

ANEXO 4.1.1.1.1

Laudo de avaliação do imóvel listado do um imóvel (box-garagem)

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua 3604 – Esquina Com Rua 3706 – nº 165 – Box-Garagem 205 – Residencial Dom Gabriel – Centro - Balneário Camboriú – SC – Matrícula – 25.511 – 2º Ofício de Registro de Imóveis – Comarca de Balneário de Camboriú - SC

Coordenadas UTM – Sirgas 2.000 – S 7.011.111 e E 735.943

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda – Box de Garagem – Liquidação Forçada.

Solicitante:

Belmetal - CNPJ Nº 61.091.906/0005-87

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**VALOR DE VENDA (Vv)**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú – SC, referente ao BOX – Garagem – 205 integrante do RESIDENCIAL DOM GABRIEL, situado na Rua 3.604 nº 165, Centro – Balneário Camboriú - SC , com área de 32,7969 m2, fração ideal 2,6244 m2, do terreno condominial. Está avaliado em:

Valor de Mercado = R\$ 81.426,83 - Valor de Venda

R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)

Ref. mês de março de 2021

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil BOX-Gragem, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região central do Balneário Camboriú - SC. Foram coletadas 04 ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 2.200,53 a R\$ 2.689,53. Aplicando-se fatores de oferta e localização - concluiu-se por um valor médio de R\$ R\$ 2.482,76 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário local.

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA (V_f):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times \{1 / (1+i)\}^n \quad V_f = R\$ 81.000,00 \times 0,8875 = R\$ 71.887,50$$

$$\mathbf{Vv_f = R\$ 71.800,00}$$

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada (método comparativo direto), o valor de venda para o imóvel Box-Garagem da Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Balneário Camboriú, referente ao BOX-Gragem 205, localizado no Residencial Dom Gabriel, situado na Rua 3.604, nº 165, no Centro de Balneário Camboriú, com área privativa de 32,7969 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,6244% do terreno onde está construído o conjunto.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpramos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **30/03/2021** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

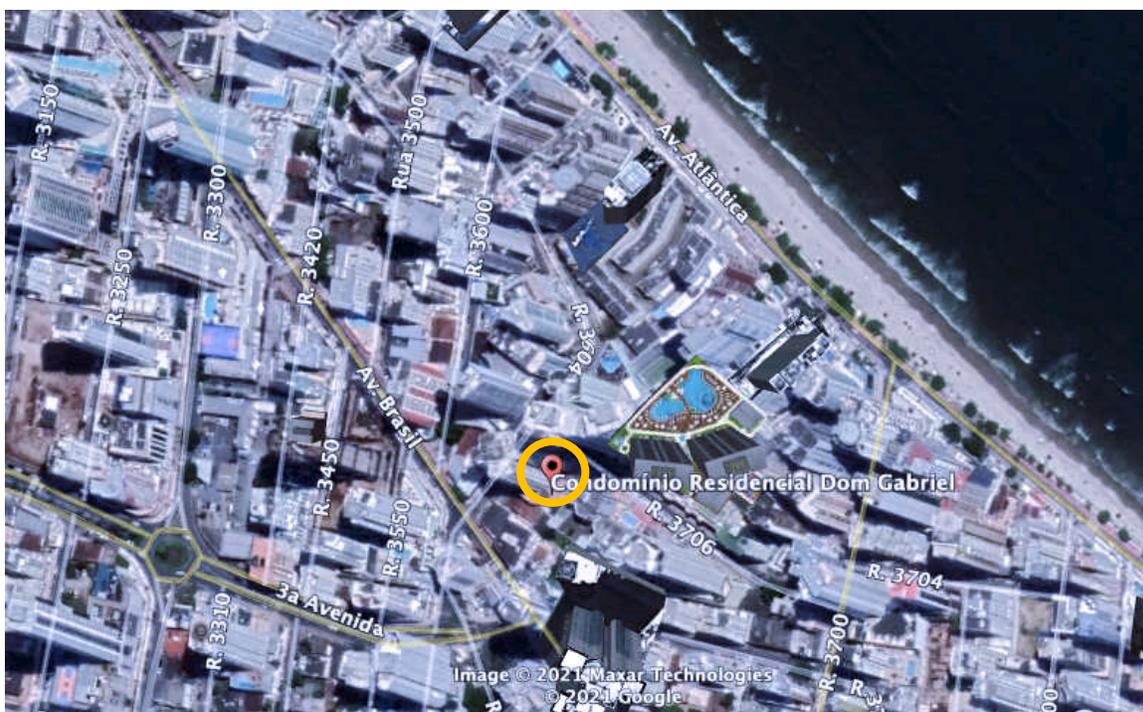
O imóvel localiza-se na Zona Urbana do Município de Balneário Camboriú, centro, na esquina entre as ruas 3.604 e 3.706.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme análise de documentação apresentada - o imóvel avaliado trata-se de um BOX-Gragem integrante do Residencial Dom Gabriel – Matrícula 25.511. No momento de nossa vistoria, não pudemos adentrar nas dependências da garagem do residencial.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Balneário Camboriú - documento juntado **ANEXO**. O imóvel possui a seguinte localização:



O BOX-Gragem está localizado no Residencial Dom Gabriel – Sito Rua 3.604 nº 165 – Centro Balneário Camboriú

2.4. Dimensões do Box - Garagem

De acordo com a matrícula o Box- Garagem possui área de 32,7969 m² e fração ideal de 2,6244 do total da área correspondente ao terreno onde está implantado o residencial.

2.4.1 Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica predominantemente residencial de alto padrão, com áreas comerciais desenvolvidas nas principais vias do entorno. Além de o local ser servido por varias linhas de ônibus, também se situa na região central do município e próximo a praia.



2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do imóvel:

Não há restrições quanto ao uso por se tratar de vaga de Garagem – BOX, embora, qualquer restrição imposta pelo condomínio – Residencial Dom Gabriel – não faz parte do trabalho de avaliação, portanto, não há vislumbre de restrições do uso do espaço pertinente a Matrícula 25.511 – BOX – Gragem nº 205.

2.5. Aproveitamento do BOX-Garagem:

Conforme citado anteriormente, o Box trata-se de unidade com matrícula própria – separado de qualquer unidade do Residencial – Conforme a matrícula se apresenta e, dadas as suas características bem definidas, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazos se restringem ao uso atual.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Não tivemos acesso ao interior do espaço – Garagem, do Residencial Dom Gabriel, portanto não temos fotos das porções internas, apenas as descrições das adjacências ao local – conforme já citado anteriormente.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de BOX-GARAGEM, procedemos pesquisa em imobiliárias com imóveis na região onde se localiza o BOX-Garagem avaliando. Nossa pesquisa se focou em unidades com características análogas ao espaço de garagem avaliado. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros

aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de **0,90**;

b) Nas ofertas imobiliárias apresentadas os imóveis comparativos se apresentam em boa localização – ou seja, perto de polos atrativos como a praia – por exemplo.

Assim sendo, foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos de venda de BOX-Garagem – no centro do Balneário de Camboriú, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS – MERCADO

Elemento 1 - Imobiliária Renascença – 47 – 3367-0722

Imóveis à Venda > Garagens > Santa Catarina > Balneário Camboriú > Centro > EXCELENTE GARAGEM NO CENTRO

Balneário Camboriú - Centro
29,00 m² de área total
R\$ 80.000,00

Mais Informações via WhatsApp

f WhatsApp Twitter in

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévia comunicação.

Adicionar aos Favoritos
Enviar por Email
Imprimir

Elemento 2 - Um consultoria imobiliária – 47 – 3366-6131



R\$ 90.000 **Rua 1304 70**
Centro, Balneário Camboriú Super destaque

📏 25 m²

Garagem A Venda - Estacionamento Garagem Miramar - Centro De...
 Garagem a venda - Estacionamento Garagem Miramar - Centro de Bal...

📍 📖 Contatar

Elemento 3 - Conceito Imobiliária – 47 – 3336-4434



R\$ 88.000 **Centro**
Centro, Balneário Camboriú

+ R\$ 220 Condomínio

📏 44 m²

Vaga Dupla em Região Central De Balneário Camboriú
 Mais tranquilidade para o seu veraneio! ! Vaga de garagem dupla em ...

📍 📖 Contatar

Elemento 4 - Rafael Peixer Corretor – 47 – 9936-3033

Imóveis à Venda > Garagens > Santa Catarina > Balneário Camboriú > Centro > **Vaga de Garagem no Edifício Rigon**



Balneário Camboriú - Centro
 1 vaga (Privativa)
 Quadra do Mar
 Área privativa: 12,00 m²
 Área total: 35,00 m²
 R\$ 135.000,00

📞 Mais Informações via WhatsApp

f 📧 🐦 in

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévia comunicação.

6. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS – MÉTODOS.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 81.000,00

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, **condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões**. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times (1 / (1 + 0,01))^{12}$$

$$V_f = R\$ 81.000,00 \times 0,887 = R\$ 71.887,50$$

R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais)

Imóvel avaliando

Box Garagem – Residencial - Dom Gabriel – Centro – Balneário Camboriú

Área: 32,7969 m²

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 *Critério 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: Localização

F2: Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Box - Centro Balneário

Área: 29m²

Valor: R\$80.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.758,62

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Imóvel 2:

Box - Centro Balneário

Área: 25m²

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.600,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Imóvel 3:

Box - Centro Balneário

Área: 44m²

Valor: R\$88.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.000,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Imóvel 4:

Box - Centro Balneário

Área: 44m²

Valor: R\$135.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.068,18

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	2.758,62	1,00	0,90	2.482,76
2	3.600,00	0,90	0,90	2.916,00
3	2.000,00	0,90	0,90	1.620,00
4	3.068,18	1,00	0,90	2.761,36

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X = 2.445,03$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ $S = 578,50$

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: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = 2.482,76 - 2.445,03 / 578,50 = 0,07 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 2.916,00 - 2.445,03 / 578,50 = 0,81 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 1.620,00 - 2.445,03 / 578,50 = 1,43 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2.761,36 - 2.445,03 / 578,50 = 0,55 < 1.54$	(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: $Li = \bar{X} - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.445,03 - 1.64 \times 578,50/\sqrt{(4 - 1)} = 1.897,28$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.445,03 + 1.64 \times 578,50/\sqrt{(4 - 1)} = 2.992,78$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.200,53 a R\$2.689,53

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 2.482,76

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 2.482,76 x 32,7969 = R\$81.426,83

7. CONCLUSÃO

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor do imóvel – BOX - GARAGEM, objeto deste laudo, na data atual, é:

- R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)

Para março de 2021

8. ENCERRAMENTO

Encerramos a presente avaliação em quinze (15) páginas, assinada de forma digital.

Rigoberto Soler Braga Roman
CREA 0685023513

ANEXO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 640B5D79-B730-601373436985

ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 3987047

REGISTRO DE IMOVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula Nº 25511. Baln. Camboriu, 6 de junho de 2003.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: BOX-GARAGEM 205, área total: 32,7969 m², RESIDENCIAL DOM GABRIEL, fração ideal: 2,6244m², Rua 3706, esquina com Rua 3604 Centro, Balneário Camboriú-SC.
Proprietária: CC-EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ-80.977.937/0001-50, Rua 3.604, n.165, Centro, Balneário Camboriú-SC.
Registro anterior: M-00599, L-2, F.01, 01.03.1996. Dou fé.
- A Registradora.

R-1-M-25511. Protocolo 29926. BC, 10 de junho de 2003.
PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Instrumento Particular de 06.06.2003; Valor: R\$10.000,00; Promitente-vendedora: proprietária; Promissária-compradora: BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ-61.091.906/0001-53, Rodovia BR-116, Km 401, n.30, Curitiba-PR. Documento arquivado. Dou fé.
-A Registradora.

Documento extraído do sistema eletrônico do 2º
Ofício do Registro de Imóveis, face Correção
Extraordinária em 14/09/2004.

SÔNIA MARIA MAZZETTO MOROSO
Juiz(a) Registradora

AV.2-25511, 16 de Fevereiro de 2011.

CONSTRUÇÃO / INSTITUIÇÃO e CONVENÇÃO: Conforme AV.13, R.15 e AV.16 da M-599, fls.01 do livro 2 deste Ofício e registro nº 1521 do livro 3 (aux.) deste Ofício, foi averbada a construção e registrada a instituição e Convenção de condomínio do Edifício Residencial Dom Gabriel.-

PROTOCOLO: Nº 64359 de 18/01/2011. (MB) Emol: R\$66,65.-
Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- *Spout*

AV.3-25511, 10 de Abril de 2019.

INDISPONIBILIDADE: Ordem de Indisponibilidade oriunda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, cadastrada em 03.04.2019, sob Protocolo de Indisponibilidade nº 201904.0312.00760992-1A-000, Processo nº 00100363520185030011, emitida por Eduardo Coutinho Neves, 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, contra BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. CNPJ 61.091.906/0001-53; Certidão sob o código HASH: d77c.73ad.e239.069f.ed8f.6167.d3aa.a156.7bf4.22d5, datada de 08.04.2019.-

- continua no verso -

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 39870472915

Horário de atendimento: Segunda a Sexta das 9:00h às 12:00h | 13:00h às 18:00h
Endereço: Rua 2480 | nº 64 | centro | CEP 88330-407
www.2ribc.com.br | e-mail 2ribc@2ribc.com.br
Telefone/WhatsApp: (47) 3361-2991

Página 1/1 6

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000
Cel. 12 – 9.8144 8086
rigobertoroman@hotmail.com