

Ilma. CLARINDA EZEQUIEL BATISTELA

Ernani Rodrigues Alves, Perito Avaliador Judicial, especializado em Avaliações imobiliárias e Patrimoniais, inscrito no **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), devidamente inscrito no CAJU – TJPR (Tribunal de Justiça do Paraná), habilitado a desenvolver **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM**, nos termos da Lei 6.530/78, lei 11.382/2006, Resolução 957/2006 e 1.044/2007 do **COFECI**, observando as normas da **ABNT 14.653**.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS LEGAIS

- a) Para execução do presente Laudo de Avaliação em questão foi observado primeiramente o que determinam os artigos nº 422 e 429, do Código de Processo Civil.
- b) Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- c) Leis Municipais: [Lei 12236/2015](#), (Lei que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do solo no Município.
- d) Normas Técnicas:
ABNT - NBR 14653-1 – 2004 - Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
ABNT - NBR 14653-2 – 2011 - Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- e) Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para a avaliação do Imóvel acima descrito, utilizaremos os seguintes métodos:

- 1) **Comparativo direto de dados de mercado:** para aferição do Valor de Mercado para Venda do imóvel.

O trabalho será pautado pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT para Avaliação de Imóveis NBR 14.653/2019, Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Para a determinação dos valores das Benfeitorias e edificações, será utilizado o **Método de Quantificação de Custo**.

2) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Quantificação de Custo:

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e as complementa em relação as peculiaridades do Estado do Paraná.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a **contratante**.

Já o **Método de Quantificação de Custo** é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo *custo unitário básico de construção ou ainda por orçamento*, com citação das fontes consultadas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para efeito de **COMPROVAÇÃO**.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel localizado na Avenida Deputado Nilson Ribas nº 371, bairro Jardim Bancários, Londrina/PR, CEP 86.062-090, quadra 12, lote 04, medindo 318,30 m² de terreno, constando uma casa de tijolos de 73,80 m², com as divisas e confrontações constantes da matrícula de nº 22.422 do Cartório de Registro de Imóveis de 1º Ofício da cidade de Londrina PR, porém foi constatado na visita in loco que o imóvel possui além da casa de tijolos, uma edícula com 72,00 m² e uma área coberta com aproximadamente 48,00 m², totalizando 193,80 m² de área construída, descritos abaixo: vários tipos de Benfeitorias e construções relacionadas em anexo:

DESCRIÇÃO	METRAGEM
01 CASA DE TIJOLOS	73,80 M²
EDÍCULA EM ALVENARIA	72,00 M²
ÁREA COBERTA	48,00 M²
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA	193,80 M²

VISTORIA.

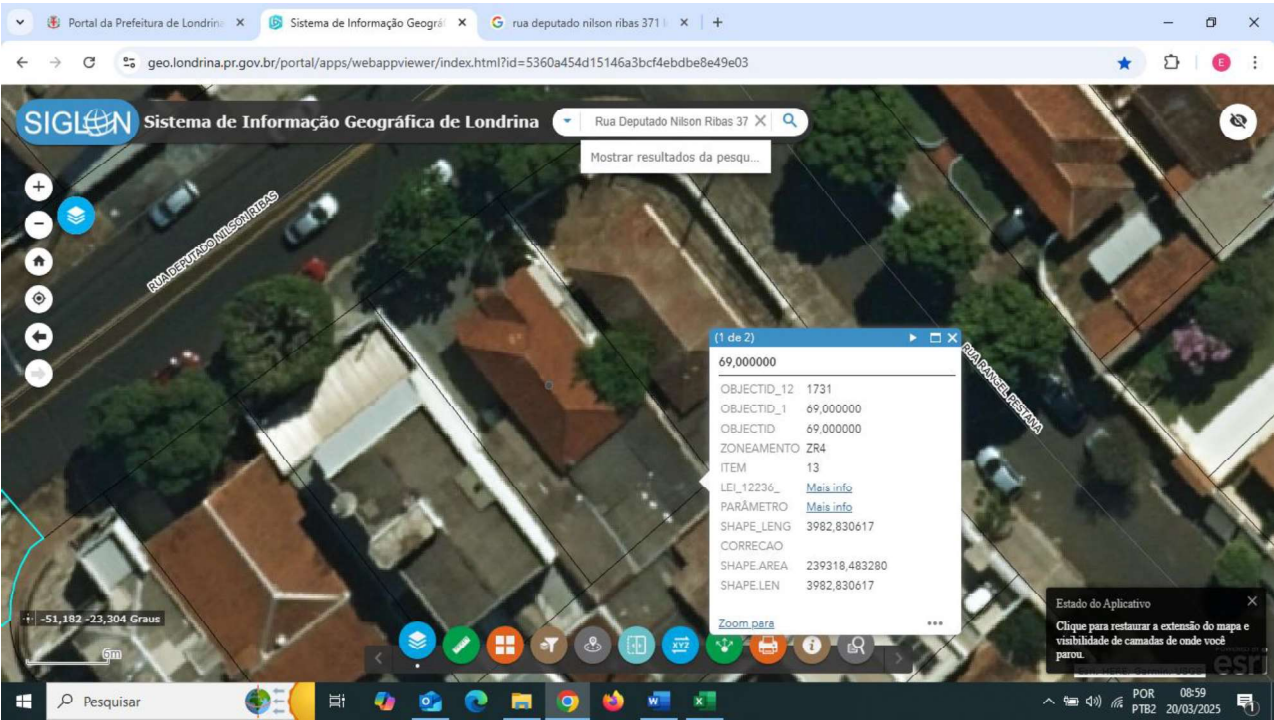
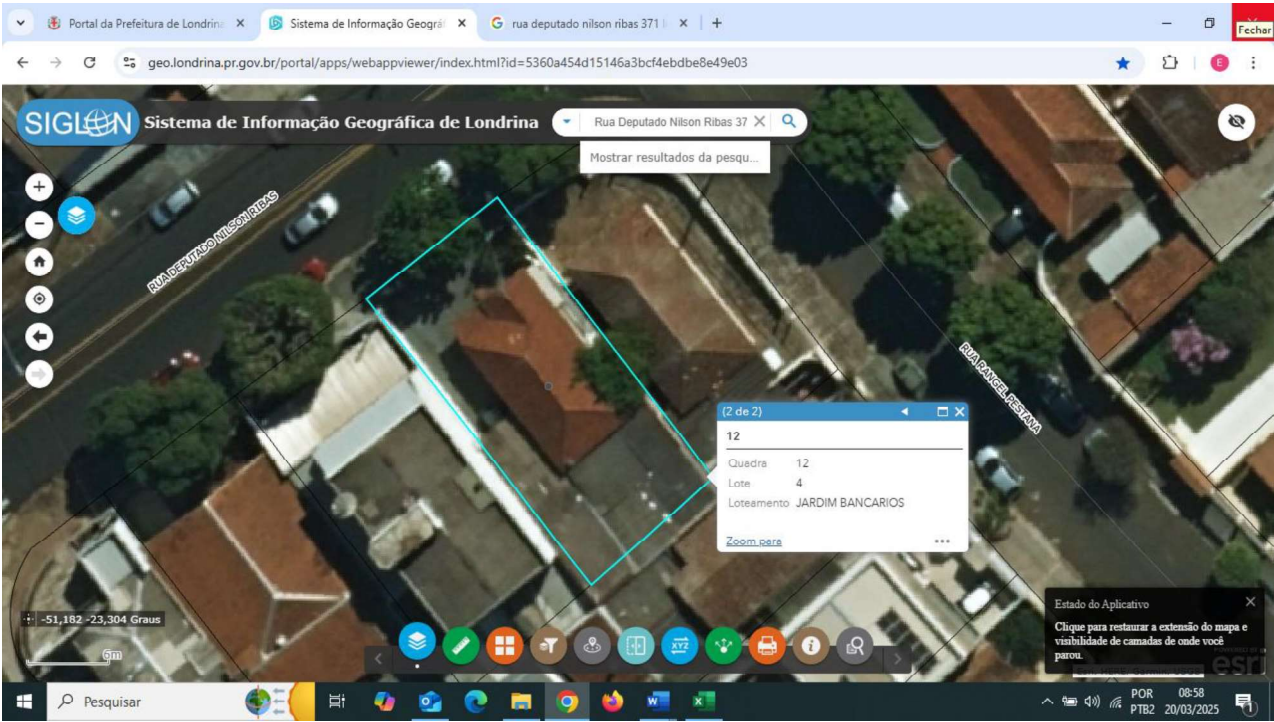
A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/03/2025 às 17:00 horas.

Trata-se de um imóvel com função Residencial, com área de terreno de 318,30 m² e diversos tipos de benfeitorias e construções, com as divisas e confrontações constantes da matrícula de nº 22.422 do Cartório de Registro de Imóveis de 1º Ofício da cidade de Londrina PR, constando uma casa de tijolos de 73,80 m², com as divisas e confrontações constantes da matrícula de nº 22.422 do Cartório de Registro de Imóveis de 1º Ofício da cidade de Londrina PR, porém foi constatado na visita in loco que o imóvel possui além da casa de tijolos, uma edícula com 72,00 m² e uma área coberta com aproximadamente 48,00 m², totalizando 193,80 m² de área construída.

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: Pj678 TLQNH 74EKK THWBA



De acordo com a [Lei 12236/2015](#), (Lei que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do solo no Município), e o Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal de Londrina PR, este imóvel está classificado com o **Zoneamento Residencial (ZR-4)**.





Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Seção IV

Da Zona Residencial 4 (ZR-4)

Art. 37. São usos permitidos:

- I. Residencial Unifamiliar (RU);
- II. Residencial Agrupada (RA);
- III. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
- IV. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
- V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
- VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
- VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
- VIII. Misto (M);
- IX. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
- X. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SL-6, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A;
- XI. Indústria: IND-D; e
- XII. Nas vias coletoras A, arteriais e estruturais: Institucional (INS-L) e SL-6.

Art. 46. Para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. data mínima: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- II. frente mínima e largura média:
 - a. 12,00m (doze metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 17,00m (dezessete metros) para as datas de esquina.
- III. taxa de ocupação máxima: 100% (cem por cento) da área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos, 60% (sessenta por cento) no primeiro pavimento e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;
- IV. coeficiente de aproveitamento:



LEGISLAÇÃO MUNICIPAL APLICADA AO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO E USO DO SOLO:

- f) De acordo com a [Lei 12236/2015](#), (Lei que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do solo no Município), e o Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal de Londrina PR, este imóvel está classificado com o **Zoneamento Residencial (ZR-4)**.

Zona	Uso Permitido
ZR-4	I. Residencial Unifamiliar (RU); II. Residencial Agrupada (RA); III. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI); IV. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS); V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA); VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV); VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV); VIII. Misto (M); IX. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1; X. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SL-6, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A; XI. Indústria: IND-D; e XII. Nas vias coletoras A, arteriais e estruturais: Institucional (INS-L) e SL-6.

Vocação da Área

O imóvel objeto desta Avaliação, está localizado em uma Região basicamente **COMERCIAL e de SERVIÇOS**, fazendo com que a Vocação deste imóvel seja somente para fins Comerciais.

IMPARCIALIDADE

Este **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** foi emitido com total Imparcialidade, visando somente à determinação do Valor de Mercado do Imóvel, sem prejuízos para as partes.



PESQUISA DE MERCADO (SOMENTE TERRENO)

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 08 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas abaixo:

Nº AMOSTRA	BAIRRO	VALOR	METRAGEM	VALOR POR M²
1	BANCÁRIOS	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67
2	BANCÁRIOS	R\$ 2.500.000,00	1487	R\$ 1.681,24
3	BANCÁRIOS	R\$ 620.000,00	450	R\$ 1.377,78
4	BANCÁRIOS	R\$ 780.000,00	464	R\$ 1.681,03
5	CAMPO BELO	R\$ 750.000,00	450	R\$ 1.666,67
6	CAMPO BELO	R\$ 650.000,00	444	R\$ 1.463,96
7	CAMPO BELO	R\$ 980.000,00	462,3	R\$ 2.119,84
8	CAMPO BELO	R\$ 370.000,00	310	R\$ 1.193,55

Preços tipo ofertas

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº AMOSTRA	BAIRRO	VALOR	METRAGEM	VALOR POR M²	VALOR POR M² REDUZIDOS
1	BANCÁRIOS	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67	R\$ 1.050,00
2	BANCÁRIOS	R\$ 2.500.000,00	1487	R\$ 1.681,24	R\$ 1.513,11
3	BANCÁRIOS	R\$ 620.000,00	450	R\$ 1.377,78	R\$ 1.240,00
4	BANCÁRIOS	R\$ 780.000,00	464	R\$ 1.681,03	R\$ 1.512,93
5	CAMPO BELO	R\$ 750.000,00	450	R\$ 1.666,67	R\$ 1.500,00
6	CAMPO BELO	R\$ 650.000,00	444	R\$ 1.463,96	R\$ 1.317,57
7	CAMPO BELO	R\$ 980.000,00	462,3	R\$ 2.119,84	R\$ 1.907,85
8	CAMPO BELO	R\$ 370.000,00	310	R\$ 1.193,55	R\$ 1.074,19

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

R\$ 11.115,66

Média Aritmética =
08

Média Aritmética = R\$ 1.389,46 por metro quadrado.

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.250,51 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 1.528,40 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº AMOSTRA	BAIRRO	VALOR	METRAGEM	VALOR POR M²	VALOR POR M² REDUZIDOS
1	BANCÁRIOS	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67	R\$ 1.050,00
2	BANCÁRIOS	R\$ 2.500.000,00	1487	R\$ 1.681,24	R\$ 1.513,11
3	BANCÁRIOS	R\$ 620.000,00	450	R\$ 1.377,78	R\$ 1.240,00
4	BANCÁRIOS	R\$ 780.000,00	464	R\$ 1.681,03	R\$ 1.512,93
5	CAMPO BELO	R\$ 750.000,00	450	R\$ 1.666,67	R\$ 1.500,00
6	CAMPO BELO	R\$ 650.000,00	444	R\$ 1.463,96	R\$ 1.317,57
7	CAMPO BELO	R\$ 980.000,00	462,3	R\$ 2.119,84	R\$ 1.907,85
8	CAMPO BELO	R\$ 370.000,00	310	R\$ 1.193,55	R\$ 1.074,19

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalias que exigem a **eliminação de 04 (QUATRO) das amostras remanescentes.**

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº AMOSTRA	BAIRRO	VALOR	METRAGEM	VALOR POR M²	VALOR POR M² REDUZIDOS
2	BANCÁRIOS	R\$ 2.500.000,00	1487	R\$ 1.681,24	R\$ 1.513,11
4	BANCÁRIOS	R\$ 780.000,00	464	R\$ 1.681,03	R\$ 1.512,93
5	CAMPO BELO	R\$ 750.000,00	450	R\$ 1.666,67	R\$ 1.500,00
6	CAMPO BELO	R\$ 650.000,00	444	R\$ 1.463,96	R\$ 1.317,57

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 5.843,61}}{4}$

Média Homogeneizada = R\$ 1.460,90 por Metro Quadrado

Logo:

O Valor Médio por Metro Quadrado do Terreno é de R\$ 1.460,90



Valor do imóvel avaliando = Área total do terreno avaliando X Valor médio por m²

$$318,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.460,90 = \text{R\$ } 465.004,47$$

Portanto:

Valor de mercado do Terreno Avaliando

R\$ 465.004,47

FONTES PESQUIZADAS:

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bancarios-bairros-londrina-300m2-venda-RS350000-id-2733766238/>
- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-bancarios-bairros-londrina-1m2-venda-RS2500000-id-2723392590/>
- 3) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-bancarios-450m2-RS620000/id-21530595/>
- 4) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-bancarios-464m2-RS780000/id-22264647/>
- 5) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campo-belo-londrina-pr-463m2-id-2771775523/>
- 6) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-campo-belo-444m2-RS650000/id-7740545/>
- 7) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-campo-belo-464m2-RS980000/id-28509567/>
- 8) <https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-londrina-311-m/TE0391-CRVS?from=sale>



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.

Neste caso como não foram encontradas amostras compatíveis com o tipo de construção do imóvel Avaliando, foi utilizado o "**CUB**" **DO PARANÁ** para a determinação do valor de mercado.

CUB: Custo Unitário Básico da Construção Civil

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Finalidade. Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Metodologia de cálculo do CUB/m² – Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006 são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.



Para a determinação das Depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

Para a determinação dos Valores de reedição, utilizamos a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a Correlação do padrão do imóvel com a divulgação do GL do Sinduscon o valor de **(R\$ 2.406,31/m²)** para todos os tipos de construção Residencial, referente ao mês de Fevereiro/2025.

CUB-PR CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS - R\$/m²
Mês de referência: Fevereiro/2025



PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.406,81	R-1	3.004,56	R-1	3.671,05
PP-4	2.206,30	PP-4	2.812,11	R-8	2.980,75
R-8	2.095,08	R-8	2.450,59	R-16	3.024,04
PIS	1.662,43	R-16	2.375,35		

“Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.”

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/>

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



Portanto:

Identificação	Área (m²)	Padrão	Est. Conservação	Valores p/ m²	Intervalo Valores	Valores Finais
01 CASA DE TIJOLOS	73,80	Casa Padrão Simples	Bom estado	R\$ 2.406,81	1,056	R\$ 187.569,44
EDÍCULA EM ALVENARIA	72,00	Casa Padrão Simples	Bom estado	R\$ 2.406,81	1,056	R\$ 182.994,58
ÁREA COBERTA	48,00	Cobertura Padrão Médio	Bom estado	R\$ 2.406,81	0,300	R\$ 34.658,06

Para a determinação das Depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80



68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Como a tabela não proporciona uma leitura direta é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos



Exemplo prático:

Se a vida útil de uma CASA DE ALVENARIA é estimada em 65 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 30 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

$$\begin{array}{rcl} 65 \text{ anos} & \text{-----} & 100 \\ 30 \text{ anos} & \text{-----} & x \end{array}$$

Assim podemos afirmar, que uma CASA DE ALVENARIA com 30 anos de construído, já atingiu **46,15%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **46%** (Vide Tabela).

Então vejamos abaixo o **CÁLCULO EXATO DA DEPRECIAÇÃO** referente ao Imóvel Avaliando descrito acima:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DESTE IMÓVEL ELEITO POR ESTE PERITO AVALIADOR:

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos (estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**).

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: **C Regular**

Aplicando a regra de três simples:

$$65 \text{ anos} \text{-----} 100$$

$$30 \text{ anos} \text{-----} X$$

Podemos afirmar que este imóvel já atingiu **46,15% de sua vida útil.**

Logo,

Ao utilizarmos a **Tabela de Ross-Heidecke**, veremos que o **ÍNDICE DE DEPRECIAÇÃO** é de **35,20%**.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40



92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Logo:

Identificação	Área (m²)	Padrão	Est. Conservação	Valores p/ m²	Intervalo Valores	Valores Finais	Valores Depreciados 35,20%
01 CASA DE TIJOLOS	73,80	Casa Padrão Simples	Bom estado	R\$ 2.406,81	1,056	R\$ 187.569,44	R\$ 121.544,99
EDÍCULA EM ALVENARIA	72,00	Casa Padrão Simples	Bom estado	R\$ 2.406,81	1,056	R\$ 182.994,58	R\$ 118.580,48
ÁREA COBERTA	48,00	Cobertura Padrão Médio	Bom estado	R\$ 2.406,81	0,300	R\$ 34.658,06	R\$ 22.458,42
TOTAL GERAL DAS EDIFICAÇÕES							R\$ 262.583,89

O Valor Médio da Construção do Imóvel Avaliando é de: **R\$ 262.583,89**

CONCLUSÃO FINAL:

Valor do imóvel avaliando = Valor do terreno + Valor da construção:

Valor do Terreno:	R\$ 465.004,47
Valor da Construção:	R\$ 262.583,89
TOTAL GERAL:	R\$ 727.588,36

Portanto:

Valor de Mercado do Imóvel Avaliando:

R\$ 727.588,36

Fotos do Imóvel:









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: PJ678 TLQNH 74EKK THWBA





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: PJ678 TLQNH 74EKK THWBA













