



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 em epígrafe, apresenta:

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

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz De Direito Da 1ª Vara Cível De Apucarana, estado do Paraná, conforme solicitado nos autos do processo em mov. 362, retifico-me sobre o lote de terras sob matrícula nº 22.966.

2. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

~~Imóvel 6. Pertencendo a Matrícula nº 22.966, do livro nº 02, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana – PR, **LOTE DE TERRAS SOB Nº 1/2 A/1/3**, da Quadra nº 91, com área de 642,59 m², dentro das seguintes confrontações: Ao norte confronta-se com avenida Curitiba numa extensão de 12,18 metros a leste confronta-se com os lotes 1/2 A/REM numa distância de 10,18 metros e 33 metros com o lote 1/2 REM, ao sul confronta-se com o Lote 4 num distância de 40,57 metros e a oeste confronta-se com Avenida Souza Naves, numa extensão de 22,90 metros.~~

Imóvel 6, pertencente a Matrícula 50014, do livro nº 02, 1º Ofício de Refistro de IMÓVEIS de Apucarana – PR, **LOTE DE TERRAS SOB Nº 1/2-A/1/3**, da Quadra nº 91, com área de, 517,428m², Partindo de um ponto frente com a Av. Souza Naves lado do lote nº4, segue rumo SW 87º6'43", numa distancia de 19,09 metros, e lado direiteo confrontando com o lote 1/2 – A/1/3-A, nos rumos NW 40º33', a distancia de 12,60 metros, rumo NW 2º53'17", a distancia de 11,69 metros e rumo SW 87º6'43", a distancia de 1,7 metros, e fundos com o lote 1/2-A no rumo NW 2º53'17" a distancia de 22,09 metros até a quina com o lote nº26, lado esquerdo com o lote nº4 segue rumo SE 40º11'12', a distancia de 40,57 metros, chegando ao ponto de partida.

c) DAS BENFEITORIAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Imóvel 06 – Lote em área urbanizada, comercial, da região central da cidade, localizado em esquina e com construção com área total de 498,75 m², conforme projeto arquitetônico apresentado nos autos.

Avaliação do imóvel

Imóvel 6:

- Cenário Normal:.....R\$ 551,34
- Cenário Pessimista:.....R\$ 487,32
- Cenário Otimista:.....R\$ 692,17

Portanto, é certo dizer que o Valor Total do Lote Desocupado do Imóvel Avaliando, objeto deste laudo, é estimado em:

- Cenário Normal:.....R\$ 354.285,57
- Cenário Pessimista:.....R\$ 313.146,96
- Cenário Otimista:.....R\$ 444.781,52





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



Imóvel 6:

- Cenário Normal:.....R\$ 551,34
- Cenário Pessimista:.....R\$ 487,32
- Cenário Otimista:.....R\$ 692,17

Portanto, é certo dizer que o Valor Total do Lote Desocupado do Imóvel Avaliando, objeto deste laudo, é estimado em:

- Cenário Normal:.....R\$ 285.278,75
- Cenário Pessimista:.....R\$ 242.149,11
- Cenário Otimista:.....R\$ 368.142,60

g) DA VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS PELO CUB

Aplicando então o Método de Quantificação de Custos de Benfeitorias, através da Identificação do custo total pelo custo unitário básico (CUB), a princípio se faz necessário o cálculo da área equivalente de construção.

Da vistoria in-loco realizada foi possível identificar benfeitorias apenas no imóvel 6:

- Barracão Comercial.....498,75,00 m²

Contudo, analisando o último e mais atualizado CUB divulgado pelo sindicato de indústria e comércio do noroeste do Paraná (Sinduscon/Pr), sem desoneração, de Dezembro/2022, temos que a tipologia padrão do imóvel avaliando consiste em “Galpão Industrial – GI”, por consistir na maior área (Barracão + Cobertura Metálica).

Os valores de CUB apresentados na tabela do Sinduscon/Pr para os itens supracitados são:

- Galpão Industrial.....R\$ 1.141,95 / m²

Valor Bruto Estimado (Vbe)=C x S

Valor Bruto Estimado (Vbe)=498,75 x 1.141,95

Valor Bruto Estimado (Vbe)=R\$ 569.547,56

Portanto, é certo dizer que o custo bruto para a reedição (construção nova) das benfeitorias existentes no imóvel avaliando é de R\$ 569.547,57 (Quinhentos e sessenta e nove mil, quinhentos e quarenta e sete reais e cinquenta e sete centavos).





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



Sobretudo, deve ser instalado fator de depreciação do imóvel para aferir seu custo nas condições atuais. Para isto, será utilizado o Método de Ross-Heidecke, que propõe a determinação de fator de depreciação através de tabelas e equações específicas, que finalmente podem ser resumidas na seguinte expressão matemática:

$$Kd=1-12 \times (VaVu+Va2Vu^2)$$

onde

Kd é o coeficiente de depreciação do imóvel;

Va é o tempo de vida atual do imóvel; (26 / ano 1987)

Vu é o tempo de vida útil do imóvel. (50 / Fábricas)

Desta forma, com todas as variáveis conhecidas (exceto a variável dependente Kd, deve ser resolver a fórmula 04, apresentada supra. Fazendo isso, temos que:

$$Kd=1-12 \times (1300+2600^2)$$

$$Kd=1-0,5 \times (0,58+6.760.000)$$

$$Kd=1-0,5 \times (0,58+0,4073)$$

$$Kd=1-0,5 \times 0,9873$$

$$Kd=1-0,49365$$

$$Kd=0,50635$$

Portanto, o coeficiente de depreciação do imóvel em questão, considerando a idade de 34 anos (verificada conforme estruturas in-loco), é fixado no valor de 0,4188 (0,41), que deve ser aplicado ao custo de reedição do imóvel, calculado anteriormente. Desta forma, temos:

$$Valor\ Final\ Estimado=Vbe \times Kd$$

$$Valor\ Final\ Estimado=569.547,57 \times 0,50635$$

$$Valor\ Final\ Estimado=R\$ 288.390,41$$

Finalmente, após todas as valorações e ponderações, é correto dizer que o valor da benfeitoria existente atualmente no imóvel avaliando é de R\$ 288.390,41 (Duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e noventa reais e quarenta e um centavos).

h) DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO – MÉTODO EVOLUTIVO





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



Por fim, determinados os valores do lote vazio e das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, é possível voltarmos ao modelo estatístico do Método Evolutivo (Fórmula 01) apresentado no Item “d”, e resolvê-lo de fato.

~~O modelo estatístico predominantemente utilizado para o método adotado (Evolutivo) segundo a NBR 14.653-2/11, é expresso pela seguinte equação: $VI=(VT+CB) \times FC$~~

~~Onde, após todos os cálculos supra, temos para o imóvel 6~~

- ~~• VI = Valor do Imóvel (objetivo);~~
- ~~• VT = Valor do Lote Desocupado – R\$ 354.285,57 (cenário normal);~~
- ~~• CB = Custo de reedição de Benfeitoria – R\$ 288.390,41 (incluso depreciação);~~
- ~~• FC = Fator de Comercialização – Estimado em 5% (para propiciar possível negociação).~~

~~Então:~~

~~$$VI=(VT+CB) \times FC \quad VI=(R\$ 354.285,57+R\$ 288.390,41) \times (100-5)\%$$~~

~~$$VI=(R\$ 642.675,00) \times 0,95$$~~

~~$$VI=R\$ 610.542,18$$~~

~~Portanto, de acordo com todos os cálculos apresentados na fundamentação deste Laudo, temos que para o Cenário Normal, o valor estimado para o Imóvel Avaliando (objeto da lide), alcança patamar de R\$ 610.542,18 (Seiscentos e dez mil, quinhentos e quarenta e dois reais e dezoito centavos).~~

O modelo estatístico predominantemente utilizado para o método adotado (Evolutivo) segundo a NBR 14.653-2/11, é expresso pela seguinte equação: $VI=(VT+CB) \times FC$

Onde, após todos os cálculos supra, temos para o imóvel 6

- VI = Valor do Imóvel (objetivo);
- VT = Valor do Lote Desocupado – R\$ 285.278,75 (cenário normal);
- CB = Custo de reedição de Benfeitoria – R\$ 288.390,41 (incluso depreciação);
- FC = Fator de Comercialização – Estimado em 5% (para propiciar possível negociação).

Então:

$$VI=(VT+CB) \times FC \quad VI=(R\$ 285.278,75+R\$ 288.390,41) \times (100-5)\%$$

$$VI=(R\$ 573.669,16) \times 0,95$$

$$VI=R\$ 544.985,70$$

Portanto, de acordo com todos os cálculos apresentados na fundamentação deste Laudo, temos que para o Cenário Normal, o valor estimado para o Imóvel Avaliando (objeto da lide), alcança patamar de R\$ 544.985,70 (Quinhentos e quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos).





HENN Engenharia

Gabriela Onofre Gibim

Cel: 44 9 9131-3003

gabriela_o_gibim@hotmail.com



Encerro, me colocando à disposição para quaisquer dúvidas que eventualmente venham a surgir.

Umuarama, 20 de maio de 2024.

