

Laudo técnico de avaliação imobiliária

Patricia Martinazzo de Andrades
Engenheira Civil
CREA/PR 170.932/D

Itapejara D'Oeste, 22 de Dezembro de 2025



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo técnico caracteriza-se como imóvel urbano, correspondente ao Lote nº 02 da Quadra nº 55, localizado na Rua Marcelino Champagnat, esquina com a Rua Fernando Ferrari, na área central do município de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná.

Sua localização geográfica é definida pelas coordenadas 25°58'09.3" de latitude sul e 52°48'55.9" de longitude oeste.

O terreno possui área total de 4.312,34 m², sobre o qual está edificada uma construção com área construída de 3.118,29 m².

O imóvel encontra-se regularmente registrado sob a Matrícula nº 7.067, tendo como proprietário a UNIÃO CHAMPAGNAT DE EDUCAÇÃO – UCE.

O presente laudo técnico foi elaborado a pedido da Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste – PR, na qualidade de solicitante.

2. FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado com a finalidade de realizar a estimativa do valor de mercado do imóvel em questão, tendo como objetivo subsidiar sua comercialização. Essa avaliação atende à solicitação formal do requerente mencionado anteriormente, buscando fornecer um parâmetro adequado e condizente com as condições atuais do mercado imobiliário.

3. DA QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A avaliação objeto do presente laudo foi realizada por Patricia Martinazzo de Andrades, Engenheira Civil, devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CREA/PR, sob o nº 170.932/D, possuindo



habilitação legal para a elaboração de avaliações técnicas e emissão do respectivo laudo.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em estrita observância às disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial à NBR 14.653 – Avaliação de Bens, devidamente registrada junto ao INMETRO, atendendo aos princípios da idoneidade, fundamentação, objetividade e transparência exigidos pela norma.

A avaliação fundamenta-se nos seguintes elementos técnicos:

- a) Análise da documentação fornecida pelo solicitante, considerada pertinente e suficiente para a caracterização jurídica e física do imóvel avaliado;
- b) Vistoria técnica presencial, realizada no imóvel objeto deste laudo, na qual foram verificadas e registradas suas características físicas, construtivas, locacionais e de conservação, conforme preconizado pela NBR 14.653-1;
- c) Pesquisa de mercado, efetuada mediante coleta de informações junto a agentes atuantes no mercado imobiliário local, incluindo corretores, intermediários, vendedores, locadores e locatários, reconhecidamente conhecedores das práticas mercadológicas da região em estudo.

A pesquisa mercadológica foi conduzida no período compreendido entre os dias 15 e 17 de dezembro de 2025, concentrando-se na coleta de dados relativos a ofertas de imóveis e transações efetivamente realizadas nos últimos 12 (doze) meses, considerando imóveis de tipologia, padrão construtivo, localização e características semelhantes, com o objetivo de permitir a aplicação de critérios comparativos consistentes, conforme metodologia prevista na NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos.

5. METODOLOGIA

Para a presente avaliação, adotou-se o Método Evolutivo, conforme os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, sendo este considerado adequado



para imóveis urbanos como o objeto deste laudo. O método fundamenta-se na determinação do valor total do imóvel pela soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias.

O valor do terreno foi estimado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando-se amostras de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado. As amostras foram devidamente tratadas e homogeneizadas considerando fatores que influenciam diretamente seu valor, tais como:

Localização: proximidade de serviços, acessos viários, centralidade e atratividade da região;

Dimensões e forma do terreno: área total, proporções e aproveitamento do espaço;

Topografia: inclinação, drenagem e condições do solo;

Padrão construtivo: tipos de edificações, materiais e acabamentos;

Infraestrutura disponível: rede de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação e demais serviços públicos.

O valor das benfeitorias foi apurado pelo Método de Quantificação do Custo de Benfeitorias, tomando como referência o Custo Unitário Básico (CUB). O valor obtido foi ajustado com base em:

Estado de conservação: análise do desgaste físico da construção e das instalações;

Depreciação física: perda de valor decorrente do tempo de uso e deterioração natural;

Depreciação funcional: obsolescência relacionada à configuração, padrões construtivos e adequação às necessidades atuais;

Características construtivas: materiais, técnicas construtivas e acabamentos observados durante a vistoria in loco.

A utilização do Método Evolutivo justifica-se pela natureza do bem avaliado, aliada à disponibilidade de dados de mercado confiáveis, permitindo a determinação



de um valor de mercado tecnicamente consistente e representativo, refletindo com precisão as condições vigentes na data-base da avaliação.

6. ANÁLISE E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está situado 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 possui área total de 4.312,34 m², com testadas amplas para as vias de acesso: aproximadamente 75,50 metros para a Rua Marcelino Champagnat e 67,50 metros para a Rua Fernando Ferrari. Essa configuração confere ao imóvel excelente visibilidade, elevado potencial para uso comercial, localização valorizada, fácil acesso e bom aproveitamento do espaço.

A edificação em alvenaria, anteriormente utilizada como centro de ensino, apresenta área construída total de 3.118,29 m², distribuída entre prédio principal, anexos e áreas externas, detalhada a seguir:

Pavimento Superior: com 10 quartos amplos, todos com banheiro, assoalho em madeira, forro e, laje rebocada, corredores e banheiros revestidos em granilite.

Pavimento Térreo: Recepção ampla, possui 4 salas de reuniões e banheiros revestidos em cerâmica, corredores em granilite e teto em laje rebocada, auditório amplo com assoalho em madeira e forro em gesso, cozinha industrial e refeitório com paredes revestidas em cerâmica, possui piso em granilite e cerâmico.

Pavimento Subsolo: 3 salas com piso cerâmico e forro em laje rebocada.

Anexos à Edificação: Capela com anfiteatro.

Área Externa: Garagem, área com churrasqueira, 2 salas amplas, quadra de esportes aberta, estruturada em estrutura metálica coberta com aluzinco, com piso em concreto.

A edificação apresenta salas amplas, janelas em vidro vitral com estrutura metálica e portas em madeira, sem avarias aparentes, infiltrações ou danos estruturais. As paredes e tetos encontram-se com pintura em bom estado, sendo classificada em estado de conservação bom.

7. TABELA DE VALORES COLETADOS

Análise da Tabela de Avaliação do Terreno:

Dados	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	F Oferta	F Localização	F Topografia	F Hom (Produto dos fatores)	Valor Ajustado R\$/m ²
1	530.000,00	462	1.190,48	0,9	1	1	0,9	1.071,43
2	550.000,00	442	1.244,34	0,9	1,1	1	0,99	1.231,90
3	500.000,00	500	892,86	1	1,1	1	1,1	992,14
4	950.000,00	800	1.187,50	1	1	1	1	1.187,50
5	500.000,00	450	1.111,11	0,9	1	1	0,9	1.000,00

- Média simples do R\$/m² sem ajuste: R\$ 1.125,25
- Média do valor ajustado R\$/m²: R\$ 1.094,59
- Área do terreno considerada: 4.312 m²

8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA O VALOR DO TERRENO

O Imóvel objeto da presente avaliação corresponde ao Centro Social Marista, situado em área urbana consolidada.

Área do Terreno: 4.312,34 m²

Metodologia de avaliação: A determinação do valor de mercado do imóvel foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de fatores de homogeneização, em estrita observância aos preceitos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-2. Esse método fundamenta-se na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis de características semelhantes, cujos valores unitários (expressos em R\$/m²) são ajustados mediante fatores corretivos, com o objetivo de reduzir as diferenças existentes entre os elementos da amostra, tornando-os comparáveis entre si.

O saneamento estatístico da amostra foi efetuado com base no Critério Excludente de Chauvenet, enquanto o tratamento estatístico adotou a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), utilizando-se a distribuição t de Student,



considerando-se um nível de confiança de 80%, conforme recomendado pela norma técnica aplicável

Fatores de Homogeneização Adotados: Para ajuste dos valores unitários dos imóveis pesquisados, foram considerados os seguintes fatores:

F1- Condições de oferta

F2- Localização

F3- Topografia

Elementos de Mercado Utilizados:

Imóvel 1

Lote urbano à venda, localizado na Rua Fernando Ferrari, Bairro Centro, esquina com a Rua Josafat Kmita.

Coordenadas geográficas: 25°58'05.7"S / 52°48'57.2"W

Área: 462 m²

Valor total: Valor total: R\$ 555.000,00

Valor unitário: R\$ 1.201,30/m²

Fatores aplicados: F1 = 0,90 | F2 = 1,00 | F3 = 1,00

Imóvel 2

Lote urbano à venda na Rua Fernando Ferrari, Bairro Centro.

Coordenadas geográficas: 25°57'49.0"S / 52°48'58.3"W

Área: 442 m²

Valor total: R\$ 555.000,00

Valor unitário: R\$ 1.255,66/m²

Fatores aplicados: F1 = 0,90 | F2 = 1,10 | F3 = 1,00

Imóvel 3

Lote urbano vendido, situado na Rua Rui Barbosa, Bairro Centro.



Coordenadas geográficas: 25°57'50.7"S / 52°48'60.0"W

Área: 560 m²

Valor total: R\$ 505.000,00

Valor unitário: R\$ 901,78/m²

Fatores aplicados: F1 = 1,00 | F2 = 1,10 | F3 = 1,00

Imóvel 4

Imóvel urbano vendido, localizado na esquina das Ruas Fernando Ferrari e Salgado Filho, Bairro Centro.

Coordenadas geográficas: 25°57'58.5"S / 52°48'57.2"W

Área: 800 m²

Valor total: R\$ 955.000,00

Valor unitário: R\$ 1.193,75/m²

Fatores aplicados: F1 = 1,00 | F2 = 1,00 | F3 = 1,00

Imóvel 5

Lote urbano à venda na Avenida Manoel Ribas, região central.

Coordenadas geográficas: 25°58'36.1"S / 52°48'47.5"W

Área: 450 m²

Valor total: R\$ 505.000,00

Valor unitário: R\$ 1.122,22/m²

Fatores aplicados: F1 = 0,90 | F2 = 1,10 | F3 = 1,00

Tabela de Homogeneização:

Imóvel	Valor (R\$/m ²)	F1	F2	F3	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)
1	1.201,30	0,90	1,00	1,00	1.081,17
2	1.255,66	0,90	1,10	1,00	1.243,10
3	901,78	1,00	1,10	1,00	991,96
4	1.193,75	1,00	1,00	1,00	1.193,75
5	1.122,22	0,90	1,10	1,00	1.110,99

Tratamento Estatístico

- Média dos valores homogeneizados (X): R\$ 1.124,19 /m²
- Desvio padrão amostral calculado (S): 98,09
- Valor crítico (VC) para 5 amostras e confiança de 80% (Chauvenet): 1,65

Verificação pela Regra de Chauvenet:

| Amostra | d = |Xi - X| / S | Avaliação |

|-----|-----|-----|

| 1 | 0,44 | Pertinente |

| 2 | 1,19 | Pertinente |

| 3 | 1,35 | Pertinente |

| 4 | 0,74 | Pertinente |

| 5 | 0,15 | Pertinente |

Todos os valores se encontram dentro do intervalo aceitável.

Intervalo de Confiança (80%)

Consi'derando-se a distribuição t de Student, com 4 graus de liberdade e nível de confiança de 80%, foram determinados os limites do intervalo de confiança conforme segue:

Limite inferior (Li): R\$ 1.049,15/m²

Limite superior (Ls): R\$ 1.199,23/m²

Dessa forma, define-se o campo de arbítrio compreendido entre R\$ 1.049,15/m² e R\$ 1.199,23/m².

Definição do valor unitário adotado: Com base no campo de arbítrio obtido e respeitando a prerrogativa técnica do avaliador, foi adotado como valor unitário



representativo do imóvel avaliando a média dos valores homogeneizados situados dentro do referido intervalo, resultando em:

Valor unitário adotado: R\$ 1.182,60/m²

Aplicando-se o valor unitário adotado à área do terreno, obteve-se:

Valor do terreno: R\$5.099.830,78 (Cinco milhões, noventa e nove mil, oitocentos e trinta reais e setenta e oito centavos)

Avaliação da Edificação

Para a estimativa do valor da edificação existente, foram considerados o padrão construtivo, os materiais empregados e o estado de conservação observados durante a vistoria técnica.

Adotou-se como referência o Custo Unitário Básico (CUB/m²), padrão CAL-8 (normal), divulgado pelo Sinduscon-PR, referente ao mês de setembro de 2025, no valor de R\$ 2.886,27/m².

- **Área construída:** 3.118,29 m²
- **Custo de Reprodução Novo (CRN):** R\$ 9.000.226,80

A depreciação foi calculada com base na Tabela de Ross-Heidecke, considerando idade aparente de 30 anos, vida útil econômica de 60 anos e estado de conservação classificado como bom, resultando em depreciação de 40%.

- **Valor depreciado da edificação:** R\$ 5.400.000,00

Com base nos critérios técnicos adotados, nos dados de mercado analisados e nos procedimentos normativos aplicados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado, na data de referência, é de: **R\$ 10.499.831,00 (Dez milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, oitocentos e trinta e um reais)**

Composição do Valor:

- **Edificação:** R\$ 5.400.000,00
- **Terreno:** R\$ 5.099.831,00

1- Mapa do terreno:



2- Croqui da delimitação aproximada do imóvel:



3- Fotos Externas









4- Fotos internas





