



lollato.com.br

DOC 01	Complementação ao Laudo de ativos (mov. 73.5)
---------------	-----------------------------------------------

São Paulo / SP
+55 11 2574-2644
Rua do Rócio, 350
Ed. Atrium IX, Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092-5550
Av. do Batel, 1647
Ed. Landmark Batel, sala 804
Batel CEP 80420-090

Florianópolis / SC
+55 48 3036-0476
Rod. José Carlos Daux, 5500
Torre Jurerê A, sala 413
Saco Grande CEP 88032-005

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: PJVQZ FRDER GN6VR XZ53U



SUGESTÃO SOBRE O VALOR DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Atendendo solicitação da parte interessada, procedemos o parecer de valor imobiliário do imóvel abaixo discriminado e damos nossa sugestão sobre o valor de venda, praticado onde situa-se o imóvel, de acordo com a lei de oferta e procura.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Datas de terra sob nº (2,3,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17 e 18) da quadra nº 79 com área total de 8.550,00m² situada na Planta Geral da Cidade e sede do distrito, município e comarca de PARANACITY, Estado do Paraná.

2 – Datas de terra sob nº (4,6,7,8,9,12,13,14,15,16 e 17) da quadra nº 78 com área total de 7.162,50,00m² situada na Planta Geral da Cidade e sede do distrito, município e comarca de PARANACITY, Estado do Paraná.

1.2 Áreas e medidas:

- 1- Área total do terreno: 8.550,00 m²
- 2 - Área total do terreno: 7.162,50 m²

1.3 Informações de Matrícula e Cadastro Imobiliário:

Seguem em anexo a matrícula

2. CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.005, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002/2.007", elaborado pelo IBAPE-SP.



A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das edificações/benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, na abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade , qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.



Avaliação de imóveis urbanos e Estudos
de Viabilidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo :	n° 01	Data :	00/01/1900	Cidade:	PARANACITY
Endereço:	** ** N° **	**		Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Winner Brokers (44) 4000-1053				Bairro:	Jardim Licce
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 300 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção:	0
Custo Unitário: R\$ 2219,09		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://sub100.com.br/imoveis/38920002191/venda/terrenos-em-paranacity-pr/jardim-licce-i					
Preço:	R\$ 42.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 126,00
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1	Área: 0,75
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 89,99



Elemento Comparativo :	n° 02	Data :	00/01/1900	Cidade:	PARANACITY
Endereço:	** ** N° **	**		Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Winner Brokers (44) 4000-1054				Bairro:	Jardim Licce
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 332 m²		Testada:	11 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção:	0
Custo Unitário: R\$ 2219,09		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://sub100.com.br/imoveis/38920002202/venda/terrenos-em-paranacity-pr/centro					
Preço:	R\$ 45.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 121,99
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1	Área: 0,75
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 89,19



Elemento Comparativo :	n° 03	Data :	00/01/1900	Cidade:	PARANACITY
Endereço:	Avenida Portugal N° S/N	**		Condomínio:	**
Fonte / Telefone: CLEVERSON (44) 99146-5424				Bairro:	**
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção:	0
Custo Unitário: R\$ 2219,09		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-paranacity-pr-1246897619?lis=listing_1100					
Preço:	R\$ 22.500,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 101,25
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1	Área: 0,75
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 95,07



Elemento Comparativo :	n° 04	Data :	00/01/1900	Cidade:	PARANACITY
Endereço:	** ** N° **	**		Condomínio:	**
Fonte / Telefone: ANDRE (44)99928-7343				Bairro:	Jardim Licce
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 370 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção:	0
Custo Unitário: R\$ 2219,09		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-jardim-licce-1245363130?lis=listing_1100					
Preço:	R\$ 53.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 101,25
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1	Área: 0,75
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 92,07



GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 124,09	Média	R\$ 96,12
Desvio Pad.	14,87	Desvio Pad.	10,40
Coef. Var.	11,98	Coef. Var.	10,82

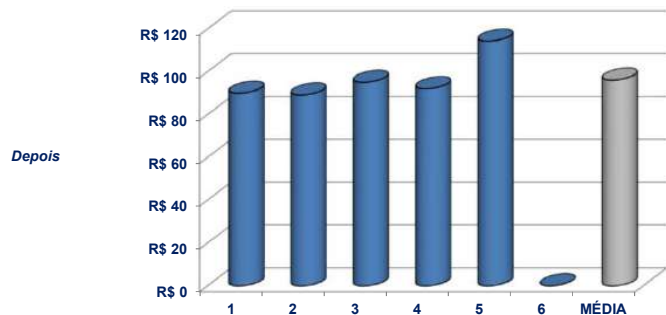
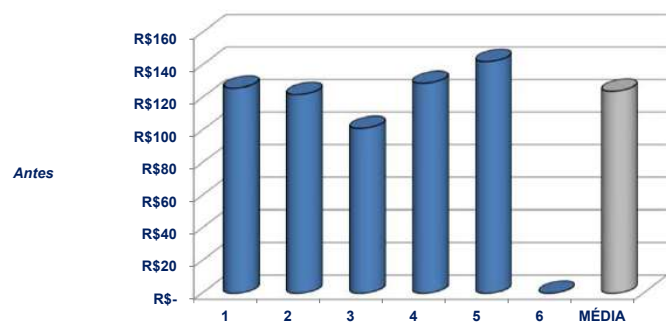
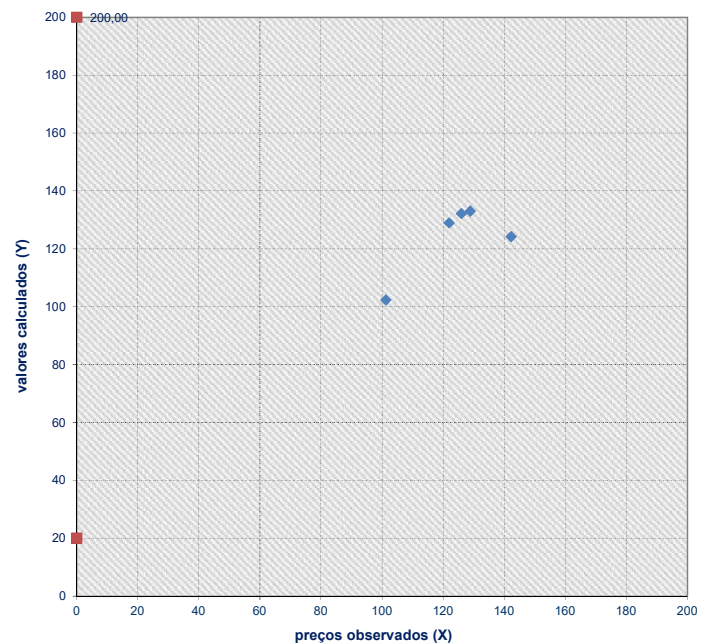


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	126,00	132,13
2	121,99	128,92
3	101,25	102,30
4	128,92	132,96
5	142,29	124,13
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	20
0,00	200,00



DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 42.000,00	0,90	12,00	25,00	300,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.219,09	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 37.800,00	126,00	
2	R\$ 45.000,00	0,90	11,00	30,18	332,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.219,09	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 40.500,00	121,99	
3	R\$ 22.500,00	0,90	12,00	16,67	200,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.219,09	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 20.250,00	101,25	
4	R\$ 53.000,00	0,90	12,00	30,83	370,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.219,09	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 47.700,00	128,92	
5	R\$ 40.000,00	0,90	12,00	21,08	253,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.219,09	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 36.000,00	142,29	
6	R\$ 0,00																
MÉDIAS DA REGIÃO																	
sem homogeneização																	
terreno R\$ 124,09																	
construção #DIV/0!																	
pré-saneamento																	
+30% R\$ 161,32																	
-30% R\$ 86,86																	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	126,00	0,96	-4,51	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,750	-31,50	89,99
2	121,99	0,98	-2,30	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,750	-30,50	89,19
3	101,25	0,96	-3,63	1,225	22,76	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,750	-25,31	95,07
4	128,92	0,96	-4,62	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,750	-32,23	92,07
5	142,29	0,96	-5,10	1,089	12,65	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,750	-35,57	114,28
6														
Coeficientes de variação =		11,983		11,905	ok	10,318	ok	11,983	ok	11,98267	ok	11,983	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 96,12

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$86,86 < Média < R\$161,32

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	8.550,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	115,00	fator frente	0,9924
fator área	1,00	fator profundidade	1,0082
Valor unitário homogeneizado =	R\$		96,12 / m²

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F.Frente - 1) + (F.profundidade - 1) + (F.área - 1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F - 1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 821.290,44

Avaliação válida para Terreno Maior 5k, localizado(a) na Rua Minas Gerais, nºS/N, Planta Geral da cidade, Datas de terra (2,3,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18) Quadra 79, PARANACITY/PR

DEXTER ENGENHARIA LTDA



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nivel obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	OpcionalI	Área	Total
1	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,71
2	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,73
3	0,96	1,22	1,00	1,00	1,00	0,75	0,94
4	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,71
5	0,96	1,09	1,00	1,00	1,00	0,75	0,80
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	88,99	-7,42%
Limite Superior:	103,25	7,42%
Amplitude do IC (80%)	14,84%	
Grau de Precisão:	III	



GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 124,09	Média	R\$ 96,12
Desvio Pad.	14,87	Desvio Pad.	10,40
Coef. Var.	11,98	Coef. Var.	10,82

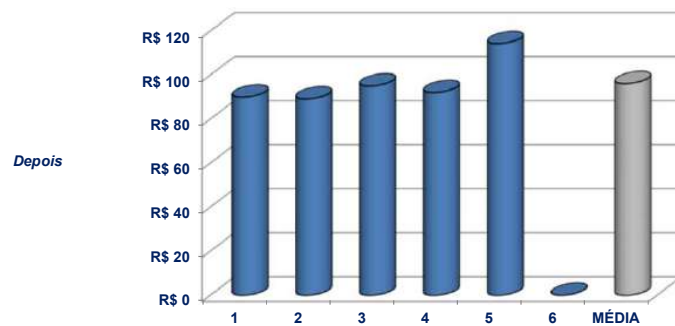
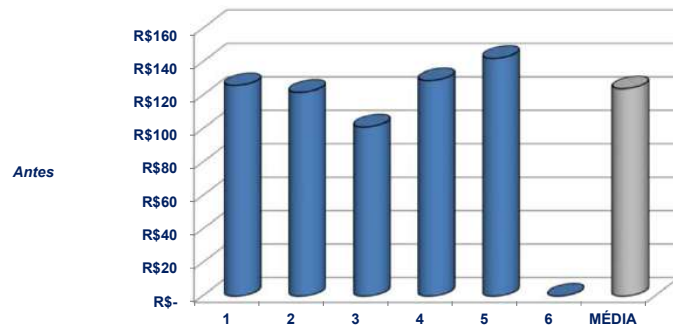
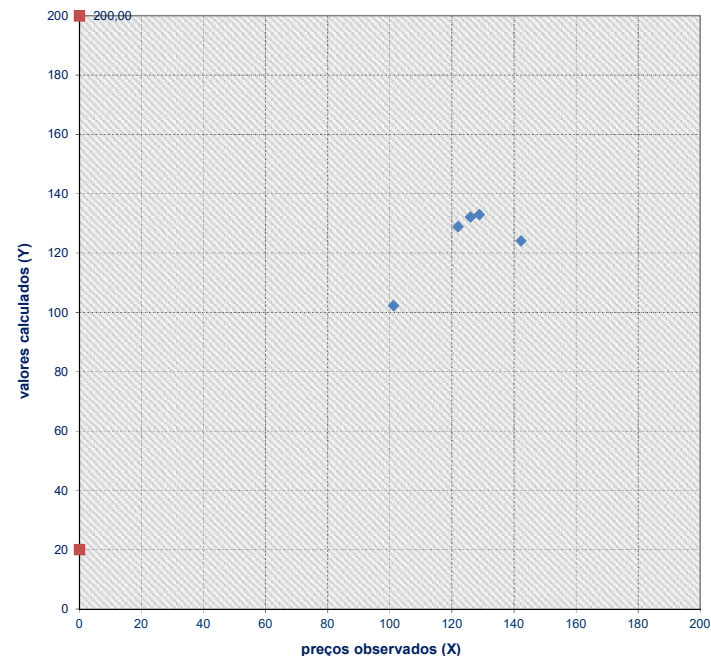


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	126,00	132,13
2	121,99	128,92
3	101,25	102,30
4	128,92	132,96
5	142,29	124,13
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	20
0,00	200,00



DEXTER ENGENHARIA LTDA



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: PJVQZ FRDER GN6VR XZ53U

Avaliação de imóveis urbanos e
Estudos de Viabilidade

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno Maior 5k
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.219,090
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,00
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*:

R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*

R\$ 821.290,44

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)

R\$ 0,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 821.290,44

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 821.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 573.817,38

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Terreno Maior 5k, localizado(a) na Rua Minas Gerais, nºS/N, Planta Geral da cidade,
Datas de terra (2,3,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18) Quadra 79, PARANACITY/PR

