

Ano
2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO



(48) 99641-2736



fagae.engenharia@gmail.com

WWW.FAGAE.COM

FOLHA RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO: 06 de Junho de 2024

DATA DA VISTORIA: 04 de Junho de 2024

PROPRIETÁRIO EM MATRÍCULA: Santa Rosa de Lima Loteamentos Eireli

PROPONENTE: Cooperativa Sicredi Sul/SC – Agência Braço do Norte

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula nº 32.280, Ofício de Registro de Imóveis Braço do Norte/SC

FINALIDADE: Definição do valor de mercado para atualização de avaliação

SOLICITANTE: Cooperativa Sicredi Sul/SC – Agência Braço do Norte

OBJETO: Terreno Urbano – Lote 15 da Quadra H

LOCALIZAÇÃO: Rua Projetada E (Loteamento Santa Rosa de Lima), Bairro Rio Bonito – Braço do Norte/SC

METODOLOGIA: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

ÁREAS:

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 375,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA NÃO AVERBADA: 00,00 m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

(Valor médio de mercado para a venda do imóvel)

R\$: 173.000,00

(Cento e Setenta e Três Mil Reais)

VALOR PARA LIQUIDEZ FORÇADA

R\$: 143.000,00

(Cento e Quarenta e Três Mil Reais)

Sumário

1. INTERESSADO	3
2. IDENTIFICAÇÃO	3
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO	3
4. DADOS DO TERRENO	4
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6. CONDIÇÕES GERAIS	5
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	7
9. LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH	8
10. AVALIAÇÃO	9
10.1 Terreno	9
10.1.1 Memorial de Cálculo	10
10.2 Valor para Liquidez Forçada (R\$)	11
10.2.1 Legenda	11
10.2.2 Memorial de Cálculo	12
11. OBSERVAÇÕES	12
12. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA	12
13. MATRÍCULA DO IMÓVEL	13
14. RESPONSÁVEL TÉCNICO E REPRESENTANTE LEGAL	15

Número do serviço: 481

Número da matrícula do imóvel: 32.280

Data da matrícula: 04/08/2022

Solicitação

Entidade financeira: Cooperativa Sicredi Sul/SC

Agência: Braço do Norte

Vistoria

Data: 04/06/2024

Hora: 16:20h

Acompanhante:

1. INTERESSADO

Proponente: Cooperativa Sicredi Sul/SC – Agência Braço do Norte

CNPJ: 03.793.242/0015-73

Finalidade: Atualização de Avaliação

Objetivo: Valor de Mercado

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do imóvel: Rua Projetada E

Bairro: Rio Bonito

Nº:

CEP: 88750-000

Complemento: Lote 15 – Quadra H

Nome Condomínio/Empreendimento: Loteamento Santa Rosa de Lima

Cidade/UF: Braço do Norte/SC

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

Acesso

- ☐ Bom
☒ Razoável
☐ Ruim
☐ Sem acesso

Uso Predominante

- ☒ Unifamiliar
☐ Multifamiliar
☐ Comercial
☐ Institucional
☐ Industrial
☐ Outros

Padrão Construtivo

Predominante

- ☐ Baixo
☐ Normal/Baixo
☒ Normal
☐ Normal/Alto
☐ Alto

Serviços e equipamentos comunitários

- ☒ Coleta de lixo
- ☒ Saúde
- ☒ Comércio
- ☒ Transporte coletivo
- ☒ Lazer
- ☒ Escolas
- ☐ Rede bancária
- ☐ Segurança pública

Infraestrutura urbana

- ☒ Rede água potável
- ☒ Rede de água pluvial
- ☒ Rede elétrica
- ☒ Rede de esgoto
- ☒ Telefonia
- ☒ Pavimentação
- ☒ Iluminação pública (na via do lote)
- ☐ Gás canalizado

4. DADOS DO TERRENO

Área Total (m²): 375,00

Testada (m): 15,00

Número de frentes: 01

Fração ideal (%): 100

Cota do greide em relação ao nível da rua:

- ☐ Abaixo
- ☒ Igual ou acima

Situação:

- ☒ Meio de quadra
- ☐ Esquina

Formato:

- ☒ Regular
- ☐ Irregular

Superfície:

- ☒ Seco
- ☐ Brejoso
- ☐ Alagável

Via de acesso:

- ☐ Arterial ou principal
- ☐ Coletora ou secundária
- ☒ Local
- ☐ Rodovia
- ☐ Vicinal

Topografia:

- ☒ Plano
- ☐ Aclive > 10%
- ☐ Declive > 10%

Cercamento:

- ☐ Muro
- ☐ Tela
- ☐ Gradil
- ☒ Não possui

Vocação principal:

- ☒ Unifamiliar
 - ☐ Multifamiliar
 - ☐ Comercial
 - ☐ Institucional
 - ☐ Industrial
 - ☐ Outros
-

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA

Objeto de avaliação: **Terreno Urbano**

Localização:

- ☐ Boa
☒ Regular
☐ Ruim

Ocupação:

- ☐ Ocupado
☒ Desocupado
☐ Locado/Arrendado
☐ Cedido/Comodato
☐ Invadido

Situado em condomínio:

- ☐ Sim
☒ Não

Solução de abastecimento de Água:

- ☒ Rede de água potável
☐ Poço
☐ Não possui

Coordenadas geográficas

Latitude Sul	Longitude Oeste
-28.269382	-49.139716

Quadro de áreas

Áreas Construídas (m²)		
Averbadas	Não Averbadas	Total
00,00	00,00	00,00

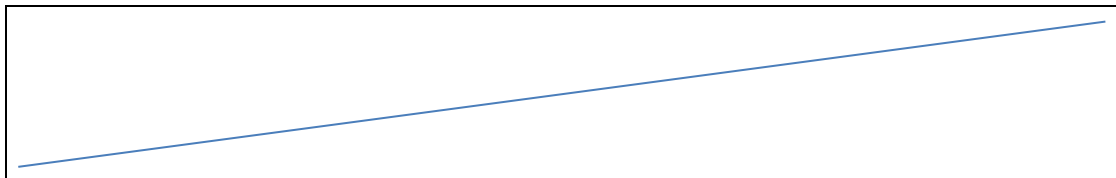
6. CONDIÇÕES GERAIS

1.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

☒ Sim

☐ Não

Justificativa em caso negativo.



1.2 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

- ☒ Nenhum
☐ Valorizante
☐ Desvalorizante

Valorizante

- | | |
|--|--|
| ☒ Nenhum | ☐ Parques |
| ☐ Vista permanente | ☐ Vista favorável |
| ☐ Shopping | ☐ Empreendimentos |
| ☐ Orla | ☐ Outros: |
-

Desvalorizantes

- | | |
|--|---|
| ☒ Nenhum | ☐ Indústria |
| ☐ Aterro sanitário | ☐ Área inundável |
| ☐ Estação de tratamento de esgoto | ☐ Presídio |
| ☐ Estação de metro/trem | ☐ Área de desmoronamento |
| ☐ Subhabitação | ☐ Outros |
| ☐ Torre de telefonia ou energia | |
| ☐ Empreendimento | |
-

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado:

- ☐ Recessivo
☒ Normal
☐ Aquecido

Número de ofertas

- ☐ Baixo
☒ Médio
☐ Alto

Liquidez e prazo provável de venda:

- ☐ Baixa (superior a 6 meses)
☒ Média (entre 3 e 6 meses)
☐ Alta (inferior a 3 meses)

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1. Fachada Frontal



2. Fachada Frontal



3. Vista Frente/Fundos



4. Vista Frente/Lateral Esquerda



5. Vista Frente/Lateral Direita



6. Vista Meio/Frente



7. Drenagem Pluvial



8. Logradouro

9. LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



10. AVALIAÇÃO

10.1 Terreno

Metodologia:

- ☒ MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
☐ SMDNO - Sem metodologia definida em norma
☐ Outras metodologias, explicitar:

Tratamento de dados:

- ☒ Estatística inferencial
☐ Nº de dados insuficientes

Nº de dados utilizados: 34

Nº de variáveis utilizadas: 05

Especificação da avaliação:

Fundamentação:

- ☐ Grau I
☒ Grau II
☐ Grau III

Precisão:

- ☐ Grau I
☐ Grau II
☒ Grau III

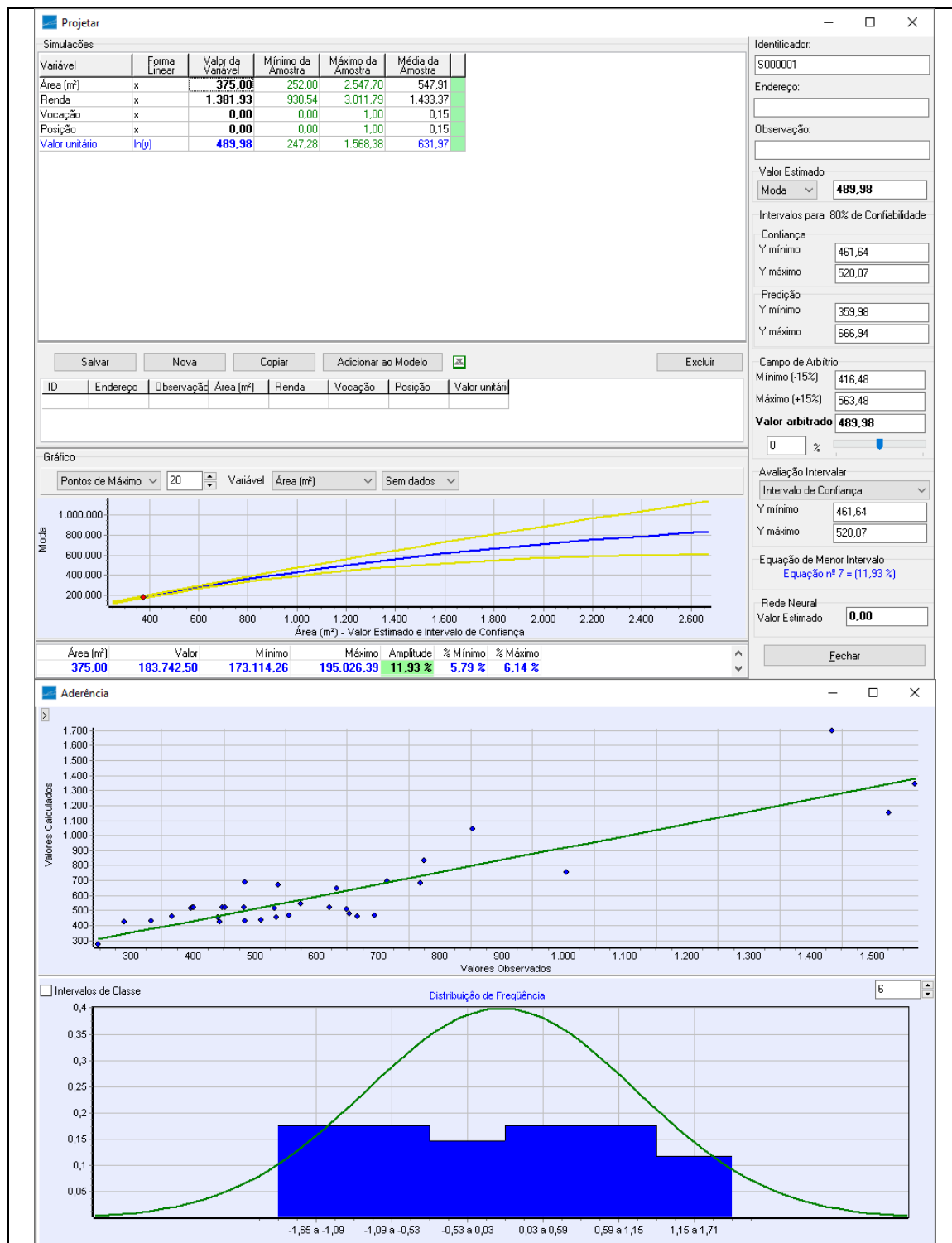
RESULTADO:

VALOR DE MERCADO TERRENO (R\$): 173.000,00

(Cento Setenta e Três Mil Reais)

Área de referência (m²):	375,00	Valor unitário (R\$/m²):	461,33
--------------------------	--------	--------------------------	--------

10.1.1 Memorial de Cálculo



Equação:

$$\text{Valor unitário} = 270,22961 * e^{(-0,0001974917 * \text{Área (m}^2\text{)})} * e^{(0,00048422134 * \text{Renda})} * e^{(0,46463299 * \text{Vocação})} * e^{(0,30473423 * \text{Posição})}$$

10.2 Valor para Liquidez Forçada (R\$)

10.2.1 Legenda

Item 2			
Opções	FD		
	2	Residencial	
	3	Comercial	
	7	Produção Agrícola ou Pecuária	
	8	Industrial	
FD atribuído		1	
Item 3			
Opções	FD		
	2	Urbana	
	5	Rural	
FD atribuído		1	
Item 4			
Opções	FD		Exemplos:
	1	Sim	Imóvel residencial em área constituída de imóveis de vocação residencial
	5	Não	Imóvel industrial em área constituída de imóveis de vocação residencial
FD atribuído		1	
Item 5			
Opções	FD		
	1	Recessivo	Mercado imobiliário em baixa, por questões econômicas ou alto número de ofertas da tipologia selecionada e pouca procura, também serve para imóveis que atendam um público muito
	4	Normal	Mercado imobiliário estabilizado, ofertas atendem a procura.
	9	Aquecido	Mercado imobiliário em alta, ofertas insuficientes para a procura atual ou imóveis raros que atendam uma procura significativa.
FD atribuído		1	
Item 6			
Opções	FD		
	9	Baixa	Venda estimada após 6 meses em oferta
	5	Média	Venda estimada entre 3 e 6 meses em oferta
	1	Alta	Venda estimada antes dos 3 meses em oferta
FD atribuído		1	
Item 7			
Opções	FD		
	3	Não	
	1	Positiva	Imóvel com particularidades valorizantes como infraestrutura de condomínio que possua muitas opções de lazer, indústria voltada para um mercado que esteja em alta, produção agrícola de alta procura, dentre
	9	Negativa	Imóveis fora do padrão atual, desatualizados, que não atende as necessidades do mercado atual, destinado a um comércio ou indústria em baixa, que necessite de grandes adequações.
FD atribuído		1	
Item 8			
Opções	FD		
	1	Nenhuma ou pouca	Regularizações de cartório, condomínio ou reparos simples que envolva pequenos gastos.
	3	Média	Necessidade de pequenas reformas em condomínio, necessidade de averbação, condomínio de valor significativamente alto, outras possibilidades que envolva custo de até aproximadamente 10% do valor do
	7	Alta	Necessidade de reformas médias ou grandes em condomínio, necessidade de reflorestamento, ter somado mais de uma das situações descritas acima, outras possibilidades que possam gerar alto custo ao
FD atribuído		1	

10.2.2 Memorial de Cálculo

Calculo de liquidez forçada		
1	Valor de avaliação do imóvel	R\$ 173.000,00
2	Tipologia	Residencial
3	Região	Urbana
4	Imóvel inserido em contexto de acordo com sua finalidade	Sim
5	Desempenho do mercado atual	Normal
6	Líquides e prazo provável de venda	Média
7	O imóvel possui influencia positiva ou negativa, significativa, que o faça diferenciado no mercado?	Não
8	Nível de despesas pós compra	Nenhuma ou pouca
Fator Depreciativo (FD)		17
Valor de Liquidez Forçada (VLF)		R\$ 143.590,00

RESULTADO:

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA (R\$): 143.000,00

(Cento e Quarenta e Três Mil Reais)

Área de referência (m²):	375,00	Valor unitário (R\$/m²):	381,33
--------------------------	--------	--------------------------	--------

11. OBSERVAÇÕES

Para efeito de cálculo consideramos o valor mínimo, uma vez que o modelo de regressão apresenta apenas dados de ofertas.

A cópia apresentada da matrícula do imóvel não está válida (autenticação em 04/08/2022). Se no decorrer do processo da operação for solicitada cópia atualizada da matrícula, e, constado novos registros/averbações, o documento deverá sofrer nova análise técnica, podendo requerer novo processo de avaliação.

12. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia?

☒ Sim

☐ Não

☐ Pendente de análise da instituição solicitante

13. MATRÍCULA DO IMÓVEL



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAÇO DO NORTE
Lenita Weber Bonetti de Freitas

Livro nº. 2 — EI

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Fls. 90 8

Ano: 2021

Matrícula Nº 32.280

Data: 22 de Janeiro de 2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado na Rua Projetada "E", bairro Rio Bonito, neste município e comarca de Braço do Norte/SC, com a área de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: faz frente ao OESTE, onde mede 15,00m., com a Rua Projetada "E", fundos ao LESTE, onde mede 15,00m., com o lote nº 16; lado direito ao SUL, onde mede 25,00m., com o lote nº 13; e lado esquerdo ao NORTE, onde mede 25,00m., com o lote nº 17. Este lote fica distante 48,00m., da esquina formada pela Rua Projetada "C" com a Rua Projetada "E". Este terreno é composto pelo Lote nº 15 da Quadra "H" do Loteamento "SANTA ROSA DE LIMA", o qual tem como ponto de referência a Igreja Matriz Santa Rosa de Lima, no bairro Rio Bonito, nesta cidade de Braço do Norte, a qual dista do terreno a ser loteado 650,00 metros. **PROPRIETÁRIA:** SANTA ROSA DE LIMA LOTEAMENTOS EIRELI, Empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ nº 26.165.617/0001-50 e NIRE nº 426 0025349-4, com sede na Rua Governador Irineu Bornhausen, nº 4.677, sala 03, bairro Rio Bonito, Braço do Norte/SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob o nº R-21-7.937, L-2-AK, em área maior, por meio de Integralização de Capital Social datada de 26/01/2017, no valor de R\$ 300.000,00 e registrada aos 08/09/2017, neste Ofício. Dito imóvel foi matriculado por meio do Processo de Loteamento, protocolado sob o nº 82.997, aos 13/03/2019, neste Ofício. Emol: R\$ 8,55. Braço do Norte, 22 de Janeiro de 2021. REGISTRADORA INTERINA:  (Lenita Weber Bonetti de Freitas)

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAÇO DO NORTE
Lenita Weber Bonetti de Freitas

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 32.280 do Livro

nº 2-EI, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé.
Braço do Norte, 04 de Agosto de 2022.

- ☐ Lenita Weber Bonetti de Freitas - Registradora Interina
- ☐ Vera Lúcia Westphal Uliano - Escrevente Substituta
- ☐ Marilene da Silva Sombrio - Escrevente Substituta
- ☒ Isadora Mendes Meurer - Escrevente
- ☐ Karini Clemente Nazário - Escrevente
- ☐ Poliana Rohling - Escrevente



Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22
Selos: R\$ 3,11
Total: R\$ 25,33

****Validade: 30 dias****

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.

14. RESPONSÁVEL TÉCNICO E REPRESENTANTE LEGAL

FABRICIO
RODRIGUES
ROSA:04029018947

Assinado de forma
digital por FABRICIO
RODRIGUES
ROSA:04029018947

FABRÍCIO RODRIGUES ROSA

Engenheiro Civil

CREA/SC 118739-6

Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias da Engenharia

Esp. Gestão Empresarial

Responsável Técnico

Fagae Engenharia Ltda

GABRIEL PEREIRA DE
BARROS:8371389108
7

Assinado de forma
digital por GABRIEL
PEREIRA DE
BARROS:83713891087

GABRIEL PEREIRA DE BARROS

Engenheiro Civil

CREA/SC 118080-0

Esp. Engenharia Diagnóstica, Patologias e Perícias na Construção Civil

Esp. Gestão de Obras e Projetos

Representante Legal da Empresa

Fagae Engenharia Ltda

Gravatal / SC
06 de Junho de 2024