



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

NÚMERO 108/2025 (13/11/2025)

LAUDO PERICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMBORIÚ – ESTADO DE SANTA CATARINA.

Exequente: MARCIA CRISTINA HANINEC

Executado: T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Processo nº: 5007183-74.2022.8.24.0113

Perito Avaliador: MARCELO MAIER DE FRANÇA

CRECI/SC: 45.147-F

CNAI: 42.733

Objetivo: Determinação do valor mercadológico para venda.

Imóvel objeto deste laudo pericial: Sala nº 108 do Edifício Cataluña Comercial Center,
situado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-
SC.

Camboriú/SC, 13 de novembro de 2025



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



FAIXADA DO PRÉDIO QUE CONTEM O IMÓVEL OBJETO DESTA PERÍCIA JUDICIAL



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

NÚMERO 108/2025 (13/11/2025)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

IMÓVEL AVALIANDO: Sala nº 108 do Edifício Cataluña Comercial Center, situado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC.

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 26°59'12.1"S 48°38'21.3"W

NOME DO SOLICITANTE: EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMBORIÚ – ESTADO DE SANTA CATARINA.

AVALIADOR: Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial – CRECI/SC 45.147- f / CNAI - 42.773.

OBJETIVO: Determinação do valor mercadológico para venda.

Data referência - Camboriú/SC, 13 de novembro de 2025



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



FAIXADA DO PRÉDIO QUE CONTEM O IMÓVEL OBJETO DESTA PERÍCIA JUDICIAL



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
OBJETIVO	6
DA COMPETÊNCIA	6
PARTES DA ABNT/NBR	7
LISTA DE ABREVIATURAS	7
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
VISTORIA	9
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	11
CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	29
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	30
VISTA AÉREA.....	30
INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA	31
PESQUISA DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS	32
ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	44
ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO	52
DIAGNOSTICO DE MERCADO	56
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS E ADEQUAÇÕES DO MODELO	56
GRÁFICOS.....	57
NOTAS.....	60
RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES	60
CONCLUSÃO.....	63
ANEXOS	64

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Solicitante: EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMBORIÚ – ESTADO DE SANTA CATARINA GUILHERME MAZZUCCO PORTELA.

Endereço: R. São Paulo, 1271 - Santa Regina, Camboriú - SC

OBJETIVO

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** nesta data referência da Sala nº 108 do Edifício Cataluña Comercial Center, situado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC, de T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 02.390.575/0001-93, com sede na Rua 901, no 400, sala 205, Balneário Camboriú-SC, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 113.322 do 1º registro de imóveis de Balneário Camboriú-SC, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Balneário Camboriú como contribuinte municipal imóvel Insc. Imob.: 01.02.045.0509.010 e Código: 137142.

DA COMPETÊNCIA

Esta avaliação mercadológica está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração desta avaliação mercadológica respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

A jurisprudência também reconhece a legitimidade e a competência do corretor de imóveis nessa atividade. O **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, no julgamento do **REsp 0010520.92.2007.4.01.3400**, consolidou o entendimento de que o corretor de imóveis é profissional habilitado para elaborar avaliações mercadológicas, desde que respeitadas as normas técnicas da categoria. O **Supremo Tribunal Federal (STF)**, por sua vez, ao analisar o **AgR-RExt 708.474**, corroborou que a elaboração de laudo pericial (**Art. 473 do CPC**) ou parecer técnico de avaliação mercadológico está dentro da esfera de competência legal do corretor.

Portanto, o corretor de imóveis, amparado pela lei, regulamentos do COFECI e pela jurisprudência dos tribunais superiores, possui competência legal e técnica para elaborar



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

avaliações mercadológicas inclusive na atuação como perito judicial, garantindo segurança, transparência e respaldo jurídico às operações imobiliárias.

PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2 (Imóveis urbanos) e NBR 146534 (Empreendimentos).

Para a área equivalente foi tomada em consideração a NBR 12.721.

LISTA DE ABREVIATURAS

SIGLA	SIGNIFICADO
ABNT	Associação brasileira de normas técnicas
AgR-RExt	Agravo Regimental em Recurso Extraordinário
Art.	Artigo
CNAI	Cadastro nacional de avaliadores de imóveis
CNPJ	Cadastro nacional de pessoa jurídica
COFECI	Conselho federal de corretores de imóveis
Cp	Coeficiente de profundidade
CPC	Código de processo civil
CPF	Cadastro de pessoal física
CRECI/SC	Conselho regional de corretores de imóveis de santa Catarina
CUB	Custo unitário básico
D.o.u	Diário oficial da união
Dr.	Doutor
Etc.	E assim por diante
Exmo.	Excelentíssimo
f	Expoente da fórmula do coeficiente de frente
I.A	Imóvel avaliando
IBGE	Instituto brasileiro de geografia e estatística
IDH	Índice de desenvolvimento humano
IPTU	Imposto predial, territorial urbano
I.R	Imóvel referencial
I.Rs	Imóveis referenciais



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Km	Quilômetro
M	Metro
M ²	Metro quadrado
n	Número de I.Rs efetivamente usado no cálculo
n ^o	Número
NBR	Norma brasileira
p	Expoente do fator profundidade
Pe	Profundidade equivalente
PIB	Produto interno bruto
Pm	Profundidade recomendada para a zona
Pma	Profundidade máxima recomendada para a zona
Pmi	Profundidade mínima recomendada para a zona
PTAM	Parecer técnico de avaliação mercadológica
REsp	Recurso especial
Rg	Registro geral
V.S. ^a	Vossa senhoria

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, de propriedade de T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, está localizado à Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 113.322 do 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC, nela está contida a descrição exata e suas confrontações, sendo descrita nos seguintes termos:

“Matrícula nº 113.322 Livro nº 2 fl. 1

Balneário Camboriú, 25 de setembro de 2014.

Imóvel: **Sala nº 108 do Edifício Cataluña Comercial Center**, situado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC, com área privativa de 165,400m² e total de 183,194m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0224, terreno com área total de 1.238,44m².-

Proprietária: T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ no 02.390.575/0001-93, com sede na Rua 901, no 400, sala 205, Balneário Camboriú-SC.-”

Na matrícula do imóvel atualizada em 29 de setembro de 2025 constam os seguintes averbações e ônus:

“CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO que sobre o imóvel da matrícula nº **113.322** do Livro 2 - Registro Geral, **constam** as seguintes averbações de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, nesta data e horário:

AV.1-113.322 - **Indisponibilidade**, 22 de fevereiro 2022.-



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que **pesam os seguintes ônus**, sobre o imóvel da matrícula nº **113.322** do Livro 2 - Registro Geral, nesta data e horário:

R.2-113.322 - **Penhora**, 19 de outubro de 2024.-“

A inscrição imobiliária diverge da matrícula no tocante ao seu proprietário.
Conta débitos que recaiam sobre o imóvel junto a prefeitura.

A matrícula do imóvel, ficha cadastral e certidão positiva de débitos encontram-se em anexo.

Foi realizado a vistoria do imóvel objeto deste laudo pericial no dia 01/10/2025 no período da tarde, a senhora Francinete Da Costa Ferreira acompanhou a vistoria.

Zoneamento:

ZAAC - I - C

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no local por este subscritor em companhia da senhora Francinete Da Costa Ferreira funcionaria da empresa locatária do imóvel avaliando, no dia 01/10/2025 no período da tarde sendo conferida as metragens do imóvel, verificada a idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias, a qualidade do material utilizado em sua edificação e demais itens importantes para esta avaliação.

Sua utilização no momento é comercial.

Trata se de uma sala comercial, com área total de 183,19, área privativa de 165,40 divindade atualmente em 6 partes sendo 2 salas comerciais, 1 banheiro, 1 hall do banheiro, corredor e terraço descoberto e com piso em cimento comum, alterações não estão na planta e nem na matrícula do imóvel.

Não possui vaga de garagem privativa na matrícula e em nem um outro documento apresentado pelas partes.

O estado de conservação da unidade foi caracterizado por este avaliador como entre regular e reparos simples.

O empreendimento onde se encontra a unidade é segundo a porteira composto por 1 bloco com 12 andares. Dados colhidos com a porteira porque não é permitido acessar os outros andares do edifício

O seu entorno está descrito na seção **“CARACTERÍSTICA DA REGIÃO”**

Não foi encontrado nem uma inconformidade da vistoria em relação ao descrito na matrícula.

Na seção **“IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL”** está transcrito a descrição da matrícula sobre as características do imóvel.

São apresentadas nas tabelas a seguir o que foi observado na vistoria e colhida em documentos diversos que descrevem o imóvel objeto deste laudo pericial.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

SOBRE O TERRENO

Utilização atual	Comercial
Utilização possível do terreno	Mista
Orientação cardeal	Sudeste
Testada principal	10,70 m
Forma	Irregular
Topografia	Plana
Posição do lote na quadra	Esquina
Superfície	Seco
Cercamento	Sem, as paredes do prédio nas extremas permitidas
Calçamento	Mosaico português com guia para deficiente visual
Zoneamento	ZACC - I - C.

Em anexo encontra-se a “Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção” do local com demais especificações.

SOBRE O CONDOMÍNIO

Posição em relação a rua	Pouco acima do nível da rua
Quantidade de torres/blocos	1
Quantidade de andares	12
Quantidade de subsolos	1
Idade real da edificação	15
Idade aparente	8
Estado de conservação	Regular
Uso conforme recomendável para região?	Sim
Ocupação (legal/ilegal)	Legal
Revestimento da fachada	Pintura
Esquadria porta	Vidro temperado
Esquadria janelas	Vidro temperado
Quantidade de elevador social	1
Quantidade de elevador de serviço	1
Entrada social pedestre	1
Entrada de veículo	1
Portaria com porteiro	Sim
Interfone	Sim
Hidrômetro individual	Sim

SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

Utilização atual	Comercial
Utilização possível	Comercial
Orientação das janelas principais	Nordeste
Posição da unidade no bloco	Fundos
Andar da unidade	Térreo + 4
Área privativa	165,4 m
Área equivalente	84,69 m
Área total	183,19 m



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Idade real da edificação	15 anos
Idade aparente	15 anos
Estado de conservação	Entre regular e reparos importantes

Cômodo	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall do banheiro	Porcelanato 60x60	Alvenaria	Pintura sobre calfino	Laje
Banheiro	Porcelanato 60x60	Alvenaria	Cerâmico	Laje
Sala 1 direita	Porcelanato 60x60	Alvenaria	Pintura sobre calfino	Laje
Sala 2 esquerda	Porcelanato 60x60	Alvenaria	Pintura sobre calfino	Laje
Corredor	Porcelanato 60x60	Alvenaria	Pintura sobre calfino	Laje
Terraço	Cimento comum	Alvenaria	Pintura sobre massa corrida	Sem cobertura

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagens feitas na vistoria do imóvel avaliando.



TRINCA NA PAREDE



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



LATERAL DO TERRAÇO VOLTADA PARA RUA 901



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



LATERAL DO TERRAÇO OPOSTO A RUA 901



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



TERRAÇO PARTE INTEIRA DOS FUNDOS DO IMÓVEL OBJETO DESTA PARECER



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



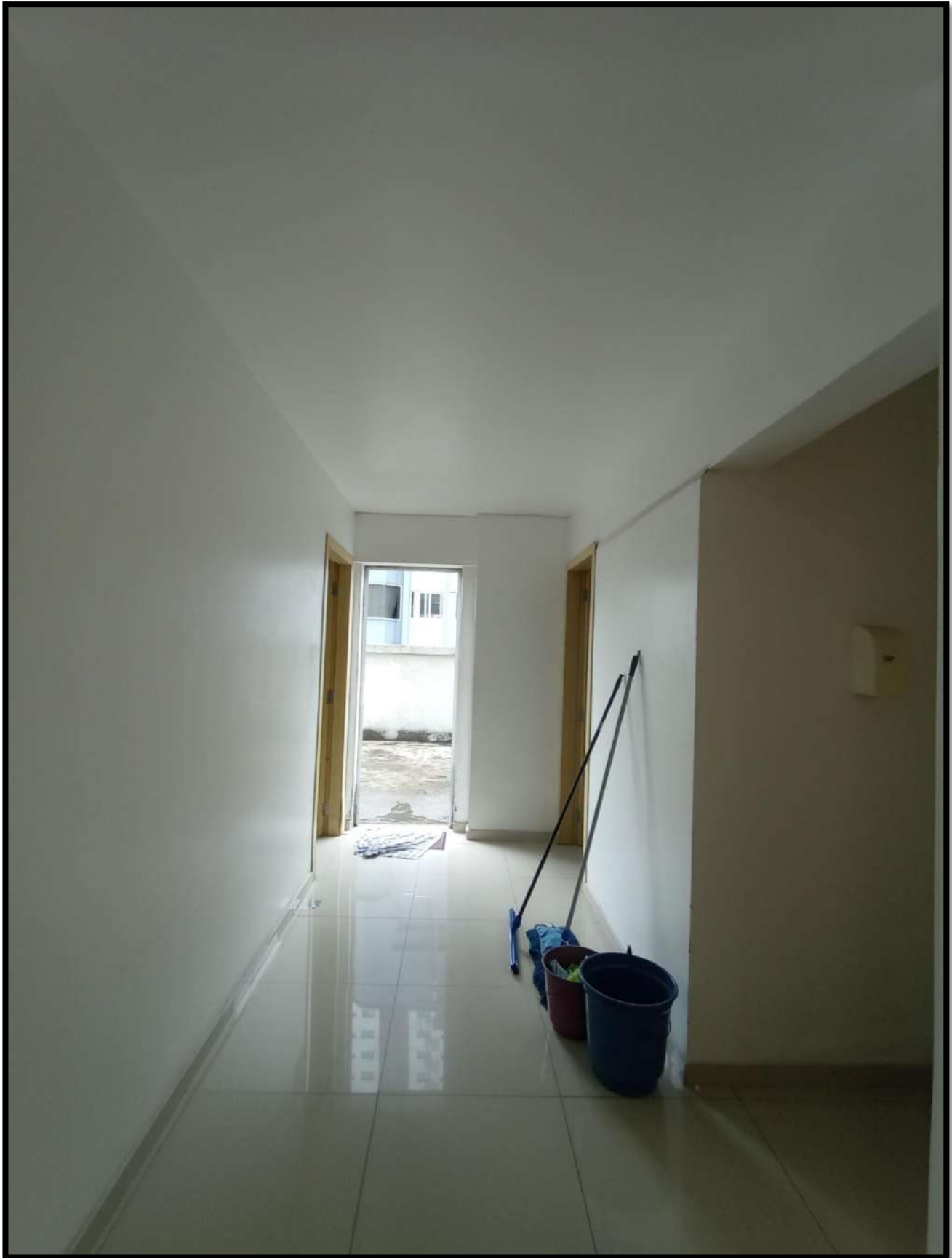
MARCAS DE TRINCAS NA PAREDE (SALA 02)



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



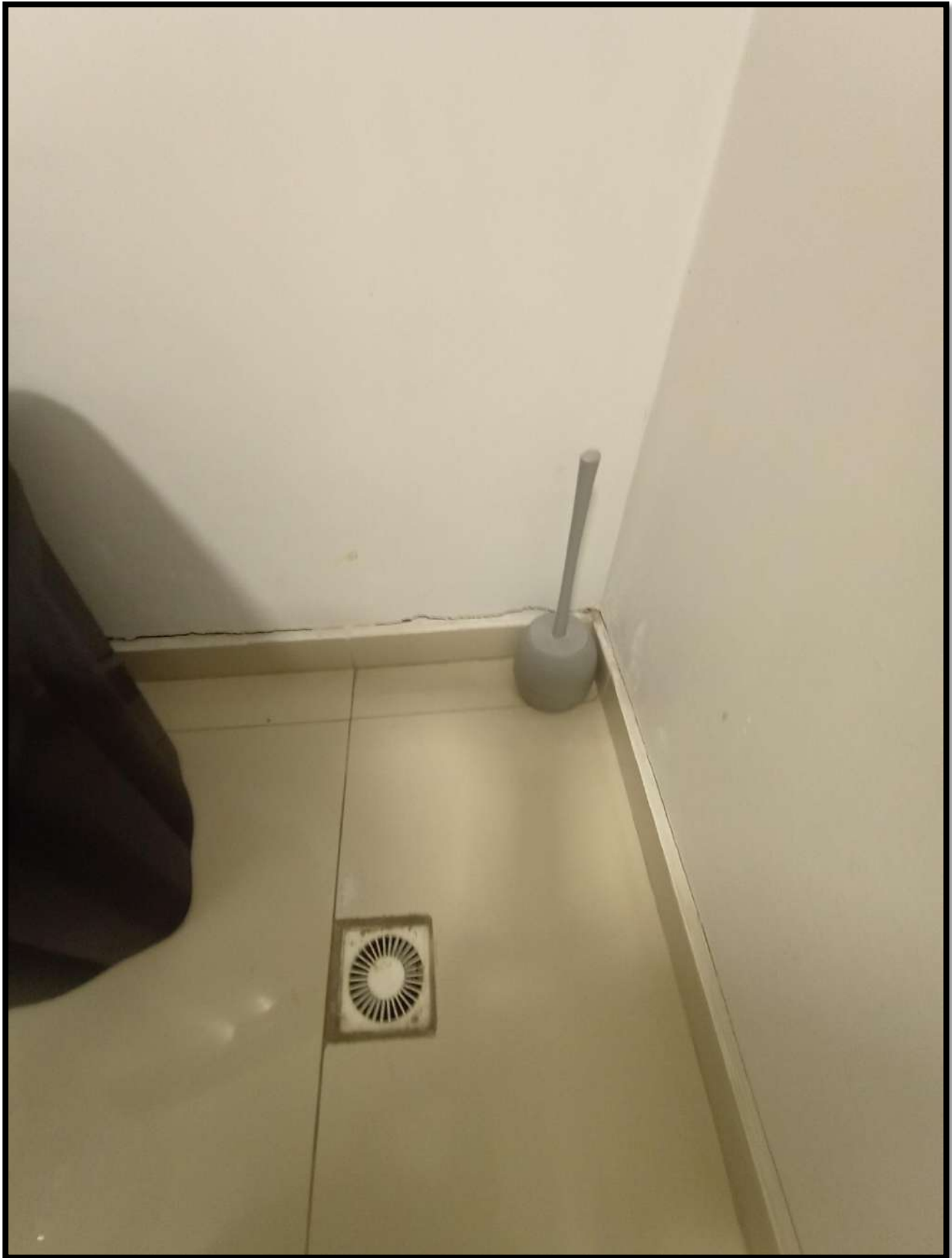
CORREDOR QUE NA PLANTA É PARTE PRIVATIVA DA SALA 108



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



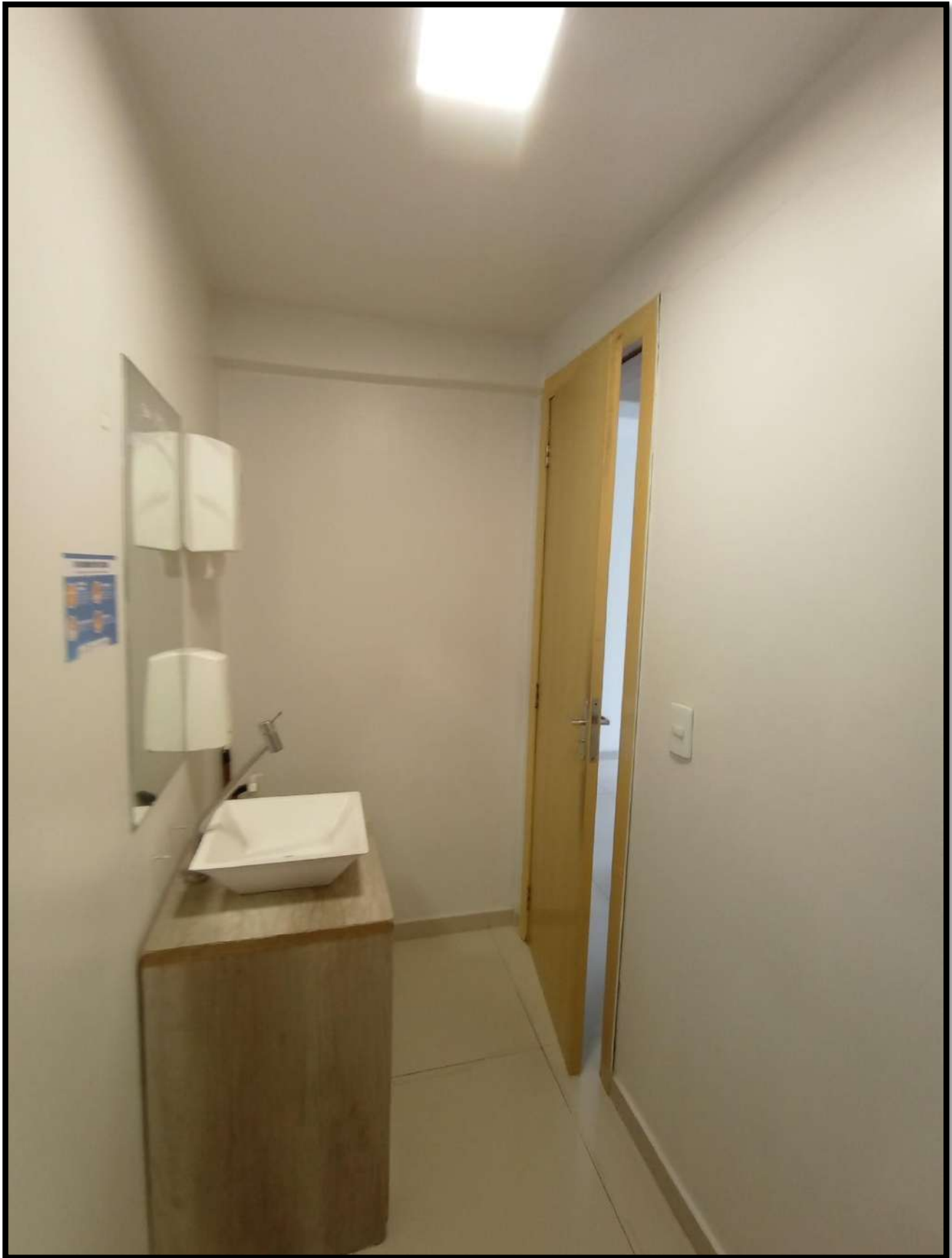
TRINCA NO RODO PÉ DO BANHEIRO



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



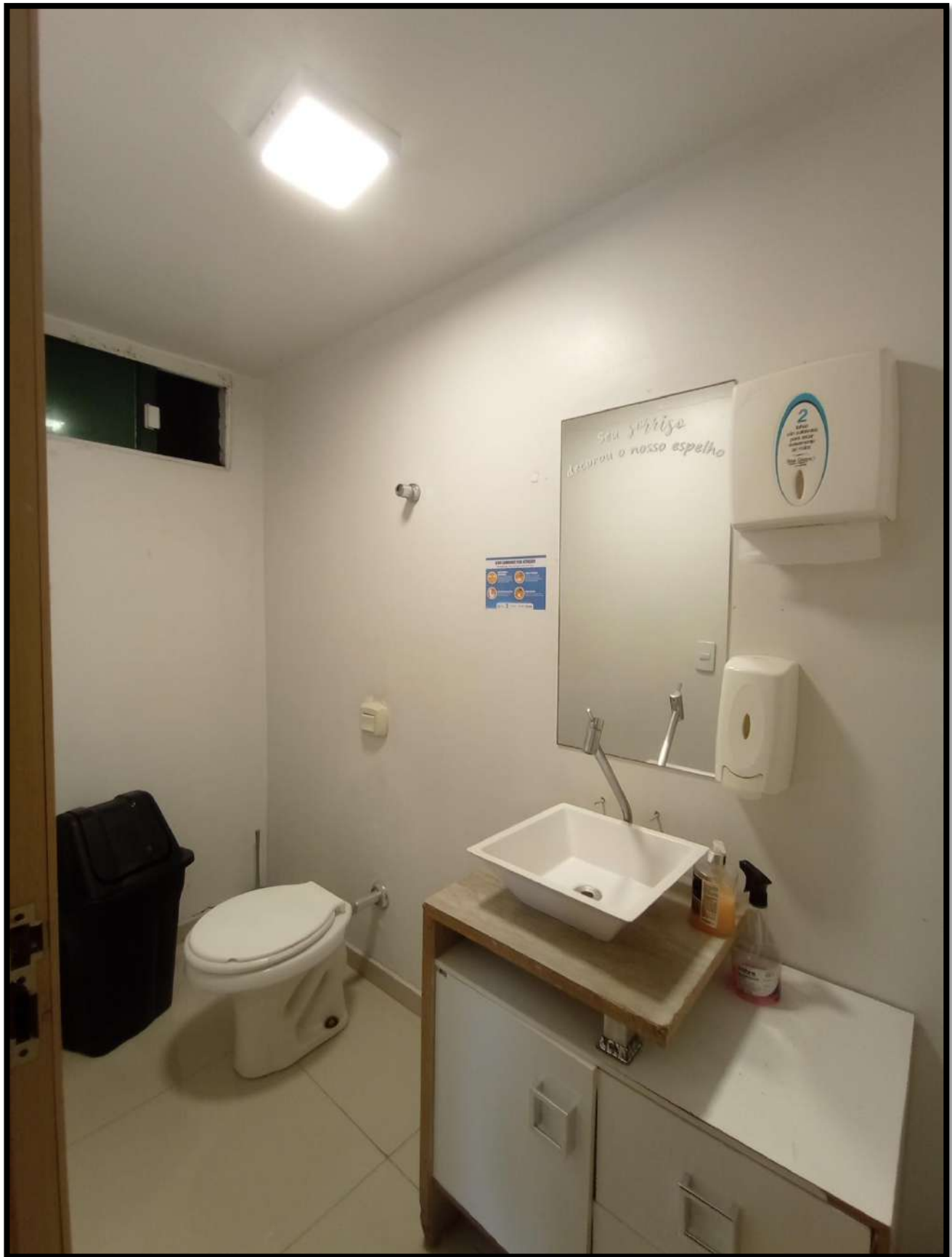
BANHEIRO DA UNIDADE 108



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



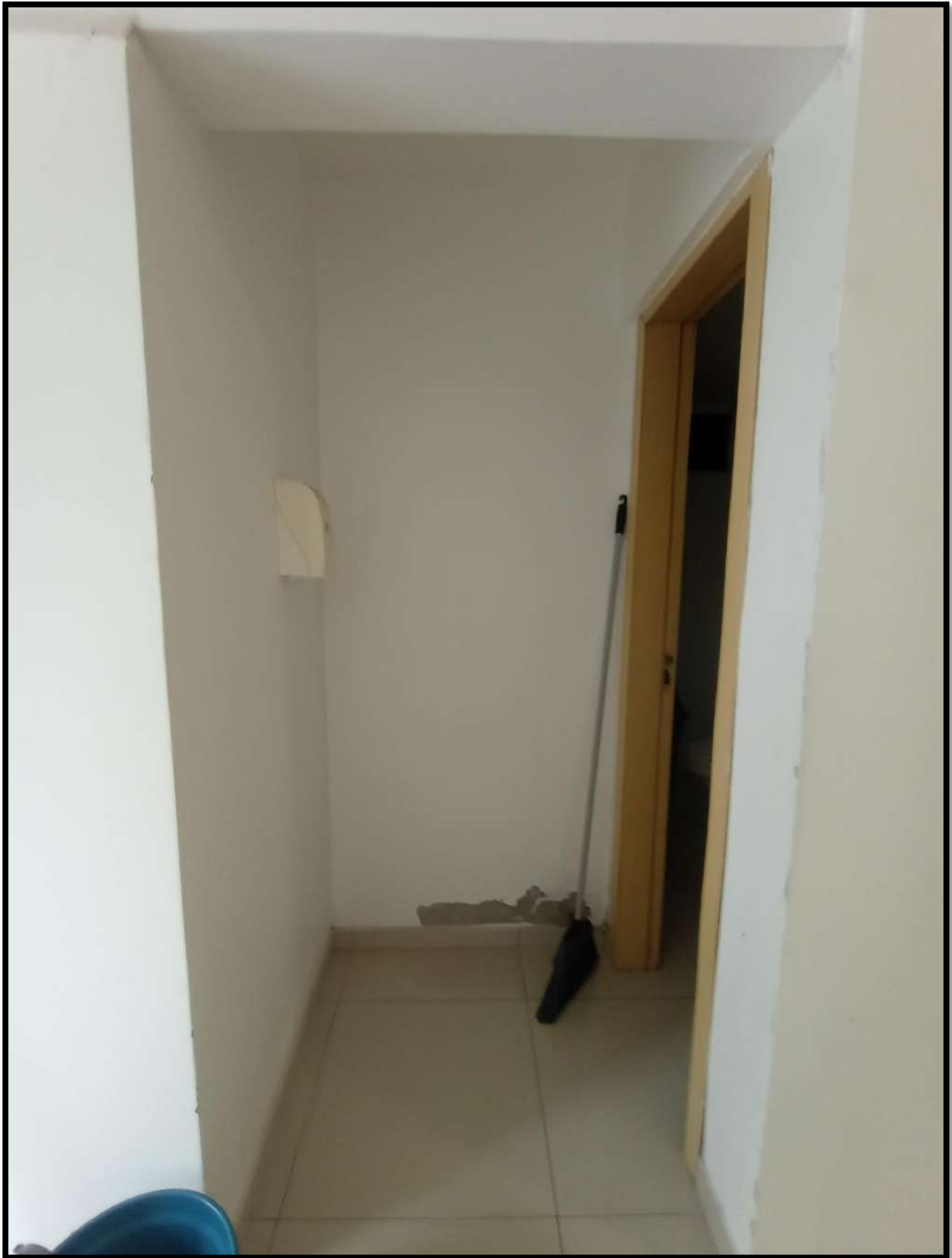
BANHEIRO DA UNIDADE 108



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



HALL DO BANHEIRO, MARCAS NA PAREDE DE REBOTO COM PROBLEMA



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



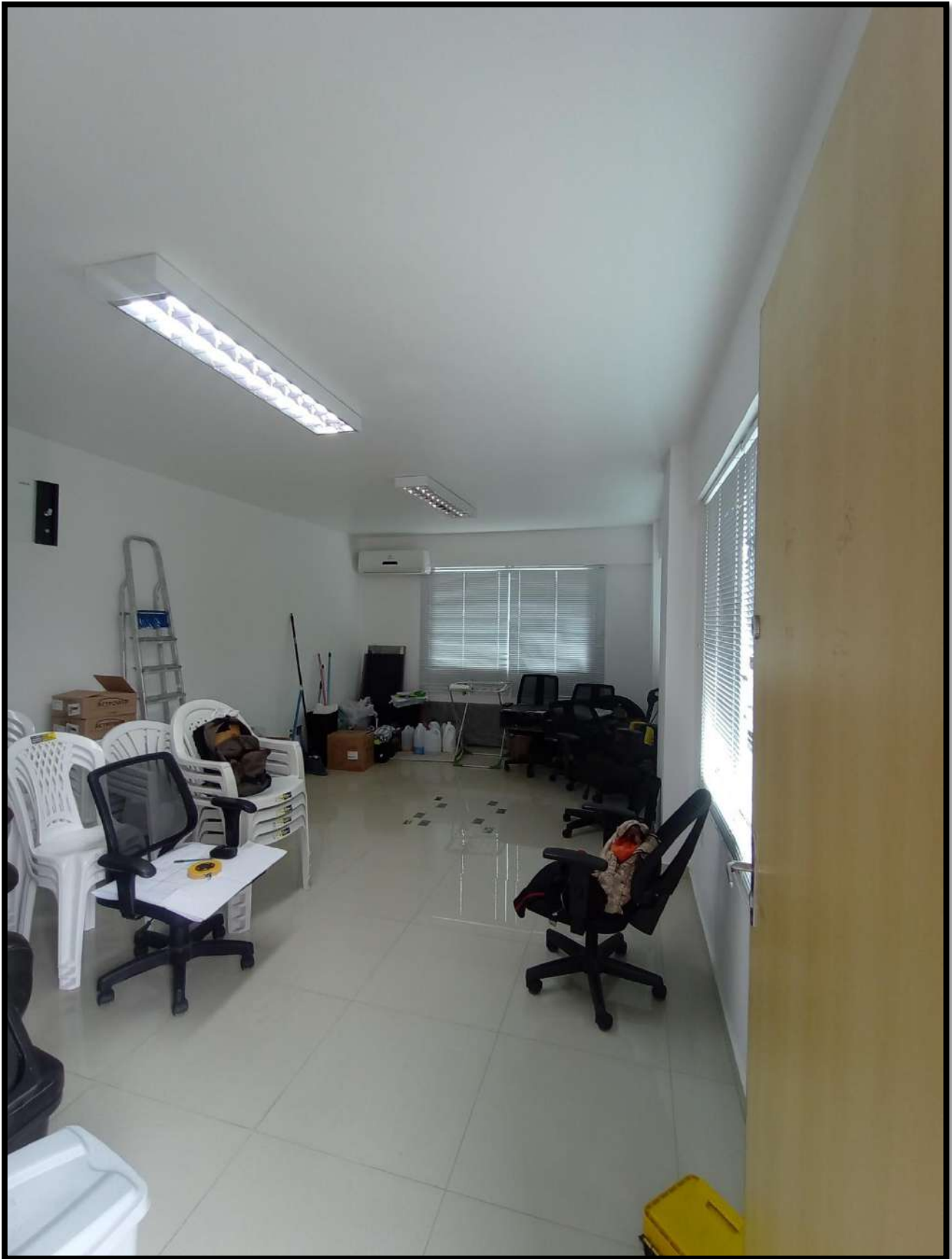
SALA 02



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



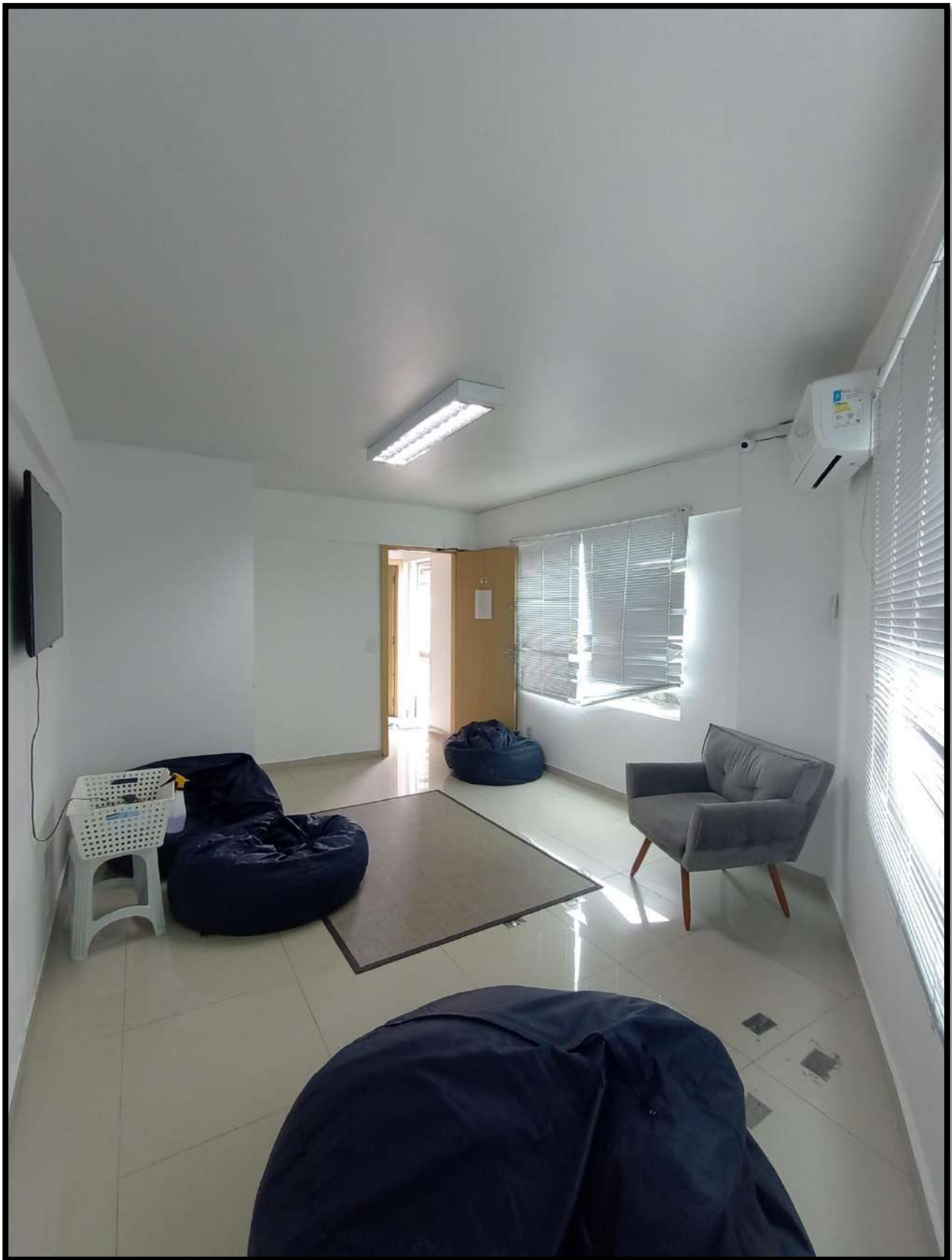
SALA 02



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



SALA 01



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



SALA 01



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



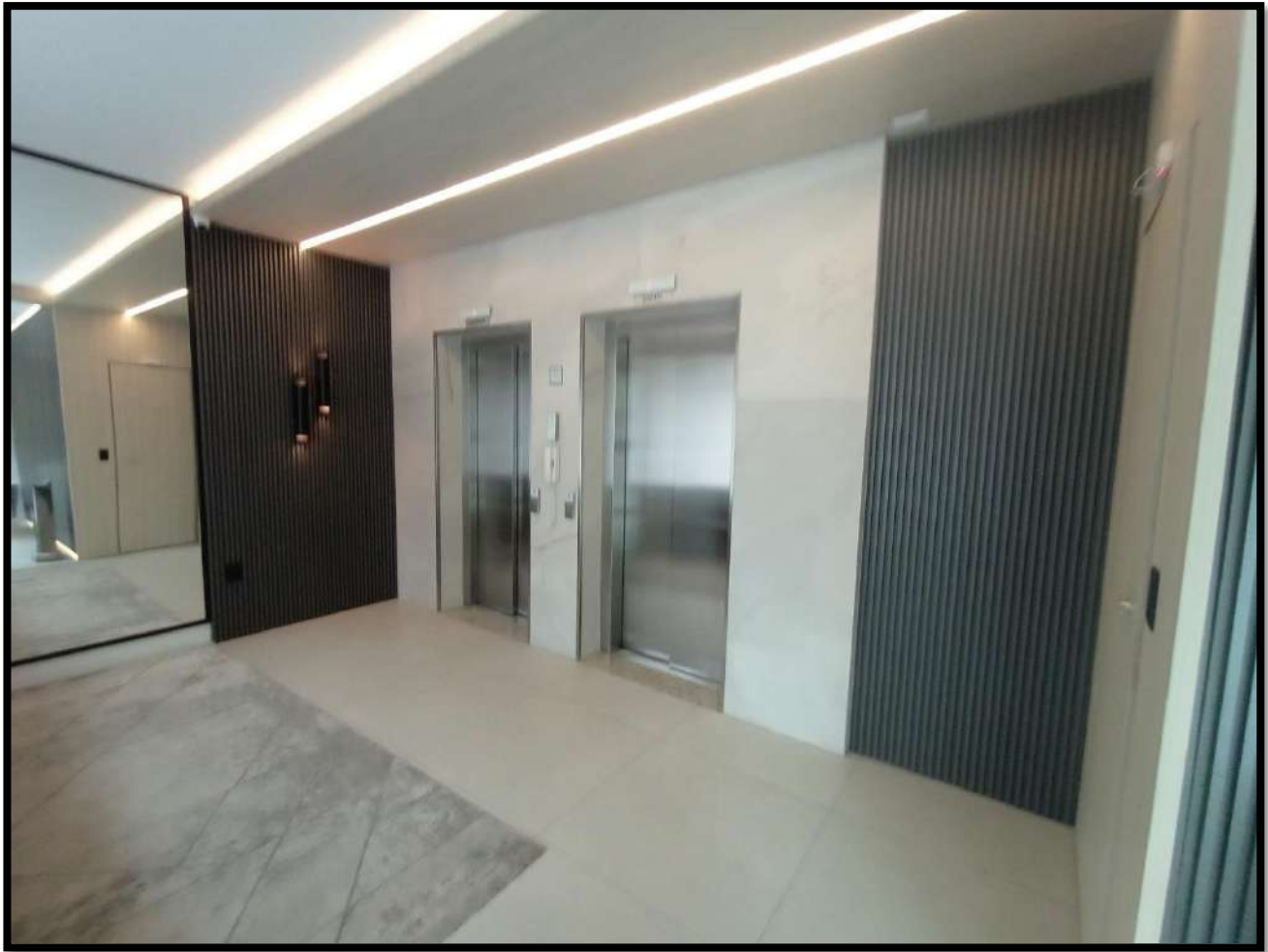
PORTA DE ENTRADA DA SALA 01



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO - ELEVADORES



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



FACHADA DO EDIFÍCIO



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC, em um quarteirão entre a Rua 951, Avenida Brasil e os logradouros já citados, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

SOBRE O MUNICÍPIO	
Área Territorial	45,214 km ²
População no último censo	139.155 pessoas
População estimada	151.674 pessoas
IDHM	0,845
PIB per capita	R\$ 49.301,41

Dados do IBGE censo 2022 disponíveis no site:

<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/balneario-camboriu.html>

SOBRE A REGIÃO	
Principal avenida próxima	Avenida dos Estados
Distância do imóvel a esta avenida	0 m

PRINCIPAIS ELEMENTOS DO ENTORNO	
LOCAL	DISTÂNCIA MÉDIA
MAGAZINE LUIZA	0 M
CASAS DA ÁGUA	270 M
MONTIBELLER PANIFICADORA E CONFEITARIA	240 M
BANCO ITAÚ	350 M
BANCO DO BRASIL	350 M
LOJAS COLOMBOS	600 M
ELETROELETRÔNICOS E MÓVEIS	
MILIUM LOJA DE VARIEDADES	450 M
2 MESCHKE SUPERMERCADO	550 M e 850 M
POSTO IPIRANGA	650 M
NISSEI FARMÁCIA	650 M
OFTALMOS - HOSPITAL DE OLHOS	270 M
ATLANTICO SHOPPING	500 M
UNIMED LITORAL	300 M
ACADEMIA WAVE	500 M

INFRAESTRUTURA E SERVIÇO	
LOCAL	DISTÂNCIA MÉDIA
REDE ELÉTRICA	0
REDE TELEFÔNICA	0
RUA PAVIMENTADA	0
REDE DE TV A CABO	0



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

REDE DE INTERNET FIBRA ÓPTICA	0
REDE DE ESGOTO	0
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	0
REDE DE ÁGUA PLUVIAL	0
COLETA DE LIXO	0
PONTO DE ÔNIBUS	190 M
POSTO POLICIAL - POLÍCIA CIVIL	450 M
COLÉGIO ENERGIA BC - ENSINO FUNDAMENTAL	800
PRAÇA HIGINO JOÃO PIO	750 M
TEATRO MUNICIPAL BRUNO NITZ	350 M
1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ	800 M

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O solicitante não disponibilizou as plantas de localização e situação do prédio, por esse motivo utilizamos imagem do google earth para situar o imóvel na quadra e região.



IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DO GOOGLE EARTH

VISTA AÉREA

Imagem da vista aérea do imóvel avaliando retiradas do google maps.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

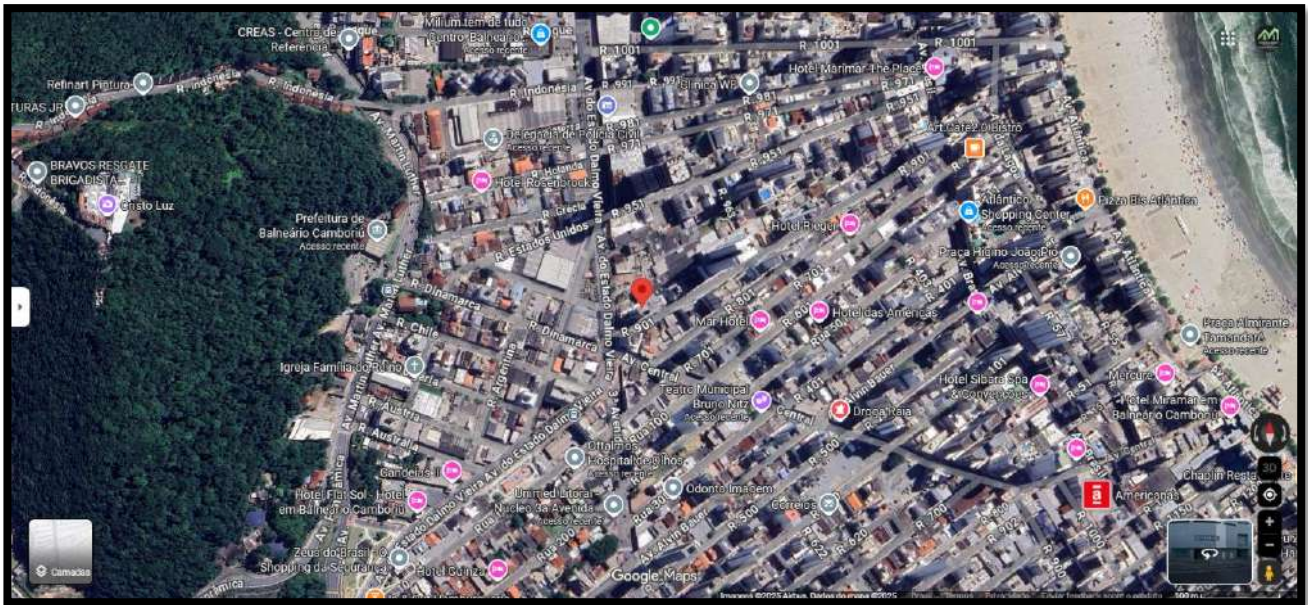


IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DO GOOGLE MAPS (2D)



IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DO GOOGLE MAPS (3D)

INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, e o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração desta avaliação mercadológica de imóvel, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento de Fator**.

Foi considerado a NBR 14.653 - 2, "TRATAMENTO DE FATORES".

Para a transformação de área real em área equivalente foi considerado o descrito na NBR 12.721 5.7.3 "COEFICIENTES MÉDIOS"



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel avaliando. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o seu valor.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a determinação do valor de imóveis.

PESQUISA DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 11 (ONZE) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando.

Após homogeneização com tratamento de fatores e saneamento por média aritmética, excluindo os imóveis com valores de m² superior ou inferior 30% da média, restaram 6 (SEIS) imóveis que podem ser observados na seção anexo no anexo "DADOS DO SANEAMENTO" que está abreviado I.R-1, I.R-2, I.R-3....

Da lista abaixo os imóveis que restaram foram os seguintes:

IMÓVEIS REFERENCIAIS
I.R-1
I.R-2
I.R-3
I.R-4
I.R-5
I.R-7

Os imóveis referenciais encontrados na pesquisa de mercado são os que seguem:

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
IMÓVEIS REFERENCIAIS	ÁREA REAL PRIVATIVA EM M ²	ÁREA EQUIVALENTE	ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO	FONTE DA PESQUISA	VALOR DE VENDA/OFERTA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE (ANOS)
I.R-1	99,50	93,25	R\$ 4.673,65	OFERTA	R\$ 1.321.800,00	Regular	7
I.R-2	145,40	139,15	R\$ 4.673,65	OFERTA	R\$ 2.080.712,89	Regular	7
I.R-3	79,50	73,25	R\$ 3.402,08	OFERTA	R\$ 750.000,00	Entre regular e reparos simples	15
I.R-4	123,36	98,36	R\$ 2.777,71	OFERTA	R\$ 1.080.000,00	Regular	8
I.R-5	161,02	154,77	R\$ 3.402,08	OFERTA	R\$ 1.000.000,00	Reparos simples	15
I.R-6	200,00	200,00	R\$ 9.923,98	OFERTA	R\$ 1.700.000,00	Entre regular e reparos simples	36
I.R-7	112,50	106,25	R\$ 6.852,79	OFERTA	R\$ 1.140.000,00	Regular	24
I.R-8	78,60	72,35	R\$ 4.179,27	OFERTA	R\$ 1.350.000,00	Regular	11
I.R-9	69,35	63,10	R\$ 4.179,27	OFERTA	R\$ 1.290.000,00	Regular	11
I.R-10	86,00	73,50	R\$ 2.777,71	OFERTA	R\$ 1.250.000,00	Regular	8
I.R-11	97,89	85,76	R\$ 2.777,71	OFERTA	R\$ 1.500.000,00	Entre novo e regular	8

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



LOCALIZAÇÃO DO I.Rs. OBTIDO VIA GOOGLE EARTH

I.R-1	
Endereço:	Rua Arthur Max Doose - Pioneiros - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Lana negócios imobiliários
Link:	https://www.lananegociosimobiliarios.com.br/imovel/sala-balneario-camboriu-87-m/SA0010-LET5?from=sale
Atualizado em:	08/11/2025

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	87,00	1	87
VAGA DE GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	99,50		93,25



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

LANA
SELO DE MEMBROS

(47) 99630-3313

Home > Imóveis > À venda > Sala > Balneário Camboriú > Pioneiros > Sala Comercial à venda, 87 m² privativos no Pioneiros - Balneário Camboriú-SC SA0010-LET5

Fotos Mapa

Venda R\$ 1.321.800
R\$ 15.120/m²

Quero mais informações

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies. Entendi

I.R-1

I.R-2

Endereço:	Rua Arthur Max Doose - Pioneiros - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Imobiliária Imobille
Link:	https://www.imobillenegocios.com.br/imoveis/sala-comercial-no-edificio-galli-center-tower-balneario-camboriu-SA0012
Atualizado em:	08/11/2025

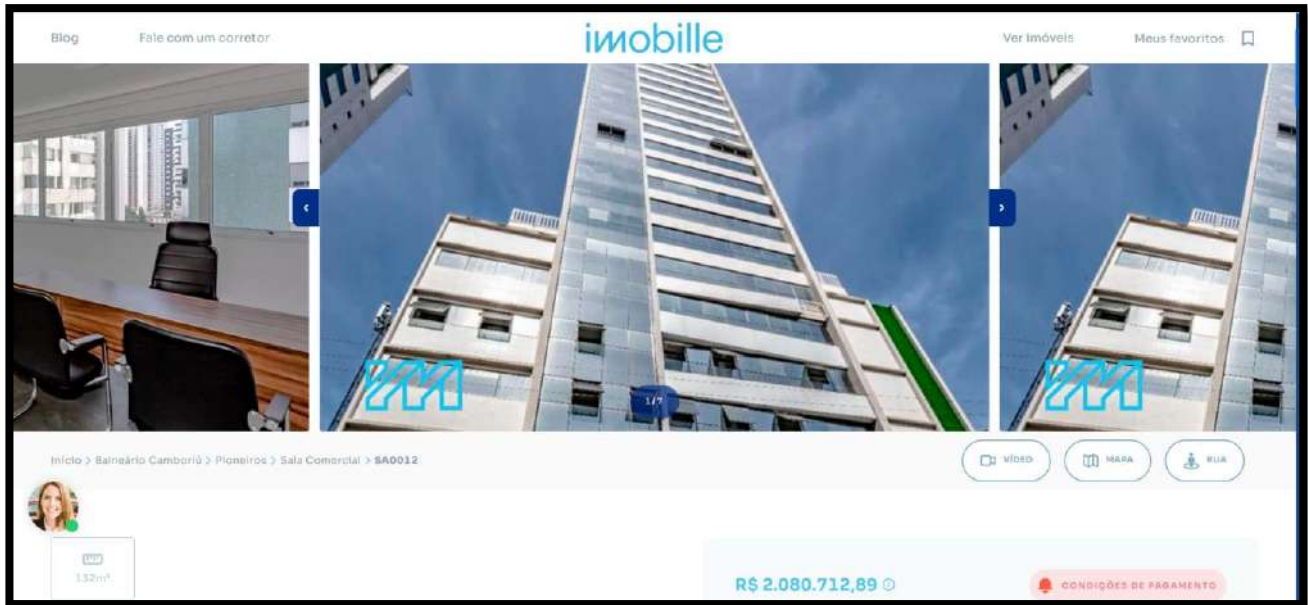
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	132,90	1	132,9
VAGA DE GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	145,40		139,15



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-2

I.R-3

Endereço:	Rua 901 - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Brava Norte imóveis
Link:	https://bravanorteimoveis.com.br/sala-comercial-edificio-cataluna-comercial-center-centro-de-balneario-camboriu
Atualizado em:	08/11/2025

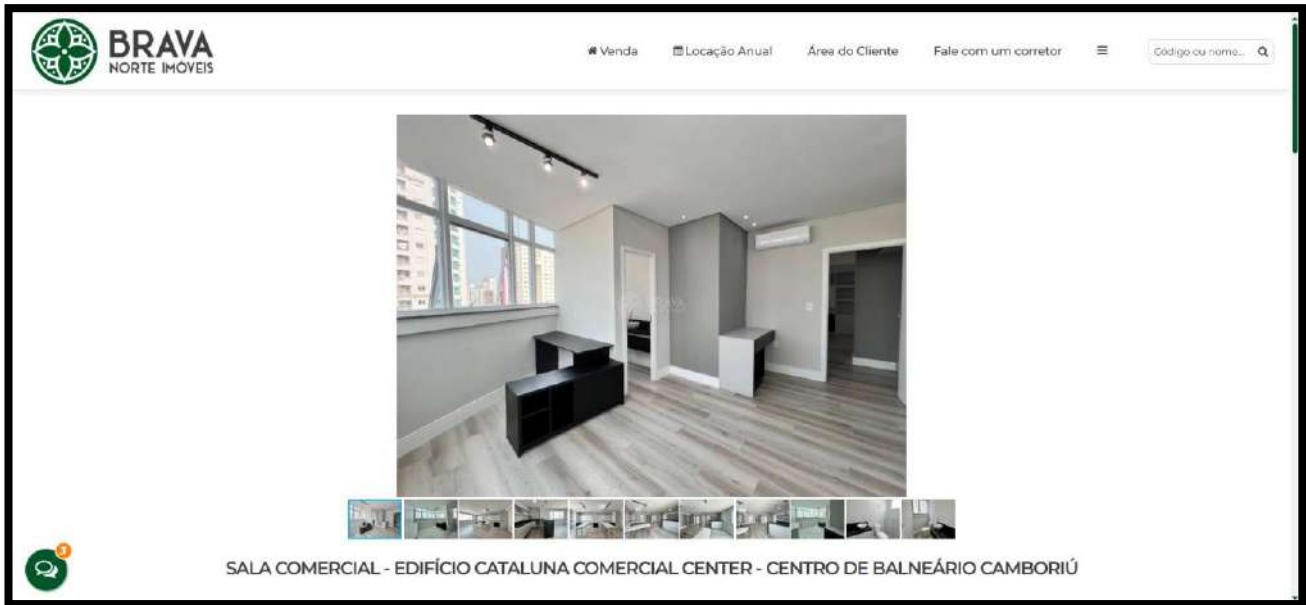
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	67,00	1	67
VAGA DE GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	79,50		73,25



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-3

I.R-4	
Endereço:	Av. dos Estados - Ariribá - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Crédito Real
Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sc-balneario-camboriu-centro-74m2-RS1080000/id-22126289/
Atualizado em:	17/10/2025

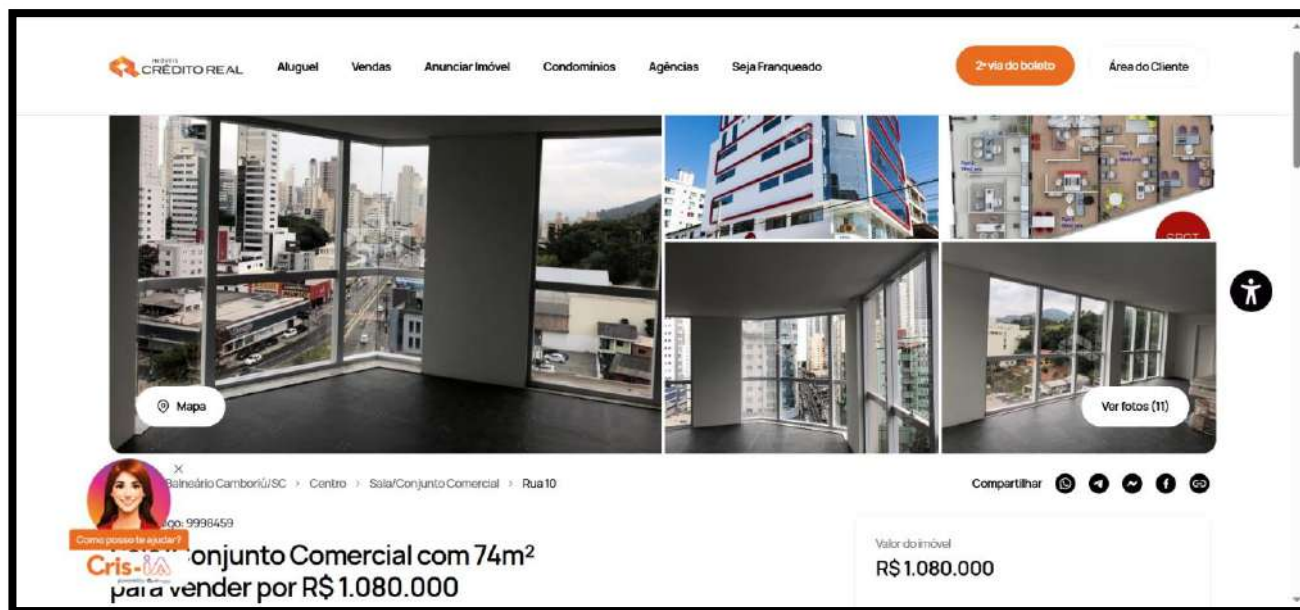
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	73,36	1	73,36
VAGA DE GARAGEM	50,00	0,5	25
TOTAL DAS ÁREAS	123,36		98,36



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-4

I.R-5	
Endereço:	Rua 901 - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Remax
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-5-quartos-centro-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-148m2-venda-RS1100000-id-2807396541/?source=ranking%2Crp
Atualizado em:	08/11/2025

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	148,52	1	148,52
VAGA DE GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	161,02		154,77



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-5

I.R-6

Endereço:	Avenida Atlântica - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Lana Negócios Imobiliários
Link:	https://www.lananegociosimobiliarios.com.br/imovel/sala-balneario-camboriu-200-m/SA0011-LET5
Atualizado em:	08/11/2025

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + COPA + LAVABO	200,00	1	200,00
TOTAL DAS ÁREAS	200,00		200,00



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

LANA SELECÇÃO MEMBRADO (47) 99630-3313

Home > Imóveis > À venda > Sala > Balneário Camboriú > Frente Mar > SALA COMERCIAL NA AV ATLANTICA SA0011-LET5

Fotos Mapa

Venda R\$ 1.700.000 R\$ 8.500/m²

Condomínio R\$ 975/mês

SALA COMERCIAL NA AV ATLANTICA

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi

I.R-6

I.R-7	
Endereço:	Rua 1101 - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Luiz Carlos Imóveis
Link:	https://luizcarlosimoveisbc.com.br/comprar/sc/balneario-camboriu/centro/sala/72269564
Atualizado em:	24/10/2025

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	100,00	1	100,00
GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	112,50		106,25



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

SALA COMERCIAL ÁREA À VENDA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Rua 1101 - Camboriú Business Center - Centro - Balneário Camboriú/SC

Venda
R\$ 1.140.000,00

Fale com o corretor Localização

Veja todas as fotos desse imóvel

Corretor Online

I.R-7

I.R-8

Endereço:	Rua 1500 - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Personnalité
Link:	https://personnaliteimoveis.com.br/imovel/a376a18e-e5b5-4765-8856-112bc57650d0
Atualizado em:	08/11/2025

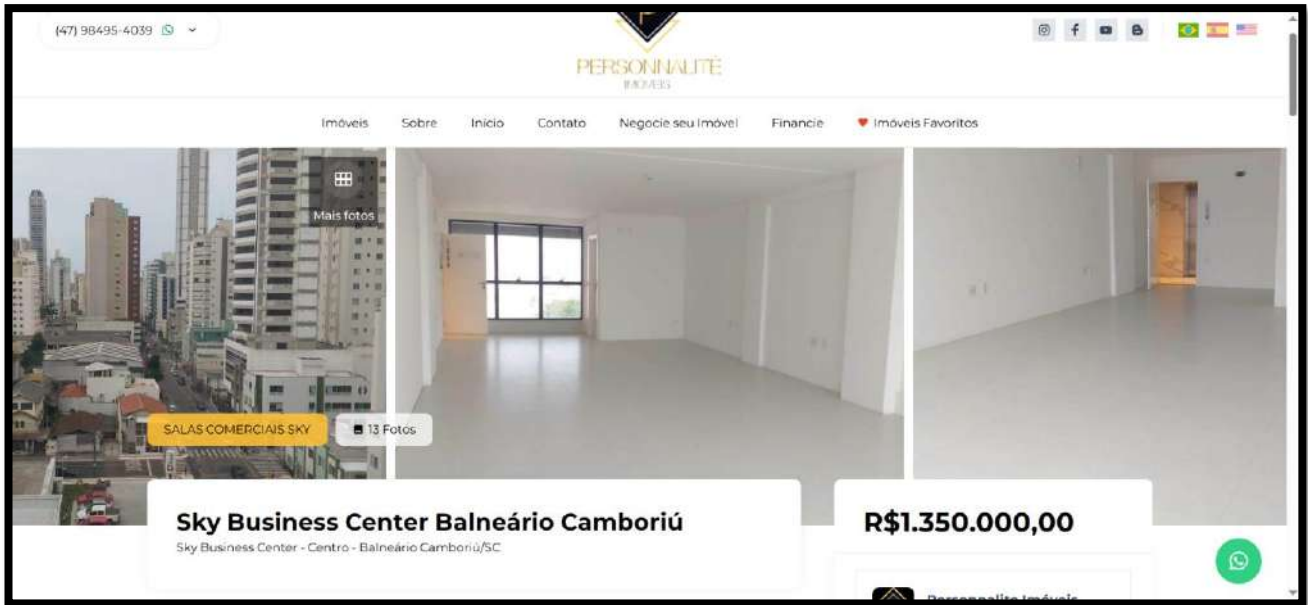
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	66,10	1	66,10
GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	78,60		72,35



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-8

I.R-9

Endereço:	Rua 1500 - Centro - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Personnalité
Link:	https://personnaliteimoveis.com.br/imovel/70d0c833-1294-4e9d-9fee-b7066ec79261
Atualizado em:	08/11/2025

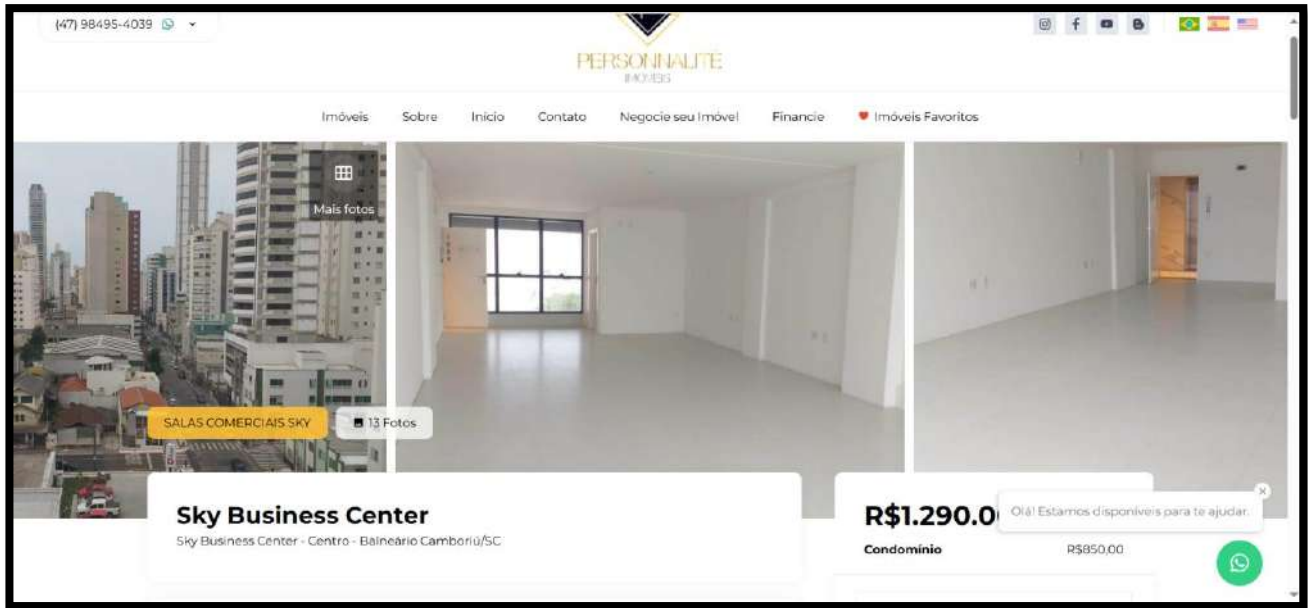
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	56,85	1	56,85
GARAGEM	12,50	0,5	6,25
TOTAL DAS ÁREAS	69,35		63,10



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-9

I.R-10

Endereço:	Av. dos Estados - Ariribá - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	HM imóveis
Link:	https://hmimoveisbc.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-balneario-camboriu-sc-61m2-SA0146
Atualizado em:	24/10/2025

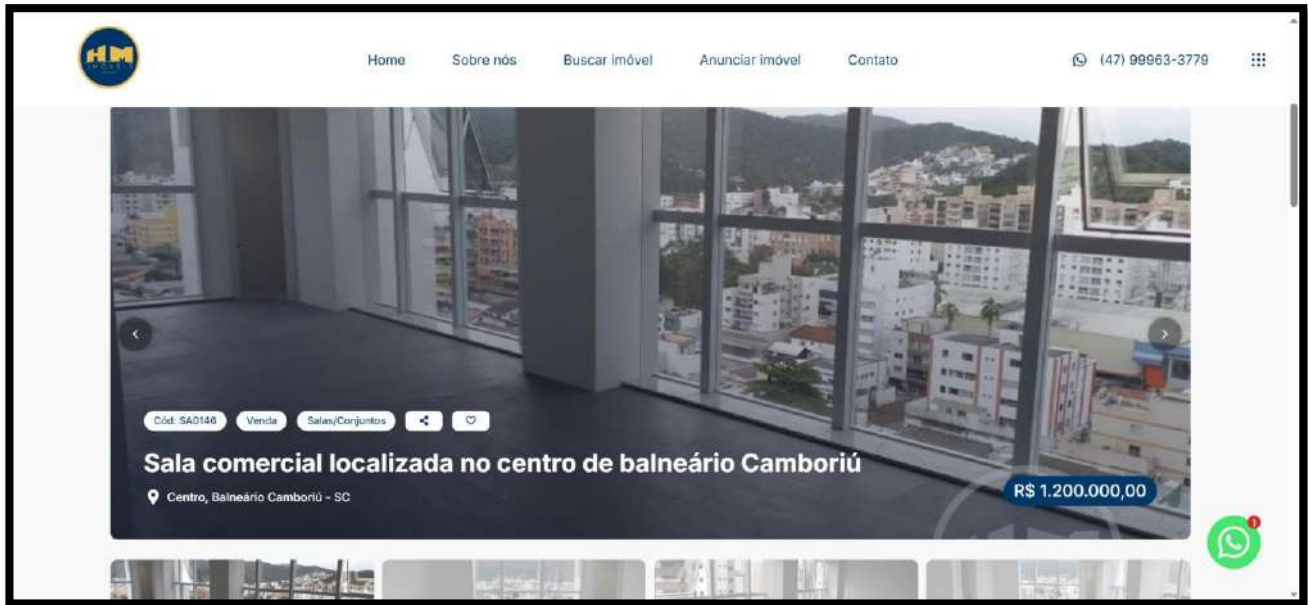
AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	61,00	1	61,00
GARAGEM	25,00	0,5	12,50
TOTAL DAS ÁREAS	86,00		73,50



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



I.R-10

I.R-11

Endereço:	Av. dos Estados - Ariribá - Balneário Camboriú-SC
A venda ou vendido por:	Grupo Fast Empreendimentos
Link:	https://www.grupofastimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-balneario-camboriu-aririba-2-garagens-venda-ref-265/
Atualizado em:	08/11/2025

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	73,63	1	73,63
GARAGEM	24,26	0,5	12,13
TOTAL DAS ÁREAS	97,89		85,76



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação e homogeneização utilizando fatores para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Para isso é criado um imóvel paradigma, que é um modelo hipotético de imóvel, todos os imóveis referenciais devem ser transportados aos padrões do imóvel paradigma, assim tornando-os idênticos.

Em anexo pode ser encontrado os seguintes dados dos cálculos efetuados:

DADOS DOS I.Rs;

CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DO I.A;

IMÓVEL PARADIGMA;

IMÓVEL AVALIANDO;

FATORES (a “diferença” e a diferença de valor entre o m² adequado e o fatorado);

ADEQUAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

Usamos a área equivalente para uma adequação de área, a área real é o espaço físico de um imóvel, ou seja, sua medida métrica. Já a área equivalente é uma medida virtual que ajusta a área real para refletir os diferentes custos de construção, usando fatores de correção (coeficientes) para áreas com padrões de construção, custos ou usos diferentes do padrão de referência. O coeficiente utilizado para a adequação é o contido na NBR 12.721.

Para isso usamos a seguinte tabela:



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

LOCAL	COEFICIENTE
a) garagem (subsolo):	0,50 a 0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão):	1,00
c) área privativa (salas com acabamento):	1,00
d) área privativa (salas sem acabamento):	0,75 a 0,90
e) área de loja sem acabamento:	0,40 a 0,60
f) varandas:	0,75 a 1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes:	0,30 a 0,60
h) estacionamento sobre terreno:	0,05 a 0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria:	0,00
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta):	0,50
k) barrilete:	0,50 a 0,75
l) caixa d'água	0,50 a 0,75
m) casa de máquinas:	0,50 a 0,75
n) piscinas:	0,50 a 0,75
o) quintais, calçadas, jardins etc.	0,10 a 0,30

TABELA DE CONVERSÃO PARA ÁREA EQUIVALENTE

Nesta avaliação utilizamos o valor do m² dos imóveis para adequação e fatoração, para se obter esse valor usamos o seguinte cálculo:

$$\text{VALOR DE VENDA/OFERTA} \div \text{ÁREA EQUIVALENTE} = \text{VALOR DO M}^2 \text{ EQUIVALENTE OFERTADO/VENDA REALIZADA}$$

FATOR OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta, entende-se que normalmente os preços ofertados sejam superiores ao verdadeiro valor de mercado do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los. Essa adequação é feita antes da aplicação de qualquer outro fator homogeneizante e não entra no cálculo para a obtenção do **FATOR FINAL**.

Para imóveis do tipo venda utilizamos o **FATOR 1,00**.

Para imóveis do tipo oferta utilizamos o **FATOR 0,90**

O cálculo usado na adequação do **FATOR OFERTA** para determinar o **VALOR DO M² COM ADEQUAÇÃO** é o seguinte:

$$\text{VALOR DO M}^2 \text{ EQUIVALENTE OFERTADO/VENDA REALIZADA} \times \text{FATOR} = \text{VALOR DO M}^2 \text{ COM ADEQUAÇÃO}$$

ADEQUAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Na pesquisa os imóveis referenciais são encontrados com idade real/aparente e estado de conservação diferentes entre si e o imóvel avaliando, a adequação é feita através dos cálculos aplicados das fórmulas abaixo, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Com esses cálculos levamos todos os I.Rs a idade do imóvel paradigma.

Primeiro encontramos a **idade em % de vida** através do seguinte cálculo:

$$\text{IDADE PERCENTUAL DE VIDA DO IMÓVEL} = \frac{\text{IDADE DO IMÓVEL}}{\text{VIDA ÚTIL}} \times 100$$

Idade do imóvel é a idade real do imóvel, **vida útil** e encontrado na seguinte tabela:

Tabela de Vida Útil de Imóveis			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

Após encontramos o **FATOR DE ROSS-HEIDECKE**.

Para encontrar o Fator na Tabela de Ross-Heidecke, utilizamos a coluna "**IDADE EM % DE VIDA**" que foi encontrado com o cálculo acima, é a coluna do "**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**", definido por esse avaliador após a vistoria.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
NOVO	A
ENTRE NOVO E REGULAR	B
REGULAR	C
ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	D
REPAROS SIMPLES	E
ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	F
REPAROS IMPORTANTES	G
ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	H
SEM VALOR	I

TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

TABELA DO FATOR DE ROSS-HEIDECKE



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Para então determinar o valor do imóvel depreciado através do cálculo abaixo:

$$\text{VALOR DE DEPRECIAÇÃO} = \text{VALOR DO IMÓVEL} - \left(\frac{\text{VALOR DO IMÓVEL} \times \text{FATOR DE ROSS-HEIDECKE}}{100} \right)$$

FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Os imóveis têm seu valor alterado devido ao local que se encontra, para a homogeneização o ideal seria utilizar o PGV (planta genérica de valores) do município, como o município não possui uma PGV atualizada adotamos informação de renda por setor censitário para a variável de localização cujo valor é obtido da “Renda Média Domiciliar” do Censo do IBGE. O uso é efetuado com o apoio do aplicativo Google Earth.

Renda Média Domiciliar do Setor Censitário – Renda Média, a menor divisão geográfica para a qual o IBGE publica as informações do Censo é o setor censitário, uma unidade territorial que representa a área de pesquisa de um censor, abrangendo em média 350 domicílios.

Disponibilizados no site do IBGE, no endereço:

http://downloads.ibge.gov.br/downloads_estatisticas.htm no local “Censos”, “Censo_Demografico_2010”, “resultado_do_univeso”, “Agregados_por_Setores_Censitarios.”, estado que necessita, as informações necessárias estão no arquivo “planilha DomicilioRenda_UF”.

Cod_setor	V001	V002	V003	V004	V005	V006	V007	V008	V009	V010	V011	V012	V013	V014
140002705000001	0	461234	461234	0	11	35	90	96	39	12	12	4	2	8
140002705000002	0	52700	52700	0	3	10	13	25	7	0	0	0	0	11

INFORMAÇÕES DA BASE IBGE (EXEMPLO)

Com as informações dos agregados por setor censitário é calculada a respectiva Renda Média dividindo-se a variável V002 pela soma das variáveis V005, V006, V007, V008, V009, V010, V011, V012, V013, V014.

A variável V002 informa o total do rendimento nominal mensal dos domicílios particulares. As variáveis V005 a V014, citadas acima, informam a quantidade de domicílios com determinada faixa de rendimento.

Cod_setor	V001	V002	V003	V004	V005	V006	V007	V008	V009	V010	V011	V012	V013	V014	Renda_Media
140002705000001	0	461234	461234	0	11	35	90	96	39	12	12	4	2	8	1492,67
140002705000002	0	52700	52700	0	3	10	13	25	7	0	0	0	0	11	763,77

INFORMAÇÕES DA BASE IBGE – UNIVERSO COM CÁLCULO DA RENDA MÉDIA DO SETOR CENSITÁRIO (EXEMPLO).

Para utilização no aplicativo Google Earth, é necessário o arquivo com a divisão dos setores, este arquivo pode ser encontrado através do link

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=downloads>



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Em “censo_2010”, “setores_censitarios_Kmz”, e escolhe a região que deseja, os estados estão com a abreviação da UF, exemplo: SC para Santa Catarina.

Foi utilizado o censo de 2010 pois o censo 2022 ainda não disponibilizou esses dados.

O cálculo usado para determinar o **FATOR** do **FATOR LOCALIZAÇÃO** é o seguinte:

$$\text{ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PARADIGMA} \div \text{ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL REFERENCIAL} = \text{FATOR}$$

O cálculo usado no **FATOR LOCALIZAÇÃO** para determinar o **VALOR DO M² FATORADO** é o seguinte:

$$\text{VALOR DO M}^2 \text{ COM ADEQUAÇÃO} \times \text{FATOR} = \text{VALOR DO M}^2 \text{ FATORADO}$$

APLICAÇÃO DOS FATORES NA HOMOGENEIZAÇÃO

Na **HOMOGENEIZAÇÃO** usar o seguinte cálculo para alcançar o **VALOR DO M² FATORADO FINAL** homogeneizado de cada referência.

$$\text{VALOR DO M}^2 \text{ COM ADEQUAÇÃO} \times \{1+ [(FATOR1-1)+ (FATOR2 -1) +(FATOR3-1) ...+ (FATORn -1)]\}$$

Onde:

FATOR1, FATOR2, FATOR3, ...FATORn = Fatores **FATOR PROFUNDIDADE, FATOR LOCALIZAÇÃO, FATOR FRENTE** etc.

SANEAMENTO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Para uma média aritmética mais precisa é necessária fazer o saneamento das amostras através de um intervalo de 30% para mais ou para menos a fim de eliminar (após análise) elementos discrepantes.

O cálculo para se obter a **MÉDIA DO M² PARADIGMA** é o seguinte:

$$\text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ FATORADO FINAL DE CADA REFERENCIAL USADO NO CÁLCULO} \div \text{PELA QUANTIDADE DE REFERENCIAS EFETIVAMENTE USADAS NA SOMA (I.R-1, I.R2, I.R3 ... I.Rn)}$$

Após encontrado a média aritmética começa a eliminar as referências que mais se distanciam da média e que estejam acima ou abaixo dos 30% da média. Essa eliminação deve ser feita com um imóvel referencial por vez, repetindo o processo se ainda houver imóveis referenciais discrepantes.

Pode recolocar imóveis referenciais eliminados se esses não se mostrarem abaixo ou acima dos 30% da média.

Após a eliminação de todos os imóveis referenciais discrepantes, adota a média obtida como a **MÉDIA DO M² PARADIGMA**.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

DESVIO PADRÃO

O desvio padrão é uma medida de dispersão estatística que indica o quão espalhados os dados de um conjunto estão em relação à média aritmética.

Quanto menor o desvio padrão mais homogêneo está a amostra.

A fórmula usada para determinar o **DESVIO PADRÃO** amostral é o seguinte:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Onde:

s = desvio padrão da amostra

n = número de imóveis referenciais

x = ponto de referência individual

\bar{x} = média da amostra

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

O coeficiente de variação é uma medida de dispersão utilizada na área da Estatística para relacionar o desvio-padrão e a média aritmética de um conjunto de dados.

Quanto menor o coeficiente de variação mais homogêneo está a amostra.

O cálculo usado para encontrar o **COEFICIENTE DE VARIAÇÃO** é o seguinte:

DESVIO PADRÃO ÷ MÉDIA DO M² PARADIGMA

APLICAÇÃO DOS FATORES NA DETERMINAÇÃO DO I.A

Após a homogeneização das referências e **SANEAMENTO DAS AMOSTRAS**, utilizamos o seguinte cálculo para determinar o valor do imóvel avaliando:

MÉDIA DO M² PARADIGMA ÷ {1+ [(FATOR1-1) + (FATOR2 -1) + (FATOR3-1) ...+ (FATORn -1)]} × ÁREA TOTAL EM M² do imóvel avaliando

Onde:

FATOR1, FATOR2, FATOR3, ...FATORn = Fatores **FATOR LOCALIZAÇÃO**, **FATOR DOCUMENTAÇÃO** etc.

Após os cálculos especificados acima, determinamos o valor do imóvel avaliando sendo:



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

VALOR DE M² DO I.A
R\$ 8.243,77
VALOR TOTAL DO I.A
R\$ 698.164,52

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Em anexo pode ser encontrado os seguintes dados dos cálculos efetuados e tabelas:

GRAU DE PRECISÃO;

TABELA 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores;

TABELA 4 - Enquadramento do “laudo” segundo seu grau de fundamentação;

TABELA 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do “laudo” na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do “laudo” em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do “laudo” deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

TABELA 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO

TABELA 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAU	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

ENQUADRAMENTO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central (média), é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Para encontrar a amplitude de intervalo de confiança, utiliza a tabela T de Student onde o gl (grau de liberdade) e o número de imóveis referenciais (n) -1 e na Área contida na cauda superior ou inferior (unicaudal) usamos a coluna 0,100, o **valor** para T de Student e a intercessão da linha do gl com a coluna unicaudal 0,100.

O cálculo para encontrar o intervalo monetário é o seguinte:

INTERVALO = VALOR DE T DE STUDENT × (DESVIO PADRÃO DA AMOSTRA ÷ RAIZ(N-1))

O cálculo para encontrar os limites são o seguinte:

LIMITE SUPERIOR = MÉDIA DO M² PARADIGMA + INTERVALO DE CONFIANÇA

LIMITE INFERIOR = MÉDIA DO M² PARADIGMA - INTERVALO DE CONFIANÇA

O cálculo para encontrar a porcentagem por cauda é o seguinte:

INTERVALO DE CONFIANÇA ÷ MÉDIA DO M² PARADIGMA × 100

Se multiplicar o resultado obtido acima por 2, tem o resultado da **AMPLITUDE DO INTERVALO** em porcentagem.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
 CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Distribuição t de Student												
g/q	Área contida nas duas caudas laterais (bicaudal) da distribuição t de Student											
	0,990	0,980	0,975	0,950	0,900	0,800	0,200	0,100	0,050	0,025	0,020	0,010
g/q	Área contida na cauda superior ou inferior (unicaudal) da distribuição t de Student											
	0,995	0,990	0,9875	0,975	0,950	0,900	0,100	0,050	0,025	0,0125	0,010	0,005
1	0,016	0,031	0,039	0,079	0,158	0,325	3,078	6,314	12,706	25,452	31,821	63,657
2	0,014	0,028	0,035	0,071	0,142	0,289	1,886	2,920	4,303	6,205	6,965	9,925
3	0,014	0,027	0,034	0,068	0,137	0,277	1,638	2,353	3,182	4,177	4,541	5,841
4	0,013	0,027	0,033	0,067	0,134	0,271	1,533	2,132	2,776	3,495	3,747	4,604
5	0,013	0,026	0,033	0,066	0,132	0,267	1,476	2,015	2,571	3,163	3,365	4,032
6	0,013	0,026	0,033	0,065	0,131	0,265	1,440	1,943	2,447	2,969	3,143	3,707
7	0,013	0,026	0,032	0,065	0,130	0,263	1,415	1,895	2,365	2,841	2,998	3,499
8	0,013	0,026	0,032	0,065	0,130	0,262	1,397	1,860	2,306	2,752	2,896	3,355
9	0,013	0,026	0,032	0,064	0,129	0,261	1,383	1,833	2,262	2,685	2,821	3,250
10	0,013	0,026	0,032	0,064	0,129	0,260	1,372	1,812	2,228	2,634	2,764	3,169
11	0,013	0,026	0,032	0,064	0,129	0,260	1,363	1,796	2,201	2,593	2,718	3,106
12	0,013	0,026	0,032	0,064	0,128	0,259	1,356	1,782	2,179	2,560	2,681	3,055
13	0,013	0,026	0,032	0,064	0,128	0,259	1,350	1,771	2,160	2,533	2,650	3,012
14	0,013	0,026	0,032	0,064	0,128	0,258	1,345	1,761	2,145	2,510	2,624	2,977
15	0,013	0,025	0,032	0,064	0,128	0,258	1,341	1,753	2,131	2,490	2,602	2,947
16	0,013	0,025	0,032	0,064	0,128	0,258	1,337	1,746	2,120	2,473	2,583	2,921
17	0,013	0,025	0,032	0,064	0,128	0,257	1,333	1,740	2,110	2,458	2,567	2,898
18	0,013	0,025	0,032	0,064	0,127	0,257	1,330	1,734	2,101	2,445	2,552	2,878
19	0,013	0,025	0,032	0,064	0,127	0,257	1,328	1,729	2,093	2,433	2,539	2,861
20	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,257	1,325	1,725	2,086	2,423	2,528	2,845
21	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,257	1,323	1,721	2,080	2,414	2,518	2,831
22	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,321	1,717	2,074	2,405	2,508	2,819
23	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,319	1,714	2,069	2,398	2,500	2,807
24	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,318	1,711	2,064	2,391	2,492	2,797
25	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,316	1,708	2,060	2,385	2,485	2,787
26	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,315	1,706	2,056	2,379	2,479	2,779
27	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,314	1,703	2,052	2,373	2,473	2,771
28	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,313	1,701	2,048	2,368	2,467	2,763
29	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,311	1,699	2,045	2,364	2,462	2,756
30	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,310	1,697	2,042	2,360	2,457	2,750
31	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,256	1,309	1,696	2,040	2,356	2,453	2,744
32	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,309	1,694	2,037	2,352	2,449	2,738
33	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,308	1,692	2,035	2,348	2,445	2,733
34	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,307	1,691	2,032	2,345	2,441	2,728
35	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,306	1,690	2,030	2,342	2,438	2,724
36	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,306	1,688	2,028	2,339	2,434	2,719
37	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,305	1,687	2,026	2,336	2,431	2,715
38	0,013	0,025	0,032	0,063	0,127	0,255	1,304	1,686	2,024	2,334	2,429	2,712
39	0,013	0,025	0,032	0,063	0,126	0,255	1,304	1,685	2,023	2,331	2,426	2,708
40	0,013	0,025	0,032	0,063	0,126	0,255	1,303	1,684	2,021	2,329	2,423	2,704
50	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,255	1,299	1,676	2,009	2,311	2,403	2,678
60	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,296	1,671	2,000	2,299	2,390	2,660
70	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,294	1,667	1,994	2,291	2,381	2,648
80	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,292	1,664	1,990	2,284	2,374	2,639
90	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,291	1,662	1,987	2,280	2,368	2,632
100	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,290	1,660	1,984	2,276	2,364	2,626
120	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,254	1,289	1,658	1,980	2,270	2,358	2,617
####	0,013	0,025	0,031	0,063	0,126	0,253	1,282	1,645	1,960	2,241	2,326	2,576

TABELA DE T DE STUDENT



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

TABELA		GRAU DE PRECISÃO	
Tabela T de Student a 0,10 - N-1		AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80 % EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	
		Intervalo de confiança	$Ic = T \text{ de stu} * \text{desv. Padrão} / \text{raiz}\{(N-1)\}$
1	3,078	INTERVALO DE CONFIANÇA	1194,74
2	1,886	LIMITE MAIOR DO MODELO	R\$ 11.914,85
3	1,638	LIMITE MENOR DO MODELO	R\$ 9.525,37
4	1,533	PORCENTAGEM POR CAUDA	11,14%
5	1,476	AMPLITUDE DO INTERVALO	22%
6	1,44	DESVIO PADRÃO	R\$ 1.809,97

GRAU DE PRECISÃO DO MODELO

TABELA 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO DO MODELO

DIAGNOSTICO DE MERCADO

Condição de liquidez do imóvel avaliando:	Médio
Condição de liquidez do mercado da região:	Médio
Nível de atividade do mercado imobiliário na região:	Alto
Empreendimentos imobiliários em desenvolvimento:	Muitos sendo construídos e/ou reformados.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS E ADEQUAÇÕES DO MODELO

Na avaliação temos adequações que são utilizadas para resolver questões pontuais e não é tratada como uma variável, temos a variável dependente, que é a variável afetada pelas demais variáveis e temos as variáveis independentes, que são as variáveis que afetam a variável dependente.

VALOR DO M^2 - Variável dependente.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

FATOR OFERTA - Adequação dos valores, imóveis ofertados tem seus valores superestimados, por esse motivo necessita de uma adequação para se igualar ao tipo venda realizada ou real valor de final de negociação, neste trabalho as referências do “tipo venda” realizada, tem o fator 1,00, os referencias do tipo oferta tem o fator 0,90.

ÁREA REAL/EQUIVALENTE - Adequação de área, a área real é o espaço físico de um imóvel, ou seja, sua medida métrica. Já a área equivalente é uma medida virtual que ajusta a área real para refletir os diferentes custos de construção, usando fatores de correção (coeficientes) para áreas com padrões de construção, custos ou usos diferentes do padrão de referência. O coeficiente utilizado para a adequação é o contido na NBR 12.721

ROSS-HEIDECKE - Adequação que utiliza um coeficiente de depreciação física para calcular o desgaste de uma edificação, para isso é considerado sua idade e estado de conservação em uma tabela de dupla entrada. Ele gera um percentual de depreciação que é aplicado ao valor da construção para determinar sua perda de valor.

LOCALIZAÇÃO - Variáveis independente Qualitativa do tipo proxy, variáveis cujas escalas são utilizadas para substituir outras de difícil mensuração.

GRÁFICOS

GRÁFICO DA BISSETRIZ

Esse gráfico apresenta preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo nas ordenadas, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Este gráfico verifica poder de predição do modelo.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

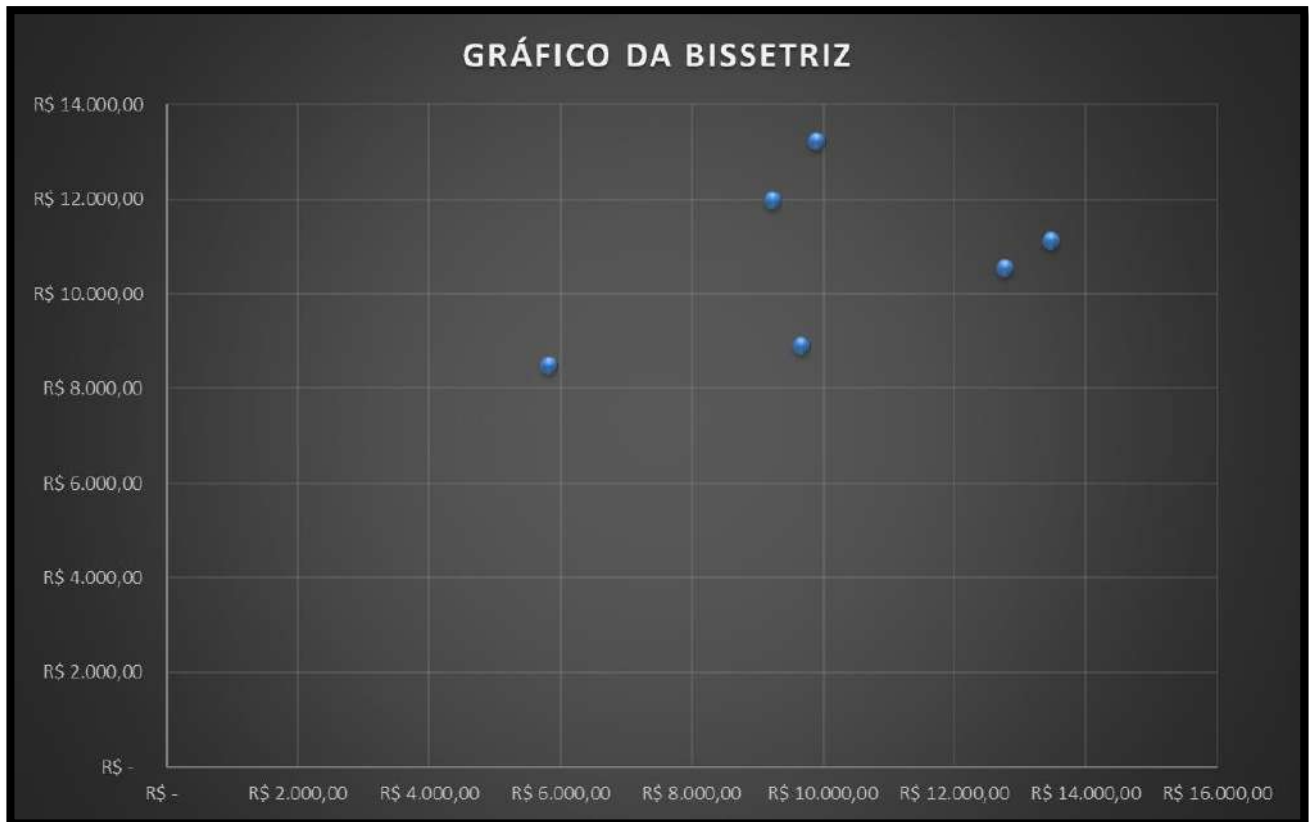


GRÁFICO DA BISSETRIZ

VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS

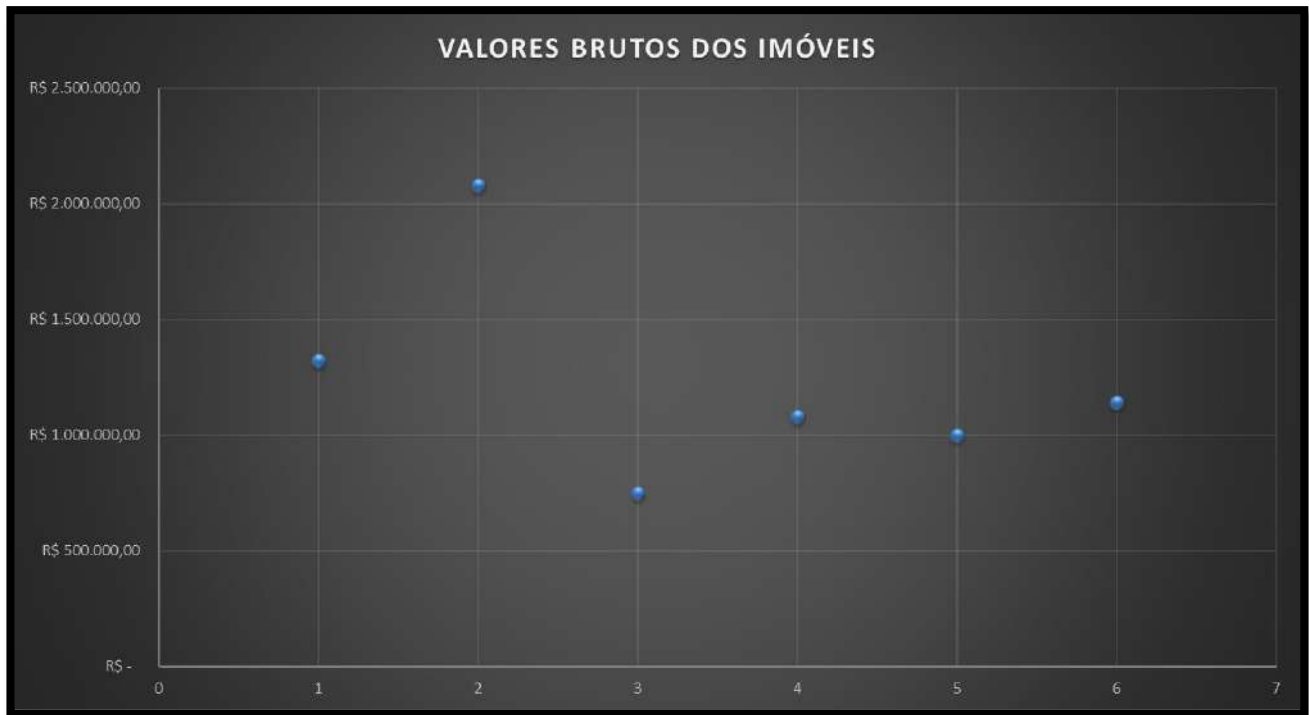
O gráfico apresenta a comparação de **VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS**, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições em que se encontram e na região que se situam, antes da homogeneização conforme pesquisa mercadológica realizada.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



VALORES BRUTOS DOS IMÓVEIS

VALORES POR M² DOS IMÓVEIS

O gráfico apresenta a comparação de **VALORES POR M² DOS IMÓVEIS**, ou seja, os seus valores de m² integrais, na situação e condições em que se encontram e na região que se situam, antes da homogeneização conforme pesquisa mercadológica realizada.



VALORES POR M² DOS IMÓVEIS



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, pode ser características desvalorizantes como área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, no laudo pericial deste imóvel, as possíveis influências supramencionadas foram tratadas para a homogeneização.

A inscrição do imóvel junto a prefeitura não está no nome que consta na matrícula "T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP" e sim em nome de AMORIM CAMINHÕES TRANSPORTE E COMERCIO LTDA. CNPJ: 06.166.302/0001-10.

Em nem um documento apresentado consta vaga de garagem como privativa.

A área coberta do imóvel era composta por sala e banheiro, ela foi dividida estando da seguinte forma, duas salas, banheiro, hall do banheiro e corredor.

Um dos muros de divisa da área descoberta foi retirado.

Para o auxílio nos cálculos, foi utilizado o software Excel.

O presente laudo pericial é composto de 86 páginas numeradas de 1 a 86, todas em um único arquivo em PDF assinado digitalmente.

RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES

QUESITOS DO EVENTO 56

Respostas aos quesitos contidos no evento 56 feitos pelos doutores representantes da senhora MARCIA CRISTINA HANINEC.

1. O imóvel avaliado está localizado em qual pavimento do edifício?

Descrever, de maneira pormenorizada, qual a localização do imóvel dentro do edifício, apresentando, inclusive, imagens do espaço e estrutura do edifício.

Resposta: Térreo + 4 sendo 3 de vagas de garagem, localizado na parte dos fundos do imóvel na parte mais distante dos elevadores.

Demais especificações na seção "VISTORIA" e "RELATÓRIO FOTOGRÁFICO" no Laudo Pericial.

2. O imóvel avaliado possui acesso/entrada independente? Tem acesso direto à rua?

Resposta: Não possui acesso independente e não possui acesso direto a rua. 4.

Demais especificações na seção "VISTORIA", "NOTAS" no Laudo Pericial.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

3. O imóvel avaliado está, de fato, individualizado (conforme consta em Matrícula) ou foi unificado com outros imóveis? Quais imóveis? A área do imóvel corresponde a área da Matrícula?

Resposta: O imóvel objeto deste laudo pericial foi dividido com em 6 partes sendo 2 salas comerciais, 1 banheiro, 1 hall do banheiro, corredor e terraço descoberto e com piso em cimento comum, alterações não estão na planta e nem na matrícula do imóvel. Estando anexado as demais salas, todas alugadas para uma só empresa.

Sim, área do imóvel corresponde a matrícula e a planta, incluindo a parte lateral esquerda da área descoberta.

Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial.

4. O imóvel avaliado possui ventilação natural? Possui banheiro com ventilação natural? Quantos?

Resposta: Sim as salas possuem ventilação natural, o banheiro possui um poço de ventilação. Possui um banheiro que ficava na área interna da sala e com as alterações feitas foi colocado para fora

Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial.

5. Qual o nível de acabamento do imóvel avaliado? Possui teto em gesso, preparação para ar-condicionado, revestimento no piso?

Resposta: Não possuem teto em gesso, não foi detectado espera para ar-condicionado, as instalações atuais foram feitas no modelo “sanduiche” parede com parede, o piso é revestido por porcelanato 60 X 60 cm na parte coberta do imóvel, a área descoberta da sala objeto deste ludo judicial, não contém revestimento no piso, fui informado que foram todos retirados a 2 anos atras.

Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial.

6. O imóvel avaliado está ocupado? Se sim:

Resposta: Sim.

a. Quem está ocupando o imóvel?

Resposta: Segundo me foi informado pela senhora Francinete Da Costa Ferreira funcionaria da empresa locatária que acompanhou a vistoria, sala esta alugada (bem como todo andar) pela empresa METRO NETWORK, com a razão social METRO TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA, CNPJ 17.223.879/0001-33.

b. Existe contrato de locação? Se sim:

Resposta: Com fulcro no Art. 473. § 2º que versa “É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.” não foi averiguado esta informação por ser irrelevante para a



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

avaliação mercadológica do valor da sala e por se tratar de assunto pessoal de parte não envolvida no processo.

i. Quem é locador? Quem é o locatário?

Resposta: Como não tenho acesso ao contrato de locação (não posso dizer se existe um contrato formal assinado) não posso responder a primeira pergunta.

Relacionado a segunda pergunta, segundo a senhora Francinete Da Costa Ferreira funcionária da empresa locatária que acompanhou a vistoria, sala esta alugada (bem como todo andar) pela empresa METRO NETWORK, com a razão social METRO TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA, CNPJ 17.223.879/0001-33.

Com fulcro no Art. 473. § 2º que versa “É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.” não foi solicitado o contrato de locação.

ii. Quem é responsável pela administração do contrato?

Resposta: Como não tenho acesso ao contrato de locação (não posso dizer se existe um contrato formal assinado) não posso responder a essa pergunta.

Com fulcro no Art. 473. § 2º que versa “É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.” não foi solicitado o contrato de locação.

iii. Qual o prazo e valor da locação? Se possível, juntar cópia do contrato.

Resposta: Como não tenho acesso ao contrato de locação (não posso dizer se existe um contrato formal assinado) não posso responder a essa pergunta.

Com fulcro no Art. 473. § 2º que versa “É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.” não foi solicitado o contrato de locação.

QUESITOS DO EVENTO 60

Respostas aos quesitos contidos no evento 60 feitos pelo doutor Nereu Macedo representante da empresa **TZT – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

1. O imóvel avaliado está localizado em qual andar?

Resposta: Térreo + 4 sendo 3 de vagas de garagem.

Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial.

2. O imóvel avaliado se encontra nas mesmas condições que foi entregue pela construtora ou foram realizadas reformas?

Resposta: Não se encontra nas mesmas condições que foi entregue pela construtora.

O imóvel objeto deste laudo perícia foi dividido com em 6 partes sendo 2 salas comerciais, 1 banheiro, 1 hall do banheiro, corredor e terraço descoberto e com piso em cimento comum,



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

alterações não estão na planta e nem na matrícula do imóvel. Foi realizado reformas e adequações.

Área descoberta da sala objeto deste ludo judicial, não contém revestimento no piso, fui informado que foram todos retirados a 2 anos atras, um dos muros desta área foi retirado. Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial.

3. A garagem do imóvel é de fácil acesso?

Resposta: Não consta garagem privativa na matrícula do imóvel e em nem um outro documento apresentado pelas partes.

4. A área do imóvel corresponde a área da Matrícula?

Resposta: Sim, área do imóvel corresponde a matrícula e a planta, incluindo a parte lateral esquerda da área descoberta.

5. Qual o nível de acabamento do imóvel avaliado? Possui teto em gesso, preparação para ar-condicionado, revestimento no piso? Se foi entregue pela construtora ou se trata de benfeitorias novas?

Resposta: Não possuem teto em gesso, não foi detectado espera para ar-condicionado, as instalações atuais foram feitas no modelo “sanduiche” parede com parede, o piso é revestido por porcelanato 60 X 60 cm na área coberta, a área descoberta da sala objeto deste ludo judicial, não contém revestimento no piso, fui informado que foram todos retirados a 2 anos atras.

Demais especificações na seção “VISTORIA” e “RELATÓRIO FOTOGRÁFICO” no Laudo Pericial

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo pericial.

VALOR RESULTANTE: R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS).

Por tratar-se de um laudo pericial expedido comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.S.^a para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Atenciosamente.

Camboriú, 13 de novembro de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCELO MAIER DE FRANCA
Data: 13/11/2025 10:01:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**MARCELO MAIER CORRETOR DE IMÓVEIS
E PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI 45.147 F
CNAI 42.773**



ANEXOS

NOME
CURRÍCULO DO AVALIADOR
MATRÍCULA DO IMÓVEL ATUALIZADA COM ÔNUS E AÇÕES
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL
CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS - IMÓVEL
CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE - FUNCIONAMENTO/CONSTRUÇÃO TERRENO CATALUNÃ
PLANTA DO IMÓVEL OBJETO DESTES LAUDOS PERICIAIS
FOLHA DO MEMÓRIA DE ESPECIFICAÇÃO COM A PARTE DO PISO
DADOS DO SANEAMENTO
DADOS DOS I.Rs
CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DO I.A
IMÓVEL PARADIGMA
IMÓVEL AVALIANDO
FATORES (a “diferença” e a diferença de valor entre o m² adequado e o fatorado)
ADEQUAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECHE
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

CURRÍCULO DO AVALIADOR

Nome: Marcelo Maier de França

Nacionalidade: Brasileiro

Naturalidade: São Paulo – SP

Data de nascimento – 14 de julho de 1982 (43 anos)

Qualificação: Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial

CPF: 912.820.121-34

CRECI/SC: 45.147-F - 11ª Região (Santa Catarina) e CNAI: 42773

Endereço: Rua Minas Gerais 389, Areias – Camboriú/SC

Telefone: (47) 9 9259-7544

E-mail: contato@marcelomaiercorretor.com.br

Site: <https://www.marcelomaiercorretor.com.br>

HABILIDADES PROFISSIONAIS

- Corretor de imóveis desde 2.021
- Administrador de imóveis desde 2021
- Avaliador de imóveis desde 2.023
- Perito avaliador judicial desde 2.023

FORMAÇÃO ACADÊMICA

- Graduado em Negócios Imobiliários pelo Instituto Federal Catarinense no ano de 2021.
- Pós-graduado em Avaliação de Imóveis pela Faculdade Alcance no ano de 2025.
- Pós-graduando em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis pela Faculdade Alcance.

CURSO DE APERFEIÇOAMENTO

- **Fotografia imobiliária**, início em 03/01/2022 e término em 18/01/2022, com carga horária total de 2,5 h. (duas horas e trinta minutos), CRECI/SC. Grade do curso:

Planejamento e formato da foto;

Controle das câmeras compactas e smartphones;

Compreensão sobre abertura, velocidade, ISO, contraluz, poluição Visual, alinhamento e foco, bem como as técnicas fotográficas e suas edições.

- **Documentação imobiliária**, início em 20/12/2021 e término em 11/01/2022, com carga horária total de 4 (quatro) horas, CRECI/SC. Grade do curso:

Direito Imobiliário;

Direito de Propriedade;

Direito de Construir;

Direito de Vizinhança;

Direito Ambiental;

Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis;

Listas de Documentação;

Escritura e Registro de Imóveis;

As 18 Certidões essenciais e seus propósitos;



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Noções de Fraudes e Penhora;
Doação, Usufruto e Usucapião.

- **Avaliador de imóveis**, início em 05/11/2023 e término em 03/12/2023, com carga horária total de 60 (sessenta) horas, IBREP. Grade do curso:

Normas, leis e resoluções;
O corretor de imóveis avaliador e onde atuar;
Métodos avaliatórios;
O PTAM;
Avaliações judiciais;
Avaliações com uso da inferência estatística;
Avaliação na prática de imóveis urbanos;
Avaliação na prática de imóveis rurais.

- **Avaliador de imóveis**, início em 12/06/2023 e término em 13/07/2023, com carga horaria total de 42 (quarenta e duas) horas, CRECI/SP. Grade do curso:

Legislação da Profissão;
Financiamento;
Estruturação e apresentação de Proposta de fechamento;
Documentação Imobiliária;
Relações Humanas no Mercado Imobiliário;
Avaliações.

- **Perito judicial**, início em 25/12/2023 e término em 25/01/2024, com carga horaria total de 8 (oito) horas, CRECI/SC. Grade do curso:

Habilidades do Perito;
Perícia e as responsabilidades do Perito;
Elementos do Processo Jurídico;
Princípios Processuais;
O Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM;
Como ser perito;
Os prazos para respeitar;
A Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015);
O Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

- **Noções De Direito Contratual**, início em 15/05/2025 e término em 28/07/2025, com carga horaria total de 60 (sessenta) horas, FAAL. Grade do curso:

Função do contrato
Princípios contratuais
A institucionalização do contrato
Autonomia privada x autonomia de vontade
Responsabilidade pré-contratual e contrato preliminar
Formação dos contratos
Características contratuais



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

Extinção dos contratos
Legislação
Classificações
Inadimplemento das obrigações
Obrigações contratuais
Responsabilidade Pós-Contratual

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MARCELO MAIER DE FRANÇA
Corretor de Imóveis

CRECI-SC 45147
CNAI 42773

Assinatura do Portador

Validade: **15/04/2026**

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC

Filiação: NOELI MAIER DE FRANÇA
VALDOMIRO JOSE DE FRANÇA

Naturalidade: SÃO PAULO - SP

IDENTIDADE: 8261982 SSP/SC DETRAN

Data de nascimento: 14/07/1982

CPF: 912.820.121-34

Data de inscrição no CRECI: 08/11/2021

Data de expedição: 12/09/2025

Formação Específica:
GESTOR IMOBILIÁRIO
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI

ROGERIO ISNAR PATRÍCIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

MATRÍCULA DO IMÓVEL ATUALIZADA COM ÔNUS E AÇÕES



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: 1rbc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 113.322 do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0113322-22

Matrícula nº 113.322	Livro nº 2	fl. 1
Balneário Camboriú, 25 de Setembro de 2014. Imóvel: Sala nº 108 do Edifício Cataluña Comercial Center, situado na Rua 901, nº 400, esquina com a Avenida do Estado, Centro, Balneário Camboriú-SC, com área privativa de 165,400m² e total de 183,194m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0224, terreno com área total de 1.238,44m².- Proprietária: T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 02.390.575/0001-93, com sede na Rua 901, nº 400, sala 205, Balneário Camboriú-SC.- Registro anterior: M-113.065, fls. 1 do Livro nº 2 deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 255.827 de 11/09/2014. (KD) Emolumentos: R\$5,90.- Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular		
AV-1-113.322, 22 de fevereiro de 2022.- INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade datada de 14.02.2022, emanada do Processo nº 01600079200851550121 da Vara do Trabalho de São Sebastião-SP, protocolo de indisponibilidade nº 202202.1416.02011024-IA-300, averba-se a indisponibilidade do imóvel matriculado, em relação a T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, CNPJ nº 02.390.575/0001-93.- PROTOCOLO: Nº 312.026 de 15/02/2022. Emolumentos: Isentão.- Selo de fiscalização: GCZ28988-B75N. Selo: Isento. Luisa Steiner Schroeder - Registradora Substituta		
R-2-113.322, 19 de outubro de 2024.- PENHORA: Termo de Penhora datado de 29.08.2023, emanado dos autos de Cumprimento de Sentença nº 5007183-74.2022.8.24.0113/SC da 2ª Vara Cível da Comarca de Camboriú-SC.- Exequente: MARCIA CRISTINA HANINEC.- Executado: T.Z.T. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.- Valor da causa: R\$41.709,54 em 31.08.2022. Valor atualizado até setembro de 2024 para fins de emolumentos/FRJ: R\$45.086,84.- PROTOCOLO: Nº 335.650 de 10/10/2024. Emolumentos: R\$157,27.- FRJ: R\$35,74 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TISC - 19,55%).- Selo de fiscalização: HGQ83158-DHVW.- Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto Liana Carolina Z Gatto Escrivente Substituta		
AV-3-113.322, 19 de outubro de 2024.- ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA: Nos termos do artigo 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, averba-se que os próximos atos registrares desta matrícula serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica e continuarão em página própria. - PROTOCOLO: Nº 335.650 de 10/10/2024. Emolumentos e FRJ: Não incide.- Selo de fiscalização: HGQ83159-N7FX.- Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto Liana Carolina Z Gatto Escrivente Substituta		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUMCF-88FEG-ZQQRG-3KXVA>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por FLAVIA CRISTINA ZANELATTO ALVES (118.776.549-06)

Página 1 de 2 - 29/09/2025 às 15:21:29





Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: 1rbc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 113.322.

CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO que sobre o imóvel da matrícula nº **113.322** do Livro 2 - Registro Geral, **constam** as seguintes averbações de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, nesta data e horário:

AV.1-113.322 - **Indisponibilidade**, 22 de Fevereiro 2022.-

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que **pesam os seguintes ônus**, sobre o imóvel da matrícula nº **113.322** do Livro 2 - Registro Geral, nesta data e horário:

R.2-113.322 - **Penhora**, 19 de Outubro de 2024.-

Balneário Camboriú/SC, 29 de setembro de 2025

Flavia Cristina Zanelatto Alves – Escrevente

Emolumentos:	R\$	79,38
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	1,98
Total:	R\$	99,39



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HPS29994-K0EP
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HPS29995-NRGY
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HPS29996-68QR
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por FLAVIA CRISTINA ZANELATTO ALVES (118.776.549-06)

Página 2 de 2 - 29/09/2025 às 15:21:29



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUMCF-88FEG-ZQQRG-3KVVA>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

 Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000 http://www.bc.sc.gov.br		 BALNEÁRIO CAMBORIÚ			
Usuário: Sistema e-Publica		Chave de Autenticação Digital 1924-8603-414	Página 1 / 2		
Ficha Cadastral do Imóvel					
			Insc. Imob: 01.02.045.0509.010 V. 1 - 01/01/1900 - Corrente		
Identificação					
Código: 137142	Situação: Ativo				
Registro:	Data da situação: 01/01/1900				
Matricula:					
Localização					
Logradouro: RUA 901	Número: 400				
Bairro: CENTRO	Complemento:				
Apto.:	Bloco:				
Box:	Sala: SL/108				
Proprietários					
Nome	CPF/CNPJ	Percentual	Titular		
AMORIM CAMINHOES TRANSPORTE E	06.166.302/0001-10	100.00%	Sim		
Identificação do Lote					
Loteam./Desmem.:	Quadra:	Lote:			
Condomínio: CATALUÑA	Bloco: CATALUÑA				
Características do Terreno do Lote					
Área (m²): 1.072,97	Área tributável (m²): 1.072,97	Ocupação: Construído			
Valores Venais do Imóvel					
Valor venal territorial (R\$): 13.365,42	Valor venal predial (R\$): 178.079,81	Valor venal total (R\$): 191.445,23			
Testadas					
Logradouro	Metragem	Seção	Principal		
AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA	10,70	Seção 3300	Não		
RUA 901	64,83	Seção 430	Sim		
Dados complementares - Lote					
Calçada no Passeio: Padrão	Delimitação: Muro				
Pedologia: Firme	Situação Quadra: Esquina/ Mais de uma Frente				
Topografia: Plano	Zona:				
Quantidade de Unidades: 135	Área Corrigida: 1.072,97000				
Área Gleba: 0,00000	Área Ideal: 1.072,97000				
Área Terreno Escritura: 1.072,97000	Área Corrigida Gleba: 0,00000				
Profundidade: 22,80000	Total Construído:				
Dados complementares - Imóvel					
COSTIP:	Zona Catóric: 0				
Apto:	Acessibilidade:				
Bloco:	Box:				
Sala:	Sala:				
Nº Habite-se: 20110159	Nº Processo:				
Avaliação - ITBI:	Fração Ideal Escriturada:				
ID Geomais:	Taxação Temporário:				
Ano Inicial Taxação:	Ano Final Taxação:				
Edificações					
Número	Tipologia	Complemento	Área (m²)	Área trib. (m²)	Fração Ideal
1	LOJA		183,19	183,19	0,0224196148
Dados complementares					
Andar: 0	Pavimento: 12	Área Decadência: 0,00000			
Data Lançamento: 05/03/2012	Data Habite-se:	Principal:			
ID Geomais:					



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC.
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: Sistema e-Pública

Chave de Autenticação Digital
1924-8603-414

Página
2 / 2

Ficha Cadastral do Imóvel

Insc. Imob: **01.02.045.0509.010**

V. 1 - 01/01/1900 - Corrente

Características da Edificação - Principal

Padrão Construção: Bom	Parede: Alvenaria	Estrutura: Concreto
Cobertura: Amianto	Instalação Sanitária: Mais Uma	Revestimento Fachada: Reboco
Ferro: Laje de Concreto	Revestimento: Reboco	Piso: Com Piso
Estado Conservação: Ótimo	Piscina: Sem Piscina	
Características da Edificação - Anexo		
Padrão Edificação - Anexo:	Parede Edificação - Anexo:	Estrutura Edificação -
Cobertura Edificação -	Instalação Sanitária -	Revestimento Fachada -
Características - Total de Pontos		
Total Pontos: 62		



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS - IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Página
1 / 1

Certidão Positiva de Débitos - Imóvel

Número: 2024438628/2025

Data de emissão: 10/10/2025

Informações do Imóvel

Imóvel: 137142

Inscrição imobiliária: 01.02.045.0509.010

Reg. Imóveis:

Matrícula:

Endereço/Localização

Logradouro: RUA 901

Número: 400

Compl:

CEP: 88.330-725

Bairro: CENTRO

Cidade: Balneário Camboriú

Estado: SC

Proprietário Principal

Contribuinte: AMORIM CAMINHOES TRANSPORTE E COMERCIO LTDA.

CPF/CNPJ: 06.166.302/0001-10

Endereço: DEMOSTHENES FEMINELA, 1055 - CENTRO

Cidade: Tijucas - SC

CEP: 0

Finalidade

Certidão do Imóvel - Portal do Cidadão

Validade

Esta certidão tem validade até 08/01/2026.

Aviso

CONSTAM PÊNDENCIAS de débitos em aberto vencidos para o sujeito passivo acima.

Certificamos que **CONSTAM PÊNDÊNCIAS**, de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado, relativas a créditos tributários em aberto vencidos administrados pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.



Para a validação do documento acesse o QRCode ou no portal da Prefeitura utilize a chave de validação.

cfb4bca4-ca39-4719-b473-b9e1808bf283



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE - FUNCIONAMENTO/CONSTRUÇÃO TERRENO CATALUNÃ



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

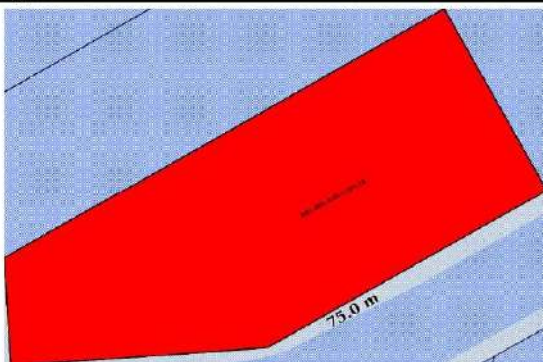
Identificação do Imóvel

Inscrição: 01.02.045.0509	Inscrição Anterior: 01.02.045.0509.001	Nº Cadastro: 137133
Loteamento: BELA VISTA (R. 801 A R. 901)	Quadra: 00	Lote: 38 A 41
Proprietário: Sem Permissão	Código: -	Matrícula: 19450/3467

Localização

Endereço: RUA 901, Nº: 400, BAIRRO CENTRO

Imagens



Informações do Lote

Área do Lote 1072,97	Área Total Construída 1205,18	Observações Ações Civil Públicas	Observações SPU
-------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------

Unidades Construídas

1

Testadas

1 - RUA 901 - Seção: 484 D - Medida: 57.4

Informações de Serviços

Valor m2 5148,12	Pavimentação PARALELEPÍPEDO	Iluminação SIM	Hierarquia LOCAL
Passeio 3	Recuo 1	Largura da Via 14	Modelo 24 - VIA LOCAL 3 METROS

Alinhamento Edificações

Respeitar 8 m a partir do eixo da via existente

Observações

2 - AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA - Seção: 3547 E - Medida: 10.7

Informações de Serviços

Pavimentação ASFALTO	Iluminação SIM	Valor m2 6271,87	Hierarquia ESTRUTURAL INTERMUNICIPAL
Largura da Via 26	Passeio 3,5	Recuo 2,5	

Observações

Terreno menor que 20m x 40m, poderá ter seu recuo frontal reduzido, nos termos do Art. 204 da Lei 2794/2008

Modelo

5 - VIA ESTRUTURAL 3,5 METROS

Alinhamento Edificações

Respeitar 15.5 m a partir do eixo da via existente

ZACC - I - C - ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSOLIDADO - I - C - 100.00%

Permissibilidade das atividades selecionadas pelo requerente

PERMITIDA

Uso:

Sub-Uso:

C1 - Comércio varejista de âmbito local

Emitido em: 10/10/2025 16:41:08

Operador: Público Geomais

Página 1 / 9



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

M - MISTO

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C2 - Comércio varejista de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Cv - Comércio varejista

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
E1 - Entretenimento de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
IG1 - Serviços públicos âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
R1.h - Uso residencial multifamiliar semi-isolados, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial, com acessos e entradas independentes, ou isoladas, geminadas ou superpostas dispostas em condomínios ou vilas.

Vagas de estacionamento:
1 vaga

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
R2 - Uso residencial familiar vertical semi-isolado - edifícios de apartamentos.

Vagas de estacionamento:
2 vagas até 200,00m² de área privativa, mais 1 vaga para cada 75,00m² adicionais ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
R3 - Uso destinado a conjunto de edificações multifamiliares verticais isoladas - conjuntos residenciais verticais em condomínio

Vagas de estacionamento:
2 vagas até 200,00m² de área privativa, mais 1 vaga para cada 75,00m² adicionais ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S1 - Prestação de serviços de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S2 - Prestação de serviços de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C1 - Comércio varejista de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C2 - Comércio varejista de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Cv - Comércio varejista

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
E1 - Entretenimento de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
IG1 - Serviços públicos âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S1 - Prestação de serviços de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S2 - Prestação de serviços de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
R1h - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SEMI-ISOLADO

Sub-Uso:
R1.h - Uso residencial multifamiliar semi-isolados, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial, com acessos e entradas independentes, ou isoladas, geminadas ou superpostas dispostas em condomínios ou vilas.

Vagas de estacionamento:
1 vaga

Uso:
R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ISOLADA POR LOTE

Sub-Uso:
R1 - Uso residencial unifamiliar isolada por lote.

Vagas de estacionamento:
1 vaga

Uso:
R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL SEMI-ISOLADO

Sub-Uso:
R2 - Uso residencial familiar vertical semi-isolado - edifícios de apartamentos.

Vagas de estacionamento:
2 vagas até 200,00m² de área privativa, mais 1 vaga para cada 75,00m² adicionais ou fração

Uso:
R3 - CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES VERTICAIS ISOLADAS

Sub-Uso:
R3 - Uso destinado a conjunto de edificações multifamiliares verticais isoladas - conjuntos residenciais verticais em condomínio

Vagas de estacionamento:
2 vagas até 200,00m² de área privativa, mais 1 vaga para cada 75,00m² adicionais ou fração

DEPENDE DE VALIDAÇÃO DOS FISCAIS DO MUNICÍPIO

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C3 - Comércio de materiais perigosos



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C4 - Comércio de consumo diversificado

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C6 - Comércio atacadista de pequeno porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C7 - Comércio atacadista de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C8 - Comércio atacadista de produtos perigosos

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
C9 - Comércio atacadista não classificado

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ca - Comércio atacadista

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
E3 - Entretenimento de médio porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
E4 - Entretenimento de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
IG2 - Serviços públicos de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
IG3 - Serviços públicos de saúde

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ind1 - Indústria de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ind2 - Indústria de âmbito geral de pequeno porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ind3 - Indústria de âmbito geral de médio porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ind4 - Indústria de âmbito geral de grande porte ou impacto

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S5 - Prestação de serviços náuticos

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S6 - Prestação de serviços especiais

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C3 - Comércio de materiais perigosos

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C4 - Comércio de consumo diversificado

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C6 - Comércio atacadista de pequeno porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C7 - Comércio atacadista de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C8 - Comércio atacadista de produtos perecíveis

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
C9 - Comércio atacadista não classificado

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ca - Comércio atacadista

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
E3 - Entretenimento de médio porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
E4 - Entretenimento de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
IG2 - Serviços públicos de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
IG3 - Serviços públicos de saúde

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ind1 - Indústria de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ind2 - Indústria de âmbito geral de pequeno porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ind3 - Indústria de âmbito geral de médio porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ind4 - Indústria de âmbito geral de grande porte ou impacto

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de âmbito local

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
Ing - Atividades não governamentais de grande porte

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S5 - Prestação de serviços náuticos

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S6 - Prestação de serviços especiais

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

TOLERADA

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
E2 - Prestação de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
IG4 - Serviços públicos especiais

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S3 - Prestação de serviços técnicos e de saúde

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
M - MISTO

Sub-Uso:
S4 - Prestação de serviços de hospedagem

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
E2 - Prestação de âmbito geral

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
IG4 - Serviços públicos especiais

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S3 - Prestação de serviços técnicos e de saúde

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Uso:
NR - NÃO RESIDENCIAL

Sub-Uso:
S4 - Prestação de serviços de hospedagem

Vagas de estacionamento:
1 vaga para cada 25,00m² ou fração

Parâmetros

CARACTERÍSTICAS	LOTE - ÁREA MÍNIMA	LOTE MÍNIMO PARA PARCELAMENTO
Entre Av. Brasil e Terceira Avenida / Av. do Estado	R1, R1-H, R2, NR e M = 250,00m ² R3 = 1.500,00m ²	350,00 m ²
GABARITO - EMBASAMENTO R1, R1-H = Não se Aplica R2, R3, NR e M = 16,00m contados do nível médio do meio fio até a laje superior do último pavimento de garagem		
GABARITOS - EDIFICAÇÃO R1 e R1-H = 2 pavimentos + 50% do pavimento inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10,00m do nível médio do meio fio R2, R3, NR e M = LIVRE		
GABARITOS - SUBSOLO 1 PAVIMENTO	AFASTAMENTOS E RECUOS - ALINHAMENTO VIA (PASSEIO PÚBLICO) (non aedificandi) Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei	AFASTAMENTOS E RECUOS - EMBASAMENTO FRONTAL Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
AFASTAMENTOS E RECUOS - LATERAL R1 e R1-H = Livre até as divisas mantendo taxa de ocupação de 60%	AFASTAMENTOS E RECUOS - FUNDOS R1 e R1-H = Livre até as divisas mantendo taxa de ocupação de 60%	AFASTAMENTOS E RECUOS - TERRENO DE ESQUINA Conforme tabela do sistema viário e perfis de largura de passeio integrantes da presente Lei
R2, R3, NR e M = 1,50m + 0,20m por pavimento até o máximo de 5,00m	R2, R3, NR e M = 1,50m + 0,20m por pavimento até o máximo de 5,00m	
AFASTAMENTOS E RECUOS - RIOS E CÓRREGOS 15,00 m	AFASTAMENTOS E RECUOS - RIO CAMBORIÚ Não se Aplica	AFASTAMENTOS E RECUOS - PRAIA Não se Aplica
TAXA DE OCUPAÇÃO - EMBASAMENTO (inclusive subsolo) R1, R1-H = Não se Aplica R2, R3, NR e M = 100%	TAXA DE OCUPAÇÃO - EDIFICAÇÃO OU TORRE R1 e R1-H = 60% NR = 40% R2, R3 e M = 50% para terrenos até 750,00m ² e 40% para terrenos acima de 750,00m ²	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - MÍNIMO - CA 0,2
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - BÁSICO - CA R1, R1-H = 1,5 R2, R3, NR e M = 3,5	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - MÁXIMO - ON R1, R1-H = Não se Aplica R2, R3, NR e M = 0,88	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - ACIMA DO MÁXIMO (COM LEI ESPECÍFICA) - OPUB R1, R1-H = Não se Aplica R2, R3, NR e M = 0,62
PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE - COMPARTIMENTO HABITÁVEL 2,60 m	PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE - COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL 2,40 m	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE 15%
ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL Não se Aplica	RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS OU SERVIDAS OBRIGATORIA	ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS - UNIDADE HABITACIONAL R1 = Não se Aplica R1-H, R2, R3 e M = 80,00 m ²
ÁREAS PRIVATIVAS MÍNIMAS - UNIDADE COMERCIAL NR e M = 35,00 m ²		
COEFICIENTE PARA CÁLCULO DA QUANTIDADE MÁXIMA DE UNIDADES (QMA) - K R1, R1-H = Não se Aplica		



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br



Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Requerente: Público Geomais
Código da consulta: SCBC1760125268665

R2, R3 = 140 para terrenos até 750,00m² e 150 para terrenos acima de 750,00m²

NR = 50 para terrenos até 750,00m² e 75 para terrenos acima de 750,00m²

M = 140 (un. habit.) e 50 (un. com.) para terrenos até 750,00m² e 150 (un. habit.) e 75 (un. com.) para acima de 750,00m²

FÓRMULA - QMA

$QMA = (AT \times (CA + ON)) / K$

$QMA = (AT \times (CA + ON + OPUB)) / K$ - No caso de Operações Urbanas Consorciadas

OBSERVAÇÕES

1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.

2 - Quando, em um mesmo lote, existirem Zonas de Ambiente Natural (ZAN) limítrofes à ZACC-I-C, deverão ser consideradas as áreas compreendidas por cada zona.

3 - O limite da ZACC-I-C, para a Terceira Avenida, lado oeste, será de 40,00m a partir do meio-fio.

4 - Considerando os novos procedimentos de expedição das Consultas de Viabilidade, a mesma poderá sofrer revisão durante a análise do Projeto Legal.

5 - Caso haja necessidade de supressão de vegetação, deverá ser solicitado a Autorização de Corte junto à SEMAM.

Camadas Adicionais

Art 81-A da Lei 2794.2008

1 - Zona EPP - 64.66%

Atributos/Condicionantes

Observações

Obrigatória a adoção de estacionamento privado de uso público em terreno com área mínima de 1.500,00 m² e opcional para terrenos com área menor que 1.500,00 m², ambos podendo utilizar os benefícios do Art. 81-A da Lei 2794/2008.

Art 81-B da Lei 2794.2008

1 - ART 81-B DA LEI 2794/2008 - 35.34%

Atributos/Condicionantes

Observações

Será incentivada a construção de pavimento destinado a estacionamento privado de uso público, no subsolo, para lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m², podendo utilizar os benefícios previstos no Art. 81-B da Lei 2794/2008



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

PLANTA DO IMÓVEL OBJETO DESTE LAUDO PERICIAL





Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

FOLHA DO MEMORIA DE ESPECIFICAÇÃO COM A PARTE DO PISO

6.5 - AZULEJOS

Os azulejos serão da marca Eliane, Ceccrisa, Vectra, Casa Grande, Portinari, Potobello, Ceusa ou Delucca de 1ª qualidade, isentos de falhas, trincas ou diferenças de tonalidades, assentados com junta reta até o teto e rejuntados com Conservado "P" ou rejunte de 1ª qualidade, nos seguintes compartimentos: banheiro e cozinha até os tetos.

07 - PAVIMENTAÇÃO

7.1 - PISOS

Os pisos serão cerâmicos, assentados sobre argamassa de cimento, areia e/ou saibro, na espessura e traço recomendados.

7.2 - RODAPÉS

Serão de cedrinho, pintados à óleo ou encerados, 5x2cm, em todos os cômodos onde o piso especificado for cerâmica e as paredes não forem azulejadas.

08 - INSTALAÇÕES E APARELHOS

8.1 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Será executada toda parte elétrica, inclusive trechos externos, e tudo mais que vier à ser exigido pela Concessionária, para ligação à rede pública existente.

O material básico a ser empregado deverá atender ao que se segue:

- A) CAIXAS: serão em chapa de ferro, pintadas com uma demão de zarcão e esmalte isolante preto, com tampa aparafusada e nas dimensões compatíveis com a aplicação.
- B) DISJUNTORES: serão de material não condutor nas marcas Eletromar, Bitcino ou Lorenzetti, Lousano, Reiplás ou similar.
- C) CONDUTORES: estes serão de cobre, isolados por camadas de plástico da marca Pirelli, Louzano, Reiplás, Pial ou similar.
- D) ELETRODUTOS: serão de ferro ou PVC rígido ou flexível conforme normas da Concessionária.
- E) ESPELHOS E PLACAS PARA CAIXAS: serão de material plástico, resistentes, bem acabados, sem rebarbas, com furação de dimensões conforme a aplicação, da marca Pial ou Fama.
- F) QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO: com dispositivos de comando "quick-lag", montados em quadro de ferro esmaltado com porta.



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

DADOS DO SANEAMENTO

DADOS DO SANEAMENTO						
RESULTADO SANEADO			SANEAMENTO		RESULTADO DO CÁLCULO DO SANEAMENTO	
IMÓVEIS REFERENCIAIS	FATOR FINAL	VALOR DO M ² FATORADO FINAL	ACIMA OU ABAIXO DE 30% DA MÉDIA DO M ² DE MERCADO FOI ELIMINADO			
I.R-1	0,83	R\$ 10.558,91	-R\$ 161,20	-2%	MÉDIA DO M ² PARADIGMA	R\$ 10.720,11
I.R-2	0,83	R\$ 11.138,62	R\$ 418,50	4%	30% ACIMA DA MÉDIA	R\$ 13.936,15
I.R-3	1,30	R\$ 11.983,12	R\$ 1.263,01	12%	30% ABAIXO DA MÉDIA	R\$ 7.504,08
I.R-4	1,34	R\$ 13.238,07	R\$ 2.517,96	23%	DESVIO PADRÃO	R\$ 1.809,97
I.R-5	1,46	R\$ 8.489,17	-R\$ 2.230,94	-21%	COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	17%
I.R-7	0,92	R\$ 8.912,78	-R\$ 1.807,33	-17%		
I.A	1,00	R\$ 8.243,77				

DADOS DOS I.Rs

DADOS DOS I.Rs						
IMÓVEIS REFERENCIAIS	ÁREA EQUIVALENTE	FONTE DA PESQUISA	VALOR DE VENDA/OFERTA	IDADE (ANOS)	VALOR DO M ² EQUIVALENTE OFERTADO/VENDA REALIZADA	VALOR DO M ² COM ADEQUAÇÃO
I.R-1	93,25	OFERTA	R\$ 1.321.800,00	7	R\$ 14.174,80	R\$ 12.757,32
I.R-2	139,15	OFERTA	R\$ 2.080.712,89	7	R\$ 14.953,02	R\$ 13.457,72
I.R-3	73,25	OFERTA	R\$ 750.000,00	15	R\$ 10.238,91	R\$ 9.215,02
I.R-4	98,36	OFERTA	R\$ 1.080.000,00	8	R\$ 10.980,07	R\$ 9.882,07
I.R-5	154,77	OFERTA	R\$ 1.000.000,00	15	R\$ 6.461,20	R\$ 5.815,08
I.R-7	106,25	OFERTA	R\$ 1.140.000,00	24	R\$ 10.729,41	R\$ 9.656,47

CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DO I.A

AMBIENTE	ÁREA REAL	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
SALA + LAVABO	50,10	1	50,10
TERRAÇO	115,30	0,3	34,59
TOTAL DAS ÁREAS	165,40		84,69

IMÓVEL PARADIGMA

IMÓVEL PARADIGMA	
ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO	R\$ 3.402,08
IDADE	0
VIDA ÚTIL	60
DOCUMENTAÇÃO	SIM
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL AVALIANDO	
ÁREA REAL	165,4
ÁREA EQUIVALENTE M ²	84,69
ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO	R\$ 3.402,08
IDADE	15
VIDA ÚTIL	60
DOCUMENTAÇÃO	SIM
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e reparos simples

FATORES (a “diferença” e a diferença de valor entre o m² adequado e o fatorado)

DADOS DOS I.Rs		ROSS-HEIDECKE			FATOR LOCALIZAÇÃO	
IMÓVEIS REFERENCIAIS	ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO	VALOR DO M ² EQUIVALENTE OFERTADO/VENDA REALIZADA	VALOR M ² ADEQUADO COM ROSS-HEIDECKE	FATOR	VALOR DO M ² FATORADO	FATOR
I.R-1	R\$ 4.673,65	R\$ 12.757,32	R\$ 14.029,82	1,10	R\$ 10.212,70	0,73
I.R-2	R\$ 4.673,65	R\$ 13.457,72	R\$ 14.800,09	1,10	R\$ 10.773,40	0,73
I.R-3	R\$ 3.402,08	R\$ 9.215,02	R\$ 11.983,12	1,30	R\$ 11.983,12	1,00
I.R-4	R\$ 2.777,71	R\$ 9.882,07	R\$ 11.016,80	1,11	R\$ 13.493,14	1,22
I.R-5	R\$ 3.402,08	R\$ 5.815,08	R\$ 8.489,17	1,46	R\$ 8.489,17	1,00
I.R-7	R\$ 6.852,79	R\$ 9.656,47	R\$ 13.775,28	1,43	R\$ 6.838,76	0,50
I.A	R\$ 3.402,08		R\$ 8.243,77		R\$ 8.243,77	1,00

ADEQUAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE

ADEQUAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE								
IMÓVEIS REFERENCIAIS	Diferença de idade entre situação paradigma e os I.Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado com ROSS-HEIDECKE)	
I.R-1	-7	60	-12	Regular	C	4	R\$ 14.029,82	
I.R-2	-7	60	-12	Regular	C	4	R\$ 14.800,09	
I.R-3	-15	60	-26	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 11.983,12	
I.R-4	-8	60	-14	Regular	C	4	R\$ 11.016,80	
I.R-5	-15	60	-26	Reparos simples	E	6	R\$ 8.489,17	
I.R-7	-24	60	-40	Regular	C	4	R\$ 13.775,28	
I.A	15	60	26	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 8.243,77	



Marcelo Maier Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Judicial
CRECI/SC 45.147-F e CNAI 42.773

E-mail contato@marcelomaiercorretor.com.br

Fone/WhatsApp (47) 99259-7544 - Site www.marcelomaiercorretor.com.br

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

C O F E C I

11ª Região - Santa Catarina

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Marcelo Maier de França, CPF nº 91282012134, RG nº 8261982 SSP/SC, CRECI nº 45147, Endereço: Rua San Marino 276 276 Santa Regina, Camboriú-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 50071837420228240113

Vara Cível

Comarca: BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

CAMBORIÚ-SC , 13 de Novembro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116767



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 116767, 13 de Novembro de 2025