



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL nº 811/25

SOLICITANTE: CRESOL

REFERÊNCIA: 470

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado.

IMÓVEL: Um terreno rural com área de 30.704,71m².

LOCALIZAÇÃO: Rua Prefeito Antônio David, s/nº - Sítio Roger – Área 02 – Localidade Rio Braço do Norte – Interior do Município de Anitápolis – SC – CEP: 88475-000.

REFERÊNCIA: NOVEMBRO DE 2025.

VALOR DE MERCADO – TERRENO:

R\$ 521.980,07

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 521.980,07

VALOR COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 443.683,06



DADOS GERAIS

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL					
Endereço	Rua Prefeito Antônio David			Nº	S/N
Complemento	Sítio Roger – Área 02	CEP	88475-000		
Bairro	Localidade Rio Braço do Norte	Cidade	Anitápolis	UF	SC
Matrícula	28.173	Registro	Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz		
CAR/INCRA	SC-4201109-AA7F.0E1C.8B66.4ED6.B726.2252.1FBB.C01F				
Valor da Avaliação	R\$ 521.980,07				
Área do Terreno	30.704,71m ²				
Área da Edificação	Averbada	Não Averbada	Total		
	-	-	-		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
Tipo de Imóvel <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial			Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sala comercial <input type="checkbox"/> Loja comercial <input type="checkbox"/> Galpão/Depósito		
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Casa Germinada			<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Outros		
Superfície <input type="checkbox"/> Pantanoso <input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Seco <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação <input type="checkbox"/> Com aterro <input type="checkbox"/> Com entulho		Estrada <input type="checkbox"/> Asfaltada <input type="checkbox"/> Não Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Não Pavimentada		Cercamento <input type="checkbox"/> Arame <input type="checkbox"/> Gradil <input type="checkbox"/> Muro <input checked="" type="checkbox"/> Tela <input type="checkbox"/> Sem Cercamento	
Topografia <input type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Com active <input type="checkbox"/> Com declive <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Conservação do Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em implantação		Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em implantação	
Padrão de Acabamento <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Inferior		Cômodos <input type="checkbox"/> Dormitório simples <input type="checkbox"/> Suíte <input type="checkbox"/> Banheiro <input type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Sala			
<input type="checkbox"/> Cozinha <input type="checkbox"/> Lavanderia <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Vaga de garagem				Estrutura <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de festas <input type="checkbox"/> Campo <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL					



CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —

Ocupação	Média	Nível sócio econômico	Médio
Bairro	Em desenvolvimento	Uso predominante	Rural
INFRAESTRUTURA URBANA			
Água potável, energia elétrica, telefone, internet, esgoto pluvial, iluminação pública, coleta de lixo.			
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS			
Correio, posto de saúde, órgão público, lojas e comércio em geral, posto de gasolina, mercado, padaria, hotel, etc.			

QUADRO DE AMOSTRAS

	VALOR/R\$	ÁREA	VALOR M²	INFORMANTE
01	450.000,00	25.000,00	R\$ 18,00	Rafali Imóveis
02	780.000,00	90.000,00	R\$ 8,67	VS Corretor de Imóveis
03	590.000,00	43.000,00	R\$ 13,72	Rafali Imóveis
04	420.000,00	60.000,00	R\$ 7,00	Rafali Imóveis
05	950.000,00	77.964,00	R\$ 12,19	Rafali Imóveis
06	1.000.000,00	50.000,00	R\$ 20,00	Rafali Imóveis
07	125.000,00	7.115,00	R\$ 17,57	Rafali Imóveis

VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

VALOR MÍNIMO:	R\$ 443.683,06
VALOR MÉDIO:	R\$ 521.980,07
VALOR MÁXIMO:	R\$ 600.277,08
VALOR ADOTADO:	R\$ 521.980,07

CONFIANÇA
— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônoma - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

Sandro Roberto Stoeterau

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** TERRENO RURAL**Tipo:** Laudo simplificado**Solicitante:** CRESOL**Lograd.:****Nº:****Complemento:****Bairro:****Cidade:** ANITÁPOLIS**Estado:** Santa Catarina**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	450.000,00	25.000,00	18,00	1,00	18,00
2	780.000,00	90.000,00	8,67	2,00	17,33
3	590.000,00	43.000,00	13,72	1,00	13,72
4	420.000,00	60.000,00	7,00	2,00	14,00
5	950.000,00	77.964,00	12,19	1,00	12,19
6	1.000.000,00	50.000,00	20,00	0,80	16,00
7	125.000,00	7.115,00	17,57	1,00	17,57

F1: Oferta

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	12,19
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	18,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	108,81
Amplitude total (R\$/m2):	5,81
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,45
Média aritmética (R\$/m2):	15,54
Mediana (R\$/m2):	16,00
Desvio médio (R\$/m2):	1,921689
Desvio padrão (R\$/m2):	2,255730
Variância (R\$/m2) ^ 2:	5,088318

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4890

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0888

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,51

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 14,32$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 15,54$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 16,77$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 7,90$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 7,90$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 13,21$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 15,54$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 17,88$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 30.704,21$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 17,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 521.980,07$$

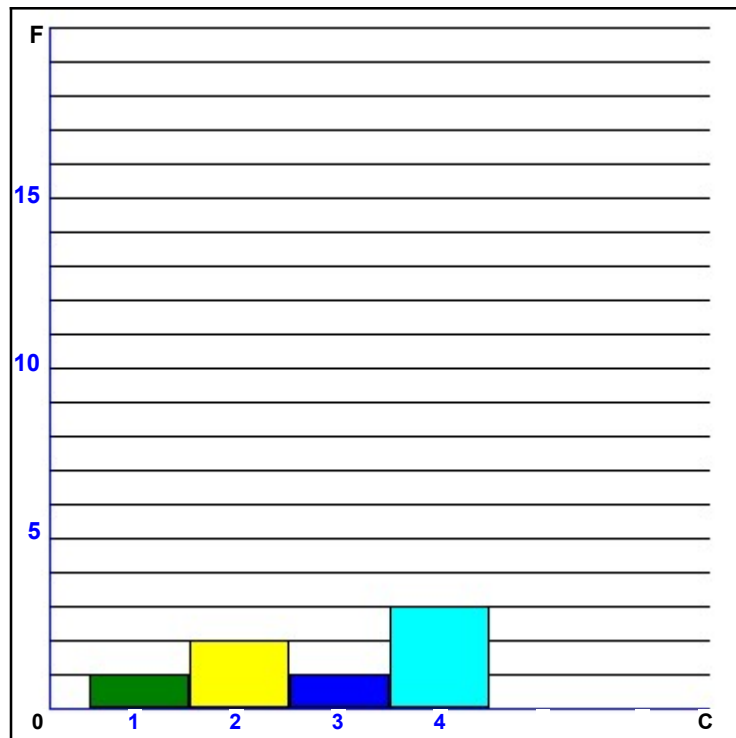
quinhentos e vinte e um mil, novecentos e oitenta reais e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

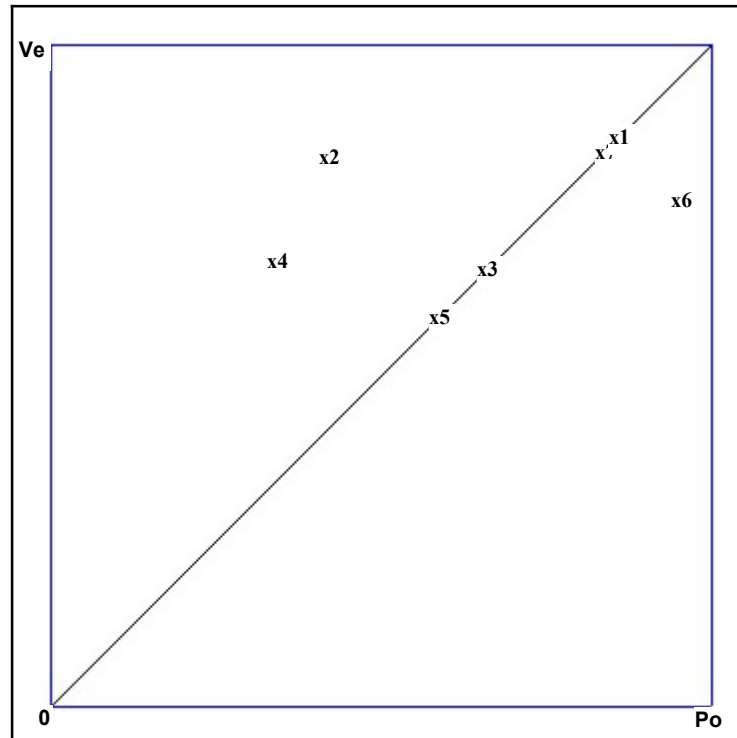
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

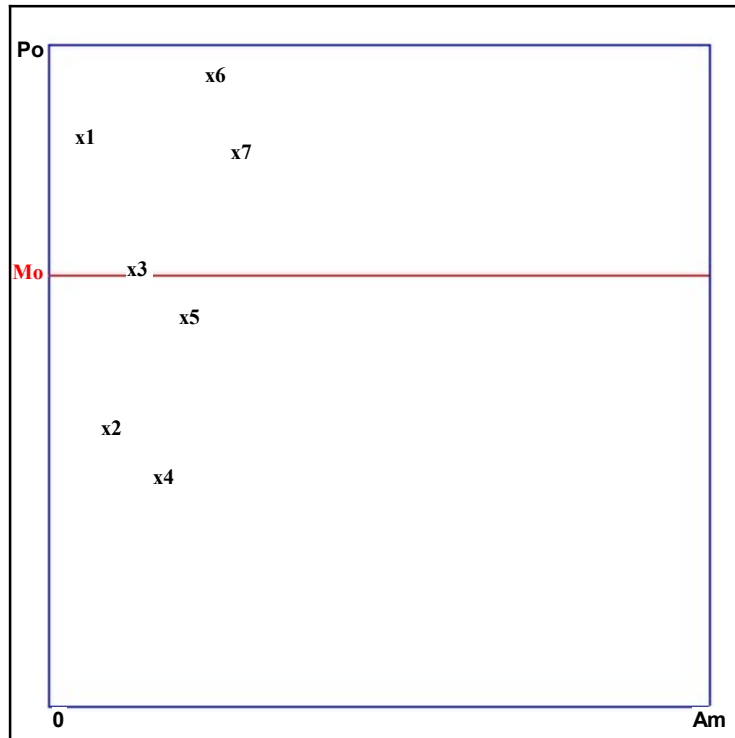


INTERVALO

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	12,19	13,64	1
2	13,64	15,09	2
3	15,09	16,55	1
4	16,55	18,00	3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	18,00	18,00	1,00
2 -	8,67	17,33	2,00
3 -	13,72	13,72	1,00
4 -	7,00	14,00	2,00
5 -	12,19	12,19	1,00
6 -	20,00	16,00	0,80
7 -	17,57	17,57	1,00

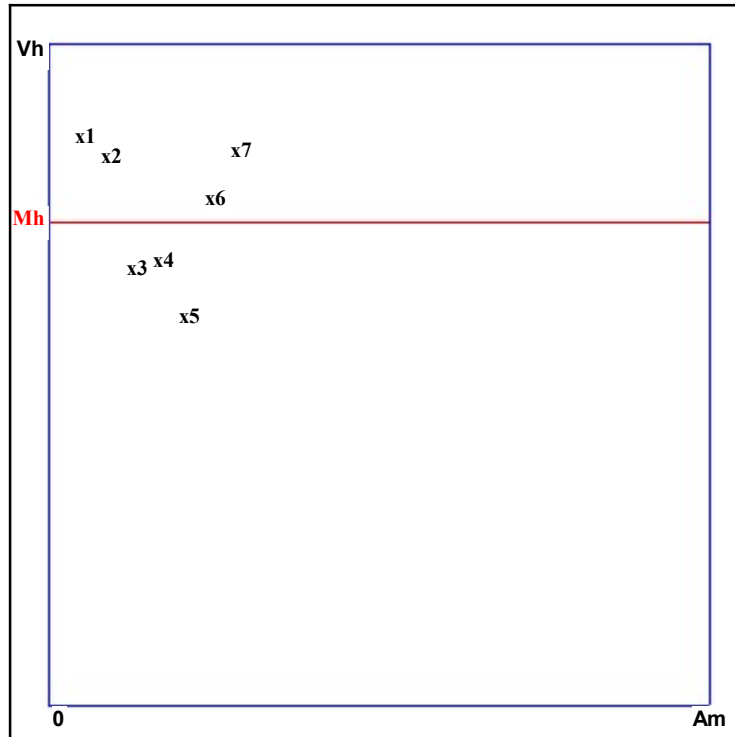
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 13,88

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	18,00	4,123	29,71
2 -	8,67	5,211	37,55
3 -	13,72	0,156	1,13
4 -	7,00	6,877	49,56
5 -	12,19	1,692	12,19
6 -	20,00	6,123	44,12
7 -	17,57	3,691	26,60

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 15,54

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	18,00	2,456	15,80
2 -	17,33	1,789	11,51
3 -	13,72	1,823	11,73
4 -	14,00	1,544	9,93
5 -	12,19	3,359	21,61
6 -	16,00	0,456	2,93
7 -	17,57	2,025	13,02

Data: / / _____

QUADRO DE RISCOS				
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO				
Risco de Alagamento	<input type="checkbox"/> Sem Risco	Risco de Deslizamento	<input type="checkbox"/> Sem Risco	
	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo		<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	
	<input type="checkbox"/> Médio		<input type="checkbox"/> Médio	
	<input type="checkbox"/> Alto		<input type="checkbox"/> Alto	
Risco Socioambiental Potenciais Fontes de Contaminação				
		SIM	NÃO	SEM INFORMAÇÃO
	No imóvel há indícios de contaminação?		X	
	No entorno do imóvel há indícios de contaminação?		X	
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto		X	
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		X	
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		X	
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?		X	
	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		X	
	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		X	
	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		X	
Outros: Descrever		X		
Atividade	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Oficina Mecânica		
	<input type="checkbox"/> Hospital/Serviço Saúde	<input type="checkbox"/> Baterias/Tóxicos/Tintas		
<input type="checkbox"/> Indústria	<input type="checkbox"/> Depósito Agrotóxico			
<input type="checkbox"/> Mineração	<input type="checkbox"/> Tanques enterrados			
<input type="checkbox"/> Lavanderia/Tinturaria	<input type="checkbox"/> Cemitério			
<input type="checkbox"/> Combustíveis/Óleo	<input type="checkbox"/> Armazenamento Resíduos			
<input type="checkbox"/> Lixão/Entulho/Aterro/Ferro	<input type="checkbox"/> Outros			



DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Na pesquisa realizada no mês de **Novembro de 2025**, ampliada com base de dados existente, foram procurados dados referentes a **terrenos rurais** que estivessem sendo ofertados para vendas com ênfase para imóveis localizados na região expandida do imóvel.

Foi verificado que os mercados imobiliários de venda de **terrenos** com as características do imóvel avaliado possuem **média** liquidez.

CONCLUSÃO

Tomando-se por base as considerações acima, e tendo em vista, quanto ao **terreno rural**, sua localização, formato, dimensões, área, condições de aproveitamento, benfeitorias e característica da zona.

O imóvel em comento fora avaliado, tendo assim concluído que o imóvel em função de estar localizado **no Interior do Município de Anitápolis/SC**, possui **alta** vocação rural e **média** valorização de mercado.

ENCERRAMENTO

Importa a presente avaliação em **R\$ 521.980,07 (quinhentos e vinte e um mil, novecentos e oitenta reais e sete centavos)**.

Sandro Roberto Stoeterau

Creci nº 17.378

Avaliador Responsável

CNAI:003286

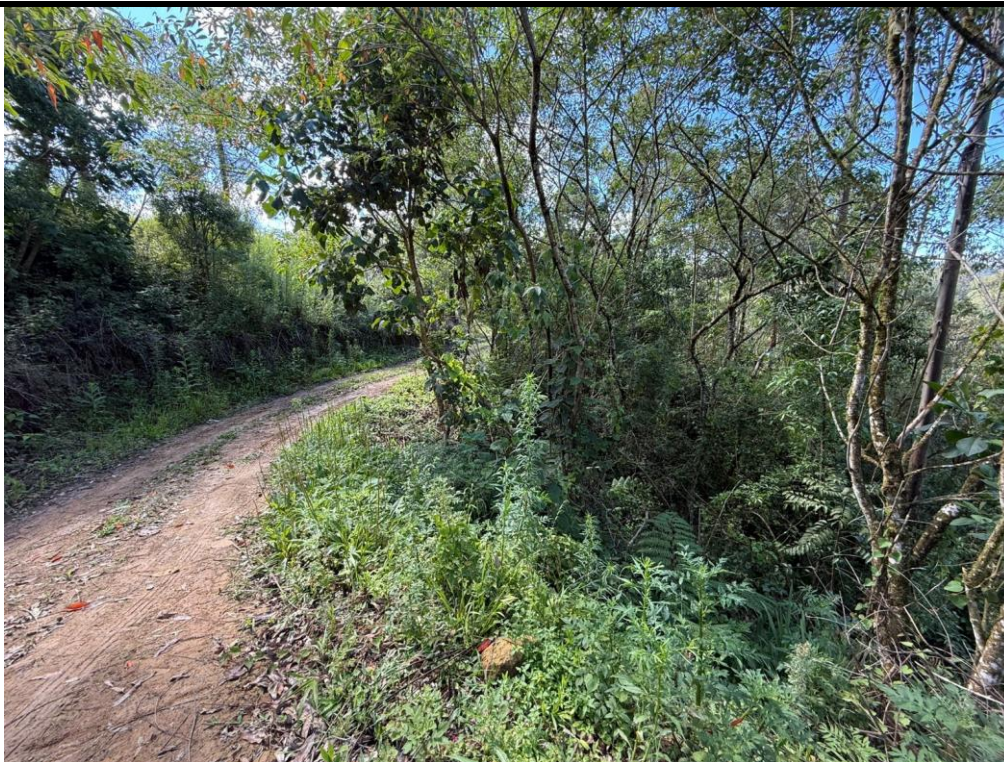


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

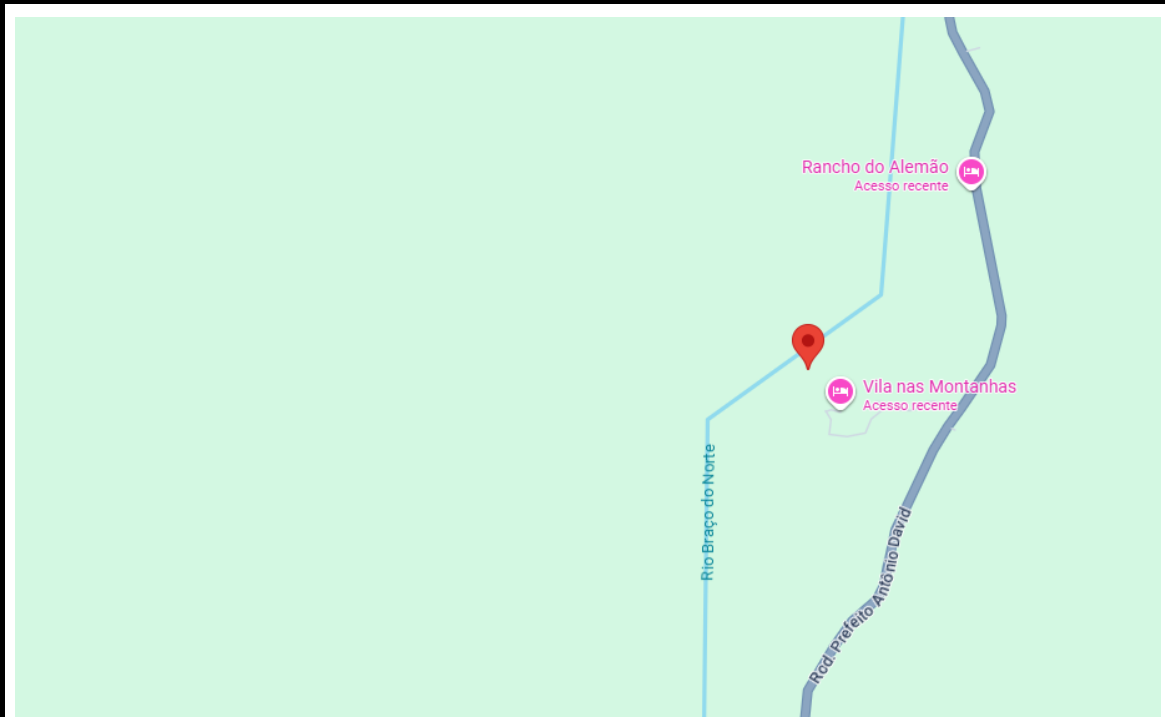
CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, nº 141 - Sala nº 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA: <https://maps.app.goo.gl/94zaMFfwS2vcwV1A>

