

SOLICITANTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA

CÓDIGO DA SOLICITAÇÃO: 76.910

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

FINALIDADE: OUTRAS FINALIDADES

CPF/CNPJ: 92.702.067/0001-96

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua Jaime Grundler, 157
Bairro Centro | Cidade: São João do Sul | UF: SC - CEP:88.970-000

MATRÍCULA: Nº 13.051 da Comarca de Santa Rosa do Sul - Santa Catarina

ÁREAS: Área de construção: 155,00m² | Área Terreno: 410,00m²

DESCRIÇÃO: Trata-se de casa de um pavimento, de esquina, localizada na Rua Jaime Grundler, 157, Bairro Centro na cidade de São João do Sul/SC. Atualmente a casa tem finalidade residencial e comercial, e está ocupada, em parte, por "Gelsi Lanches".

2. LOCALIZAÇÃO E FOTO DO IMÓVEL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

29°13'25.5"S - 49°48'39.6"W



MAPA DO GOOGLE



FRENTA DO IMÓVEL

3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do imóvel em estudo foi adotado o valor mínimo do intervalo de confiança, com arredondamento (no máx. $\pm 1\%$), por não ter sido utilizada a variável evento, bem como pelo fato da vistoria ter sido somente pelo aspecto externo, conforme segue:

VALOR DE COMPRA/VENDA: R\$ 325.000,00 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

Valor Mínimo do Intervalo de confiança: R\$ 324.729,45

Valor Máximo do Intervalo de confiança: R\$ 439.234,15

Valor Mínimo do Campo de Arbítrio: R\$ 321.016,84

Valor Máximo do Campo de Arbítrio: R\$ 434.316,90

4. RESSALVAS

O Imóvel encontrava-se fechado e sem moradores na ocasião da vistoria, não tendo sido possível realizar a vistoria interna do mesmo.

É possível afirmar que o imóvel está ocupado e sendo utilizado pelo estabelecimento comercial denominado "Gelsi Lanches".

5. DADOS DA EMPRESA E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO

Cogo Engenharia Ltda, registrada no CREA-RS sob o nº 119.894, em conformidade com a Lei Federal 5.194/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, através de seus Responsáveis Técnicos, vêm apresentar o presente Laudo de Avaliação.

EMPRESA	COGO ENGENHARIA LTDA.	CNPJ	05.705.917/0001-05
RESP. TÉCNICO	Engª Sandra R. F. Cogo Loch	CAU/CREA	CREA/RS 79.878
CIDADE	Porto Alegre/RS	DATA	25/03/2025

ASSINATURA(S)

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14.653-1: Parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2: Parte 2 – Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº13.051 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa do Sul/SC, sendo a última averbação AV-9-13.051, de 15/03/2022.
- Laudo do Bannisul datado em 17/06/2022.

O documento de propriedade contempla a averbação da construção, aparentemente condizente com a existente no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, sendo tomadas como verdadeiras e de boa fé.

Não foram realizadas investigações para verificar a eventual existência de passivos que possam vir a onerar o imóvel. Os dados físicos do imóvel foram baseados em vistoria visual externa.

A data de validade do presente laudo é de um ano, considerando que as condições atuais de mercado e as variáveis analisadas, se mantenham estáveis, caso contrário este laudo perde sua validade.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A cidade de São João do Sul localiza-se no Estado de Santa Catarina, distante 260 km da Capital Florianópolis, possui uma área de 184,375km² e uma população de aproximadamente 8.668 habitantes.

O Bairro Centro, se caracteriza por ser o principal pólo comercial e financeiro da cidade, onde se destacam a presença da prefeitura municipal e demais órgãos públicos estaduais e municipais, instituições financeiras, comércio em geral, entre outros.

A infraestrutura do bairro é completa com vias pavimentadas, iluminação pública, rede de água e de esgoto e de internet, coleta de lixo, transporte urbano, escolas, posto de saúde, bancos, praças, etc.

O quarteirão do imóvel avaliando é formado pelas Ruas Anselmo Borba e Jaime Grunder, Rua Olímpio José Emerim e o Rio Mampituba aos fundos.



8. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

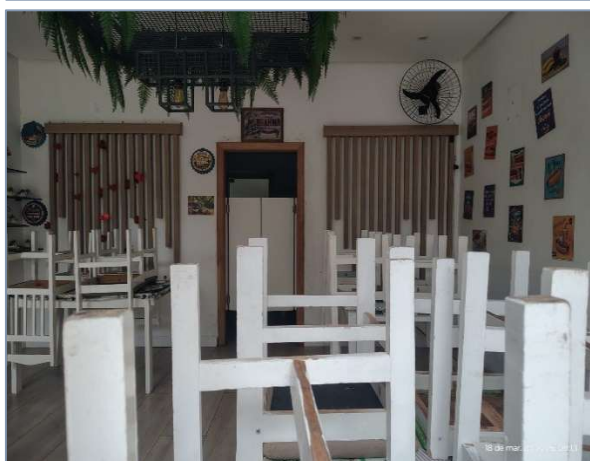
A vistoria do imóvel avaliando foi realizada na data de 18/03/2025.

O terreno sob o qual encontra-se a casa é de esquina e possui topografia plana acima do greide da rua Jaime Grundler. Seu formato é retangular possuindo 21,50m de frente à Rua Jaime Grundler, 20,00m pela Rua Anselmo Borba onde forma esquina, tendo nos fundos 19,50m e na outra lateral 20,00m.

A Rua Jaime Grundler é uma via asfaltada e com fluxo moderado de veículos. Possui meio fio e passeio pavimentado.

A casa é de alvenaria, com revestimento em reboco pintado, cobertura em telha de fibrocimento e esquadrias em madeira. No laudo anterior a divisão da casa é assim descrita: duas salas, uma cozinha, quatro dormitórios, um banheiro social, uma área de serviço e uma varanda e padrão normal. Pelo aspecto visual externo, o padrão construtivo é normal e o estado geral de conservação foi considerado regular por não termos tido acesso ao interior do imóvel. A idade estimada do imóvel é de 40 anos de construção.

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO

BAIXO

LIQUIDEZ

MÉDIA

A pesquisa de mercado realizada para a tipologia casa, nos permite concluir que há um número restrito de imóveis ofertados no mercado imobiliário local, visto ser uma cidade pequena, gerando uma absorção lenta destes imóveis.

Como fator positivo para a venda do imóvel em estudo podemos citar sua localização, e como fator negativo, o seu estado de ocupação.

11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

MÉTODO UTILIZADO

MCDDM

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens—NBR14653-1-Parte1/Procedimentos Gerais e NBR14653-2-Parte2/Imóveis urbanos—elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas—ABNT, norma que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado com utilização de modelos de regressão linear, cuja especificação atingida quanto ao grau de fundamentação é II.

12. PESQUISA DE MERCADO E VARIÁVEIS

Para a avaliação do imóvel em estudo foram desenvolvidos diversos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e sites de imobiliárias. O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de 22 dados dos quais 22 foram passíveis de aproveitamento.

Neste estudo apresentamos a base amostral coletada no mês de Março/2025, identificadas e analisadas segundo diversas variáveis de influência, sendo as utilizadas neste modelo as definidas a seguir:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X1 LOCAL V1

CENTRAL= 1 / NÃO CENTRAL= 0

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 42,50 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X2 ÁREA DO TERRENO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 212,50 a 16.780,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,30 % na estimativa

X3 ÁREA CONSTRUÍDA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 56,00 a 273,79

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 9,71 % na estimativa

13. RESULTADOS

13.1 MODELO ESTATÍSTICO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VALOR TOTAL= $409814,87 * e^{(0,35386174 * LOCAL V1)} * e^{(0,00010168399 * ÁREA DO TERRENO)} * e^{(-73,973005 * 1/ÁREA CONSTRUÍDA)}$

ATRIBUTOS DO AVALIANDO

Local V1= 1
Área Terreno= 410,00
Área Construída= 155,00

VALORES DA MODA PARA 80% DE CONFIANÇA

VALOR UNITÁRIO CENTRAL: R\$ 2.436,56/m²

INTERVALO DE CONFIANÇA

LIMITE INFERIOR: R\$ 2.095,03/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.833,77/m²

CAMPO DE ARBÍTRIO

(15% em torno da estimativa de tendência central)

LIMITE INFERIOR: R\$ 2.071,08/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.802,04/m²

CALCULO DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.096,77/m²		ÁREA*	=	R\$ 325.000,00
LIMITE INFERIOR:	R\$ 2.071,08/m²	x	R\$ 155,00m²	=	R\$ 321.016,84
LIMITE SUPERIOR:	R\$ 2.411,29/m²			=	R\$ 373.750,00

Para o cálculo da avaliação optamos pelo valor mínimo do intervalo de confiança calculado através da equação de regressão do modelo adotado, com arredondamento de +- 1%, visto não ter sido possível a vistoria interna, logo não podendo precisar o estado de conservação do imóvel, bem como por não ter sido utilizada a variável evento no modelo.

13.1.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grau de Fundamentação para utilização de modelo de regressão linear, conforme item 9.2 da NBR 14653-2.

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% de limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% de limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a(somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste Bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Tabela 2- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Itens atingidos	1,4,5,6	2,3	
Pontos atingidos	12	4	

Enquadramento: Fundamentação - Grau

III

Grau de Precisão para utilização de modelo de regressão linear.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Enquadramento		30,32	

Enquadramento: **Precisão - Grau** **II**

13.2 CÁLCULO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Não se aplica.

CUSTO DA REEDIÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

13.2.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS DE BENFEITORIAS

Tabela 6- Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

13.3 CÁLCULO DO METODO EVOLUTIVO

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC):

Descrever o valor de comercialização utilizado

VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = (VT+CB). FC$$

VALOR DO TERRENO:

R\$ 325.000,00

CUSTO DA REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:

R\$ 0,00

FATOR DA COMERCIALIZAÇÃO

0

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 0,00

13.3.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo, no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

14. ANEXOS

ANEXOS

- Pesquisa de dados de mercado
- Mapa de localização das amostras;
- Foto das amostras efetivamente utilizadas;
- Relatório matemático e estatístico completo