

RUDINEI SCHUASTZ
PERITO AVALIADOR
IMOBILIÁRIO

CRECI:F 42.532
CREA – PR: 205193/D
CNAI - 049668

LAUDO TÉCNICO **DE AVALIAÇÃO** **IMOBILIÁRIA**

Itapejara D'Oeste, 09 de dezembro 2025



Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária

1. INTRODUÇÃO

IMÓVEL URBANO: Lote nº02, da quadra nº55

Localização: Rua Marcelino Champagnat, esquina com Rua Fernando Ferrari-Centro - Itapejara D'Oeste-PR.

Coordenadas Geográficas: 25°58'09.3"S 52°48'55.9"W

Área do Terreno: 4.312,34m²

Área edificada: 3.118,29m²

Matrícula: 7.067

Proprietário: UNIÃO CHAMPAGNAT DE EDUCAÇÃO-UCE

Solicitante: Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste-PR

2. FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel para fins de comercialização, conforme solicitado pelo requerente supracitado.

3. DA QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

Rudinei Schuastz, Engenheiro Civil, registrado no CREA – PR sob o número 205193/D, Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), registrado no CRECI – PR sob o número F42532, especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo Técnico de Avaliação fundamenta-se no que é estabelecido pelas Normas Técnicas ABNT, avaliação de bens, registradas no INMETRO como NBR14.653 e baseia-se na:

- a) Na documentação fornecida pelo solicitante desta avaliação.



b) Informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;

c) Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, tais como intermediários, vendedores, corretores, locadores e locatárias, conhecedores das práticas da mercadologia imobiliária da região avaliada.

A pesquisa foi realizada entre os dias 16 e 17 de Outubro de 2025 e concentrou-se essencialmente na coleta de informações sobre imóveis à venda e vendas concretizadas nos últimos 12 meses, de Imóveis com mesmo perfil, que permitam comparação.

NORMAS OBSERVADAS NESTA AVALIAÇÃO

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT– NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis urbanos e atende a todos os requisitos da Lei 6.530/1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis- COFECI.

5. METODOLOGIA

Para a presente avaliação adotou-se o Método Evolutivo, conforme os preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653. Este método fundamenta-se na composição do valor do imóvel a partir da soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias. O valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a análise de amostras representativas de imóveis similares, devidamente tratadas e homogeneizadas conforme fatores de localização, dimensões, topografia, padrão construtivo e infraestrutura.

O valor das benfeitorias foi obtido pelo Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias, tomando-se como referência o Custo Unitário Básico (CUB), ajustado segundo o estado de conservação, o grau de depreciação física e funcional e as características construtivas observadas. A aplicação do método justifica-se pela natureza do bem avaliando e pela disponibilidade de dados de mercado adequados, possibilitando a determinação de um valor de mercado tecnicamente consistente e representativo das condições vigentes na data-base da avaliação.



6. ANÁLISE E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no município de Itapejara D'Oeste – PR, no bairro Centro, em esquina formada pelas ruas Fernando Ferrari e Marcelino Champagnat. A região apresenta características predominantemente mistas, composta por empreendimentos comerciais e residenciais, contando com infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública e coleta regular de resíduos sólidos.

O terreno em análise possui área total de 4.312,34 m², apresentando testadas amplas para as vias de acesso, sendo aproximadamente 75,50 metros para a Rua Marcelino Champagnat e 67,50 metros para a Rua Fernando Ferrari. Tal configuração confere ao imóvel excelente visibilidade e elevado potencial para uso comercial, em uma localização valorizada, de fácil acesso e com bom potencial de aproveitamento.

O imóvel é composto por uma edificação em alvenaria, anteriormente utilizada como centro de ensino, com área construída total de 3.118,29 m², distribuída em prédio principal, anexos e áreas externas, conforme descrito a seguir:

- 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 alumínio (aluzinco), com piso em concreto.



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.

7. TABELA DE VALORES COLETADOS, COM HOMOGEANIZAÇÃO DOS FATORES

Imóvel: Centro Social Marista			Cidade: Itapejara D'Oeste				Data:20/10/25	
Dados	Valores coletados			Fatores Homogeneizantes				Valor Ajustado
	Preço R\$	Área (m²)	R\$ / m²	F Oferta	F Localização	F topografia	F hom	R/m²
1	R\$ 550.000,00	462	R\$ 1.190,48	0,9	1	1	0,9	R\$ 1.071,43
2	R\$ 550.000,00	442	R\$ 1.244,34	0,9	1,1	1	0,99	R\$ 1.231,90
3	R\$ 500.000,00	560	R\$ 892,86	1	1,1	1	1,1	R\$ 982,14
4	R\$ 950.000,00	800	R\$ 1.187,50	1	1	1	1	R\$ 1.187,50
5	R\$ 500.000,00	450	R\$ 1.111,11	0,9	1	1	0,9	R\$ 1.000,00
								R\$ 5.472,97
Média			R\$ 1.125,25	Média				R\$ 1.094,59
Área do terreno:		4.312						

Amostras coletadas em: Segurança Imóveis e MR Imóveis

8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA O VALOR DO TERRENO

Imóvel avaliando

Imóvel Centro Social Marista

Área: 4.312m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Oferta
- F2: Localização
- F3: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Lote a venda na Rua Fernando Ferrari, Bairro Centro esquina com Rua Josafat Kmita, coordenadas geográficas: 25°58'05.7"S 52°48'57.2"W

Área:	462m ²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.190,48
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia :	1,00

Imóvel 2:

Lote a venda na Rua Fernando Ferrari, bairro Centro. Coordenadas geográficas: 25°57'49.0"S 52°48'58.3"W

Área:	442m ²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.244,34
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Topografia :	1,00

Imóvel 3:

Lote vendido na Rua Rui Barbosa, bairro Centro, coordenadas geográficas: 25°57'50.7"S 52°48'60.0"W

Área:	560m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$892,86
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Topografia :	1,00

Imóvel 4:

Imóvel vendido na esquina entre as ruas Fernando Ferrari com Salgado Filho, bairro Centro. Coordenadas geográficas: 25°57'58.5"S 52°48'57.2"W

Área:	800m ²
Valor:	R\$950.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.187,50
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00



Fator de homogeneização Topografia : 1,00

Imóvel 5:

Lote a venda na Avenida Manoel Ribas, centro. Com as coordenadas de localização: 25°58'36.1"S 52°48'47.5"W

Área: 450m²
Valor: R\$500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.111,11
Fator de homogeneização Oferta: 0,90
Fator de homogeneização Localização: 1,10
Fator de homogeneização Topografia : 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.190,48	0,90	1,00	1,00	1.071,43
2	1.244,34	0,90	1,10	1,00	1.231,90
3	892,86	1,00	1,10	1,00	982,14
4	1.187,50	1,00	1,00	1,00	1.187,50
5	1.111,11	0,90	1,10	1,00	1.100,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 1.114,59$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 98,36$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |1.071,43 - 1.114,59| / 98,36 = 0,44 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1.231,90 - 1.114,59| / 98,36 = 1,19 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |982,14 - 1.114,59| / 98,36 = 1,35 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |1.187,50 - 1.114,59| / 98,36 = 0,74 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |1.100,00 - 1.114,59| / 98,36 = 0,15 < 1.65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,



onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.114,59 - 1.53 * 98,36/\sqrt{(5 - 1)} = 1.039,35$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.114,59 + 1.53 * 98,36/\sqrt{(5 - 1)} = 1.189,84$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.039,35 a R\$1.189,84

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.071,43 (amostra 1); 1.187,50 (amostra 4); 1.100,00 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.119,64

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R\$1.119,64} * 4.312,34 = \text{R\$4.828.280,50}$$

9. 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 setembro de 2025, no valor de CAL-8 R\$2.886,27.

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:



Planilha de Depreciação Física – Método de Hoos Haideck

Item	Descrição	Unidade	Valor
1	Tipo de construção	—	Alvenaria
2	Idade aparente	anos	30
3	Vida útil econômica típica	anos	60
4	Estado de conservação	—	Bom
5	Fator de ajuste por conservação	—	0,80
6	Custo de reprodução novo (CRN) R\$		CAL-8 2.886,27
7	Cálculo da depreciação	—	(Idade ÷ Vida útil) × Fator
8	Resultado	—	$(30 \div 60) \times 0,80 = 0,40 \rightarrow 40\%$
9	Valor depreciado da edificação	R\$	$CRN \times (1 - 0,40) = CRN \times 0,6$

Cálculo do valor da edificação

Area construída=3.118,29 m²

CRN=3.118,29×2.886,27 = R\$9.000.226,80

Valor depreciado = 9.000.226,80×(1-0,40) = R\$5.400.136,00

Considerando os dados obtidos durante a vistoria técnica in loco, que permitiram identificar com precisão as condições físicas da edificação, bem como as informações obtidas por meio de pesquisa de mercado, com levantamento de imóveis de características semelhantes, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel avaliado, na data de referência, é de:

R\$ 10.228.000,00 (dez milhões, duzentos e vinte e oito mil reais).

Composição do valor total:

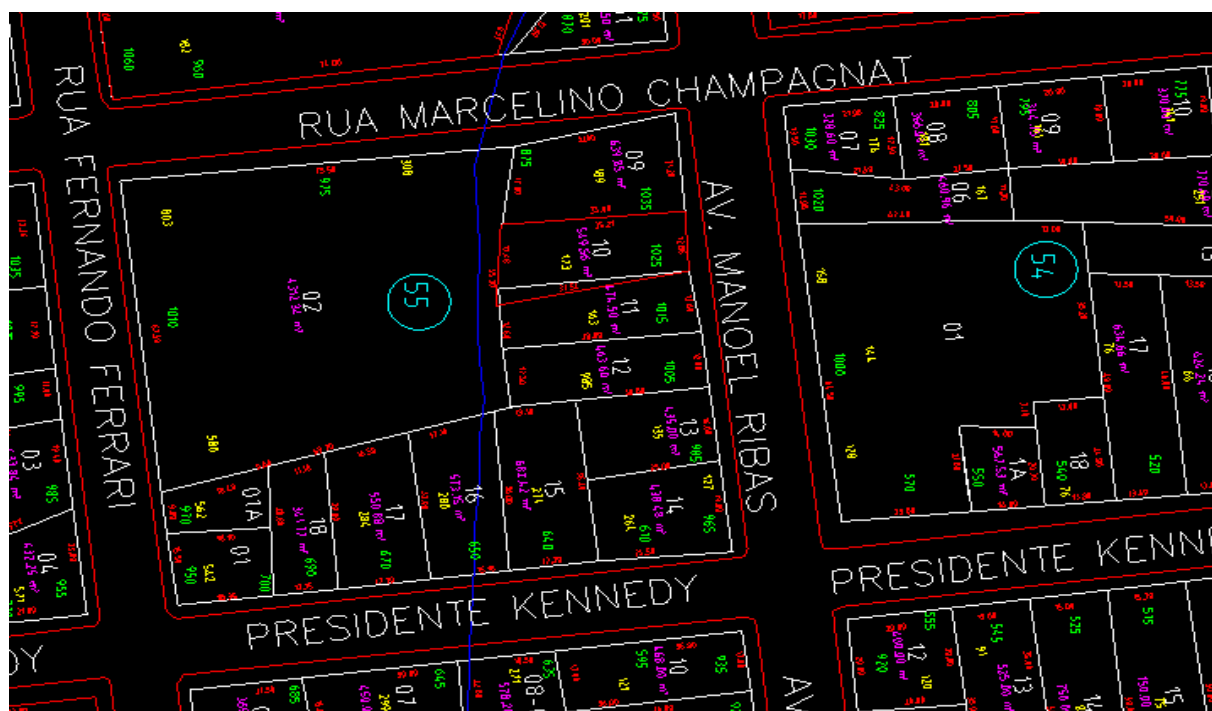
- R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) – referente ao valor da edificação.
- R\$ 4.828.000,00 (quatro milhões, oitocentos e vinte e oito mil reais) – referente ao valor do terreno.



Foto 01: Croqui de delimitação aproximada do imóvel



Foto 02: Mapa do terreno



RUDINEI SCHUASTZ

ENGENHEIRO CIVIL | CORRETOR DE IMÓVEIS

CREA PR-205193

CRECI F42532

TELEFONE: (46) 99936-2952
AV. MANOEL RIBAS, 1220 CENTRO
ITAPEJARA D'OESTE - PR CEP. 85580-000



Foto 03: Foto aérea vista superior



RUDINEI SCHUASTZ

ENGENHEIRO CIVIL | CORRETOR DE IMÓVEIS

CREA PR-205193

CRECI F42532

TELEFONE: (46) 99936-2952
AV. MANOEL RIBAS, 1220 CENTRO
ITAPEJARA D'OESTE - PR CEP. 85580-000



Foto 04: Fotos do externas





Foto 05: Fotos internas





Foto 06: Fotos internas

