



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91  
CRECI PR Nº 2.701

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO**

<b>SOLICITANTE</b>	FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI.			
<b>PROPRIETÁRIO</b>	FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI.			
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Ortigueira nº 11 – Gleba Lindóia			
	<b>CIDADE</b>	Londrina	<b>ESTADO</b>	Paraná
<b>TIPO</b>	Industrial			
	<b>ÁREA TOTAL DE TERRENO</b>	3.290,00 m <sup>2</sup>		
	<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</b>	2.498,00 m <sup>2</sup>		
	<b>FRAÇÃO IDEAL</b>	3.290,00 m <sup>2</sup>		
<b>FINALIDADE</b>	Determinação de Valor de Mercado			
<b>NÚMERO DO LAUDO</b>	01211205.LC			
<b>DATA DO LAUDO</b>	AGOSTO DE 2015			
<b>NÍVEL</b>	Fundamentação e Precisão • Grau II • ABNT NBR 14653-2			



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## **I. PRELIMINARES E OBJETIVOS**

## **II. CRITÉRIO E METODOLOGIA**

## **III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

### **III.1 INFRA-ESTRUTURA BÁSICA**

### **III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS**

## **IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO**

### **IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO**

### **IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**

### **IV.3. PESQUISA DE MERCADO**

### **IV.4. VALOR TOTAL DO TERRENO ( $V_t$ )**

### **IV.5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS ( $V_b$ )**

### **IV.6. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO ( $F_{ob}$ )**

### **IV.7. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS**

### **IV.8. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS ( $V_b$ )**

## **V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ( $V_i$ )**

## **VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

É elemento constante deste laudo o seguinte anexo:

ANEXO A: Documentação do Imóvel.



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, **de acordo com o caso**, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 • Parte 1 • Procedimentos Gerais, Parte 2 • Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos, Parte 3 • Avaliação de Bens / Imóveis Rurais, Parte 4 • Avaliação de Bens / Empreendimentos, NBR 8977/85** • Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia • **IBAPE (SP), Resolução nº 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - **CONFEA** -, **Lei nº 6.496/77** que institui a “**Anotação de Responsabilidade Técnica**”, e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece ao disposto pela **NBR 12.256 • Apresentação de Originais**.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido, foi o de **Grau II**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

***“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente ”***

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.

## II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

### • terrenos

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

### • benfeitorias

Serão apropriadas pelo **Método do Preço de Venda**, o qual, por definição, é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “*valor em marcha*”. Consiste em, estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características arquitetônicas.



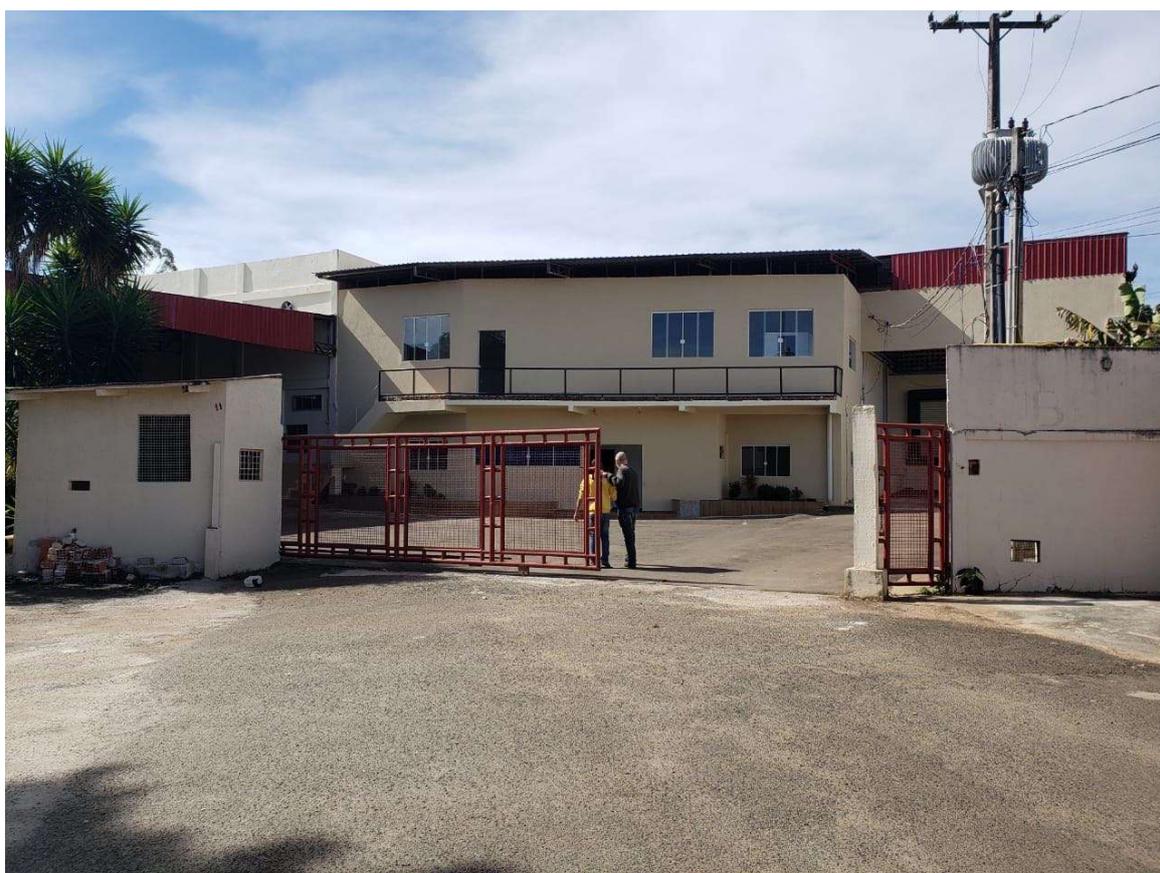
**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**

**CRECI PR Nº 2.701**

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a não possuímos qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados, constituídos por :



**Vista Geral do Imóvel avaliando**

• Endereço	Rua Ortigueira 11	• Complemento	antiga BBOM.
• Bairro	Gleba Lindóia	• Estado	Paraná
• Cidade	Londrina	• Contribuinte nº	04.03.020.554.685.0001
• Matrícula nº	vide relação baixo	• Uso	Industrial
• Tipo de Imóvel	Urbano	• Fração Ideal	1,00
• Área de Terreno	3.290,00 m <sup>2</sup>	• A.Útil Construída	-*.-
• A.Total Construída	2.498,00 m <sup>2</sup>		

Matrícula nº	Cartório	Área (m <sup>2</sup> )
88.112	2º Registro de Imóveis de Londrina	2.638,26
88.113	2º Registro de Imóveis de Londrina	183,74
88.114	2º Registro de Imóveis de Londrina	465,00





DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

### III.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

<input checked="" type="checkbox"/> Acesso Direto	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Luz Domiciliar	Transporte Coletivo
<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Largura de Rua	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum.Pública	
<input checked="" type="checkbox"/> asfáltica	<input type="checkbox"/> acima de 20 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de Esgoto	<input type="checkbox"/> até 100 ms
<input type="checkbox"/> paralelepípedo	<input checked="" type="checkbox"/> de 10 a 20 ms	<input type="checkbox"/> Telefonia Fixa	<input checked="" type="checkbox"/> de 100 a 300 ms
<input type="checkbox"/> cascalho / brita	<input type="checkbox"/> até 10 ms	<input type="checkbox"/> Redes de Gás	<input type="checkbox"/> de 300 a 500 ms
<input type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> praças		<input type="checkbox"/> mais de 500 ms
<b>Aproveitamento</b>	<b>Densidade</b>	<b>Comércio</b>	<b>Nível Econômico</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Alt.Diversificado	<input type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Diversificado	<input type="checkbox"/> Médio / Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Isolado	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Baixo



Captura da imagem: ago. 2015

Vista parcial da Rua Ortigueira no trecho em que se situa o imóvel

RUA NOSSA SENHORA DO ROCIO 1645 – CAMBÉ – PR



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**  
**CRECI PR Nº 2.701**

### **III.2. CARACTERÍSTICAS URBANAS**

Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico “IF” :

- **Rua Ortigueira.**

**IF = 55,44**



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**

**CRECI PR Nº 2.701**

## **IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO**

### **IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO**

O terreno avaliando, composto por 03 glebas (matrículas), sendo contíguas, tem formato irregular, possui topografia parte plana (terraceada), solo firme e seco, com a frente ao nível da rua, conforme documentação anexa, assim caracterizado:



Frente: Rua Ortigueira



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91  
CRECI PR Nº 2.701

As três glebas que compõem o imóvel avaliando, estão assim, localizadas :

<b>Matrícula nº</b>	<b>Gleba</b>	<b>Situação</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
88.112	01	Frente para a Rua Ortigueira na frente do imóvel	2.638,26
88.113	02	P.M.L - Lateral para a Rua Ortigueira na frente do imóvel	186,74
88.114	03	Prolongamento da Rua Ortigueira (estacionamento)	465,00

#### **IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos na seqüência. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

**Vt**      **preço à vista:** Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

**Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada:** Por se tratar de imóvel industrial, não será considerada a influência das diferentes profundidades e testadas, Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta tais fatores, pois o que importa é a adequação de suas dimensões ao layout desejado.

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )			Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>r</sub>	C <sub>p</sub>					
Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	3	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou agrícolas	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Agrícola	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

**Ff redução de oferta:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes.

**Vb construção:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Consoante procedimento recomendado pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, adotaremos a publicação **“AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS DE IMÓVEIS URBANOS - VALORES DE VENDA”**, que revisa as ponderações do estudo **“Edificações - Valores de Venda” (1987)** elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M.Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **H82N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON**. O valor referencial para **Julho de 2005** é de **R\$ 925,59/m<sup>2</sup>**. As depreciações em função de idade aparente e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de “Ross-Heidecke”..

**IF homogeneização e equivalência de valores:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas abaixo :



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

Melhoramentos (A)	Peso	IMÓVEL	01	02	03	04	05	06	07
<b>Trafegabilidade</b>	20	20	20	20	20	20	20	20	20
<b>Pavimentação</b>									
Asfalto	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Paralelepípedo	16								
Cascalho ou brita	8								
Terra batida	5								
<b>Transporte Coletivo</b>									
até 100 ms.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
de 100 a 300 ms	10								
de 300 a 500 ms	5								
Mais de 500 ms.	0								
<b>Luz Domiciliar</b>	13	13	13	13	13	13	13	13	13
<b>Água Encanada</b>	11	11	11	11	11	11	11	11	11
<b>Luz Pública</b>	7	7	7	7	7	7	7	7	7
<b>Largura da Rua</b>									
Acima de 20 ms.	5	5	5	5	5	5	5	5	5
de 10 a 20 ms	3								
até 10 ms	1								
Praças	5								
<b>Guias e Sarjetas</b>	5								
<b>Esgoto</b>	4								
<b>Telefone</b>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>Gás</b>	1								
<b>FATOR A</b>		88	88	88	88	88	88	88	88

Influências (B)	Ponder.	IMÓVEL	01	02	03	04	05	06	07
<b>Topografia</b>									
Plano	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Declive / Active < ou = a 10%	0,90								
Declive / Active > 10%	0,80								
Acidentado	0,70								
<b>Densidade de Lotes</b>									
Alta	1,00	1,00		1,00			1,00		
Média	0,95		0,95		0,95	0,95		0,95	0,95
Baixa	0,90								
<b>Superfície</b>									
Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Alagadiço	0,70								
Brejosos / Pantanosos	0,60								
Inundável	0,50								
<b>Aproveitamento</b>									
Comercial	1,10								
Residencial	1,00								
Industrial	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Rural	0,80								
<b>Comércio</b>									
Inexistente	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Local	1,00								
Diversificado	1,50								
Altamente Diversificado	2,00								
<b>Nível Econômico</b>									
Alto	1,70								
Médio / Alto	1,40	1,40		1,40			1,40		
Médio	1,20		1,20		1,20	1,20		1,20	1,20
Baixo	1,00								
<b>FATOR B</b>		0,63	0,51	0,63	0,51	0,51	0,63	0,51	0,51
<b>ÍNDICE A x B</b>		55,44	45,14	55,44	45,14	45,14	55,44	45,14	45,14



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**

**CRECI PR Nº 2.701**

**FGa grandeza de área:** Para compensar as diferentes grandezas de área existentes na região, tomaremos como referência os fatores de ponderação consagrados pela Instrução Normativa nº 01, da Secretaria de Patrimônio da União, publicada no Diário Oficial da União em 26/02/1993, no capítulo Metodologia para Glebas Urbanizáveis, para valores entre 1,00 e 100,00 Ha, listados na tabela abaixo :

ÁREA (M <sup>2</sup> )	FATOR (F <sub>g</sub> )	ÁREA (M <sup>2</sup> )	FATOR (F <sub>g</sub> )	ÁREA (M <sup>2</sup> )	FATOR (F <sub>g</sub> )
10.000	1.00	44.000	0.76	140.000	0.57
16.000	0.92	46.000	0.75	160.000	0.55
18.000	0.90	48.000	0.75	180.000	0.53
20.000	0.89	50.000	0.74	200.000	0.51
22.000	0.87	55.000	0.72	250.000	0.48
24.000	0.86	60.000	0.71	300.000	0.45
26.000	0.84	65.000	0.70	350.000	0.42
28.000	0.83	70.000	0.68	400.000	0.40
30.000	0.82	75.000	0.67	450.000	0.38
32.000	0.81	80.000	0.66	500.000	0.36
34.000	0.80	85.000	0.65	600.000	0.33
36.000	0.79	90.000	0.64	700.000	0.31
38.000	0.78	95.000	0.63	800.000	0.29
40.000	0.77	100.000	0.62	900.000	0.27
42.000	0.77	120.000	0.60	1.000.000	0.25
				> que 1.000.000	0.25

### IV.3. PESQUISA DE MERCADO

#### elemento 01

• Local   Zona	Gleba Lindóia			Z
• Setor   Quadra   I.Fiscal   FGa	Londrina	-	45,14	0,74
• Testada   Prof.Equiv.   Área Total	300,00 ms	- ms	3.290,00 m <sup>2</sup>	
• Preço Total (á vista)   Data	R\$ 10,00 / m <sup>2</sup>		julho de 2005	
• Origem   Tipo   Construções R\$	Oferta	terreno livre	R\$ -	
• Ofertante   Tel.   Contato	Roca Imóveis	(43) 3373-5000	Sr. Antonio	
• Memória de Cálculo	((R\$500.000,00 x 0,90) / 3.290,00 m <sup>2</sup> ) x 0,7027 x 1,2282			
• Valor Unitário	<b>V<sub>u</sub> = R\$ 707,77 / m<sup>2</sup></b>			

#### elemento 02

• Local   Zona	Gleba Lindóia			Z
• Setor   Quadra   I.Fiscal   FGa	Londrina	-	55,44	0,55
• Testada   Prof.Equiv.   Área Total	737,00 ms	- ms	3.290,00 m <sup>2</sup>	
• Preço Total (á vista)   Data	R\$ 14,00 / m <sup>2</sup>		julho de 2005	
• Origem   Tipo   Construções R\$	Oferta	terreno livre	R\$ -	
• Ofertante   Tel.   Contato	Cardinalli Imóveis	3373-2122	Sra. Beatriz	
• Memória de Cálculo	((R\$2.268.000,00 x 0,90) / 3.290,00 m <sup>2</sup> ) x 0,9455 x 1,000			
• Valor Unitário	<b>V<sub>u</sub> = R\$ 1.110,91 / m<sup>2</sup></b>			

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em

$$V_u = R\$ 763,52 / m^2$$



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

#### IV.4. VALOR TOTAL DO TERRENO ( $V_t$ )

Os terrenos de ocupação efetivamente industrial, a princípio, tem seu valor total obtido pela multiplicação direta de sua área total pelo valor médio do metro quadrado, determinado pela pesquisa de mercado. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta fatores correspondentes à testada, profundidade ou múltiplas frentes. Assim sendo, o valor total do terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_{t1} \times V_{u1} + A_{t2} \times V_{u2} + A_{t3} \times V_{u3} + A_{t3} \times V_{u3} + A_{t4} \times V_{u4} \quad \text{onde:}$$

$A_{t1}$	* Área Total da gleba 1	=	2.638,26 m <sup>2</sup>
$V_{u1}$	* Valor Básico Unitário	=	R\$ 295,44 / m <sup>2</sup>
$A_{t2}$	* Área Total da gleba 2	=	186,74 m <sup>2</sup>
$V_{u2}$	* Valor Básico Unitário	=	R\$ 295,44 / m <sup>2</sup>
$A_{t3}$	* Área Total da gleba 3	=	465,00 m <sup>2</sup>
$V_{u3}$	* Valor Básico Unitário	=	R\$ 295,44 / m <sup>2</sup>

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_t = (2.638,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 295,44/\text{m}^2) + (186,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 295,44/\text{m}^2) + (465,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 295,44/\text{m}^2)$$

∴

$$V_t = \text{R\$ } 972.000,00$$

(Novecentos e Setenta e dois mil Reais)



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

#### IV.5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V<sub>b</sub>)

Define-se por “**benfeitoria**” toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Para fins de determinação do **Custo Novo de Venda das Benfeitorias**, adotaremos a publicação “**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002**”, publicado no “**Diário Oficial do Estado de São Paulo – Caderno 2 em 17/05/2002**”, que revisa as ponderações do estudo “**Edificações – Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº02/86 dos M.M.Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **H82N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Julho de 2005** é de **R\$ 925,59/m<sup>2</sup>**.

#### IV.6. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F<sub>OB</sub>)

Determinado o Custo Novo de Venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F<sub>OB</sub>)**. Entende-se por **depreciação a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal**. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do Coeficiente de Depreciação (F<sub>OB</sub>), adotaremos, consoante procedimento recomendado pelo **IBAPE • Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, o **Método de Ross-Heidecke**, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual (**R**) de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais, 10% (dez por cento) para construções tipo “coberturas” e igual a “zero” para o caso de “barracos”. A saber :

Estado de Conservação		Depreciação (%)
<b>A</b>	Novo	0,00
<b>B</b>	Entre novo e regular	0,32
<b>C</b>	Regular	2,52
<b>D</b>	Entre regular e reparos simples	8,09
<b>E</b>	Reparos simples	18,10
<b>F</b>	Entre reparos simples e importantes	33,20
<b>G</b>	Reparos importantes	52,60
<b>H</b>	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
<b>I</b>	Sem valor	100,00



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

O Coeficiente de Depreciação ( $F_{OB}$ ) será determinado através da seguinte equação •  $F_{OB} = R + K (1-R)$  • onde o fator  $K$  será obtido a partir da tabela abaixo de dupla entrada, onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria :

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,444	0,243
6	0,968	0,955	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,869	0,863	0,844	0,795	0,708	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,846	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,835	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,395	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,658	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,375	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,360	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,626	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,238	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,236	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,109	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,098	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

#### IV.7. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A apresentação dos **critérios de avaliação** das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

• <b>Classificação</b>	Padrão construtivo da construção avalianda consoante item IV.5
• <b>Área Construída</b>	Referência quantitativa obtida em planta ou medida "in loco"
• <b>Valor Unitário</b>	Valor de cada m <sup>2</sup> de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.H82N)
• <b>Estado de Conservação</b>	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• <b>Vida útil</b>	Prazo de utilização econômica do bem
• <b>Idade Aparente</b>	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• <b>Coefic. de Depreciação</b>	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avalianda
• <b>Vida útil Remanescente</b>	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

Assim sendo, teremos :



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## CONSTRUÇÃO nº 01 • GALPÃO INDUSTRIAL 1



### PAVIMENTO TÉRREO

• Classe	Comercial
• Grupo	Galpões Industriais
	1 Pav   0 Mez   0 SS
• Fundações	vigas baldrame
• Estrutura	alvenaria / concreto
• Fechamento	alvenaria
• Tipo de Cobertura	Shed
• Estrutura da Cob.	metálica
• Telhas	fibrocimento
• Pé direito médio	9,00 ms
• Vão médio	50,00 ms
• Fachada	



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## CONSTRUÇÃO nº 02 • GALPÃO INDUSTRIAL 2



• Classe	Comercial		
• Grupo	Galpões Industriais		
	1 Pav	0 Mez	0 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	Shed		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	8,00 ms		
• Vão médio	20,00 ms		
• Fachada			



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## CONSTRUÇÃO nº 03 • GALPÃO INDUSTRIAL 3



• Classe	Comercial		
• Grupo	Galpões Industriais		
	1 Pav	0 Mez	0 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	Shed		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	8,00 ms		
• Vão médio	50,00 ms		
• Fachada			



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91  
CRECI PR Nº 2.701

## **CONSTRUÇÃO nº 04 • ESCRITÓRIOS E ÁREA ADMINISTRATIVA**

---



Área frontal



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**  
**CRECI PR Nº 2.701**





**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**  
**CRECI PR Nº 2.701**





**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91  
CRECI PR Nº 2.701



• Classe	Administrativo
• Grupo	Salas Comerciais
	2Pav   0 Mez   0 SS
• Fundações	vigas baldrame
• Estrutura	alvenaria / concreto
• Fechamento	alvenaria
• Tipo de Cobertura	Shed
• Estrutura da Cob.	metálica
• Telhas	metálica
• Pé direito médio	5,00 ms
• Vão médio	8,00 ms
• Fachada	



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ( $V_i$ )

Será dado pela soma do valor total do terreno ao valor total das construções em números de:

$$V_t = \text{R\$ } 972.000,00$$

+

$$V_b = \text{R\$ } 1.640.000,00$$

$$V_i * \text{R\$ } 2.612.000,00$$

(Dois milhões, seiscentos e doze mil Reais)



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

## VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI**, localizado à **Rua Ortigueira nº 11 • Bairro Gleba Lindóia • Londrina (PR)** é de **R\$ 2.612.000,00 (Dois milhões, seiscentos e doze mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 28 (vinte e oito) folhas de um só lado, sendo esta, de nº 24, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

**Cambé, Agosto de 2015.**



**Domentílio Geraldino Figueiredo**  
CREA/PR nº 2.701/D



**DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91**  
**CRECI PR Nº 2.701**

**“ANEXO A”**

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

**Matrícula nº 88.112 - Ficha nº 1**

**Matrícula** nº 88.112 de 10 de Outubro de 2014. **Prenotação** nº 239.243 de 18 de Setembro de 2014. - Com SELO DIGITAL Nº K2WyO. D4iAi. hE7GF, Controle: YZBmp. vXu4 e consulta no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br). **IMÓVEL:** Chácara de terras sob nº 12 (doze), com a área de 2.638,26 metros quadrados, da subdivisão da chácara nº 12, que media no seu todo 3.290,00 m<sup>2</sup>, dentro do lote nº 06, este da subdivisão dos lotes nºs 37 e 38, da "**GLEBA LINDÓIA**", neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "A NOROESTE: Confronta com o prolongamento da Rua Ortigueira, em desenvolvimento de curva à esquerda, com 35,15 metros e raio 39,10 metros e no rumo SW 00°30'00" NE, com 3,51 metros. A NORDESTE: Confronta com a chácara nº 13 no rumo NW 88°30'00" SE, com 71,23 metros. A SUDESTE: Confronta com a Rua 1 no rumo NE 00°30'00" SW, com 35,00 metros. A SUDOESTE: Confronta com a chácara nº 11, no rumo SE 88°30'00" NW, com 85,70 metros e segue confrontando com o Conjunto Habitacional Lindóia no rumo SE 25°00'00" NW, com 0,70 metros". Tudo de acordo com Mapa, Memorial Descritivo e guia do CREA-ART nº 20142163530, anexos aos requerimentos arquivados neste Ofício sob nº 6.275. **BENFEITORIAS:** Não consta. **PROPRIETÁRIO:** **FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI**, brasileiro, industrial, residente e domiciliado na cidade de Cambé-PR, CPF 036.346.019-57, RG 7.651.341-4-PR, casado pelo regime da separação de bens em 14.01.06, com pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 10.405 RA, com **JOSIANI FATIMA CASOTTI FORMIGONI**, CPF 026.210.679-56, RG 7.161.580-4-PR. REGISTRO ANTERIOR: 11/38.320 RG, de 26.06.2003, em maior porção, deste Ofício. (psb/rm)

Dou fé.

- Escrevente Substituta -





DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

**Matrícula nº 88.113 - Ficha nº 1**

**Matrícula** nº 88.113 de 10 de Outubro de 2014. **Prenotação** nº 239.243 de 18 de Setembro de 2014. - Com SELO DIGITAL Nº K2WyO. D4kAi. hMaGF, Controle: YVBmp. vCuL e consulta no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br). **IMÓVEL: P.M.L.** com a área de 186,74 metros quadrados, da subdivisão da chácara nº 12, que media no seu todo 3.290,00 m<sup>2</sup>, dentro do lote nº 06, este da subdivisão dos lotes nºs 37 e 38, da "**GLEBA LINDÓIA**", neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "A NORDESTE: Confronta com o Conjunto Habitacional Lindóia no rumo NW 88°30'00" SE, com 15,77 metros. A SUDESTE: Confronta com o prolongamento da Rua Ortigueira no rumo NE 00°30'00" SW, com 3,51 metros, e segue em desenvolvimento de curva à esquerda, com 17,82 metros e raio 23,60 metros. A SUDOESTE: Confronta com o Conjunto Habitacional Lindóia no rumo SE 25°00'00" NW, com 22,20 metros". Tudo de acordo com Mapa, Memorial Descritivo e guia do CREA-ART nº 20142163530, anexos aos requerimentos arquivados neste Ofício sob nº 6.275. **BENFEITORIAS:** Não consta. **PROPRIETÁRIO: FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI**, brasileiro, industrial, residente e domiciliado na cidade de Cambé-PR, CPF 036.346.019-57, RG 7.651.341-4-PR, casado pelo regime da separação de bens em 14.01.06, com pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 10.405 RA, com **JOSIANI FATIMA CASOTTI FORMIGONI**, CPF 026.210.679-56, RG 7.161.580-4-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** 11/38.320 RG, de 26.06.2003, em maior porção, deste Ofício. (psb/rm)

Dou fé. \_\_\_\_\_ *Uisses* - Escrevente Substituta -





DOMENTILIO GERALDINO FIGUEIREDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

RG nº 721.280-SSP/Pr / CPF/MF nº 011.922.649-91

CRECI PR Nº 2.701

**Matrícula nº 88.114 - Ficha nº 1**

**Matrícula** nº 88.114 de 10 de Outubro de 2014. **Prenotação** nº 239.243 de 18 de Setembro de 2014. - Com SELO DIGITAL Nº K2WyO. D4NAi. hmRGF, Controle: YdBmp. vVum e consulta no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br). **IMÓVEL: Prolongamento da Rua Ortigueira**, com a área de 465,00 metros quadrados, da subdivisão da chácara nº 12, que media no seu todo 3.290,00 m<sup>2</sup>, dentro do lote nº 06, este da subdivisão dos lotes nºs 37 e 38, da "**GLEBA LINDÓIA**", neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "A NOROESTE: Confronta com a área da P.M.L., em desenvolvimento de curva à esquerda, com 17,82 metros e raio 23,60 metros e segue no rumo SW 00°30'00" NE, com 3,51 metros. A NORDESTE: Confronta com a Rua Ortigueira no rumo NW 88°30'00" SE, com 15,50 metros. A SUDESTE: Confronta com a chácara nº 12 no rumo NE 00°30'00" SW, com 3,51 metros, e segue em desenvolvimento de curva à direita, com 35,15 metros e raio 39,10 metros. A SUDOESTE: Confronta com a Rua Ortigueira no rumo SE 25°00'00" NW, com 16,20 metros". Tudo de acordo com Mapa, Memorial Descritivo e guia do CREA-ART nº 20142163530, anexos aos requerimentos arquivados neste Ofício sob nº 6.275.

**BENFEITORIAS:** Não consta. **PROPRIETÁRIO: FERNANDO AUGUSTO RODRIGUES FORMIGONI**, brasileiro, industrial, residente e domiciliado na cidade de Cambé-PR, CPF 036.346.019-57, RG 7.651.341-4-PR, casado pelo regime da separação de bens em 14.01.06, com pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 10.405 RA, com **JOSIANI FATIMA CASOTTI FORMIGONI**, CPF 026.210.679-56, RG 7.161.580-4-PR. REGISTRO ANTERIOR: 11/38.320 RG, de 26.06.2003, em maior porção, deste Ofício. (psb/rm)

Dou fé.

- Escrevente Substituta -

