

PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ – PARANÁ

PROCESSO: AÇÃO DE EXECUÇÃO Nº 0019787-89.2013.8.16.0017

SIDNEI OLIVEIRA TELLES FILHO, engenheiro civil devidamente inscrito no CREA/PR 12.724-D, perito nomeado por este juízo nos autos, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, com fundamento no artigo 473 e 477, do Código de Processo Civil, apresentar as conclusões consubstanciadas no seguinte LAUDO PERICIAL e AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Solicitamos também a liberação do restante dos honorários periciais, para serem depositados em minha conta corrente:

Caixa Econômica Federal

Ag 0395 Op 001

Conta corrente 45429-7

Nestes termos, pede deferimento.

Maringá, 24 de ABRIL de 2023.

Assinado digitalmente **Sidnei Oliveira Telles Filho**
Engenheiro Civil CREA – PR 12.724 / D



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

01.0 LAUDO PERICIAL

Sumário

01	FOLHA ROSTO	01/01
02	SUMÁRIO	02/02
03	INTERESSADO	03/03
04	OBJETIVO	04/04
05	OBJETO	05/05
06	CARACTERIZAÇÃO, HISTÓRICO E ANÁLISE DE DOCUMENTOS	06/15
07	DIAGNOSTICO DE MERCADO	16/16
08	CONCLUSÃO E RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17/19
09	RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS RÉUS	20/24
10	BIBLIOGRAFIA E METODOLOGIAS ADOTADAS	25/26
11	DECLARAÇÃO ÉTICA DO LAUDO	27/27
12	ANEXOS	28/28
13	ENCERRAMENTO	29/29



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

03.0 INTERESSADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ – PARANÁ

EXEQUENTES – ALFREDO ANTONIO CANEVER E ADILSON RODRIGUES FERNANDES, CESAR AUGUSTO PRAXEDES

EXECUTADOS – ESPOLIO DE ESDRAS ESMERALDO TOZZO, IZILDINHA APARECIDO ANTONIO TOZZO.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

04 – OBJETIVO

1 – Apresentar o valor venal do imóvel para liquidação forçada.

O valor de mercado (valor venal) corresponde ao preço de mercado e é o mesmo em qualquer circunstância e objetivo, sempre calculado de acordo com a norma técnica, utilizando dados estatísticos, homogeneização de dados, acréscimos e reduções de acordo com a norma.

Para o presente estudo utilizou-se a norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653

2 – Responder aos quesitos dos autores e dos réus.

3 - Liquidação forçada: A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Assim o preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada. Estes casos se referem a casos típicos de leilões ou de valores utilizados para venda compulsória e garantias bancárias, porém a norma exige que seja apresentado o valor da venda do imóvel, chamado de valor de mercado.

O valor de venda forçada sempre é valor menor do que o apresentado pelo valor de mercado, por ter que ser realizado em curto espaço de tempo. O tempo, ou curto espaço de tempo para a venda de um produto é um, dos fatores basilares para levantamento do valor do mercado.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

05 - OBJETO

Consiste em um imóvel urbano, data de terras: 181/182/183/183-A/184/184-A/184-A-1, da quadra A-1, com área de 3.523,00 metros quadrados, situado na Zona Armazém, atual Zona 09, conforme matrícula do 1º ofício de imóveis com nº54.642 - ANEXO 01 (matrícula e cadastro), em Maringá, estado do Paraná, com cadastro imobiliário 09004700, sito Rua Fernão dias, n 984 e Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho, n 7.339.

Localização: Latitude 23° 25'7.75" S

Longitude 51° 57'10.02" O

No Anexo 03 (Anexo fotográfico) apresentamos as fotos da edificação e do seu interior.

O Referido imóvel tem área edificada de acordo com dados da prefeitura Municipal de Maringá de 2.436,08 metros quadrados com habite-se de construção e 1120,52 obra terminada, que não tem habite-se e precisa de regularização, e uma construção em andamento com área de 1514,05 metros quadrados, além de algumas benfeitorias não presentes nos projetos aprovados pela prefeitura, tais como sistema de para raios e poço artesiano. Área total do bem avaliado é de 5.070,65 m².



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

06 - CARACTERIZAÇÃO, HISTÓRICO E ANÁLISE DE DOCUMENTOS

06.1 – CARACTERIZAÇÃO:

No dia 04 de abril de 2023, estive as 14:00 no hotel Parati, no endereço já descrito no objeto, para realização da vistoria.

Estiveram presentes os senhores, Paulo Pimenta, engenheiro civil, CPF nº 413.319.749-68, assistente técnico do Executado, e um dos executados, senhor Esdras Esmeraldo Tozzo, CPF nº 054.263.389-22, que acompanharam a vistoria, estando a cópia dos documentos e foto dos mesmos no ANEXO 01.

Atualmente na edificação está funcionando o Hotel Parati, mas em caso de novo proprietário ou mesmo para funcionamento da área que está sendo construída, será necessário novo alvará de funcionamento, quando as exigências de regularização das áreas e adequações a norma de acessibilidade serão exigidas.

Isto acarretará investimentos de grande porte, e até sua adequação o imóvel não poderá ser utilizado como hotel.

Estes serviços, que são desde banheiros acessíveis, rampas com inclinação adequada, elevadores, sistemas de prevenção de incêndios de acordo com a norma para este tipo de utilização, serão considerados na atualização do preço de venda.

Em nossa avaliação serão consideradas todos estes aspectos no levantamento do valor do imóvel e as benfeitorias, para que tenhamos o cálculo do valor de mercado e o valor de venda forçada conforme a norma técnica e o grau de precisão.

Consideramos também a idade da construção para aplicação das tabelas de depreciação pela idade do bem, aceitas nos métodos científicos.

A condição da construção irregular em andamento, foi cuidadosamente avaliada para identificar o valor de venda e os custos para atendimento das diversas normas técnicas, inclusive demolições necessárias, adaptações e serviços de regularização.

Como verificamos que a obra não atende a NBR 9050, norma de acessibilidade, calculamos os serviços necessários e adequações exigidas.

Outro aspecto que consideramos no cálculo do valor de venda, é que a construção, ainda em execução, não tem projeto arquitetônico aprovado e o alvará de construção, o que exigirá alterações para adequar-se à nova legislação. A aprovação deste alvará, exigirá um estudo de impacto de vizinhança EIV, que acarretará possíveis intervenções para mitigar os impactos incidentes.

Descrição de acordo com a matrícula atualizada no cartório do 1º ofício:



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

“DATA n°.181/182/183/183-A/184/184-A/184-A-1 (cento e oitenta e um/cento e oitenta e dois/cento e oitenta e três/cento e oitenta e três-A/cento e oitenta e quatro/cento e oitenta e quatro-A/cento e oitenta e quatro-A-um), da QUADRA n°. A-1 (A-um), situada na ZONA ARMAZÉM, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. ÁREA: 3.523,00 metros quadrados. DIVISAS. METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: DIVIDE-SE: Com a Rua Fernão Dias no rumo SE 89°43'NO numa frente de 58,919 metros; com a data n°.181/182/183-B no rumo SO 0°17'NE, numa distância de 59,20 metros; com a faixa de terra da R.F.F.S/A no raio de 588 metros numa extensão de 29,10 metros e no rumo NO 89°43'SE numa distância de 30 metros; finalmente com a data 185 no rumo NE 0°17'SO, numa distância de 60,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Benfeitorias: Contendo sobre o referido imóvel as seguintes construções: Residencial em madeira, com a área de 120,00 metros quadrados, atualização de aumento residencial em alvenaria com a área de 28,81 metros quadrados.”

Observamos que nenhuma das construções estão averbadas no cartório de registro de imóveis, incluímos em nossa avaliação estes custos diminuindo do valor calculado, incluindo os valores para retirar a CND (Certidão negativa de débitos do INSS e da prefeitura) e serviços cartorários. O objetivo é que o valor de reedição seja o valor de mercado, atualizando os valores.

Em nosso levantamento somente uma parte da construção tem alvará de construção e habite-se, com áreas de ampliações já executadas e outras em execução desprovidas de alvarás, exigindo regularização da obra antes de sua continuidade. O que exigirá a regularização de projeto arquitetônico e complementares para a obtenção do documento de permissão municipal. Estas despesas foram igualmente computadas em nossa avaliação mercadológica

6.2 Construções / Benfeitoria

Realizamos o levantamento do estado das construções/ Benfeitorias realizados na vistoria e na análise dos documentos de construção aprovados na prefeitura municipal, como segue:

A edificação onde funciona o Hotel Parati, tem frente para a rua Fernão Dias, o local é de fácil acesso para viajantes e clientes, por estar próximo à avenida 19 de dezembro. Avenida que é uma das principais entradas da cidade, acessível aos que chegam na cidade pela Avenida Colombo, o que a torna um benefício para a valorização.

O local tem como aspecto negativo nos dias de hoje a presença de moradores de rua em suas alamedas e travessas próximas, elemento que consideramos no levantamento de dados mercadológico do terreno.

O Empreendimento tem algumas de suas áreas de apoio ao hotel, como academia, e setor de administração, acessíveis apenas na calçada externa, exigiria que as calçadas estivessem dentro das normas de acessibilidade, o que não ocorre. O que deverá ser



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

corrigido pelo próximo proprietário e os custos destes serviços foram considerados para o lançamento do valor de mercado.

A parte da construção principal hoje utilizadas como hotel Parati, possui 3 blocos com 3 pavimentos, sendo utilizados como quartos com cerca de 108 unidades disponíveis para hospedagem, na área que está em funcionamento.

Caracterizaremos as unidades em separado para melhor compreensão e classificação para a avaliação pretendida.

CONSTRUÇÃO / BENFEITORIAS 01:

Construção voltada para o uso hoteleiro com entrada na Rua Fernão dias que dão acesso ao hotel, no piso térreo se encontra a recepção, com dois banheiros sendo um acessível, porém com a norma técnica antiga de espações e barras de sustentação, além de falta de botão de pânico, sala de televisão, cozinha de funcionários, refeitório, cozinha do hotel e uma dispensa. No mesmo piso há ainda, uma academia com acesso pelo lado exterior na rua Fernão Dias e o setor administrativo do hotel, também acessível. Há uma outra construção que consideramos na mesma benfeitoria porque são ligadas e tem as mesmas características, nela há também uma varanda no corredor no piso superior, uma lavanderia e a área destinada as vagas de garagem, com dois depósitos. Área total das Benfeitorias 01 e 02: 4.148,62m². Porém somente 2.436,08 estão com habite-se de construção.

Detalhes da vistoria nesta primeira construção / benfeitorias:

01-Estrutura, em bom estado, sem danos estruturais aparentes que causem riscos; pequenas fissuras internas.

02-Alvenaria e vedação, em estado regular;

03-Instalações elétricas:

Quadro de distribuição antigo, do tipo “din”

Luminárias simples;

Espelhos e tomadas 4x2 simples.

Sistema de aterramento antigo sem considerar a norma atual com fio terra em todas as tomadas. Instalação do televisor sem os conectores da nova norma.

04-Instalações Hidro sanitárias:

Lavabos em porcelana branca com torneira cromada;

Bacia sanitária com válvula descarga em situação regular, algumas sem acabamento.

Saboneteiras e papeleiros de plástico, ou material similar;

Chuveiros elétricos.

Não há sistema de aquecimento solar ou a gás.

05-Instalações de combate a incêndio:

Constam extintores;

Hidrantes com mangueiras e bocais.

Não há sprinkler como exigido para hotéis e as vistorias estão vencidas, cabe ressaltar que apesar de ter caixa d'água com a reserva de água



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

estabelecida na norma técnica, além da cisterna, outras exigências para atendimento da vistoria dos bombeiros quanto a prevenção Incêndio não estão de acordo com a norma atual para combate à Incêndio.

06-Esquadrias, portas:

03 Portas de Vidro temperado, sendo: Entrada do hotel, Entrada do Escritório e Entrada da academia;

As demais portas são de madeira, chapeadas, com fundo e seladora e verniz, batentes de segunda linha e vistas do mesmo seguimento:

Algumas destas portas apresentam desgastes e necessidade de trocas, diminuindo a avaliação do imóvel.

Fechaduras simples de metal cromadas, em bom estado;

Os portões de entrada dos estacionamentos são metálicos com pintura em estado regular;

28 Janelas na fachada da Edificação, Rua Fernão dias, do tipo vidro temperado sem caixilhos.

Nos. quartos as janelas são metálicas em chapa dobrada, do tipo Venezianas pintadas, e envidraçadas com vidros 3mm em estado regular;

Nos BWCs, as janelas são metálicas do tipo Máximo-ar envidraçadas com vidros 3mm e em estado regular;

Existem ainda nos corredores janelas de metal, tipo chapa dobrada, com venezianas metálicas e vidros 3mm;

07-Boxes dos Banheiros dos quartos, são em acrílico encaixilhados em alumínio fosco;

08-Forros: Tipo laje pré-moldada, emboçadas, rebocadas, pintadas.

09-Pisos e revestimentos:

piso em porcelanato com 70 x 70 cm. Na recepção;

os quartos e corredores apresentam um piso cerâmico 30 x 30 cm segunda qualidade

os banheiros e áreas molhadas contam com azulejo cerâmico 15 x 15cm;

O balcão da Recepção conta com uma Pedra em Granito, e um revestimento em porcelanato;

Soleiras:

Existem soleiras, nas portas de entrada da edificação, não havendo soleiras nas portas internas.

As escadas e rampas apresentam corrimãos de alumínio.

10-Pintura:

Pintura Interna:

As pinturas das paredes tetos e esquadrias estão em boas condições, são em pintura acrílicas.

Pintura externas necessitando de manutenção e novos revestimentos, apresentando sinais de perda de proteção as intempéries, envelhecimento e mapeamento da parede.

11-Calçadas externas:

Foram executadas em ladrilhos hidráulicos, estão executadas sem observar as exigências municipais para calçadas e norma de acessibilidade, deverão ser refeitas para atender a norma.

12- Cobertura: Em telhas de fibrocimento e calhas e rufos em aço galvanizado e condutores de PVC.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

13- Garagens: o espaço de garagem utilizado é na área ampliada, com piso ainda no contrapiso e paredes não pintadas, com cerca de 40 vagas de garagem.

CONSTRUÇÃO / BENFEITORIAS 02:

- 01- Construção em Alvenaria sobre pilotis, fundações executados e estrutura de concreto, estruturas antigas, com fechamento de quartos e paredes externas em alvenaria de tijolos furados.
- 02- Há reboco somente na lateral onde faz divisa do terreno, com todas as demais paredes sem chapisco, emboço e reboco, ficando em alvenaria crua. Sem tubulações de preparação para energia elétrica e hidráulica.
- 03- Não tem instalações de Incêndio e nem esquadrias.
- 04- As escadas ainda estão sem as correções e não há poço de elevador e correção das lajes para colocação de pisos.
- 05- A ligação ao bloco principal ainda não está executada e os níveis ainda não podem ser analisados.
- 06- A obra está sendo executada de forma ilegal, por não ter alvará de construção.
- 07- Não há placas indicativas dos profissionais responsáveis pela obra, nem dos projetos estruturais, prevenção de Incêndio, hidrossanitários, elétricos e de prevenção de Incêndio.
- 08- O valor desta área deverá ter todos os descontos previstos para que seja adequada a obra e sua regularização.
- 09- Não há na obra as infraestruturas exigidas pela legislação para o funcionamento da obra, e deverá ser implantada.
- 10- Área da obra em construção: 1.120,52m².

CONSTRUÇÃO / BENFEITORIAS 03

- 01- Residência em alvenaria e concreto em bom estado.
- 02- A residência dispõe de 3 dormitórios, banheiro, cozinha, sala, churrasqueira.
- 03- Tem instalações elétricas e hidro sanitárias em funcionamento e condições adequadas a época da construção e nas normas vigentes na época.
- 04- Fechamentos em alvenaria em boa condição
- 05- Forros em laje de concreto com reboco e pintura.
- 06- Cobertura em telhas de cerâmica.
- 07- Batentes de Madeira em estado regular.
- 08- Portas e guarnições são de madeira chapeadas em estado regular, com fechaduras simples cromadas, em bom estado.
- 09- Pisos internos de madeira tipo Tacos encerados, mas desgastados e com a impermeabilização vencida.
- 10- Banheiros e cozinha têm piso de cerâmica antiga, com azulejos nas paredes de ambos os ambientes
- 11- Pintura interna em tinta acrílica em bom estado.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

- 12- Pintura externa com necessidade de manutenção.
- 13- As áreas externas estão comprometidas, pela cisterna extra, e outras áreas não aprovadas na prefeitura que são usadas como apoio ao Hotel.
- 14- O local está sem manutenção interna e mobília antiga.
- 15- Area de construção de 158,63m².

CONSTRUÇÃO / BENFEITORIAS 04

- 01- Poço artesiano, de cerca de 120 metros de profundidade.
- 02- Uma cisterna em concreto, e 3 caixas d'água elevadas.
- 03- Sistemas de proteções de Incêndio e de Raio.

06.3 - METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela NBR 3752/96 (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito, sendo a inspeção predial realizada enquadrada no Nível 1, onde "Nível 1- Identificação das anomalias e falhas aparentes, elaborada por profissional habilitado", de acordo com a norma de Inspeção Predial de 2007, do IBAPE/SP. O critério utilizado para a elaboração do Laudo foi embasado na Análise do Risco associado ao uso e exposição ambiental.

Para avaliação do terreno seguimos as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir. Para obter o valor final da avaliação aplicou-se o Método Evolutivo que consiste na soma do valor final do terreno e da benfeitoria (Comparativo de Dados de Mercado + Benfeitorias).

6.3.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Na avaliação do terreno ao aplicar a norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) que: “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Descrevemos agora os parâmetros da norma, nos seus fatores utilizados.

Fatores de Homogeneização:



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias etc.

F2 - Área: Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$ Para diferenças entre áreas.

6.3.2 Método para o cálculo do custo das construções / Benfeitorias: Método da Reedição do bem.

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, para identificar o custo de reedição de benfeitorias, ou custo de reprodução, levando em consideração o valor de CUB (Custo unitário Básico) de construção segundo o Sinduscon-PR.

Foi aplicado as reduções de idade da construção, através de tabelas estabelecidas na norma técnica.

Aplicamos também as reduções referentes a regularizações, dívidas com impostos e taxas referentes a averbações em cartório. Calculamos também as obras que seriam necessárias para o funcionamento do empreendimento, como adequações de banheiros, e calçadas, acessibilidade dentro da norma entre outros citados no Anexo5.

Para cálculo do valor final do Imóvel de venda forçada (VF), consideramos as fórmulas de venda forçada.

$$\text{Valor do Imóvel (VF)} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Benfeitorias}) * F3$$

F3 - Fator Oferta/Comercialização

$$F3 = 100\% - (FV+FA)$$

Onde: FV = Fator venda forçada*

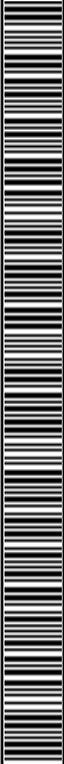
*Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca etc.), baseado na Selic, e as despesas de venda do imóvel, 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$$

$$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$$

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

$>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$. o valor de CUB- NOR(Custo unitário Básico região noroeste) de construção segundo o Sinduscon-PR, definido na norma como método de Quantificação de Custo



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

Para esta avaliação, conforme definido na metodologia buscamos o “Valor final do Imóvel de venda forçada (VF)”

Outro critério que utilizamos foi a análise das tabelas de vida útil e vida útil de projeto, como segue na norma:

Vida Útil (VU) e Vida Útil de Projeto (VUP)

Vida Útil (VU) “Período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas, elementos e componentes se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando: 1- o atendimento dos níveis de desempenho previstos na NBR 15.575, e 2- a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção”. A Vida Útil se inicia com a emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra e depende diretamente de que cada envolvido na construção da edificação cumpra seu papel. Não devemos confundir Vida Útil com: garantia contratual – que é o período de tempo concedido pelo incorporador ou construtor ao comprador para reclamação de defeitos ou vícios do produto adquirido; garantia legal - que é o período de tempo que o comprador tem direito legalmente para reclamação de defeitos ou vícios do produto adquirido;

Vida Útil de Projeto (VUP) “Período de tempo estimado para o qual um edifício e/ou seus sistemas, elementos e componentes são projetados a fim de atender às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando: 1- o atendimento dos níveis de desempenho previstos na NBR 15.575, e 2- a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção”. A VUP deve ser definida pelo incorporador e seus prepostos e norteará todo o trabalho de projeto a ser desenvolvido. É fundamental para sua correta análise o levantamento e registro das condições do entorno da edificação identificando as condições de exposição e risco. O projeto deve especificar o valor teórico para a Vida Útil de Projeto (VUP) para cada um dos sistemas que o compõem, não inferiores aos estabelecidos pela Norma.

TABELA DE ANÁLISE DE VUP

Parte da edificação	Exemplos	VUP mínimo (em anos)
Revestimento de fachada aderido e não aderido	Revestimentos, molduras, componentes decorativos e cobre-muros	≥20
Piso Externo	Pétreo, cimentados de concreto e cerâmico	≥13
Pintura	Pinturas internas e papel de parede sintéticos texturizados	≥3
	Pinturas de fachada, pinturas e revestimentos	≥8



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

Impermeabilização mantenível, com e sem quebra de revestimentos	Componentes de juntas e rejuntamentos, mata-juntas, sancas, golas, rodapés e demais componentes de arremates	≥4
	Impermeabilização de Caixa d'água, jardineiras, áreas externas com jardins, coberturas não utilizáveis, calhas e outros	≥8
	Impermeabilização de áreas internas, de piscina, as externas com piso, de cobertura utilizáveis, de rampas de garagem etc.	≥20
Esquadrias Externas (de fachada)	Janelas (componentes fixos e móveis), portas balcão, gradis, grades de proteção, cobogós, brises, inclusos complementos de acabamento como peitoris, soleiras, pingadeiras e ferragens de manobra e fechamento.	≥20
Esquadrias Internas	Portas e grades internas, janelas para áreas internas, boxes de banho	≥8
	Portas externas, portas corta-fogo, portas e gradis de proteção e espaços internos sujeitos à queda >2m	≥13
	Complementos de esquadrias internas, como ferragens, e fechaduras, trilhos, folhas mosquiteiros, alizares e demais complementos de arremate	≥4
Instalações Prediais embutidas em vedações e manuteníveis somente por quebra das vedações ou dos revestimentos (inclusive forros falsos e pisos elevados não acessíveis)	Tubulações e demais componentes (incluir registros e válvulas) de instalações hidros sanitárias, de gás, de combate a incêndio, de águas pluviais, elétricos.	≥20
	Reservatórios de água não facilmente substituíveis, redes alimentadoras e coletoras, fossas sépticas e negras, sistemas de drenagem não acessíveis e demais elementos e componentes de difícil manutenção e/ou substituição	≥13
	Componentes desgastáveis e de substituição periódica, como gaxetas, vedações, guarnições e outros	≥3
Instalações Aparentes ou em espaços de fácil acesso	Tubulações e demais componentes	≥4
	Aparelhos e componentes de instalações facilmente substituíveis, como louças, torneiras, sifões, engates flexíveis e demais metais sanitários, tomadas, disjuntores, luminárias, tampas de caixas, fiação e outros.	≥3
	Reservatórios de água	≥8
Equipamentos funcionais manuteníveis e substituíveis (médio custo de manutenção)	Equipamentos de recalque, pressurização, aquecimento de água, condicionamento de ar, filtragem, combate a incêndio e outros.	≥8



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

Equipamentos funcionais e manuteníveis e substituíveis (alto custo de manutenção)	Equipamentos de calefação, transporte vertical, proteção contra descargas atmosféricas e outros.	≥ 13
Estrutura principal -	Fundações, elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e outros), paredes estruturais.	≥ 50
Estruturas auxiliares	Muros divisórios, estrutura de escadas externas	≥ 20
Vedação Externa	Paredes de Vedação Externa, painéis de fachadas, fachadas cortina	≥ 40
Vedação Interna	Paredes e Divisórias leves internas, escadas internas, guarda-corpos	≥ 20
Cobertura	Estrutura de cobertura e coletores de águas pluviais embutidos	≥ 20
	Talhamento	≥ 13
	Calhas de beiral e coletores de águas pluviais aparentes, subcoberturas facilmente substituíveis	≥ 4
	Rufos, calhas internas e demais complementos (de ventilação, iluminação e vedação)	≥ 8
Revestimento Interno Aderido	Revestimentos de Piso, parede e teto: de argamassa, de gesso, cerâmicos, pétreos, de tacos e cascalhos e sintéticos	≥ 13
Revestimento Interno não Aderido	Revestimentos de Piso: têxteis, laminados ou elevados, lambris, forros falsos	≥ 8



***PAX**Engenharia*

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

7.0 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características similares ao objeto da avaliação, na mesma região do imóvel.

A. Liquidez: Regular

B. Desempenho de mercado: Regular

C. Absorção pelo mercado: Regular

Os valores das cotações dos imóveis e sua planilha encontram-se no ANEXO 02.

Também no (ANEXO 02) são estabelecidos os critérios de homogeneização e o resultado do tratamento dos dados, com a aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

8.0 – CONCLUSÃO E RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

8,1 Valor do terreno após tratamento dos dados e aplicação do método comparativo de dados:

R\$ 7.046.000,00 (sete milhões e quarenta e seis mil reais)

8.2 Valor da construção / Benfeitoria com aplicação do Método da Reedição do bem:

8.2.1 Construções que tem habite-se (certidão de término de obra), avaliadas com atualização do tempo de construção.

Edificação	Área	Valor do cub/m ³	Valor total	Ano do Habite-se	Idade (anos)	porcentagem de vida	Fator ref. a Porcentagem de vida	Fator de Correção	Valor Atual
Residência	256,50	1915,73	491384,75	1994	29	0,36	38,10	0,62	304167,16
Hotel - (seq. 1)	158,63	2195,38	348253,13	1991	32	0,40	41,00	0,59	205469,35
Hotel - (seq. 2)	506,91	2195,38	1112860,08	1994	29	0,36	38,10	0,62	688860,39
Hotel - (seq. 3)	1494,70	2195,38	3281434,49	1994	29	0,36	38,10	0,62	2031207,95
Hotel - (seq. 4)	19,34	2195,38	42458,65	1996	27	0,34	36,80	0,63	26833,87
	2436,08								3256538,70

R\$ 3.256,538,70 (três milhões duzentos e cinquenta e seis mil quinhentos e trinta e oito reais e setenta centavos.)

8.2.2 Construções e Benfeitorias Irregulares na prefeitura e nos órgãos públicos.

Edificação	Área	Valor do cub/m ³	Valor total	Ano do Habite-se	Idade (anos)	porcentagem de vida	Fator ref. a Porcentagem de vida	Fator de Correção	Valor Atual
HOTEL - IRREG. GEO	1120,52	2195,38	2459967,20	1994	29	0,36	38,10	0,62	1522719,70
									1522719,70

R\$ 1,522,719,70 (Um milhão quinhentos e vinte e dois mil e setecentos e dezenove reais e setenta centavos.)

8.2.3 Construção sem alvará e na fase da alvenaria.

Edificação	Área	Valor do cub/m ³	Valor total	Fator ref. a Porcentagem de Construção	Valor Atual
HOTEL - Em Construção	1514,05	2195,38	3323915,09	0,19	631543,87
					631543,87

R\$ 631.543,87 (seiscentos e trinta e um mil quinhentos e quarenta e três reais e oitenta e sete centavos.)

8.2.4 Benfeitorias extras, Poço artesiano, caixas d'água e cisterna.

Poço Artesiano com demais construções de apoio.

R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

Valor final da reedição das construções e benfeitorias:

R\$ 5.690.802,27 (Cinco milhões seiscentos e noventa mil e oitocentos e dois reais vinte e sete centavos.)



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

8.3 – Despesas para regularização das construções existentes em funcionamento e em construção.

8.3.1 – Despesas com serviços de projeto e taxas prefeitura:

Regularização de Edificação					
Código Sinapi	Desepsa	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor total
40813	Engenheiro civil	Horas	20,00	98,88	1977,60
-	ART - Crea	Unid.	1,00	264,00	264,00
-	Taxas Pmm	Unid.	1,00	42193,06	42193,06
38186	Piso tátil	m	58,91	172,80	10179,65
Total					54614,31

8.3.2 Serviço de engenharia para prestação serviço na regularização da obra

Finalização de obra em andamento					
Código Sinapi	Desepsa	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor total
40813	Engenheiro civil	Horas	20,00	98,88	1977,60
-	ART - Crea	Unid.	1,00	264,00	264,00
-	Taxas Pmm	Unid.	1,00	46184,73	46184,73
Total					48426,33

8.3.3 Reformas dos banheiros para acessibilidade

Reforma de 16 Banheiros					
Código Sinapi	Desepsa	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor total
40813	Engenheiro civil	Horas	5,00	98,88	494,40
-	ART - Crea	Unid.	1,00	264,00	264,00
-	Reforma	Unid.	16,00	2500,00	40000,00
-	Taxas Pmm / Ref	Unid.	1,00	2214,83	2214,83
Total					42973,23

8.3.4 Débitos na Prefeitura Municipal vencidos.

Débitos consultados em 23 - 04 - 2.023 - às 19:00 hrs	Valor (R\$)
DÉBITOS DIVERSOS DO CADASTRO	1268503,18

8.3.5 - Custos de averbação das construções nas matrículas.

Descrição	Área (m²)	Valor (R\$)
Hotel - área regular com habite-se a mais de cinco anos	2179,58	376286,48
Residência - área regular com habite-se a mais de cinco anos	256,50	46582,25
Hotel - irregular géo	1120,52	193448,52
Hotel em construção	1514,04	261386,50
		877703,75

Total das despesas a descontar do valor de reedição para se obter o valor de mercado:



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

R\$ 2.292.220,80 (Dois milhões duzentos e noventa e dois mil duzentos e vinte reais e oitenta centavos.)

8.4 Valor de Mercado das construções e benfeitorias incluído o terreno:

Valor do terreno: 7.046.000,00 (sete milhões e quarenta e seis mil reais) +

Valor Reedição: 5.690.802,27 (Cinco milhões seiscentos e noventa mil e oitocentos e dois reais vinte e sete centavos.)

Valor dos descontos: R\$ 2.292.220,80 (Dois milhões duzentos e noventa e dois mil duzentos e vinte reais e oitenta centavos.)

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 10.444.581,47 (dez milhões quatrocentos e quarenta e quatro reais e quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos)

8.5 Valor Final do Imóvel de venda forçada (VF).

Valor do Imóvel (VF) = (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias) * F3

F3 = soma de 5% (como não há corretores) é despesa do comprador + 3% (equivalente a 6 meses de tempo estimado para a venda, com 0,5% custo mensal de aluguel, + 13,75% (Selic) valor estimado pela forma de negociação forçada.

$F3 = (21,75\% - 100) = 78,25\%$

Conforme o estudo, o valor de venda forçada do imóvel é de:

$R\$ 10.444.581,47 * 78,25\% = R\$ 10.444.581,47 * 0,7825 = 8.172.885,00$

VALOR VENDA FORÇADA: R\$ 8.172.885,00 00 (oito milhões cento e setenta e dois mil oitocentos e oitenta e cinco reais)



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

9.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

1) Queira o Sr. Perito identificar o imóvel periciado, com sua localização, metragem, benfeitorias e demais informações necessárias à sua individualização, excluindo-se móveis, eletrodomésticos e quaisquer equipamentos que não integram o imóvel em si e dizem respeito apenas e tão somente à atividade nele desenvolvida (hoteleira), tais como, camas, colchões, roupas de cama/mesa/banho, guarda-roupas, escrivaninhas, televisões, aparelhos de ar condicionado, ventiladores, balcões, mesas, cadeiras, poltronas, fogões, geladeiras, freezer, micro-ondas, todo material de cozinha, lavanderia, computadores, etc, eis que a penhora recai exclusivamente sobre o imóvel e não sobre a atividade nele desenvolvida.

- **Resposta:** O Imóvel foi visitado, no dia 05 de abril de 2.023, as áreas visitadas e registradas fotograficamente e um resumo das mesmas estão no ANEXO 06, as áreas do imóvel, bem como os projetos considerados são aquelas apresentadas no espelho do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Maringá. Conforme apresentamos no laudo técnico de avaliação e no ANEXO 05, as benfeitorias foram calculadas e deflacionadas pelas despesas que serão obrigatórias aos compradores.

2) Quais os critérios e métodos utilizados pelo Sr. Perito na realização da avaliação do imóvel?

- **Resposta:** Para Cálculo do valor do terreno, foi adotado o método estatístico (em conformidade com a NBR 14.653), com avaliação mercadológica considerando 06 amostras a venda no entorno.

Para o Cálculo das edificações construídas, foi considerada o método de reedição do imóvel de acordo com a norma técnica, que considera a construção de um imóvel igual e aplicação de fatores de depreciação, correção e demais levantamentos necessários ao cálculo do valor de mercado, neste interim utilizamos como fator multiplicador do m² o valor do CUB não desonerado de março /23, e em seguida método de depreciação com a tabela de Ross-Heidecke, a idade da obra considerada com as informações contidas no cadastro do imóvel.

Para o Cálculo da Edificação em construção, não finalizadas, foi utilizada a estimativa de etapas de uma construção, e o valor percentual correspondente ao valor atual aplicou-se o CUB não desonerado março / 2023.

3) A sua localização influencia na avaliação? Qual percentual do preço total decorre da sua localização?

-**Resposta:** Na utilização da norma técnica para o cálculo do valor de mercado do terreno, deve-se utilizar amostras que tenham a mesma característica do imóvel a ser avaliado, portanto a “Localização do imóvel “, é referência para o levantamento dos valores das amostras. Os valores também obtidos pela planta genérica do município são utilizados para que na aplicação das técnicas estatísticas (científicas) o valor calculado represente ao valor do mercado na localização em que o imóvel se encontra.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

4) O imóvel em avaliação está localizado em área nobre da cidade da Maringá, com grande interesse para negócios e investimentos levando-se em conta as atividades desenvolvidas nos imóveis localizados na mesma rua e quadra?

-Resposta: A região é entrada da cidade através da Avenida Colombo, entre a entrada dos viajantes de Paranavaí e Campo Mourão e o centro da cidade, após a abertura da via na Avenida Horacio Raccanello filho sua localização ficou ainda mais valiosa, porém ainda é uma região com falta de equipamentos públicos modernos, vários barracões industriais e depósitos em fase de transição, demonstrando que a localização é excelente com aspectos negativos. Na região, há um grande colégio, alguns novos edifícios, e barracões antigos, bem como áreas de intensa presença de moradores de rua. Todos estes aspectos foram considerados na avaliação do imóvel.

5) O fato de o imóvel ser vizinho do Albergue Santa Luzia de Marillac impacta no interesse de investidores sobre o imóvel, especialmente considerando que os arredores são frequentados por grande quantidade de usuários de drogas, tornando o local conhecido como “cracolândia”?

-Resposta: Consideramos em nossa análise, todos os aspectos da localização, e índices de deflação, também avaliamos que os empreendimentos que estão surgindo na região têm sido amplamente valorizados, não apresentando fator de desvalorização pela presença de moradores de rua ou do Albergue. A ocupação do hotel não teve diminuição devido a estes fatores.

6) Na mesma região, especificamente na Rua Fernão Dias e na quadra onde está localizado o imóvel a ser avaliado, existem outros imóveis sendo ofertados em venda? Se positivo, qual seria o valor médio do metro quadrado que é pleiteado para a venda?

-Resposta: Na região existem alguns imóveis à venda, inclusive alguns utilizados para o cálculo do valor de mercado do terreno do imóvel objeto da perícia. As técnicas científicas garantem o cálculo do valor de mercado, pois consideram todas as variáveis.

Foram considerados vários terrenos nas proximidades, mas não há imóveis vizinhos ao que está sendo avaliado.

7) Qual a idade da edificação existente no imóvel? Essas edificações estão regularizadas perante os órgãos públicos (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária etc.) com todos os alvarás e aprovação de todos os projetos estrutural, arquitetônico, elétrico, hidráulico, etc.?

-Resposta: A edificação tem em média 29 anos, está parcialmente regularizada, cerca de 2436,08m² mas o hotel não tem alvará de funcionamento vigente, e todos estes pontos foram utilizados para deflacionar o valor de reedição e chegar ao valor de mercado. Nenhuma das áreas do lote foi averbada em matrícula, também calculamos a despesa para averbação.

8) Descrever a situação da estrutura das edificações, identificando todas as irregularidades e/ou patologias existentes no imóvel, inclusive quanto aos materiais utilizados nos



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

telhados, pisos, paredes, janelas, louças etc., apontando eventuais desníveis, abaulamentos, trincos, fissuras, infiltrações, de modo que seja detalhados o seu estado de conservação, funcionamento e manutenção. A idade das edificações e o estado em que se encontram orienta e influencia o valor da avaliação?

-Resposta: A estrutura do prédio está estável sem apresentar deformações estruturais, e em consonância com a idade da edificação. A construção com entrada e frente para a Rua Fernão Dias, que é a mais antiga, tem algumas áreas, do térreo com novos revestimentos, de boa qualidade, como pode ser visto no Anexo Fotográfico, mas alguns ambientes necessitam de nova pintura como a academia, entre outros, o sistema elétrico é antigo, simples, mas funciona adequadamente, já os pavimentos superiores têm acesso com pisos de segunda linha e antigos, bem como o revestimento dos banheiros. As esquadrias, tanto de madeira quanto de ferro, são de sistema antigo, simples e segunda linha, mas não apresentam problemas de funcionamento e nem necessidade de troca.

O prédio já em uso e contíguo a direita da entrada do hotel, tem um pavimento sob pilotis, com entrada pela avenida Horácio Raccanello Filho, sem pavimentação e as garagens são de piso concreto cimentado rústico sem revestimento. A pintura externa precisa ser realizada e há áreas que necessitam de recuperação de revestimento primário, como reboco. No entanto a parte interior, onde estão os quartos, também há a mesma situação já descrita sobre a área frontal a Rua Fernão Dias.

O prédio a esquerda ainda em construção somente tem estrutura e janelas venezianas de ferro, conforme o padrão de segunda linha e ainda não tem revestimento interno e somente pintura na face externa.

As louças e instalações são antigas conforme já apresentado na vistoria, com as características que podem ser verificadas nas fotos no Anexo Fotográfico.

Não é possível a fim de verificação de desníveis, pormenorizar cada banheiro, ou mesmo os corredores, mas em nossa verificação, ele atende ao padrão de construção baixa, com defeitos que foram considerados na avaliação.

Quanto aos telhados, estão executados em estrutura de madeira, pontaletadas, com telhas de fibrocimento, o que torna o imóvel mais quente, mas está dentro da norma de construção de telhados, sendo uma cobertura mais econômica.

Todo detalhamento da vistoria, pode ser observado na caracterização do imóvel do laudo de avaliação, e nos anexos (fotográficos e outros).

A idade e o estado de conservação da construção impactam no cálculo do valor de mercado do imóvel e foi considerado na avaliação realizada.

9) Existe alguma edificação inacabada? Desde quando está paralisada? Qual o percentual ainda falta concluir? Está comprometida? Se negativo, qual o custo pra conclusão? Essa condição afasta o interesse de investidores e/ou impacta o valor de mercado do imóvel para baixo?

-Resposta: Existe edificação de 1514,04m² inacabada, sem alvará de construção válido, inclusive necessitava de alteração de projeto para a adequação a atual legislação de construção civil e suas normas.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

O estado atual da construção é de fundações e estrutura terminada, com fechamento em alvenarias de tijolos de barro furadas assentes em argamassa de cimento, com janelas venezianas externas assentes, sem pintura e parede externa rebocadas, de acordo com a nossa vistoria, isto equivale a 19% do total da obra, portanto faltam 81% da obra para ser executada, considerando os valores financeiros para execução do projeto existente.

A obra não está comprometida, mas necessitava de adequação de projeto para o seu término e de nova análise e aprovação de projeto.

O Custo aproximado para término da obra não é possível de ser verificado, porque será alterado de acordo com as especificações de acabamento, e utilização a ser dada. O que podemos afirmar é que o valor da construção existente no momento é de R\$ 631.543,87 (seiscentos e trinta e um mil quinhentos e quarenta e três reais e oitenta e sete centavos.)

A condição de obra inacabada, afeta o interesse dos investidores, e o valor investido na construção inacabada sofre desvalorização no mercado, e isto foi considerado por nós, para construirmos o valor de mercado.

10) Considerando que se trata de imóvel com edificação antiga e parte inacabada, qual o custo para demolição total, especialmente considerando que eventual investidor interessado teria que desmanchar tudo para instalar uma edificação nova? Essa condição impacta o valor da avaliação?

-Resposta: Para realização de demolição e transporte de material inservível e entulhos, consideramos o sistema de demolição por maquinário e transporte por caminhões até área definida para descarte.

Existem vários métodos para demolição, desde uso de explosivos, demolição manual e demolição por máquinas pesadas, isto impacta o valor, mas para que tenhamos um levantamento em ordem de grandeza, usamos o sistema de demolição por máquinas.

A área total da construção é de 5070,64m²

Segundo as tabelas Sinapi o preço médio por m² de demolição incluindo remoção do entulho é de R\$250,00

Valor da demolição total do prédio é de R\$ 1.267.660,00 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil seiscentos e sessenta reais.)

11) Considerando a localização do imóvel, quais as limitações legislativas quanto à implementação de um empreendimento naquele local, ou seja, existe alguma atividade empresarial, comercial ou residencial que não poderia ser instalada no imóvel? Se positivo, essa limitação reduz o número de interessados e, por isso, empurra o valor da avaliação para baixo?

-Resposta: O imóvel tem duas testadas para eixos comerciais, está com frente para dois eixos comerciais (ECSB), onde não existem restrições para atividades comerciais e residenciais, no entanto o plano diretor do município exige que se cumpra todas as exigências do zonamento e da lei de uso e ocupação do solo, com exigência de um estudo de impacto de vizinhança com medidas mitigadoras. A área não tem fatores limitantes que reduzam o número de interessados, porém o interesse depende do mercado em cada



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

momento, não sendo possível avaliar qual seria a intensidade de interessados, afinal, o mercado em suas regras, que estabelecem relação entre oferta e procura.

Descrevo abaixo o enunciado da lei de uso e ocupação do solo:

• Lei complementar: 888/2011 :

II - Eixo de Comércio e Serviços B - ECSB: restrito às vias mostradas no mapa citado no caput, compreendendo os seguintes usos:

- a) permitidos comércio e serviços centrais e vicinais e os usos permitidos na zona a que pertence o lote;
- b) permissíveis pequenas indústrias, escritórios e atacados não incômodos, nocivos ou perigosos;
- c) permissíveis os usos permissíveis em ECSE e na zona a que pertence o lote;
- d) proibidos todos os demais usos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 935/2012)

12) Qual o valor do terreno, independentemente das edificações?

-Resposta: De acordo com nosso laudo de avaliação, utilizando método descrito na norma técnica NBR-14653, Anexo 04, o valor do lote da rua Fernão Dias 976, com 3.523,00 m² é de R\$ **7.046.000,00 – Sete milhões e Quarenta e seis Mil reais;**

13) Levando-se em consideração todos esses elementos insertos nos quesitos já formulados, qual seria o valor de mercado alcançado em uma negociação segundo interesses e critérios de valor mercadológico para pagamento à vista?

-Resposta: Nosso levantamento de preço de mercado, não considera modelos incertos, mas cientificamente, conforme norma técnica o método realiza correções necessárias para que o valor seja o de mercado dentro da margem de segurança.

Para este trabalho também foi considerado o valor de mercado e o valor forçado, que considera a diminuição do valor de acordo com as considerações técnicas.

Assim o valor de mercado é R\$10.444.581,47 – Dez milhões Quatrocentos e Quarenta e Quatro mil Quinhentos e Oitenta e Um Reais e Quarenta e Sete Centavos.

E o valor forçado de R\$ 8.172.885,00



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

10.0 BIBLIOGRAFIAS, METODOLOGIA, NIVEL DE RIGOR, NORMAS TECNICAS,

- a) A.B.N.T. – NBR 132010:2005 - RESERVATORIO POLIESTER REFORÇADO COM FIBRA DE VIDRO PARA AGUA –REQUISITOS E METODOS DE ENSAIOS – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, 2005.
- b) A.B.N.T. – NBR 15306:2005 – PRODUTOS PRÉ FABRICADOS COM MATERIAIS REFORÇADOS COM FIBRA DE VIDRO. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, 2005.
- c) A.B.N.T – NBR 5701:1983 – VEU DE FIBRA DE VIDRO. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, 2005.
- d) A.B.N.T. NBR 9575/2003 NORMA IMPERMEABILIZAÇÃO E FISSURAS. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, 2003.
- e) A.B.N.T. – NB – 140 – AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFICIO OU CONDOMINIO – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, copyright,1992
- f) IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – MANUAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, Pini, São Paulo,1974
- g) IMAPE/MG – INSTITUTO MINEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – MANUAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, MG,1992
- h) MAIA NETO, FRANCISCO – Eng. PERICIAS JUDICIAIS DE ENGENHARIA, Del Rey, MG,1993
- i) FIKER,josé, MANUAL DE REDAÇÃO DE LAUDOS , Pini , São Paulo, 1989.
- j) MELLO, Luís Fernando, MODELO DE PETIÇÕES DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, Leud, São Paulo,1996



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

- k) AYRES, Antônio, COMO AVALIAR IMOVEIS, Imobiliária, São Paulo, 1996
- l) REVISTA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS Publicação técnica oficial do IBAPE
- Entidade Nacional Resultante da união ABRAP/IBAPE – Publicação mensal da
AVALIEN EDITORA LTDA – Porto Alegre – RS
- m) SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil – Região Noroeste/
Pr, Tabela CUB – Custo unitário Básico, Maringá, julho de 2007
- n) NORMAS TECNICAS -Lei n 5.194 de 24 de dezembro 1966 – atribuições
profissionais
- o) A.B.N.T. – NBR 14.653-2:2004 - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS
TÉCNICAS, Copyright.
- p) A.B.N.T. – NBR 12721:2006– ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS
TÉCNICAS, copyright – Nb 140 Incorporações.



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

11.0 DECLARAÇÃO E ÉTICA DO LAUDO

O Engenheiro inspecionou o local deste trabalho pessoalmente.

Os honorários profissionais do Avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo, garantindo total imparcialidade na avaliação do preço da referida construção.

O engenheiro não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem.

O Engenheiro não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum nos bens objetos desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do Engenheiro, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos verdadeiros e corretos.

O presente trabalho de engenharia e seus honorários com respectivo laudo e memorial foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE (/resolução nº 205, de 30 de setembro de 1971).



PAX Engenharia

Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

12.0 ANEXOS

ANEXO 01	Cadastro imobiliário, matrícula atualizada e localização google
ANEXO 02	Avaliação mercadológica, cálculo valor terreno. Planilha de imóveis e preços, imóveis utilizados na coleta de dados
ANEXO 03	Despesas diversas para redução com Simulação ISS, INSS taxas diversas, dívidas levantadas sobre o imóvel.
ANEXO 04	Tabela de depreciação por idade do imóvel: Ross Heidecke, tabela T-students - Clevenet,
ANEXO 05	Planilha de cálculo de benfeitoria e CUB (Custo Unitário Básico Construção Civil – Sinduscon – NOR)
ANEXO 06	Fotos do empreendimento e fotos das anomalias construtivas.



PAX Engenharia
Sidnei Oliveira Telles Filho CREA- Pr 12724-D

13.0 ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 29 (vinte e nove) laudas digitadas de um só lado, não contando os Anexos, assinadas digitalmente.

Maringá, 08 de maio de 2023.

(Assinado digitalmente) Sidnei Oliveira Telles Filho

Engenheiro Civil CREA – PR 12724 / D

