

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**  
Edificação Comercial

**Local:**  
Rua Marechal Deodoro, nº 1.512  
Rua Doutor Manoel Ubaldino de Azevedo  
Centro – Concórdia - SC  
Matrícula Imobiliária nº 700  
2º CRI – Comarca de Concórdia – SP

**Finalidade da Avaliação:**  
Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**  
Autos nº 0304311-31.2018.8.24.0019  
Vara Regional de Falências e Recuperações  
Judiciais - Comarca de Concórdia SC

**Graus de Fundamentação:**  
Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG05202489700055001



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

### VALOR DE VENDA (V<sub>v</sub>):

O valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Marechal Deodoro, nº 1.512, Centro, município de Concórdia, Estado de Santa Catarina, objeto da Matrícula Imobiliária nº 700 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia SC, com área de terreno de 640,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta metros quadrados), e 356,47 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados) de área construída, é de:

**Valor do Terreno = R\$ 1.048.428,80**

**Valor das Construções e Benfeitorias = R\$ 428.437,94**

**Valor de Venda (V<sub>v</sub>)**

**R\$ 1.476.866,74**

**(um milhão, quatrocentos e setenta e seis mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e quatro centavos)**

**Obs.: Valor referente ao mês de maio de 2024.**

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada (região central de Concórdia), onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado, aplicado o fator de oferta (10% de elasticidade nas negociações) giravam em torno de R\$ 1.392,44 a R\$ 1.883,89, onde concluiu-se pelo valor médio de R\$ 1.638,17 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções existentes foram avaliadas seguindo os parâmetros recomendados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE e custos unitários de construção de publicações técnicas especializadas.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para o imóvel situado na **Rua Marechal Deodoro, nº 1.512, Centro, município de Concórdia, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 700 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia SC**, com **área de terreno de 640,00 m<sup>2</sup>** (seiscentos e quarenta metros quadrados), e **356,47 m<sup>2</sup>** (trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados) de **área construída**.

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.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos interessados, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **19/04/2024** e as informações fornecidas pelo solicitante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do município de Concórdia. O imóvel avaliado situa-se no meio de quadra formada pela Rua Marechal Deodoro (a qual o imóvel faz frente), complementada pelas Ruas Luiz Delfino, José Venâncio Finger e Arcizo Colla. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-27°13'58"S** e **-52°01'55"O**.

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno urbano com construção de perfil comercial (escritório).

### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é objeto da **Matrícula Imobiliária nº 700 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia SC**, (vide certidão no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 640,00 m<sup>2</sup>** (seiscentos e quarenta metros quadrados). Consta ainda que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Concórdia SC** para fins de lançamento de **IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano** sob nº **01050070273**.

### 2.4. Terreno:

#### 2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel avaliado perfaz o total de **640,00 m<sup>2</sup>** (seiscentos e quarenta metros quadrados), medindo 16,00 metros de frente para a Rua Marechal Deodoro; 40,00 metros pelo lado direito; 40,00 metros pelo lado esquerdo e 16,00 metros de fundos, conforme situação destacada em vermelho:



#### 2.4.2. Topografia:

O imóvel possui área de terreno com topografia plana e em nível com o arruamento existente.

#### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. **O entorno possui característica de uso comercial de serviços.**

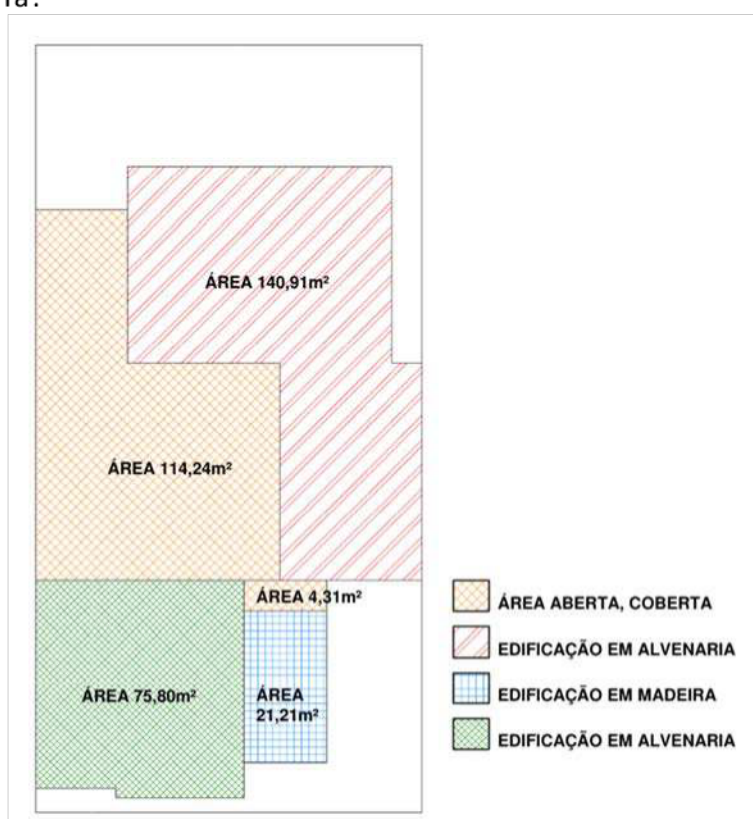
#### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 864 de 03/11/2022 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Concórdia)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona Central 2 – ZC2**, que compreende área de ocupação bastante consolidada da malha urbana e abriga a maior parte das atividades de comércio e prestação de serviços de médio e pequeno porte, sendo permitidos usos residenciais e atividades produtivas voltadas ao lazer, cultura e esporte que não sejam incômodas à vizinhança.. A Zona Central 2 possui os seguintes coeficientes de ocupação e aproveitamento:

- Área mínima (m<sup>2</sup>): **360,00**
- Frente Mínima (meio de quadra (m)): **12,00**
- Frente Mínima (Esquina (m)): **15,00**
- Coeficiente de Aproveitamento (Básico): **7,00**
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (com compra de potencial): **9,50**
- Taxa de Ocupação Máxima (%): **85,00**

#### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com nossa vistoria, no imóvel avaliado constam **356,47 m<sup>2</sup>** (trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados) de área construída, sendo 216,71 m<sup>2</sup> de construção em alvenaria e 139,76 m<sup>2</sup> de área com cobertura simples, conforme croqui realizado em vistoria:

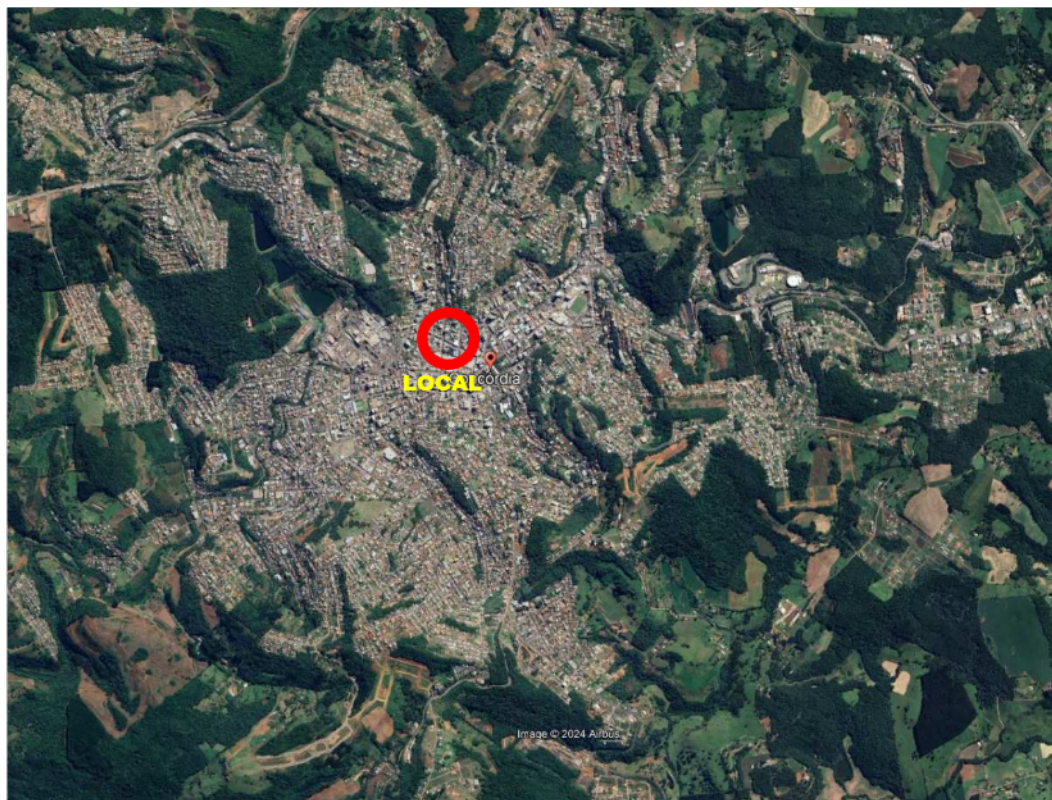


### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do seu entorno, o uso comercial é o mais indicado em termos de aproveitamento econômico.

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

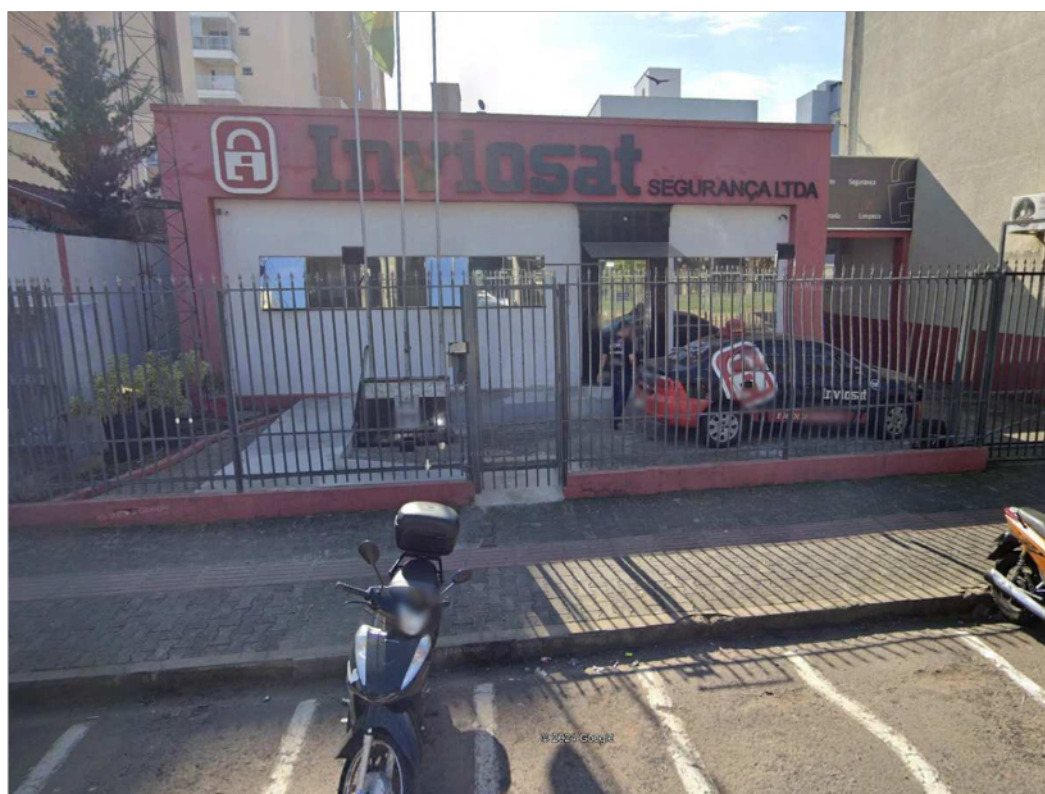
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **19/04/2024**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e o entorno em que se situa.



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado em relação ao município de Concórdia.



**Fotografia 02** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) junto ao alinhamento das Rua Marechal Deodoro.



**Fotografia 03** – Localização do imóvel avaliado junto ao alinhamento das Rua Marechal Deodoro.



Fotografia 04 – Aspecto da fachada frontal do imóvel avaliado.

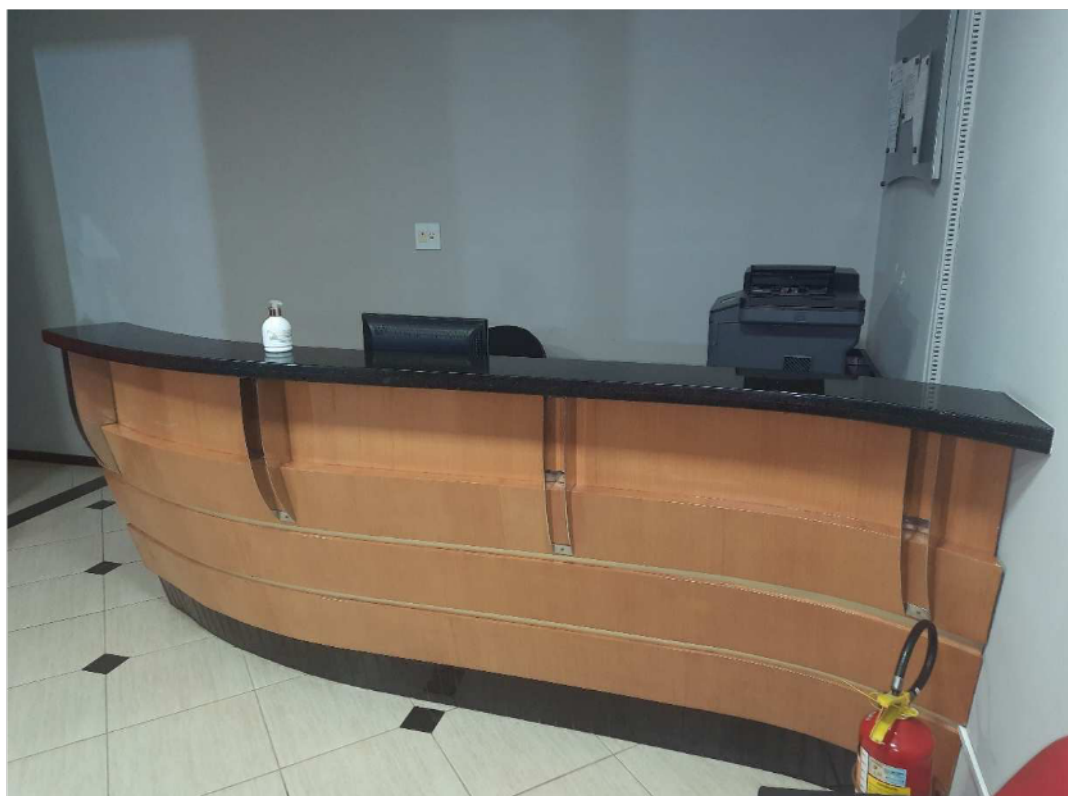


Fotografia 05 – Aspecto externo da construção existente.





**Fotografia 06 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Recepção).**



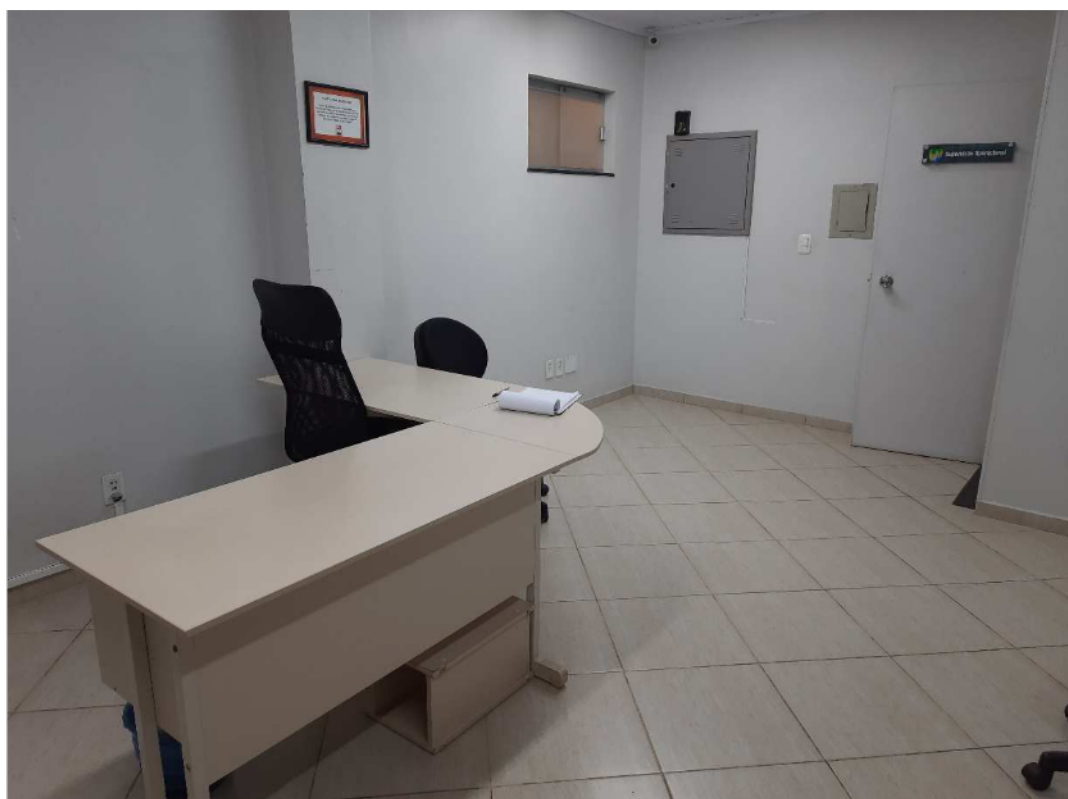
**Fotografia 07 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Recepção).**



Fotografia 08 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Office).



Fotografia 09 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Office).



Fotografia 10 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Operacional).



Fotografia 11 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Operacional).



Fotografia 12 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Lavabo).



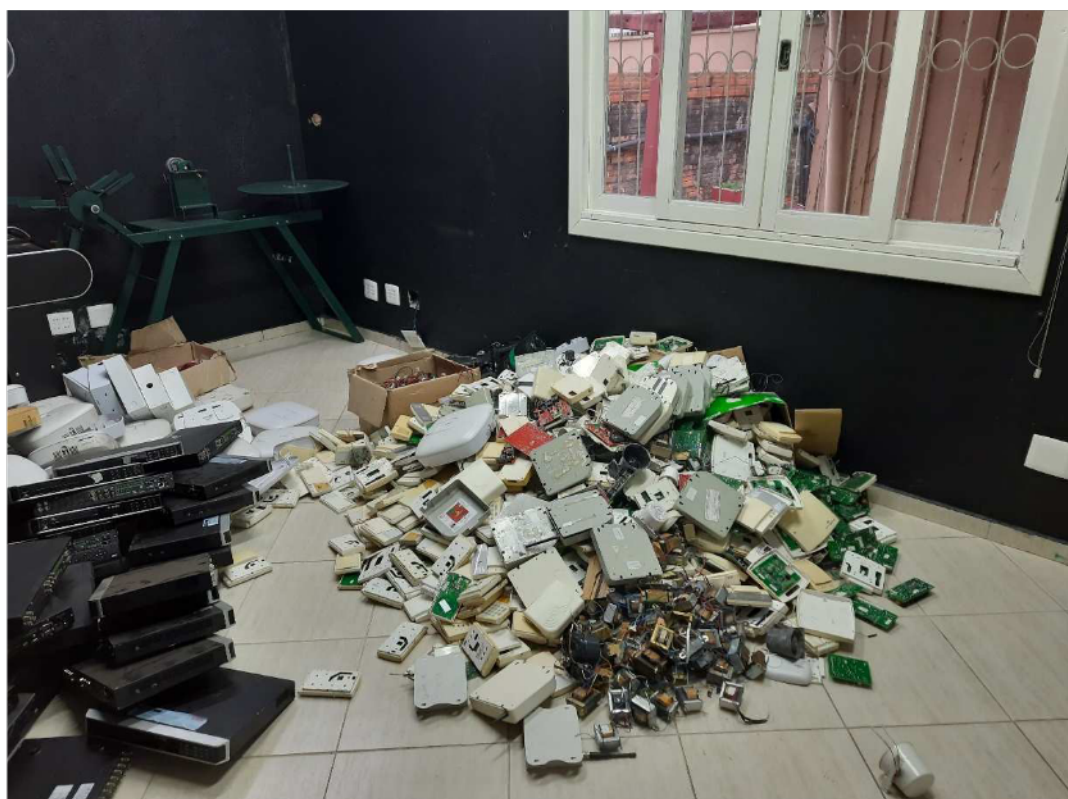
Fotografia 13 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Garagem).



**Fotografia 14** – Aspecto interno do imóvel avaliado (Financeiro).



**Fotografia 15** – Aspecto interno do imóvel avaliado (Diretoria).



Fotografia 16 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Depósito).



Fotografia 17 – Aspecto interno do imóvel avaliado (Cozinha).



**Fotografia 18** – Aspecto interno do imóvel avaliado (Cláusura).



**Fotografia 19** – Aspecto interno do imóvel avaliado (Almoxarifado).



#### 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 do Terreno Nu ( $V_{TN}$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região central do município de Concórdia, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- b. 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**.

##### Fatores do imóvel Avaliado:

Fatores:

Oferta: **0,90**

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:





# Elementos Comparativos de Terrenos

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



**Endereço / Localização:**

**Bairro Nazaré – Concórdia SC**

**Área M<sup>2</sup>**

**425,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 700.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Imobiliária Bonato**

**Tel. (49) 3444-2020**

**Link da Oferta:**

**[https://bonatoimoveis.com/imoveis\\_ver/oportunidade-de-investimento-com-renda-mensal/4069/TV4069/Venda](https://bonatoimoveis.com/imoveis_ver/oportunidade-de-investimento-com-renda-mensal/4069/TV4069/Venda)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço / Localização:**

**Bairro Nazaré – Concórdia SC**

**Área M<sup>2</sup>**

**675,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 800.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Imobiliária Bonato**

**Tel. (49) 3444-2020**

**Link da Oferta:**

**[https://bonatoimoveis.com/imoveis\\_ver/terreno-com-tima-localiza-o-prximo-da-rea-central/4070/TV4070/Venda](https://bonatoimoveis.com/imoveis_ver/terreno-com-tima-localiza-o-prximo-da-rea-central/4070/TV4070/Venda)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço / Localização:**

**Bairro Nazaré – Concórdia SC**

**Área M<sup>2</sup>**

**560,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.100.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Imobiliária Bonato**

**Tel. (49) 3444-2020**

**Link da Oferta:**

**[https://bonatoimoveis.com/imoveis\\_ver/terreno-para-edificacao/5043/TV5043/Venda](https://bonatoimoveis.com/imoveis_ver/terreno-para-edificacao/5043/TV5043/Venda)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço / Localização:**

**Centro - Concórdia SC**

**Área M<sup>2</sup>**

**752,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.600.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Ideal Imóveis**

**Tel. (49) 3442-1744**

**Link da Oferta:**

**<https://imobiliariaideal.imb.br/comprar/sc/concordia/centro/terreno/73397719>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 05



**Endereço / Localização:**

**Centro - Concórdia SC**

**Área M<sup>2</sup>**

**414,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 900.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Berta Imóveis**

**Tel. (49) 3442-1515**

**Link da Oferta:**

**<https://bertaimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-lote-terreno-nazare-concordia/27>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**



# **Relatório de Avaliação do Terreno**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: INVIOSAT

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA MARECHAL DEODORO

Nº: 1.512 Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: CONCORDIA

Estado: Santa Catarina

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$** 

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	700.000,00	425,00	1.647,06	0,90	1.482,35
2	800.000,00	675,00	1.185,19	0,90	1.066,67
3	1.100.000,00	560,00	1.964,29	0,90	1.767,86
4	1.600.000,00	751,00	2.130,49	0,90	1.917,44
5	900.000,00	414,00	2.173,91	0,90	1.956,52

F1: Oferta



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.066,67
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.956,52
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ):	8.190,84
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):	889,86
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):	222,46
Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.638,17
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.767,86
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	290,926861
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):	369,815913
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:	136.763,809376

#### Onde:

#### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

#### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

#### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

#### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

#### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

#### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

### Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**g) Desvio Médio** =  $( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão** =  $\{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância** =  $[ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5454

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8608

##### 4.3) CONCLUSÃO:

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 22,57

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.384,63$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.638,17$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.891,71$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 15,48$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 15,48$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.392,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.638,17$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.883,89$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 640,00$$

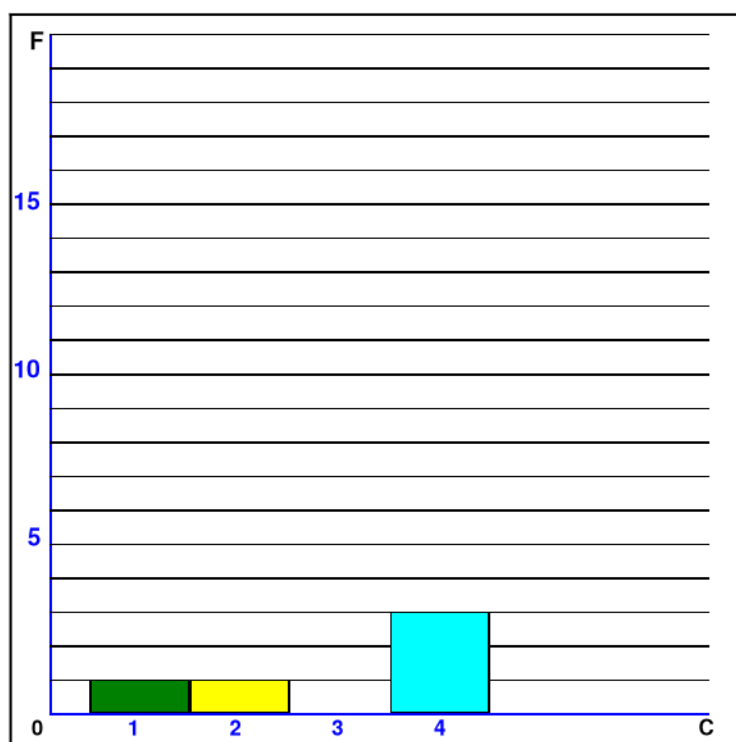
$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.638,17$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 1.048.428,80$$

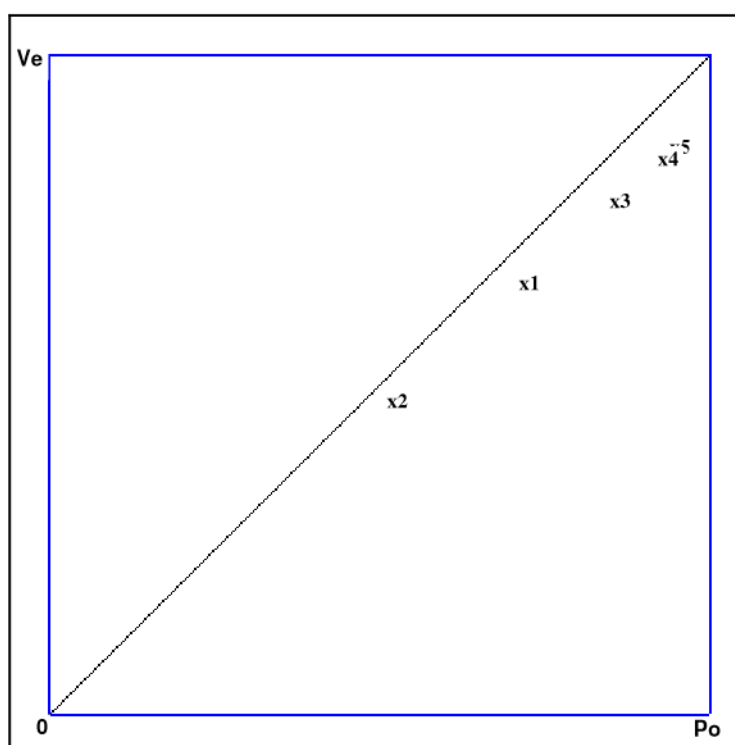
um milhão, quarenta e oito mil, quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DO TERRENO: R\$ 1.048.428,80 (um milhão, quarenta e oito mil, quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta centavos)

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))****INTERVALO**

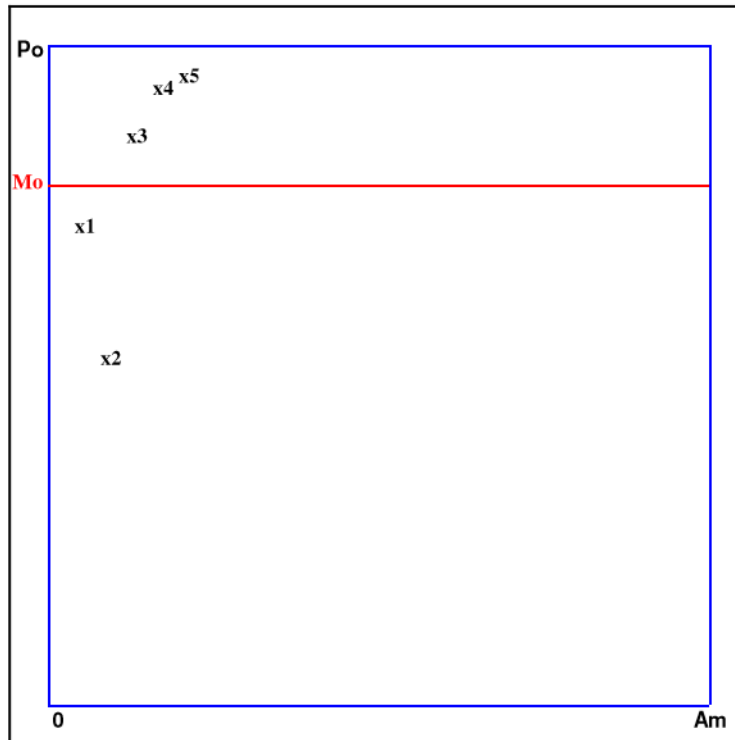
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.066,67	1.289,13	1
2	1.289,13	1.511,59	1
3	1.511,59	1.734,06	0
4	1.734,06	1.956,52	3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.647,06	1.482,35	0,90
2 -	1.185,19	1.066,67	0,90
3 -	1.964,29	1.767,86	0,90
4 -	2.130,49	1.917,44	0,90
5 -	2.173,91	1.956,52	0,90

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

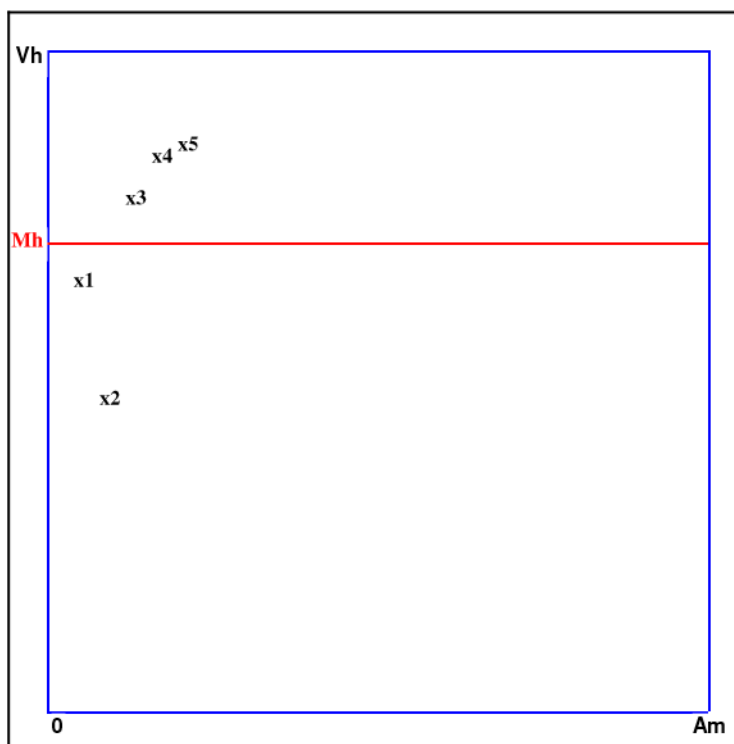


**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.820,19**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.647,06	173,128	9,51
2 -	1.185,19	635,002	34,89
3 -	1.964,29	144,099	7,92
4 -	2.130,49	310,306	17,05
5 -	2.173,91	353,726	19,43

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

**Mh = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.638,17**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(%)
1 -	1.482,35	155,815	9,51
2 -	1.066,67	571,502	34,89
3 -	1.767,86	129,689	7,92
4 -	1.917,44	279,275	17,05
5 -	1.956,52	318,353	19,43

Data: / / \_\_\_\_\_

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_c$ ):

De acordo com nossa vistoria, no imóvel avaliado constam **356,47 m<sup>2</sup>** (trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados) de área construída, sendo 216,71 m<sup>2</sup> de construção em alvenaria e 139,76 m<sup>2</sup> de área com cobertura simples, com idade estimada em 40 (quarenta) anos, em estado de conservação “necessitando de reparos simples” (alínea “d” dos critérios de depreciação do imóvel), classificado como “galpão de uso geral médio”.

O cálculo do valor das construções é dado pela seguinte fórmula:

**$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**$q_c$  = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de março de 2024 (última publicação) para a região de Santa Catarina, conforme segue:

<b>CUPE</b>			
<b>Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Uso de Edificação</b>	<b>Florianópolis - R\$/m<sup>2</sup></b>		
	<b>Global</b>	<b>Material</b>	<b>Mão-de-obra</b>
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	3.307,04	1.981,85	1.325,19
Residencial médio (2)	2.567,23	1.429,58	1.137,64
Residencial popular (3)	1.963,33	1.122,42	840,91
Sobrado popular (11)	2.288,10	1.272,57	1.015,54
Prédio com elevador fino (4)	3.070,22	2.031,34	1.038,88
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.668,65	1.845,34	823,31
Prédio com elevador médio (10)	2.529,10	1.559,05	970,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.432,21	1.161,23	1.270,98
Prédio sem elevador popular (6)	2.026,30	1.071,92	954,38
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	3.013,75	1.974,36	1.039,39
Prédio sem elevador médio (8)	2.954,12	1.732,98	1.221,14
Clinica Veterinária (14)	2.880,02	1.870,57	1.009,45
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	2.314,33	1.626,99	687,34

**$A_c$  = área construída considerada: 356,47 m<sup>2</sup>, sendo 216,71 m<sup>2</sup> de construção em alvenaria e 139,76 m<sup>2</sup> de área com cobertura simples.**



**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação,**  
onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O cálculo do índice depreciação do imóvel avaliado será calculado da seguinte forma:

Idade Aparente: 40 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial:  $(40/60=0,66)$

$K = (0,66 - \text{Alínea "f"}) = 0,415$

**Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,415 \times (1 - 0,20) = 0,532$**



**Edificação em Alvenaria:**

- Área construída total: 216,71 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Comercial Médio
- Valor CUPE PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.954,12 (ref. mês de março de 2024)
- Índice Construtivo: 1,00
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples (alínea “d”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,415 x (1-0,20) = 0,532

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>	UND	VALOR CUPE PINI m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO ALVENARIA	216,71	m <sup>2</sup>	R\$ 2.954,12	CPM	1,00	50	D	60	20	0,532	R\$ 340.579,67
<b>R\$ 340.579,67</b>											

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- CPM = Comercial Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação



**Edificação em Madeira:**

- Área construída total: 139,76 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Comercial Médio
- Valor CUPE PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.954,12 (ref. mês de março de 2024)
- Índice Construtivo: 0,40
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples (alínea “d”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,415 x (1-0,20) = 0,532

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>	UND	VALOR CUPE PINI m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO MADEIRA	139,76	m <sup>2</sup>	R\$ 2.954,12	CPM	0,40	50	D	60	10	0,532	R\$ 87.858,27
<b>R\$ 87.858,27</b>											

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- CPM = Comercial Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação



### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>12</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 12 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)**



## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **37** (trinta e sete) páginas digitadas, **19** (dezenove) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria e **01** (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

**São Paulo, 13 de maio de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.05.14 14:52:44  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413100CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA  
E AVALIACAO  
PAT:425869160  
00115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.05.14 14:53:03 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENGE BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**