

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITAPEJARA D'OESTE – PR

TERRENO COM EDIFICAÇÃO

Área – 4.312,34 m²



DEZEMBRO / 2025



1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste - PR

2. PROPRIETÁRIO

União Champagnat de Educação - UCE

3. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste - PR

4. OBJETO

Terreno com edificações, existente sobre o lote urbano n.º 02, situado na quadra n.º 55, referente à matrícula nº 7.067, com área total de 4.312,34 m², documentado no Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR.

4.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Marcelino Champagnat, esquina com a Rua Fernando Ferrari, bairro Centro, município de Itapejara D'Oeste – Paraná.

4.2 DOCUMENTAÇÃO

- Matrícula nº 7.067, registrada no Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR;
- Imagem de satélite obtida através do software Google Earth;
- Mapa da quadra obtido na Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste;

5. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado.

6. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- Pesquisa imobiliária realizada em dezembro de 2025;
- Para o tratamento dos dados, foi adotado como ferramenta a estatística descritiva com o uso de fatores de homogeneização;
- Os fatores e coeficientes utilizados, o tratamento estatístico, a planilha de homogeneização e o valor de mercado adotado para a determinação do valor final, encontram-se nos anexos.

7. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de fundamentação e Grau II de precisão**, conforme definição constante nas tabelas 04, 05 e 06 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.

8. METODOLOGIA

Para a obtenção do valor de mercado da edificação, foi utilizado o Método Evolutivo, item 8.2.4 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, item 8.2.1 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

9. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

9.1 MICRORREGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Itapejara D'Oeste - PR, Centro, no lote nº 02, da quadra n.º 55, com frente para a Rua Marcelino Champagnat esquina com a Rua Fernando Ferrari, com densidade demográfica alta, numa região com muita vizinhança.

9.2 INFRAESTRUTURA

Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação asfáltica, meio fio e sarjetas, arborização, rede de energia, rede telefônica fixa e móvel, iluminação pública, rede de água tratada e coleta de lixo.

9.3 TERRENO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

Situação conforme informado na matrícula 7.067:

Lote – 02;

Área Total – 4.312,34 m²;

Formato – Retangular;

Topografia – Plana;

9.4 EDIFICAÇÕES

As edificações existentes sobre o lote têm área total de 3.118,29 m², sendo distribuída no prédio principal, anexos e áreas externas. A edificação apresenta salas amplas, com aberturas de janelas em vidro vitral com estrutura metálica, portas em madeira, sem avarias aparentes ou danos estruturais, sem infiltrações aparentes, e paredes e tetos com pintura

em bom estado.

Dessa forma, a edificação encontra-se com estado de conservação considerado Bom.

Área Total – 3.118,29m²;

Idade Real – sem informação;

Idade Aparente – 30 anos;

Vida útil – 60 anos.

9.4.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Fundação - Concreto armado;

Fechamento lateral e interno - Alvenaria de tijolos;

Estrutura - Concreto armado;

Estrutura da cobertura - Tesouras em estrutura metálica e madeira e laje;

Cobertura - Telha de Alumínio e Fibrocimento;

Esquadrias – Alumínio e Ferro;

Pisos - Piso cerâmico e madeira;

Revestimento interno e externo - Reboco com pintura látex pva e óleo e azulejos nos banheiros e área de serviço;

Fachada: Pintura Acrílica;

9.4.2 DIVISÃO INTERNA

- Pavimento superior: 10 quartos amplos com banheiros, assoalho em madeira, tetos em laje rebocada, e corredores e banheiros revestidos em granilite;
- Pavimento térreo: recepção ampla, banheiros e 4 salas de reuniões, com revestimentos cerâmicos, corredores em granilite e teto em laje rebocada. Inclui ainda auditório amplo com forro em gesso e assoalho em madeira, cozinha industrial e refeitório, ambos com paredes revestidas em cerâmica e pisos em granilite e cerâmico;

- Pavimento subsolo: 3 salas, com piso cerâmico e teto em laje rebocada;
- Anexos à edificação: capela com anfiteatro na parte inferior;
- Área externa: garagem, área com churrasqueira, 2 salas amplas e quadra de esportes aberta, estruturada em estrutura metálica coberta com telhas de alumínio, com piso em concreto;

9.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para estimar o valor da edificação, levou-se em consideração o tipo da construção, os materiais empregados, bem como o seu estado de conservação, verificado durante a vistoria técnica. Com base nesses elementos, adotou-se o Custo Unitário Básico (CUB/m²) como parâmetro para estimativa do custo de reprodução da edificação, conforme o padrão CAL-8 (normal), publicado pelo Sinduscon-PR no mês de Novembro de 2025, no valor de CAL-8 R\$2.898,70 (dois mil oitocentos e noventa e oito reais e setenta centavos).

Após a obtenção do custo de reedição, foi aplicada a depreciação da edificação, utilizando-se a Tabela de Ross-Heidecke, metodologia consagrada e amplamente utilizada em avaliações técnicas, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653-2, conforme planilha:

VALOR EDIFICAÇÃO	
Área Construída	3.118,29 m ²
CUB (Nov/25)	R\$ 2.898,70
Valor Adotado	R\$ 9.038.987,22
Nove milhões, trinta e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte e dois centavos	

9.6 DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Os cálculos da depreciação das edificações e benfeitorias encontram-se nos anexos, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Edificação	Valor Máximo	Valor Médio	Valor Mínimo
Área Construída 3.118,29 m²	R\$ 6.178.486,73	R\$ 5.299.388,73	R\$ 4.420.290,73

- Valor adotado R\$ 5.300.000,00 (Cinco milhões e trezentos mil reais).

9.7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Estando o terreno situado em logradouro com predominância comercial/residencial, a avaliação totalizou dentro dos seguintes limites:

Imóvel	Valor Máximo	Valor Médio	Valor Mínimo
Terreno	R\$ 5.541.426,80	R\$ 5.136.916,56	R\$ 4.732.406,31

- Valor adotado R\$ 5.200.000,00 (Cinco milhões e duzentos mil reais)

9.8 INTERVALO DE CONFIANÇA DO IMÓVEL

Somado os valores da edificação e do terreno, tem-se o seguinte intervalo de confiança:

Imóvel	Valor Máximo	Valor Médio	Valor Mínimo
Valor Total	R\$ 11.719.913,53	R\$ 10.436.305,29	R\$ 9.152.697,04

9.9 VALOR DE LIQUIDEZ

Em função do contido nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento permitido por norma é:

R\$ 10.500.000,00

(Dez milhões e quinhentos mil reais)

10 CONSIDERAÇÕES

- O valor de mercado do imóvel refere-se à edificação com área total de 3.118,29 m², considerado padrão de acabamento bom e estado de conservação bom;
- Por se tratar de matéria de caráter legal e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.;
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
- Para a obtenção do valor de mercado da edificação, foi utilizado o Método Evolutivo, para obtenção do valor de mercado do terreno, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado;
- Este laudo de avaliação foi elaborado com base a todas as exigências e critérios sugeridos e descritos na NBR 14.653-2 Norma Brasileira de Avaliação de Bens parte 2 Imóveis Urbanos.



11 ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado no dia 01 de dezembro de 2025;

Pesquisa realizada entre os dias 01 e 03 de dezembro de 2025.

b) Local e data do laudo de avaliação:

Itapejara D'Oeste - PR, 15 de dezembro de 2025.

c) Profissional Técnico Responsável:

MARCELO DE MARI
Engenheiro Civil – CREA PR-116348/D

12 ANEXOS

Documentação Dominial

- Matrícula nº 7.067 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR

Avaliação do imóvel

- Pesquisa imobiliária;
- Grau de fundamentação da Avaliação;
- Fatores e coeficientes utilizados;
- Memorial de cálculo de homogeneização;
- Memorial de cálculo da depreciação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
ITAPEJARA D'OESTE – PR

No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e a precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DO TRATAMENTO POR FATORES

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados do mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,70 a 1,30	0,50 a 1,50
		9	6	0
	TOTAL		16	

Nota: Observar subseção 9.1.

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 5.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO PARA O TRATAMENTO POR FATORES

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
Nota: Observar subseção 9.1.			

Trabalho enquadrado como: **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU II DE PRECISÃO**

FATORES UTILIZADOS

Oferta: geralmente o mercado imobiliário trabalha com valores acima do valor real do imóvel, para que possa haver certa flexibilidade de negócio entre comprador e proprietário. Assim, para imóveis em transação, os quais já estão sendo negociados a preço de mercado, aplica-se o fator de oferta igual a 1,00, enquanto para imóveis à venda, aplica-se fator de oferta igual a 0,90.

Localização: fator relacionado à diferença de valores devido à localização do imóvel, pois mesmo que haja semelhanças entre os elementos, sempre pode haver diferenças correspondentes a localização dos mesmos.

Infra-estrutura: fator relacionado à presença ou não de infra-estrutura, obtido através da soma dos valores correspondentes a cada item da infra-estrutura existente.

Água	-	0 a 15	Pavimentação asfáltica	-	30
Esgoto	-	0 a 10	Pavimentação c/ pedra irregular	-	20
Luz	-	0 a 5	Pavimentação com cascalho	-	10
Calçada e meio-fio	-	0 a 10	Sem pavimentação primária	-	0
Telefone	-	0 a 5	Rede pluvial	-	0 a 10
Iluminação pública	-	0 a 5	Comércio	-	0 a 15

Área: fator correspondente à relação entre a área do imóvel pesquisado e do imóvel avaliando, obtido através da seguinte fórmula:

$$Fa = (Ap/Aa)n$$

Ap = Área pesquisada

Aa = Área avaliando = 4.312,34 m²

Área acrescida em 30% = 5.606,34 m²

n=0,25 $Ap < 1,30 Aa$

n=0,125 $Ap > 1,30 Aa$

COEFICIENTES

LOCALIZAÇÃO		
AVALIANDO		100
1	100	1,00
2	100	1,00
3	100	1,00
4	80	0,80
5	100	1,00
6	100	1,00

INFRA-ESTRUTURA		
AVALIANDO		100
1	100	1,00
2	100	1,00
3	100	1,00
4	100	1,00
5	100	1,00
6	100	1,00

ÁREA		5.606,04
AVALIANDO		4.312,34
1	757,12	0,80
2	873,88	0,82
3	285,44	0,71
4	1.096,60	0,84
5	911,80	0,82
6	642,50	0,79



	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	VALOR	OF/TR ANS	LOCALIZAÇÃO	INFRA- ESTRUTURA	R\$/m²
1	RUA FERNANDO FERRARI - LOTE 03 / QUADRA 28	757,12	R\$ 750.000,00	O	100	100	R\$ 990,60
2	RUA FERNANDO FERRARI – LOTE 10 / QUADRA 44	873,88	R\$ 1.500.000,00	O	100	100	R\$ 1.716,48
3	RUA PADRE RÉUS ESQ. RUA FERNANDO FERRARI - LOTE 13 / QUADRA 76	285,44	R\$ 450.000,00	O	100	100	R\$ 1.576,51
4	RUA FERNANDO FERRARI - LOTE 06 / QUADRA 69	1.096,00	R\$ 1.042.400,00	O	80	100	R\$ 950,57
5	AV. MANOEL RIBAS - LOTE 06 /QUADRA 38	911,80	R\$ 1.500.000,00	O	100	100	R\$ 1.645,10
6	AV. MANOEL RIBAS ESQ. RUA JOSÉ MOREIRA SOARES - LOTE 01 / QUADRA 23	642,50	R\$ 1.150.000,00	O	100	100	R\$ 1.789,88

	VU	Fo	Wloc	Winfra	Fárea	VUH
1	R\$ 990,60	0,9	1,00	1,00	0,80	R\$ 717,29
2	R\$ 1.716,48	0,9	1,00	1,00	0,82	R\$ 1.265,39
3	R\$ 1.576,51	0,9	1,00	1,00	0,71	R\$ 1.010,51
4	R\$ 950,57	0,9	0,80	1,00	0,84	R\$ 576,75
5	R\$ 1.645,10	0,9	1,00	1,00	0,82	R\$ 1.219,22
6	R\$ 1.789,88	0,9	1,00	1,00	0,79	R\$ 1.269,73
					SOMA	R\$ 6.058,89

Sendo:

VU = Valor Unitário (R\$/m²)

Fo = Fator de oferta

Wloc = Coeficiente de localização

Winfra = Coeficiente de infra-estrutura

Fárea = Fator de área

VUH = VU Homogeneizado (R\$/m²)

ESTATÍSTICA		
NÚMERO DE ELEMENTOS	n =	6
MÉDIA ARITIMÉTICA	M =	R\$ 1.009,82
DESVIO PADRÃO	s =	299,95
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV =	29,70%

> 15% ou 0,15 existe
dispersão

R\$ 1.009,87	0,7	R\$ 706,87
R\$ 1.009,87	1,3	R\$ 1.31276

LIMITE MÍNIMO

LIMITE MÁXIMO

NOVA SOMATÓRIA		
1		R\$ 717,29
2		R\$ 1.265,39
3		R\$ 1.010,51
5		R\$ 1.219,22
6		R\$ 1.269,73
SOMA	R\$	5.482,14

NOVA ESTATÍSTICA		
NÚMERO DE ELEMENTOS	n =	5
MÉDIA ARITIMÉTICA	M =	R\$ 1.096,43
DESVIO PADRÃO	s =	237,06
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV =	21,62%

R\$ 1.096,43	0,7	R\$ 767,50	LIMITE MÍNIMO
R\$ 1.096,43	1,3	R\$ 1.425,36	LIMITE MÁXIMO

NOVA SOMATÓRIA		
2		R\$ 1.265,39
3		R\$ 1.010,51
5		R\$ 1.219,22
6		R\$ 1.269,73
SOMA	R\$	4.764,85

NOVA ESTATÍSTICA		
NÚMERO DE ELEMENTOS	n =	4
MÉDIA ARITIMÉTICA	M =	R\$ 1.191,21
DESVIO PADRÃO	s =	122,62
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV =	10,29%

R\$ 1.191,21	0,7	R\$ 833,85
R\$ 1.191,21	1,3	R\$ 1.548,58
CAMPO DE ARBÍTRIO $CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$		
R\$ 1.285,02	R\$ 1.097,41	

LIMITE MÍNIMO

LIMITE MÁXIMO

tstudent = 1,48 (Ordenada de "Student", para um nível de confiabilidade de 80%)

$$\text{CAMPO DE ARBÍTRIO} \rightarrow CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$$

Tabela de distribuição de Student (simplificada)						
Somente para um nível de confiabilidade de 80%						
n-1	80%		n'-1	80%		n'-1
1	3,08		8	1,40		15
2	1,89		9	1,38		16
3	1,64		10	1,37		17
4	1,53		11	1,36		18
5	1,48		12	1,36		19
6	1,44		13	1,35		20
7	1,42		14	1,34		21
n-1	Graus de liberdade = nº de amostras menos 1					

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	R\$ 1.097,41	p/m ²
-----------------------	--------------	------------------

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	R\$ 1.285,02	p/m ²
-----------------------	--------------	------------------

VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 1.191,21	p/m ²
----------------------	--------------	------------------

ÁREA DO TERRENO (m ²)	4.312,34
-----------------------------------	----------

VALOR MÍNIMO	R\$ 4.732.406,31
VALOR MÉDIO	R\$ 5.136.916,56
VALOR MÁXIMO	R\$ 5.541.426,80

VALOR SUGERIDO DO TERRENO	R\$ 5.200.000,00
--------------------------------------	-------------------------

DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – 3.118,29 m²

DADOS	
ÁREA CONSTRUÍDA	3.118,29 m²
DEPRECIAÇÃO – Reparos Simples	18,10%
VALOR RESÍDUAL	10,00%
IDADE DO IMÓVEL	30 anos
VIDA ÚTIL	60 anos
PARCELA DEPRECIÁVEL	95,00%

VALOR ORÇADO	R\$ 9.038.987,22
--------------	-------------------------

DEPRECIAÇÃO

PARÁBOLA DE KUENTZLE	$\alpha = (x^2/n^2)$	0,61425
----------------------	----------------------	---------

ROSS	$\alpha = 1/2 * (x^2/n^2 + x/n)$	0,51188
------	----------------------------------	---------

RETA	$\alpha = x/n$	0,40950
------	----------------	---------

Onde:

X – Idade Aparente

N – Vida Útil

VALOR MÍNIMO	R\$ 6.178.486,73
VALOR MÉDIO	R\$ 5.299.388,73
VALOR MÁXIMO	R\$ 4.420.290,73

VALOR SUGERIDO EDIFICAÇÃO	R\$ 5.300.000,00
--------------------------------------	-------------------------