw
Luiz Roberto Felipette
Roberto Pelle

Réus: Marcilene Almeida Nazarko Gouvea
Marcus José Gouvea

Classe Processual: Cumprimento Processual de Sentença
Assunto Principal: Compra e Venda
Processo nº: 0007263-32.2020.8.16.0044

Gabriela Onofre Gibim, Engenheira Civil, já qualificada nos autos, apresenta a seguir o Laudo Pericial de Avaliação Retificado, atendendo às observações constantes na manifestação dos requeridos e em conformidade com a **ABNT NBR 14653-2**, a **NBR 10719** e demais normas aplicáveis.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO - RETIFICAÇÃO

Avaliação de imóvel urbano através do método de avaliação Evolutivo, após vistoria com nível de inspeção predial 01 (não destrutiva), bem como grau de avaliação pré-fixado em II.

“As normas estão para o Engenheiro, assim como as leis estão para o Advogado.”
(Autor Desconhecido)





HENN Engenharia
Gabriela Onofre Gibim
Cel: 44 9 9131-3003
gabriela_o_gibim@hotmail.com



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo visa à retificação dos valores atribuídos às benfeitorias constantes no imóvel objeto da matrícula nº 3046, com área de 96.800,00 m², localizado na Gleba Cambira, zona rural de Apucarana – PR.

2. DA METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o **Método Evolutivo**, conforme previsto na **NBR 14653-2**, que consiste na soma do valor do terreno (VT) ao custo de reprodução das benfeitorias (CB), ajustado pelo fator de comercialização (FC):

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

3. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel 03 – Matrícula nº 3046 - Localização: Gleba Cambira - Área: 96.800,00 m² (4 alqueires paulistas) - Natureza: Rural

4. DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Através de vistoria in loco e auxílio de imagens georreferenciadas, identificaram-se as seguintes construções:

- Dois galpões aviários: 3.650 m²
- Um depósito: 60 m²
- Uma residência: 80 m²

5. CUSTO DE REEDIÇÃO – CÁLCULO CORRIGIDO

Conforme item **8.3.1.1.3 da NBR 14653-2**, o cálculo do custo total deve incluir os custos indiretos, como:

- **Taxa de administração (TA): 5%**
- **Encargos financeiros (EF): 3%**
- **Lucro do construtor (L): 10%**

Fator total adicional = 18% → multiplicador = 1,18

Benfeitoria	Área (m²)	CUB (R/m²)	Valor Total (R)
Galpões aviários	3.650	150,00	646.950,00
Depósito	60	1.215,06	86.030,25
Residência	80	2.209,76	208.517,95
Total Bruto			R\$ 941.498,20





HENN Engenharia
Gabriela Onofre Gibim
Cel: 44 9 9131-3003
gabriela_o_gibim@hotmail.com



6. DEPRECIAÇÃO – MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

- Idade aparente das construções: 20 anos
- Vida útil: 50 anos (galpões e edificações rurais)

Kd = 0,60365 → Valor Atual = R\$ 568.236,76

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO (VT)

Conforme dados comparativos, o valor estimado da terra nua em cenário normal é:

R\$ 444.312,00

(Data de referência ajustada para **janeiro de 2023**, para compatibilidade com a data das benfeitorias)

8. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Conforme a **NBR 14653-2**, item 8.2.4, alínea “c”, e doutrina de Sérgio A. Abunahman, adota-se o **fator FC = 1,05**, em virtude da vantagem do imóvel estar construído, pronto para uso e com vocação produtiva agropecuária.

9. VALOR FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

VI = (VT + CB) × FC

VI = (R\$ 444.312,00 + R\$ 568.236,76) × 1,05 = R\$ 1.063.430,98

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das correções solicitadas, retifica-se o laudo original, incorporando os custos indiretos previstos em norma, a justificativa do fator de comercialização e a adequação das datas-base.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.





HENN Engenharia

Gabriela Onofre Gibim

Cel: 44 9 9131-3003

gabriela_o_gibim@hotmail.com



Umuarama – PR, 13 de julho de 2025.

Gabriela Onofre Gibim

Engenheira Civil – CREA PR

HENN Engenharia

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
- ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. 9ª ed. Rio de Janeiro: e-Papers, 2021.
- NBR 10719: Apresentação de Laudos Técnicos.

ANEXOS:

k) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





HENN Engenharia

Gabriela Onofre Gibim

Cel: 44 9 9131-3003

gabriela_o_gibim@hotmail.com





HENN Engenharia

Gabriela Onofre Gibim

Cel: 44 9 9131-3003

gabriela_o_gibim@hotmail.com





HENN Engenharia

Gabriela Onofre Gibim

Cel: 44 9 9131-3003

gabriela_o_gibim@hotmail.com





HENN Engenharia
Gabriela Onofre Gibim
Cel: 44 9 9131-3003
gabriela_o_gibim@hotmail.com



I) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



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
1720230532482

1. Responsável Técnico GABRIELA ONOFRE GIBIM Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL		RNP: 1719135622 Carteira: PR-184690/D
2. Dados do Contrato Contratante: ABILIO CEZAR VERONEZI GONSALVES CPF: 852.093.178-20 R ROSA, 232 JARDIM DAS FLORES I - APUCARANA/PR 86810-210 Contrato: (Sem número) Celebrado em: 02/10/2022 Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira		
3. Dados da Obra/Serviço R ROSA, 232 JARDIM DAS FLORES I - APUCARANA/PR 86810-210 Data de Início: 03/10/2022 Previsão de término: 31/01/2023 Proprietário: ABILIO CEZAR VERONEZI GONSALVES CPF: 852.093.178-20		
4. Atividade Técnica [Avaliação] de imóveis		Quantidade: 6,00 Unidade: UNID
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		
5. Observações Laudo elaborado para o TJPR processo N° 0007263-32 2020.8.16.0044		
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. Declaração assinada eletronicamente por GABRIELA ONOFRE GIBIM, registro Crea-PR PR-184690/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 30/01/2023 e hora 04h50.		
7. Assinaturas Documento assinado eletronicamente por GABRIELA ONOFRE GIBIM, registro Crea-PR PR-184690/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 30/01/2023 e hora 04h50.		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\$ 96,62

Registrada em : 30/01/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720230532482

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
 Impresso em: 30/01/2023 09:44:57

www.crea-pr.org.br

