Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 4
2. FINALIDADE 4
3. OBJETIVO 4
4. DOS TRABALHOS PERICIAIS 5
4.1 EXAME DOCUMENTAL 5
4.2 ANAMNESE 5
4.3 INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO 5
4.4 CONSTATAÇÃO "IN LOCO" 6
4.5 INVESTIGAÇÃO 6
4.6 ANÁLISE DOS FATOS, DOCUMENTAÇÕES E LABORAÇÃO DE LAUDO 6
5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LITÍGIO 6
5.1 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.978 6
5.2 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 9.405 7
5.3 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 36.227 8
5.4 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 13.884 8
6. Anexos 13

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo refere-se à **ação de cumprimento de sentença em face da empresa SÃO DOMINGOS INDUSTRIA E COMERCIO DE COQUE LTDA,** que tramita desde 17/08/2001 na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRICIÚMA.

No evento 1123 o Excelentíssimo intimou o Perito já nomeado no Evento 864, para avaliar os imóveis de matrículas 4.978, 9.405 e 36.227, conforme solicitado pela **Exequente COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL** no Evento 1115.

Esclarece o perito que, por mero lapso, **deixou de incluir em sua proposta de honorários a avaliação dos imóveis constantes na Matrícula nº 13.884** do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma. Ressalta, ainda, que a referida matrícula corresponde a lotes que não foram localizados anteriormente pelo oficial de justiça designado, razão pela qual, neste ato, o perito apresenta a correta localização dos referidos imóveis, para posterior avaliação após aceitação dos honorários.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente laudo pericial é fornecer subsídios ao Eminente julgador, elaborando o laudo técnico, cuja produção exige conhecimentos técnicos e científicos, e que se destina a estabelecer, na medida do possível, uma certeza a respeito de determinados fatos e de seus efeitos. O Perito examina fatos emite um julgamento baseado em seu livre convencimento, respeitado, porém o princípio da racionalidade e da prevalência da argumentação técnica e científica. O objetivo do trabalho pericial é afastar as dúvidas existentes sobre determinados fatos e sobre as suas consequências práticas. O Perito não emite um julgamento ou parecer jurídico, mas seu trabalho leva em consideração os efeitos jurídicos que a prova pericial se destina a produzir.

3. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo pericial é procurar esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia envolvidos na lide, por meio de diligências

"*in loco*", análises das documentações, fotografias, levantamento de informações oficiais e extraoficiais, cálculos e pesquisas "*in loco*".

4. DOS TRABALHOS PERICIAIS

Os trabalhos para elaboração do presente laudo técnico implicam nos seguintes procedimentos:

4.1 EXAME DOCUMENTAL

Análise minuciosa dos documentos acostados aos Autos, tais como:

- Documento 176 Evento 879 – Avaliação Oficial de Justiça Mat. 4.978;
- Documento 06 Evento 880 – Avaliação Oficial de Justiça Mat. 9.405;
- Documentação 07 Evento 880 – Avaliação Oficial de Justiça Mat. 9.405;
- Documentação 08 Evento 880 – Avaliação Oficial de Justiça Mat. 9.405;
- Documentação 48 Evento 880 – Avaliação Oficial de Justiça Mat. 36.227.

4.2 ANAMNESE

Foi realizada vistoria nos imóveis litigiosos, a fim de coletar informações que viessem a tornar mais completo este laudo pericial.

4.3 INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO

As intervenções foram fotografadas em dimensões diferenciadas, panorâmica, gradiente e detalhes, a fim de registrar diversos pontos importantes, para a realização do trabalho.

4.4 CONSTATAÇÃO "IN LOCO"

Vistoria no local e tomada de fotografia, realizada nos dias 20 de maio de 2025. Esteve presente nas diligências o Perito, sua assistente e os posseiros e/ou atuais proprietários dos imóveis citados.

4.5 INVESTIGAÇÃO

Investigação e estudo do local, realização de vistoria no imóvel litigioso, estudo da documentação acostada aos Autos, a fim de verificar todas as variáveis envolvidas no objeto da lide.

4.6 ANÁLISE DOS FATOS, DOCUMENTAÇÕES E LABORAÇÃO DE LAUDO

Análise dos fatos constatados "*in loco*", bem como análise da documentação acostada aos Autos e a elaboração do Laudo Pericial propriamente dito.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LITÍGIO

Os objetos do presente Laudo Pericial, configuram-se nos imóveis urbanos e rurais de matrículas nº 4.978, 9.405 e 36.227 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma. E a matrícula 13.884 que não foi avaliada, mas foi identificada.

5.1 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.978

De acordo com a matrícula trata-se de: ***um terreno situado nesta cidade, Rua Domingos Bristot, lote nº 03 da quadra G (Antiga Linha Rio Criciúma – Loteamento Recreio São Jorge), com área de 568,00m² (quinhentos e sessenta***

e oito metros quadrados), ou sejam 14,75 metros de frente, por 38,50 ditos de fundos.

No desenvolvimento da diligência destinada à avaliação do imóvel registrado sob a Matrícula 4.978, foi possível identificar a posse de NILZA TEIXEIRA, que apresentou um contrato de compra e venda em nome de um terceiro vendedor, conforme anexo Laudo de Avaliação. **Não foi autorizada a entrada do perito no interior do imóvel.**

O imóvel foi devidamente localizado, identificado e avaliado, conforme consta no Laudo de Avaliação anexado a este trabalho, sob o Anexo 01.

5.2 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 9.405

Informa o perito que os imóveis objeto da Matrícula nº 9.405 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma atualmente encontram-se vinculados a novo registro junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Forquilhinha, com exceção do Lote 35 da Quadra H que apesar da atualização da matrícula permanece registrado no 1º Ofício de Criciúma. Tal alteração decorre da reorganização territorial e registral ocorrida com a instalação da referida comarca, resultando na transferência das matrículas dos imóveis localizados dentro de seus limites territoriais.

Desta forma, para todos os efeitos atuais, os imóveis anteriormente identificados sob a Matrícula nº 9.405 de Criciúma devem ser considerados sob o novo número matricial atribuído pelo 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha, mantendo-se, contudo, as mesmas características, confrontações constantes no registro anterior.

Lote 11 Quadra B – Matrícula 6.715 do 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha;
Lote 86 Quadra H – Matrícula 7.404 do 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha;
Lote 92 Quadra H – Matrícula 7.455 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha;
Lote 37 Quadra H – Matrícula 9.646 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha;
Lote 35 Quadra H – Matrícula 136.239 1º Registro de Imóveis de Criciúma.

Os imóveis foram devidamente localizados, identificados e avaliados, porém **não foi autorizada a entrada no interior dos imóveis**, conforme consta no Laudo de Avaliação anexado a este trabalho, sob o Anexo 01.

5.3 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 36.227

Informa o perito que o imóvel objeto da Matrícula nº 36.227 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma atualmente encontra-se vinculado a novo registro junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Forquilhinha. Tal alteração decorre da reorganização territorial e registral ocorrida com a instalação da referida comarca, resultando na transferência das matrículas dos imóveis localizados dentro de seus limites territoriais.

Desta forma, para todos os efeitos atuais, o imóvel anteriormente identificado sob a Matrícula nº 36.227 de Criciúma deve ser considerado sob o novo número matricial 15.048 atribuído pelo 1º Registro de Imóveis de Forquilhinha, mantendo-se, contudo, as mesmas características, confrontações constantes no registro anterior.

O imóvel foi devidamente localizado, identificado e avaliado, conforme consta no Laudo de Avaliação anexado a este trabalho, sob o Anexo 02.

5.4 IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 13.884

No tocante aos imóveis pertencentes a Matrícula 13.884 do 1º Registro de Imóveis de Criciúma, vem este perito informar a localização conforme informações cadastrais da Prefeitura Municipal de Criciúma, para posterior aprovação de honorários apresentar a avaliação destes.



Imagem 01 – Localização imóvel Lote 04 Quadra D da Matrícula 13.884.



Imagem 02 – Localização imóvel Lote 05 Quadra D da Matrícula 13.884.



Imagem 03 – Localização imóvel Lote 06 Quadra D da Matrícula 13.884.



Imagem 04 – Localização imóvel Lote 09 Quadra D da Matrícula 13.884.



Imagem 05 – Localização imóvel Lote 10 Quadra D da Matrícula 13.884.



Imagem 06 – Localização imóvel Lote 10 Quadra B da Matrícula 13.884.



Imagem 07 – Localização imóvel Lote 11 Quadra B da Matrícula 13.884.

Sendo o exposto dá-se por encerrada a fase de análise e iniciamos às avaliações do Laudo Pericial, compostos pelos Anexos 01 (Imóveis Urbanos) e 02 (Imóveis Rurais).

Matrículas Processo	Matrículas Corretas	Registro	Cidade	Endereço	Quadra e Lote	Área Lote	Área construída (aprox.)	Valor de mercado
4.978	4.978	Criciúma	Criciúma	Rua Domingos Bristot, 375	Quadra G, Lote 03	568,00	394,79	R$ 1.528.000,00
9.405	7.404	Forquilhinha	Forquilhinha	Rua Irmã Noberta Ogniewski	Quadra H, Lote 35	360,00	120,00	R$ 231.800,00
9.405	9.646	Forquilhinha	Forquilhinha	Rua Irmã Noberta Ogniewski	Quadra H, Lote 37	360,00	150,00	R$ 273.800,00
9.405	136.239	Criciúma	Forquilhinha	Rua Irmã Noberta Ogniewski	Quadra H, Lote 49	360,00	75,00	R$ 306.000,00
9.405	7.455	Forquilhinha	Forquilhinha	Rua Irmã Apolinária Kamer	Quadra H, Lote 92	360,00	140,00	R$ 514.800,00
9.405	6.715	Forquilhinha	Forquilhinha	Rua Irmã Noberta Ogniewski	Quadra B, Lote 11	360,00	80,00	R$ 317.400,00
36.227	15.048	Forquilhinha	Forquilhinha	Pique do Rio Cedro	-	2113,00	-	R$ 30.000,00

6. Anexos

Anexo 01 – Laudos de Avaliação Imóveis Urbanos

Anexo 02 – Laudos de Avaliação Imóvel Rural

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 4.978

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	01

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 4.978 – Edificação Residencial
Endereço	Rua Domingos Bristot, 345 – Centro - Criciúma/Santa Catarina
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 4.978	394,79	m²	R$ 1.528.291,31	R$ 1.528.000,00
	Subtotal (casa)			**R$ 1.528.291,31**	**R$ 1.528.000,00**

VALOR TOTAL	**R$ 1.528.000,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 1.528.000,00 (Hum milhão, quinhentos e vinte e oito mil reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 17
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 18
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 21
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 24
Anexo 01: Matrícula de imóvel 26
Contrato de Compra e Venda 27
Anexo 02: Consulta Prévia 32
Anexo 03: Memória de Cálculo 35
Anexo 04: ART 44

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 4.978 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Criciúma SC, o imóvel possui como proprietário COLOMBO IMÓVEIS LTDA. No entanto conforme vistoria, o imóvel possui posse da Sr. NILZA TEIXEIRA, que possui contrato de compra e venda.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Criciúma, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída declarada na consulta prévia.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Criciúma, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento econômico e

intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 568,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área de 394,79 m², localizado no município de Criciúma no bairro Centro. Matriculado sob nº 4.978, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Criciúma se estende por 235,6 km², e com aproximadamente 192.236 habitantes. A densidade demográfica é de 815,8 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Içara, Morro da Fumaça, Siderópolis, Cocal do Sul, Nova Veneza e Maracajá, situado a 37 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 40' 42'' Sul Longitude: 49° 22' 13'' Oeste.

O município de Criciúma ainda possui um Parque Natural Municipal Morro do Céu.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Criciúma/SC, bairro Centro, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°41'1.91"S e 49°22'38.25"O.

O bem avaliando enquadra-se na Zona Central (ZC2 - 16) , conforme plano diretor do Município.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui supermercados, shoppings, praças, comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade a Avenida Centenário e ao Terminal Rodoviário Central. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Domingos Bristot.



Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 14h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 4.978:

✓ **Matrícula 4.978**: Um terreno urbano, situado nesta cidade, Rua Domingos Bristot, lote nº 03 da quadra G, (Antiga Linha Rio Criciúma – Loteamento Recreio São Jorge), com área de 568,00 m² (quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), ou sejam 14,75 metros de frente, por 38,50 ditos de fundos, com as seguintes confrontações: NORTE, com Dorvalina

Beneton Zilli; SUL, com a Rua Domingos Bristot; LESTE, com Írio Mangili e OESTE, com Edla Maria Bristot Borges.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: abaixo do greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 394,79m², segundo Consulta Prévia - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 02

Idade Estimada: 35 anos

Padrão: Normal

Estado de conservação: Regular.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Domingos Bristot, Bairro Centro Município de Criciúma/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Domingos Bristot.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Criciúma, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Criciúma/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Estado de conservação, Número de Dormitórios, Banheiros, Pavimentação, Tipo de Cobertura, Presença de Suítes, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 179 eventos de mercado e descartados 92 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 87 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 03, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Tipo de forro: variável dicotômica isolada que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do tipo de forro de cada imóvel pesquisado, sendo 1,00 para forro e 2,00 para laje. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Estado de conservação: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do estado de conservação dos imóveis, sendo 1,00 Ruim, 2,00 demanda reparos importantes, 3,00 demanda reparos, 4,00 bom, 5,00 ótimo, 6,00 novo. Aceita pela análise dos modelos;

Idade Estimada: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da idade do imóvel. Não aceita pela análise dos modelos;

Pavimentação: variável dicotômica que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da situação da via de acesso de cada imóvel pesquisado se possui pavimentação (1) se não possui pavimentação (0). Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Número de banheiros: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de banheiros de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Data: variação quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do tempo de exposição do imóvel a venda. Aceita pela análise dos modelos.

Estilo de construção (Isolada/ Geminada) – variável dicotômica isolada que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do estilo de construção, se isolada (1,00) se geminada (2,00). Não aceita pela análise dos modelos.

Suíte – variável dicotômica isolada que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da presença de suítes nos imóveis pesquisados, se possui (1,00) e se não possui (0,00). Não aceita pela análise dos modelos.

Evento – variável dicotômica isolada que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do modo de capitação de informação de cada imóvel pesquisado, se através de transação (1,00) ou através de oferta (2,00). Aceita pela análise dos modelos.

Tipo de Cobertura – variável dicotômica isolada que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do tipo de cobertura de cada imóvel pesquisado. Sendo 1,00 telha fibrocimento ou 2,00 telhas barro e/ou concreto. Não aceita pela análise dos modelos.

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 44,204777 *e ^ (0,00017413914 *Renda IBGE) *e ^ (38,435457 * 1/Áreatotal da casa) *e ^ (0,00038638357 *Área do lote) *e ^ (0,24443434 * Padrãode Acabamento) *Estado de conservação ^0,14762324 *e ^ (0,0078051657 * Data) *e ^ (0,088641761 *Evento) *e ^ (0,060109577 *Pavimentação)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 08 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 54 eventos [n>= 6*(8+1) sendo k o número de variáveis independentes], condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de ni ≥ 3 para n ≤ 30. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov,

a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas são menores e a vocação se torna residencial, e diminuem à medida que aumenta a área e aumenta a distância do polo ao imóvel. Além disso, imóveis que fazem frente para vias principais tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica, em razão da maior visibilidade, facilidade de acesso e atratividade para usos comerciais.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,78.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,962991 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros 0,037009% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,919901 (r2), significando que 91,99% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Renda IBGE 3.132,00
- Área total casa 394,79
- Área Lote 568,00
- Padrão de acabamento 4,00
- Estado de conservação 4,00
- Data 292,00
- Evento 1,00
- Pavimentação 1,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 03, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 3.871,15/m² x 394,79 m²) = R$ 1.528.291,31 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3

4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					19

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 03 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 4.978	394,79	m²	R$ 1.528.291,31	R$ 1.528.000,00
	Subtotal (casa)			**R$ 1.528.291,31**	**R$ 1.528.000,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 1.528.000,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 1.528.000,00 (Hum milhão, quinhentos e vinte e oito mil reais)

O presente laudo de avaliação consta de 24 (vinte e quatro) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953

Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:44:51 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Consulta Prévia

Anexo 03: Memória de Cálculo

Anexo 04: ART / RRT

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Visualização gerada em 05/06/2025 15:29:48. Não vale como certidão.

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL
RUBENS COSTA - 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS
Av. Getúlio Vargas, 54 — CRICIÚMA — S. C.
OFICIAL

MATRICULA- 4.978
23 de dezembro de 1977

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua Domingos Bristot, lote nº 03 da quadra G, (Antiga Linha Rio Criciúma- Loteamento Recreio São Jorge), com a área de 568,00 m2. (quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), ou sejam 14,75 metros de frente, por 38,50 ditos de fundos, com as seguintes confrontações: NORTE, com Dorvalina Beneton Zilli; SUL, com a Rua Domingos Bristot; LESTE, com Irio Mangilli e a OESTE, com Edla Maria Bristot Borges.
PROPRIETARIOS: EDLA MARIA BRISTOT BORGES E SEU MARIDO ANTONIO SERGIO BORGES, brasileiros, ele engenheiro, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 003 506 489.
Registro Antº nº 33.645, livro nº 3-T, fls. 66 v. 67, deste Oficio.

R-01-4.978-23-12-1977- Em primeira hipoteca, Cédula Rural Hipotecária. Emitente: Antonio Sérgio Borges e sua esposa Edla Maria Bristot Borges Financiador: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, agência de Rio Branco, CGC nº 00 000 000/71.- Vencimento e praça do pagamento: 21 12-1985.- Rio Branco.-Valor: Cr$ 981.750,00.-Juros: 10% ao ano. Emissão Rio Branco , 21-12-1977.-Referência: Registro nº 488, livro nº 03 de 23-12-1977.-Dou fé.

AV-02-4.978.-14-02-1986.- Fica cancelada a hipoteca do R-01, conforme autorização do credor, datada de 03-01-1986.- Dou fé.

R-03- 4.978- 05-05-1988- Transmitentes: Edla Maria Bristot Borges e seu marido Antonio Sergio Borges.-Adquirente: COLOMBO IMÓVEIS LTDA., ESTABELECIDA nesta cidade, CGC nº 83 561 902/0001-24.-COMPRA E VENDA.- Público de 29-04-1988, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 60, fls. 106.-Preço Cz$ 250.000,00.-Dou fé.

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/06/2025 15:29:48

Contrato de Compra e Venda

MINUTA

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA PRIMEIRA

a) **PROMITENTE COMPRADOR – NILZA TEIXEIRA**, brasileira, separada, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 2153691 – SSP/SC, inscrita no CPF sob o n.º 632.892.969-20, residente e domiciliado à Rua Cassimiro Milioli n.º 70 edifico Ana Lucia apartamento 205, Centro, em, Criciúma/SC. Doravante denominado Promitente Compradora.

b) **PROMITENTES VENDEDORES – TEREZINHA GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 6C/3.435.646- SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 981.263.009-06, residente e domiciliado à Rua Domingos Bristot, 375, Bairro Santa Bárbara em Criciúma/SC. Doravante denominados Promitentes Vendedores.

CLÁUSULA SEGUNDA

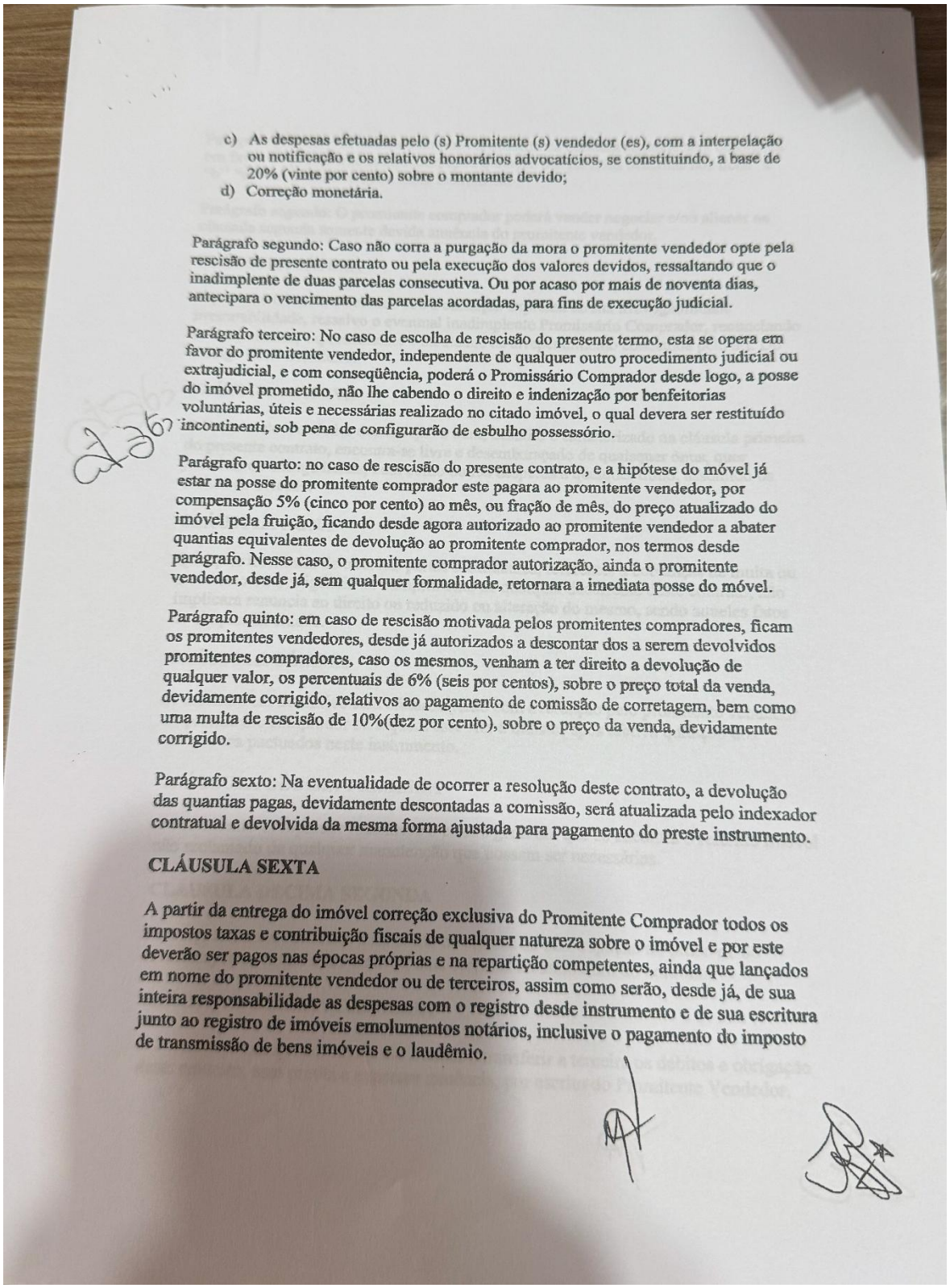
a) Pelo presente instrumento e na forma de direito os PROMITENTES VENDEDORES prometem vender para o PROMITENTE COMPRADOR, que promete comprar, a(s) fração(ões) ideal(is) abaixo referida(s) correspondente(s) à(s) autônoma(s) mencionada(s), e adiante determinada descrita e caracterizada.

b) Um terreno situado nesta cidade, Rua Domingos Bristot, lote nº 03 da quadra G, (Antiga Linha Rio Criciúma-Loteamento Recreio São Jorge), com área de 568,00 m² (quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), ou sejam 14,75 metros de frente, por 38,50 ditos de fundos, com as seguintes confrontações: NORTE, com Dorvalina Beneton Zilli; SUL, com a Rua Domingos Bristot; LESTE, com Irio Manganelle e a OESTE, com Edla Maria Bristot Boges. Consta no terreno uma casa de alvenaria com aproximadamente de quinhentos metros quadrados. Matricula 4.978

CLÁUSULA TERCEIRA

Os promitentes vendedores declaram vender aos promitentes compradores como de fato tem vendido o imóvel acima descrito e caracterizado na cláusula segunda deste contrato, tendo o valor da transação total de R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), equivalente à 502,09595 (quinhentos e dois virgula zero nove cinco nove cinco) CUB´s, que serão pagos da seguinte forma:

Digitalizada com CamScanner



c) As despesas efetuadas pelo (s) Promitente (s) vendedor (es), com a interpelação ou notificação e os relativos honorários advocatícios, se constituindo, a base de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido;
d) Correção monetária.

Parágrafo segundo: Caso não corra a purgação da mora o promitente vendedor opte pela rescisão de presente contrato ou pela execução dos valores devidos, ressaltando que o inadimplente de duas parcelas consecutiva. Ou por acaso por mais de noventa dias, antecipara o vencimento das parcelas acordadas, para fins de execução judicial.

Parágrafo terceiro: No caso de escolha de rescisão do presente termo, esta se opera em favor do promitente vendedor, independente de qualquer outro procedimento judicial ou extrajudicial, e com conseqüência, poderá o Promissário Comprador desde logo, a posse do imóvel prometido, não lhe cabendo o direito e indenização por benfeitorias voluntárias, úteis e necessárias realizado no citado imóvel, o qual devera ser restituído incontinenti, sob pena de configurarão de esbulho possessório.

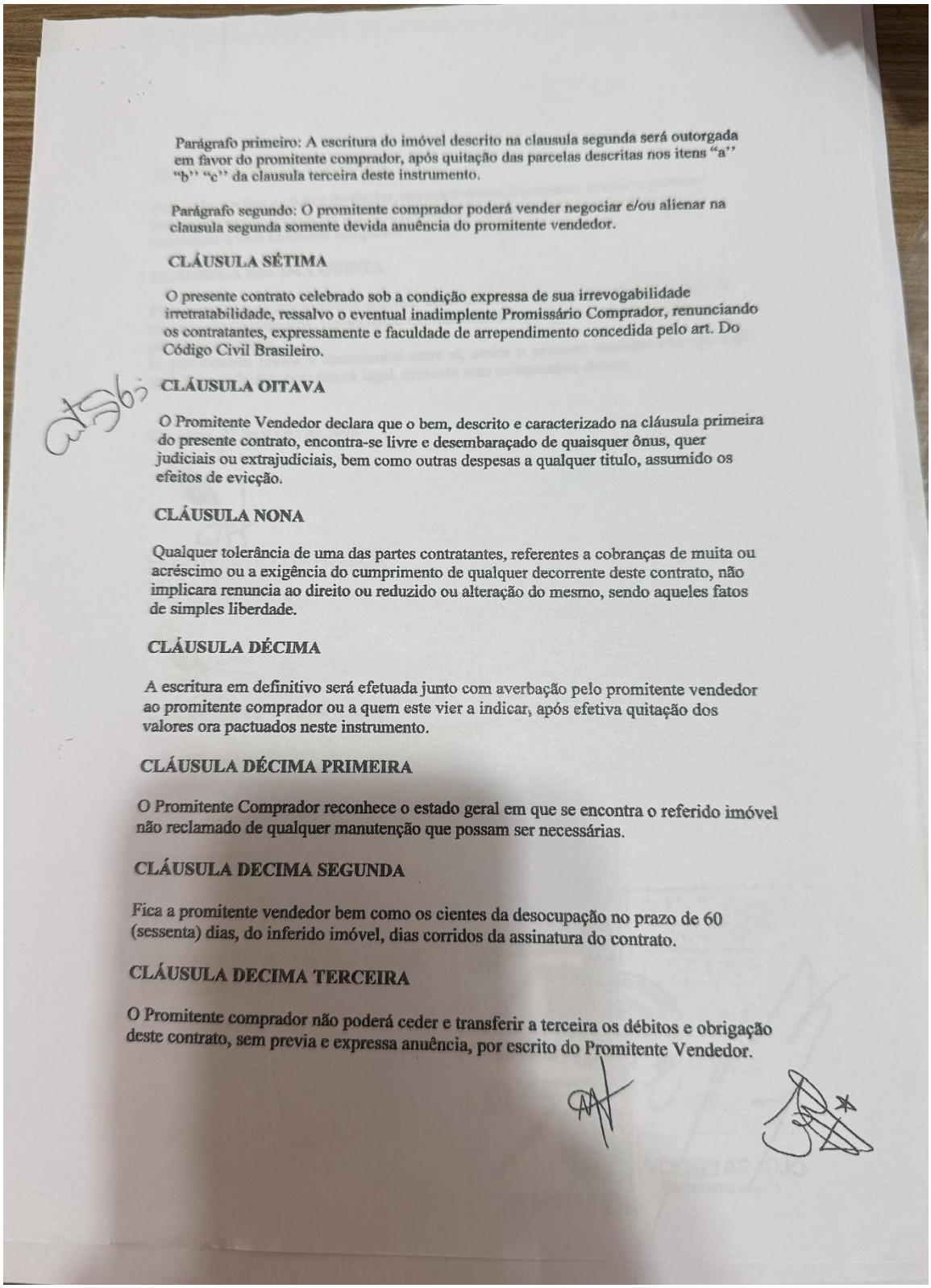
Parágrafo quarto: no caso de rescisão do presente contrato, e a hipótese do móvel já estar na posse do promitente comprador este pagara ao promitente vendedor, por compensação 5% (cinco por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel pela fruição, ficando desde agora autorizado ao promitente vendedor a abater quantias equivalentes de devolução ao promitente comprador, nos termos desde parágrafo. Nesse caso, o promitente comprador autorização, ainda o promitente vendedor, desde já, sem qualquer formalidade, retornara a imediata posse do móvel.

Parágrafo quinto: em caso de rescisão motivada pelos promitentes compradores, ficam os promitentes vendedores, desde já autorizados a descontar dos a serem devolvidos promitentes compradores, caso os mesmos, venham a ter direito a devolução de qualquer valor, os percentuais de 6% (seis por centos), sobre o preço total da venda, devidamente corrigido, relativos ao pagamento de comissão de corretagem, bem como uma multa de rescisão de 10%(dez por cento), sobre o preço da venda, devidamente corrigido.

Parágrafo sexto: Na eventualidade de ocorrer a resolução deste contrato, a devolução das quantias pagas, devidamente descontadas a comissão, será atualizada pelo indexador contratual e devolvida da mesma forma ajustada para pagamento do preste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

A partir da entrega do imóvel correção exclusiva do Promitente Comprador todos os impostos taxas e contribuição fiscais de qualquer natureza sobre o imóvel e por este deverão ser pagos nas épocas próprias e na repartição competentes, ainda que lançados em nome do promitente vendedor ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro desde instrumento e de sua escritura junto ao registro de imóveis emolumentos notários, inclusive o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis e o laudêmio.



Parágrafo primeiro: A escritura do imóvel descrito na clausula segunda será outorgada em favor do promitente comprador, após quitação das parcelas descritas nos itens "a" "b" "c" da clausula terceira deste instrumento.

Parágrafo segundo: O promitente comprador poderá vender negociar e/ou alienar na clausula segunda somente devida anuência do promitente vendedor.

CLÁUSULA SÉTIMA

O presente contrato celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade irretratabilidade, ressalvo o eventual inadimplente Promissário Comprador, renunciando os contratantes, expressamente e faculdade de arrependimento concedida pelo art. Do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA OITAVA

O Promitente Vendedor declara que o bem, descrito e caracterizado na cláusula primeira do presente contrato, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer judiciais ou extrajudiciais, bem como outras despesas a qualquer titulo, assumido os efeitos de evicção.

CLÁUSULA NONA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, referentes a cobranças de muita ou acréscimo ou a exigência do cumprimento de qualquer decorrente deste contrato, não implicara renuncia ao direito ou reduzido ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos de simples liberdade.

CLÁUSULA DÉCIMA

A escritura em definitivo será efetuada junto com averbação pelo promitente vendedor ao promitente comprador ou a quem este vier a indicar, após efetiva quitação dos valores ora pactuados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

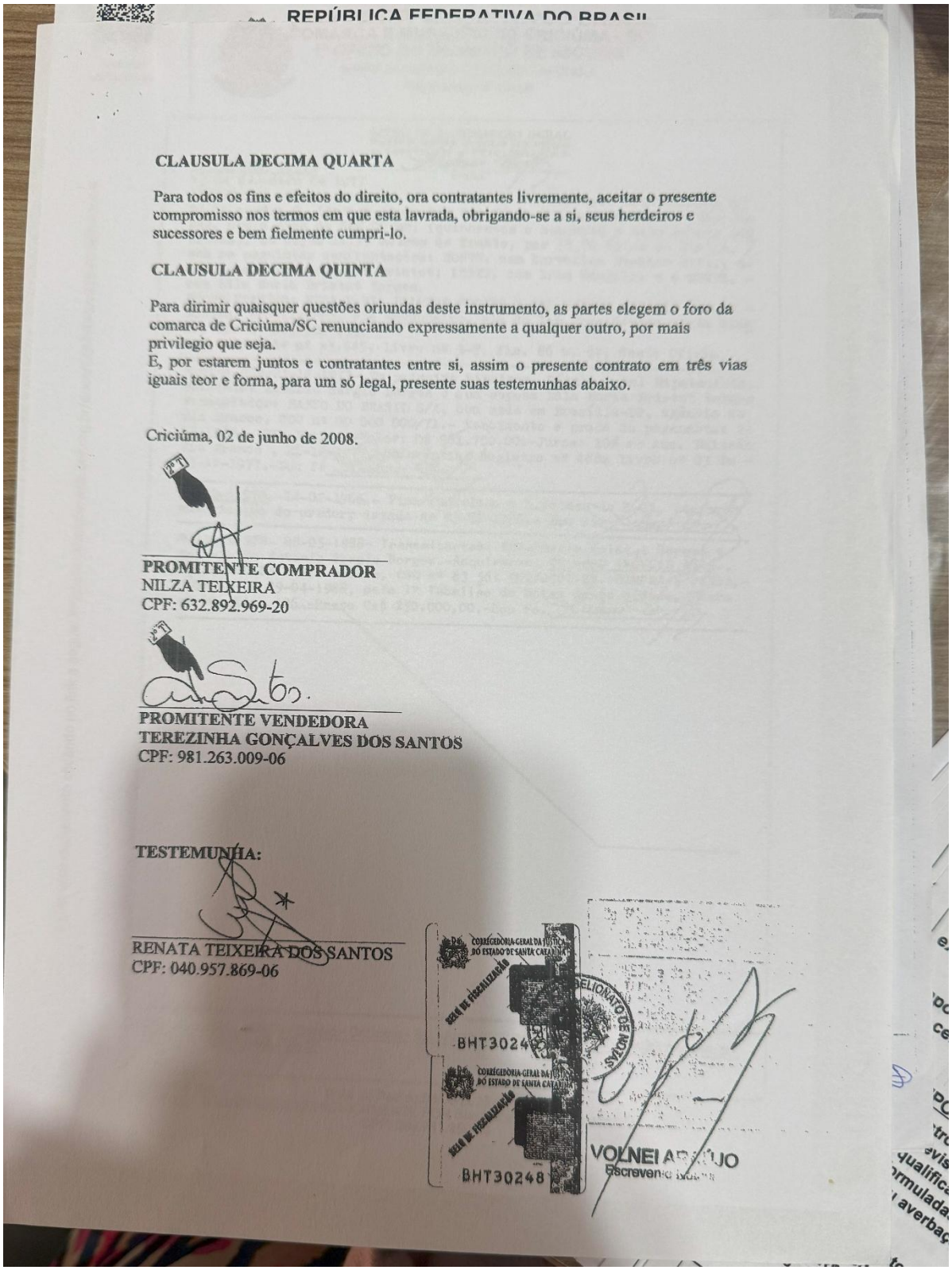
O Promitente Comprador reconhece o estado geral em que se encontra o referido imóvel não reclamado de qualquer manutenção que possam ser necessárias.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA

Fica a promitente vendedor bem como os cientes da desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, do inferido imóvel, dias corridos da assinatura do contrato.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA

O Promitente comprador não poderá ceder e transferir a terceira os débitos e obrigação deste contrato, sem previa e expressa anuência, por escrito do Promitente Vendedor.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CLAUSULA DECIMA QUARTA

Para todos os fins e efeitos do direito, ora contratantes livremente, aceitar o presente compromisso nos termos em que esta lavrada, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores e bem fielmente cumpri-lo.

CLAUSULA DECIMA QUINTA

Para dirimir quaisquer questões oriundas deste instrumento, as partes elegem o foro da comarca de Criciúma/SC renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegio que seja.
E, por estarem juntos e contratantes entre si, assim o presente contrato em três vias iguais teor e forma, para um só legal, presente suas testemunhas abaixo.

Criciúma, 02 de junho de 2008.

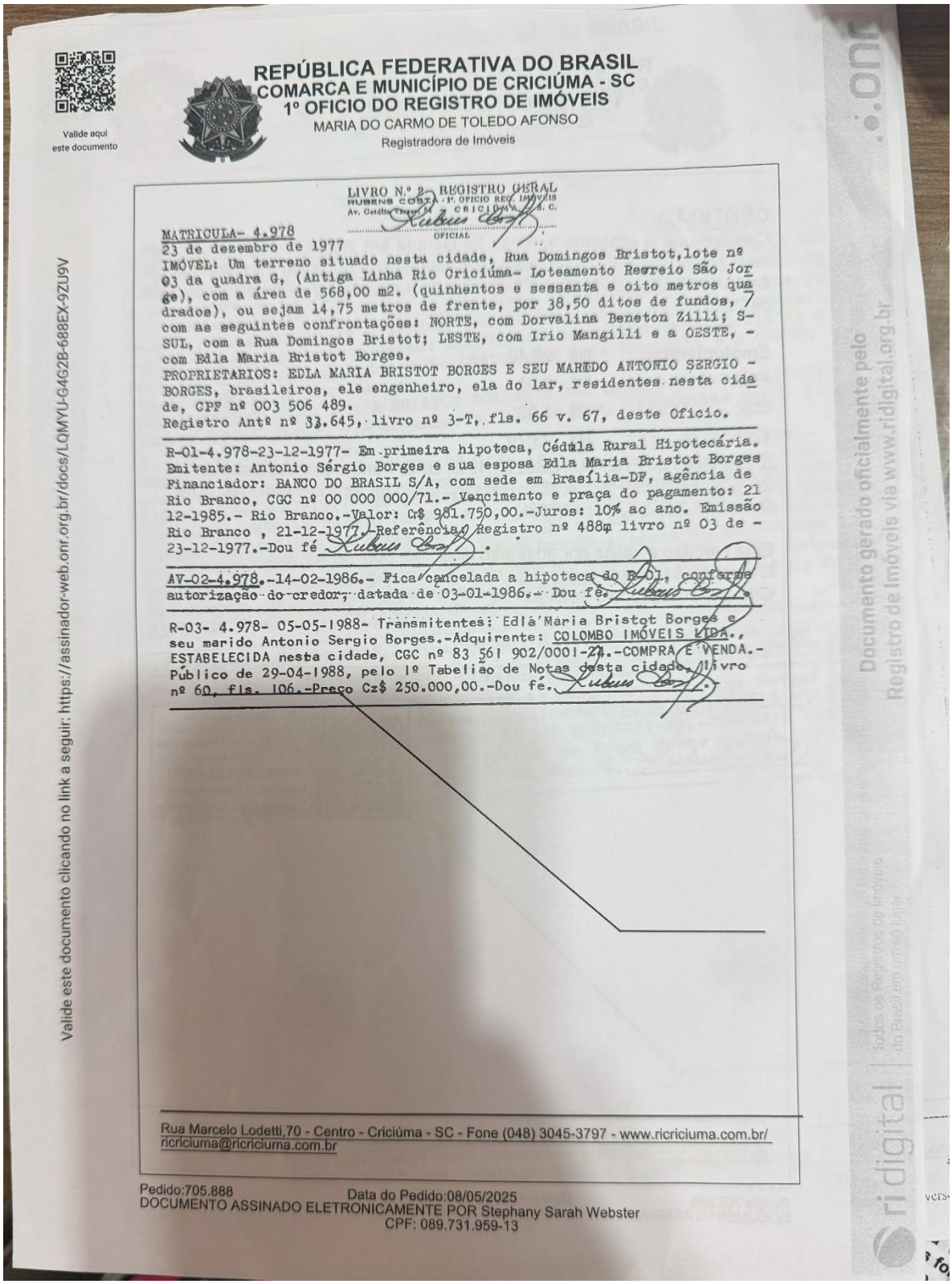
PROMITENTE COMPRADOR
NILZA TEIXEIRA
CPF: 632.892.969-20

PROMITENTE VENDEDORA
TEREZINHA GONÇALVES DOS SANTOS
CPF: 981.263.009-06

TESTEMUNHA:

RENATA TEIXEIRA DOS SANTOS
CPF: 040.957.869-06

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SELO DE FISCALIZAÇÃO
BHT30248
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SELO DE FISCALIZAÇÃO
BHT30248
VOLNEI ARAÚJO
Escrevente



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
RUBENS COSTA - 1º OFICIO REG. IMÓVEIS
Av. Getúlio Vargas, 94 - CRICIÚMA - S. C.
OFICIAL

MATRICULA- 4.978
23 de dezembro de 1977
IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, Rua Domingos Bristot,lote nº 03 da quadra G, (Antiga Linha Rio Criciúma- Loteamento Recreio São Jorge), com a área de 568,00 m2. (quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), ou sejam 14,75 metros de frente, por 38,50 ditos de fundos, com as seguintes confrontações: NORTE, com Dorvalina Beneton Zilli; SUL, com a Rua Domingos Bristot; LESTE, com Irio Mangilli e a OESTE, com Edla Maria Bristot Borges.
PROPRIETARIOS: EDLA MARIA BRISTOT BORGES E SEU MARIDO ANTONIO SERGIO BORGES, brasileiros, ele engenheiro, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 003 506 489.
Registro Antº nº 33.645, livro nº 3-T, fls. 66 v. 67, deste Oficio.

R-01-4.978-23-12-1977- Em primeira hipoteca, Cédula Rural Hipotecária. Emitente: Antonio Sérgio Borges e sua esposa Edla Maria Bristot Borges Financiador: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, agência de Rio Branco, CGC nº 00 000 000/71.- Vencimento e praça do pagamento: 21 12-1985.- Rio Branco.-Valor: Cr$ 981.750,00.-Juros: 10% ao ano. Emissão Rio Branco , 21-12-1977.-Referência/ Registro nº 488m livro nº 03 de - 23-12-1977.-Dou fé.

AV-02-4.978.-14-02-1986.- Fica cancelada a hipoteca do R-01, conforme autorização do credor, datada de 03-01-1986.- Dou fé.

R-03- 4.978- 05-05-1988- Transmitentes: Edlá Maria Bristot Borges e seu marido Antonio Sergio Borges.-Adquirente: COLOMBO IMÓVEIS LTDA., ESTABELECIDA nesta cidade, CGC nº 83 561 902/0001-21.-COMPRA E VENDA.- Público de 29-04-1988, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade. Livro nº 60, fls. 106.-Preço Cz$ 250.000,00.-Dou fé.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:705.888 Data do Pedido:08/05/2025
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Stephany Sarah Webster
CPF: 089.731.959-13

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQMYU-G4G2B-688EX-9ZU9V

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Anexo 02: Consulta Prévia

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Setor de Cadastro Imobiliário

CONSULTA PRÉVIA

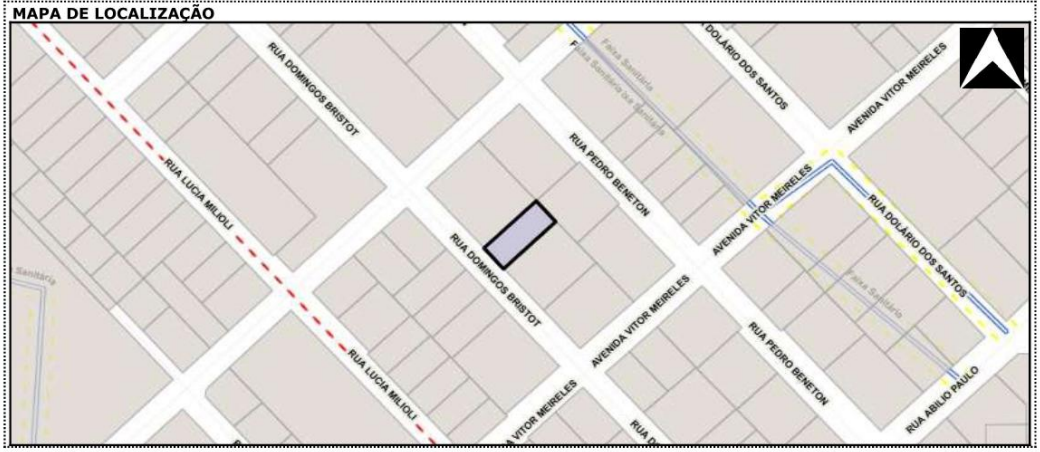
Nº CADASTRO
756852

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

CONTRIBUINTE	BAIRRO	INSC. IMOBILIÁRIA
COLOMBO IMOVEIS LTDA	CENTRO	0.025.013.0300.004.2
ENDEREÇO	**LOTEAMENTO**	
Rua DOMINGOS BRISTOT nº 375		
COMPLEMENTO	**HABITE-SE**	

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	LADO DIREITO	LADO ESQUERDO	MADEIRA	ALVENARIA	ÁREA UNIDADE	ÁREA TOTAL CONSTR.
568,00 m²	14,80 m.	34,00 m.	34,00 m.	0,00 m²	145,11 m²	145,11 m²	394,79 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

LOTES	NASC_RIO_CRI	LOTES RURAIS	LEI 8.660/2024 - HIDROGR/
MINERADA	ACP CARVÃO	ACP COM PARECER MPF	HIDROGRAFIA
DECLIVIDADE	SÍTIO GEOLÓGICO	CONEXÃO	LOTE CONSULTADO
LOGRADOUROS	CURSOS D'ÁGUA (PACRIC)	LEI 8.660/2024 - APP	
BAIRROS	NASCENTES (PACRIC)	LEI 8.660/2024 - FAIXA SANITÁRIA	

Logradouro: 12 - Rua DOMINGOS BRISTOT - Largura: 15,000000

ZC2-16 - Zona Central 2 - 16 pavimentos

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO (%)		NÚMERO DE PAVIMENTOS	AFASTAMENTO (m)		
BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÍNIMO		RECUO FRONTAL	EMBAS.	TORRE
4,50	6,00 (1)(2)	E = 80 - T = 60	E = 90 - T = 60 (1)(3)(4)	20 (15)	10 (3)	16 + 02 (8) + 01 + 01 (1)(2)(9)	2,00	Sem afast. p/ H <= 9,00m	H/6 >= 1,50m

LOTE MÍNIMO:	360	LOTE MÁXIMO:	10.000 (5)	VALOR OUTORGA:	11% do CUB2006/SC por m2

Zona Central 2 - 16 pavimentos

(1) Mediante o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
(2) Mediante o instrumento da Transferência do Direito de Construir.
(3) Para cálculo da área permeável em terreno natural, jardins/gramado, brita/seixo (considera para efeito de cálculo 100% da área). Poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, tais como: paver e lajota (considera para efeito de cálculo 30% da área revestida), concregrama (considera para efeito de cálculo 60% da área revestida), piso drenante poroso e floreiras em qualquer pavimento do embasamento (considera para efeito de cálculo 90% da área revestida). Para efeitos deste cálculo, as áreas embaixo de beirais, conforme conceito definido em lei, serão computadas como permeáveis. Os demais pisos deverão apresentar laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso. A área permeável poderá ser complementada mediante instalação de implementação de dispositivo de execução de cisterna e/ou mecanismos de Retenção de Águas Pluviais (RAP), sendo utilizado para o cálculo destes mecanismos a seguinte fórmula: (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).
(4) Permite a aquisição avulsa da Taxa de Ocupação Máxima conforme Lei Específica.
(5) Caso haja a necessidade de lotes maiores, deverão ser consultadas e aprovadas junto ao Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.
(8) Aquisição do direito de edificar até 02 pavimentos extras através dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (1) e (2), conforme respectivas diretrizes definidas em regulamentação complementar, o cálculo será efetuado utilizando-se os valores do CUB/SC 2006.

Consulta de número: 1206101

(9) Poderá utilizar um primeiro pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir, e um segundo pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.
(15) Para cálculo da área permeável em terreno natural, jardins/gramado, brita/seixo (considera para efeito de cálculo 100% da área). Poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, tais como: paver e lajota (considera para efeito de cálculo 30% da área revestida), concregrama (considera para efeito de cálculo 60% da área revestida) e piso drenante poroso e floreiras em qualquer pavimento do embasamento (considera para efeito de cálculo 90% da área revestida). Os demais pisos deverão apresentar laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso.

OBSERVAÇÕES

NOTAS
(a) - A largura da rua informada é a prevista no Plano Diretor, nem sempre confere com a largura existente no local. Deverá ser verificada pelo interessado antes da elaboração do projeto arquitetônico.
(b) - O interessado deverá verificar a presença de córregos, nascentes, recursos hídricos e/ou outras características naturais que possam inviabilizar construir neste terreno.
(c) - O interessado deverá verificar no órgão competente se há alguma drenagem ou curso d'água canalizado no terreno ou em sua proximidade e, caso exista, verificar se inviabilizará construir neste terreno.
(d) - Esta consulta prévia somente terá validade após análise e assinatura do órgão competente: DPFT - (48) 3431-0320 / 3431-0066. De acordo com a lei municipal 7.609 de 12 de dezembro de 2019, a consulta prévia é um documento informativo sobre parâmetros urbanísticos.
(e) - Documento emitido sem rasuras ou emendas.
(f) - Recuos frontais devem atender a Lei n. 8.634/2024.
1) Terrenos de meio de quadra com duas testadas: o recuo frontal será obrigatório em ambas as testadas, permitindo-se o balanço que deverá seguir o Código de Obras;
2) Terrenos de esquina com duas ou três testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em uma das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá ser previsto o mínimo de 2,00m como recuo frontal; e para os casos que o afastamento lateral resultar maior que 4,00m, deverá adotar o mínimo de 4,00m, permitindo-se o balanço que deverá seguir o Código de Obras;
3) Terrenos de esquina com quatro ou mais testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em duas das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que, para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá ser previsto o mínimo de 2,00m como recuo frontal; e para os casos que o afastamento lateral resultado maior que 4,00m, deverá adotar o mínimo de 4,00m, permitindo-se o balanço que deverá seguir o Código de Obras;
4) Nos terrenos onde o recuo frontal adotado em projeto, para o pavimento térreo, for menor que 4,00m, o balanço não será permitido no embasamento das edificações.
(g) – As camadas / legendas existentes na consulta prévia devem ser verificadas pelos órgãos competentes.
(h) - Os parâmetros urbanísticos devem seguir o Anexo 3 vigente da Lei de Zoneamento de Uso do Solo n. 8.634/2024.
(i) - Viabilidade de construção/instalação deve ser solicitado via protocolo on line: criciúma.aprova.com.br

ESTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A CONSTRUIR

Criciúma/SC, 09 de Maio de 2025.

CARIMBO E ASSINATURA

A municipalidade não se responsabiliza pelas divergências das medidas apresentadas na consulta prévia, pois as mesmas foram obtidas através de foto aérea para fins de cobrança de imposto, devendo o proprietário providenciar levantamento topográfico antes da elaboração do projeto arquitetônico e do licenciamento das edificações.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA

Consulta de número: 1206101

Pagina 2 de 2

Anexo 03: Memória de Cálculo

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 179	Total	: 16
Utilizados	: 87	Utilizadas	: 9
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 78

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,96299	Total	: 9,17150
Determinação	: 0,92735	Residual	: 471252088,83382
Ajustado	: 0,91990	Desvio Padrão	: 0,09242

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 124,45886	D-Calculado	: 1,96583
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	98

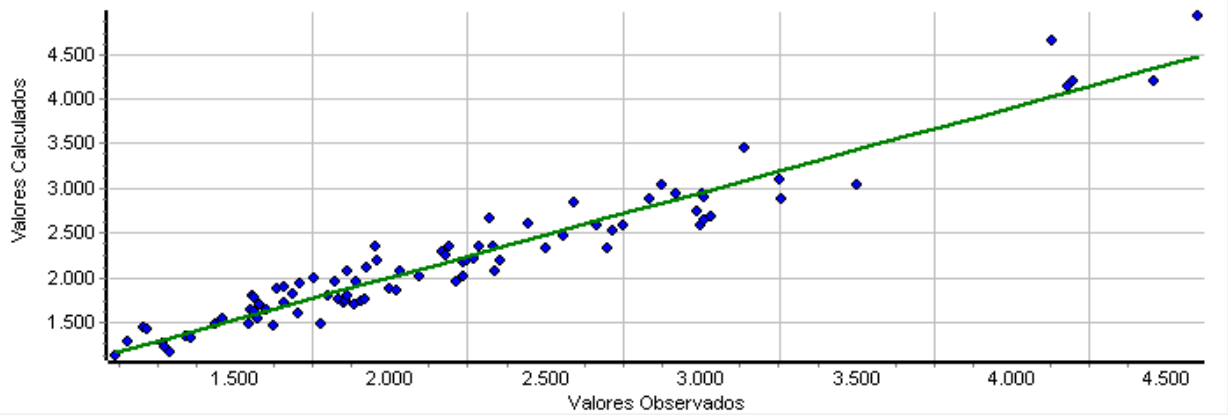
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 44{,}204777 * 2{,}718^{(0{,}000174 * X_1)} * 2{,}718^{(38{,}435457 * 1/X_2)} * 2{,}718^{(0{,}000386 * X_3)} * 2{,}718^{(0{,}244434 * X_4)} * X_5^{0{,}147623} * 2{,}718^{(0{,}007805 * X_6)} * 2{,}718^{(0{,}088642 * X_7)} * 2{,}718^{(0{,}060110 * X_8)}$$

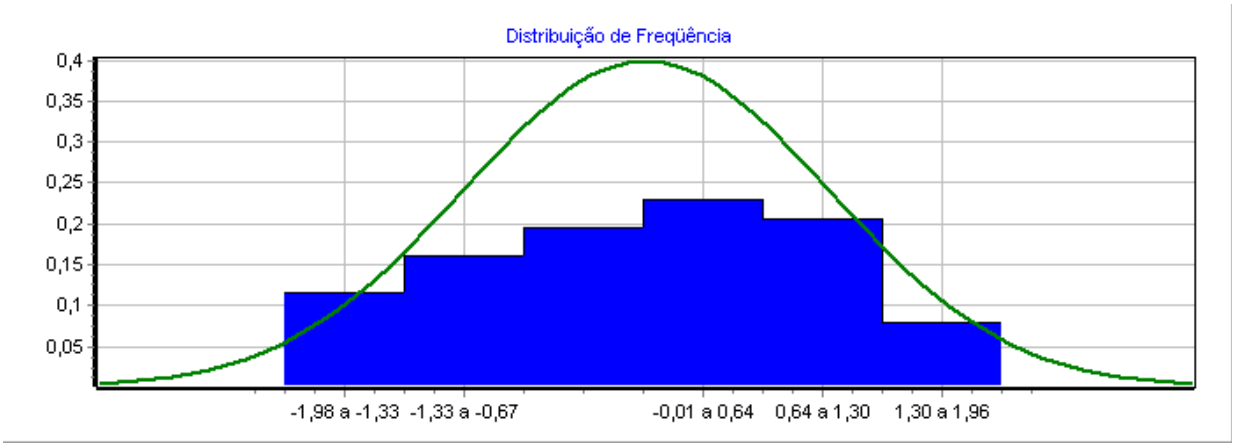
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2204,90	Coefic. Aderência	: 0,93245
Variação Total	: 51262450,90	Variação Residual	: 3462765,33
Variância	: 589223,57	Variância	: 44394,43
Desvio Padrão	: 767,61	Desvio Padrão	: 210,70

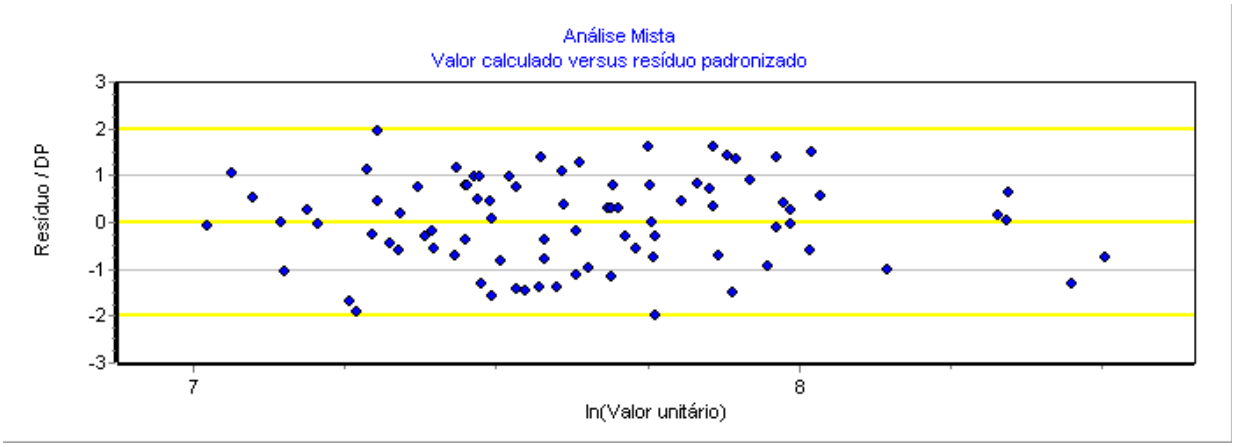
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



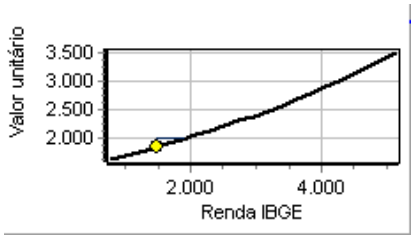
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Renda IBGE

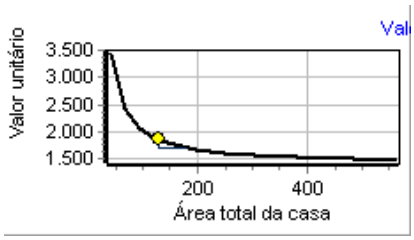
Variável proxy, renda do IBGE por setor censitário. Crescimento positivo.
Tipo: Proxy
Amplitude: 801,69 a 5137,13
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,84 % na estimativa



X_2 Área total da casa

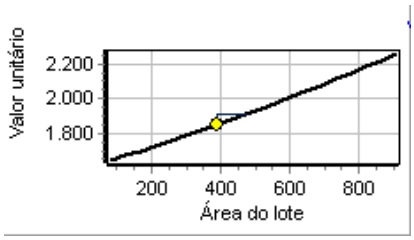
Variável quantitativa, quanto maior a área da edificação menor seu valor unitário. Crescimento negativo.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 42,00 a 560,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,18 % na estimativa



X_3 Área do lote

Variável quantitativa, quanto maior a área do terreno maior seu valor unitário. Crescimento nepositivo.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 82,32 a 950,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,41 % na estimativa



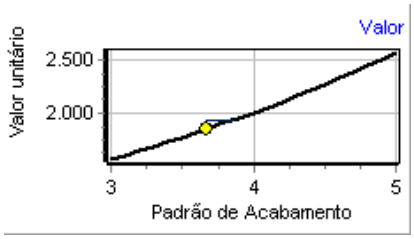
* Teto (1) forro (2) laje

Dicotômica isolada (1) forro (2) laje. Crescimento positivo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

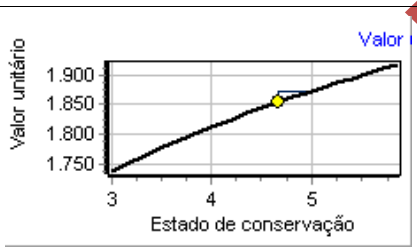
X_4 Padrão de Acabamento

Código alocado, padrão simil. Crescimento positivo.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,01 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_5 Estado de conservação

Código alocado, padrão simil. Crescimento positivo.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 0,93 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* Idade estimada

Variável quantitativa, quanto maior a idade da edificação menoro valor do imóvel. Crescimento negativo.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 35,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

* Ndorm

Variável quantitativa, quanto maior o número de dormitórios maior o valor do imóvel. Crescimento positivo.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

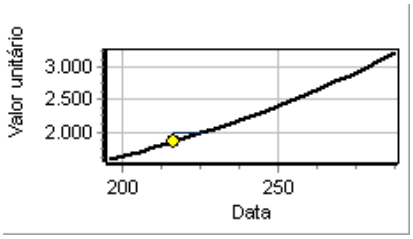
* Nban

Variável quantitativa, quanto maior o número de banheiros maior o valor do imóvel. Crescimento positivo.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 7,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X_6 Data

Variável quantitativa. Crescimento negativo.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 196,00 a 292,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,78 % na estimativa



* Isolada/Geminada

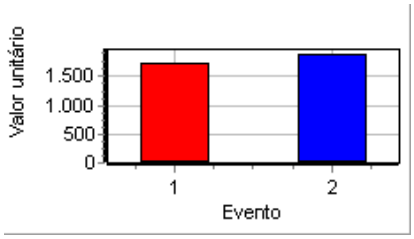
Dicotômica isolada (1) isolada (2) geminada. Crescimento negativo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
Micronumerosidade: atendida.

* Suíte

Dicotômica isolada (1) com suíte (0) sem suíte. Crescimento positivo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

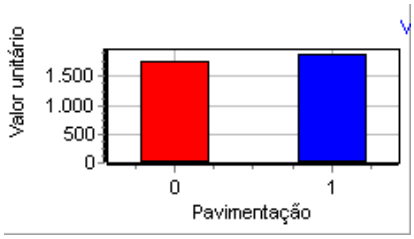
X_7 Evento

Dicotômica isolada (1) transação (2) oferta. Crescimento positivo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 9,27 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_8 Pavimentação

Dicotômica isolada (1) ccom pavimentação(0) sem pavimentação. Crescimento positivo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 6,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* Cob (1) Fibroc (2) barro/concreto

Dicotômica isolada (1) cobertura de fibrocimento (0) cobertura de barro ou concreto. Crescimento positivo.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

Y Valor unitário

Valor unitário do imóvel expresso em R$/m².
Tipo: Dependente
Amplitude: 1115,70 a 4600,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,91990)
X_1 Renda IBGE	x	8,33	0,01	0,85051
X_2 Área total da casa	1/x	13,60	0,01	0,73333
X_3 Área do lote	x	4,54	0,01	0,90004
X_4 Padrão de Acabamento	x	9,78	0,01	0,82396
X_5 Estado de conservação	ln(x)	2,75	0,75	0,91327
X_6 Data	x	18,59	0,01	0,57043
X_7 Evento	x	3,11	0,26	0,91113
X_8 Pavimentação	x	2,25	2,75	0,91580

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Renda IBGE	Área total da casa	Área do lote	Padrão de Acabamento	Estado de conservação	Data	Evento	Pavimentação	Valor unitário
X_1	x		61	21	25	25	59	19	9	69
X_2	1/x	-46		61	75	8	78	38	47	84
X_3	x	36	-50		36	14	43	17	40	46
X_4	x	65	-40	31		11	79	28	31	74
X_5	ln(x)	17	10	-6	36		11	1	1	30
X_6	x	-9	0	-12	-28	25		21	18	90
X_7	x	12	-23	7	5	16	30		12	33
X_8	x	12	-39	-9	-4	0	22	13		25
Y	ln(y)	43	15	5	37	59	58	27	1	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Renda IBGE	3.132,00			801,69	5.137,13
Área total da casa	394,79			42,00	560,00
Área do lote	568,00			82,32	950,00
Padrão de Acabamento	4,00			3,00	5,00
Estado de conservação	4,00			3,00	6,00
Data	292,00			196,00	292,00
Evento	1,00			1,00	2,00
Pavimentação	1,00			0,00	1,00
Valor unitário	**3.871,15**			1.115,70	4.600,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.602,76	**3.871,15**	4.159,52	-6,93%	7,45%	14,38%
Predição (80%)	3.368,36	**3.871,15**	4.448,97	-12,99%	14,93%	27,91%
Campo de Arbítrio	3.290,48	**3.871,15**	4.451,82	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	1.422.333,62	1.528.291,31	1.642.136,90
Predição (80%)	1.329.794,84	1.528.291,31	1.756.408,87
Campo de Arbítrio	1.299.048,60	1.528.291,31	1.757.534,02

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3871,15

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.528.291,31 (um milhão, quinhentos e vinte e oito mil, duzentos e noventa e um reais com trinta e um centavos)

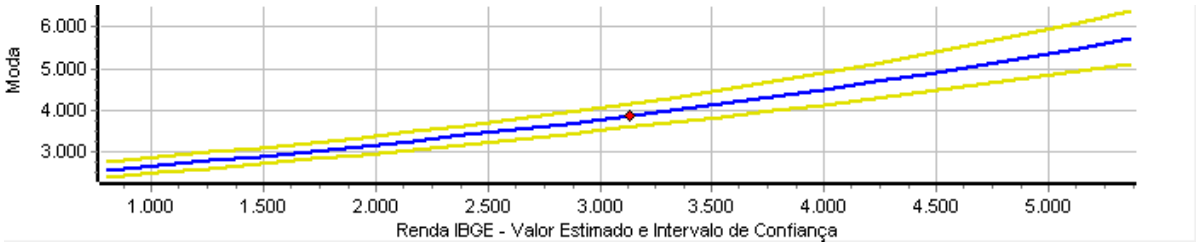
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	1.422.333,62
Arbitrado (R$):	**1.528.291,31**
Máximo (R$):	1.642.136,90

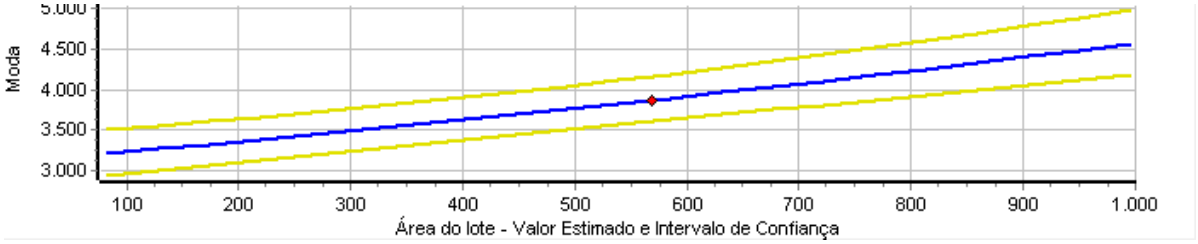
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

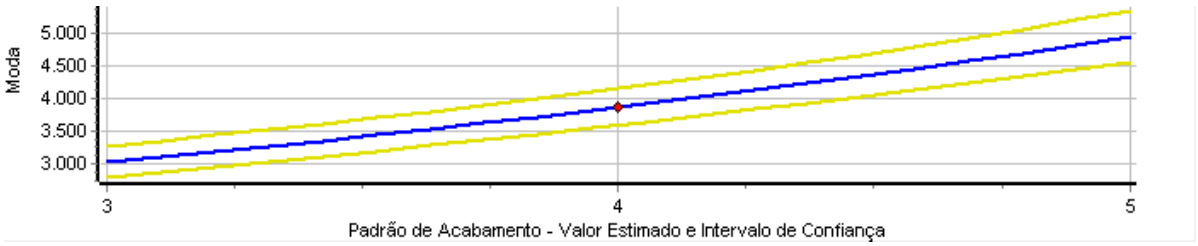
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 14,38 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

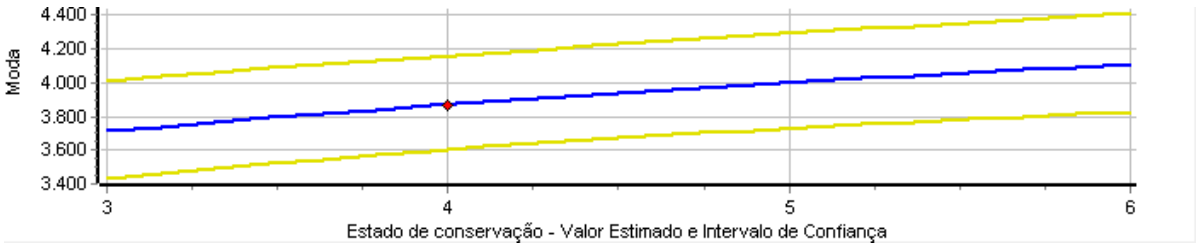
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

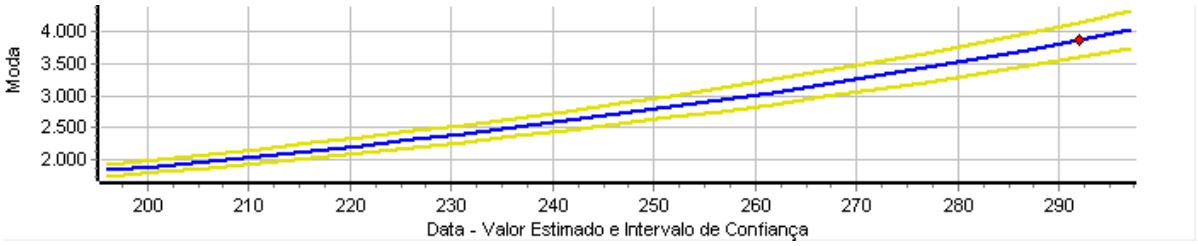


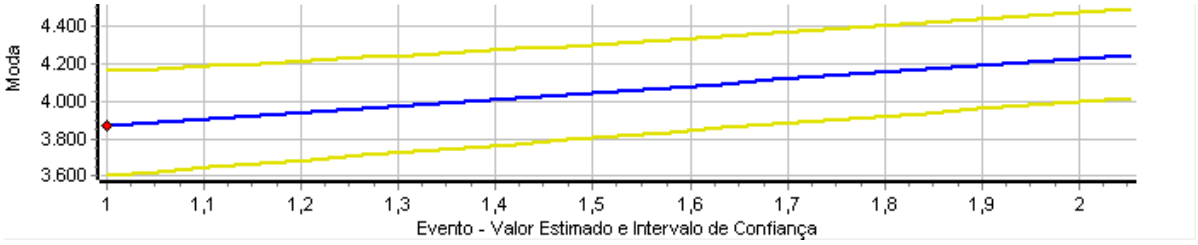


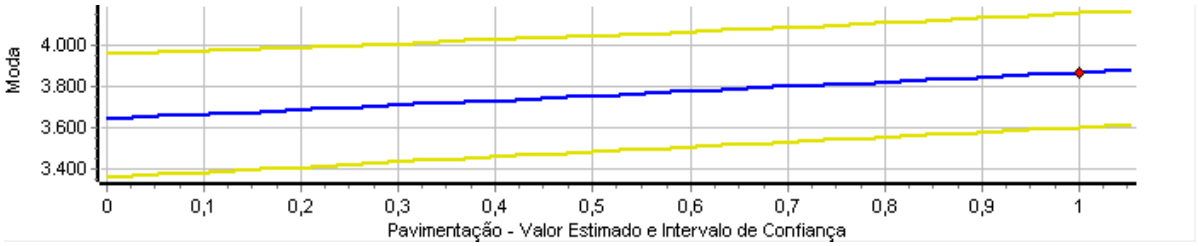




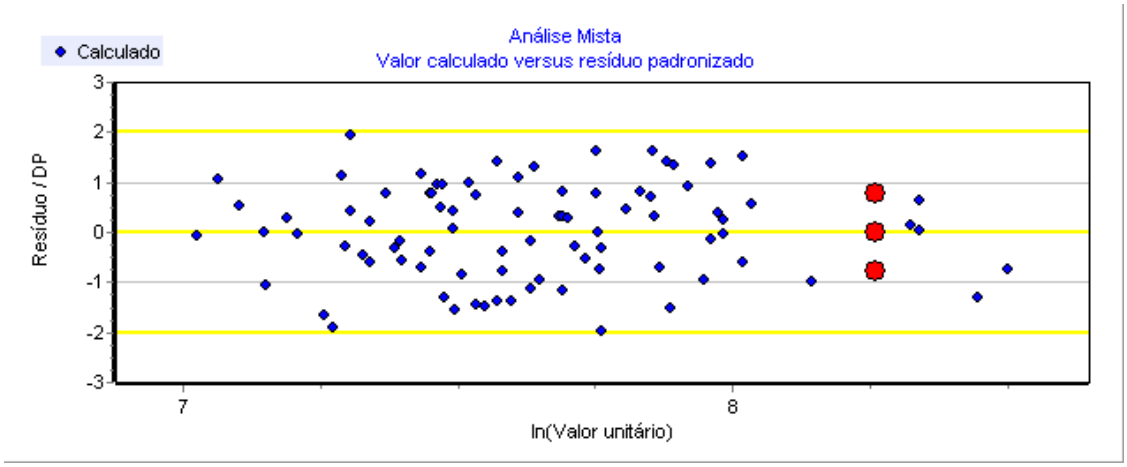








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Anexo 04: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ART OBRA OU SERVIÇO
25 2025 **9888162-7**
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC

Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA
Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC
CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N
Nº: S/N
Complemento:
Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS
UF: SC
CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC
CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N
Nº: S/N
Complemento:
Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS
UF: SC
CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025
Previsão de Término: 24/06/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria
Laudo
Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)

5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000
falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107
CREA-SC

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 6.715

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	02

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 6.715 – Edificação Residencial
Endereço	Rua A, Lt 11 QD B, Lot. Osni Aléssio – Forquilhinha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1 Matrícula 6.715	80,00	m²	R$ 317.420,00	R$ 317.400,00
Subtotal (casa)			**R$ 317.420,00**	**R$ 317.400,00**

VALOR TOTAL	**R$ 317.400,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 317.400,00 (Trezentos e dezessete mil e quatrocentos reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 17
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 17
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 23
Anexo 01: Matrícula de imóvel 25
Anexo 02: Memória de Cálculo 28
Anexo 03: ART 30

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 6.715 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Forquilhinha SC, o imóvel possui como proprietário AMACIR DA SILVA.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída estimada de acordo com imagem aérea.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Forquilhinha, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento econômico e intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi

possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 360,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área aproximada de 80,00 m², localizado no município de Forquilhinha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 6.715, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Forquilhinha/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilhinha se estende por 183,351 km², e com aproximadamente 31.431 habitantes. A densidade demográfica é de 171,4 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Criciúma, Nova Veneza e Maracajá, situado a 42 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 44' 49'' Sul Longitude: 49° 28' 19'' Oeste.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Forquilhinha/SC, bairro Clarissas, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°44'26.29"S e 49°28'9.98"O.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui mercados, praças, comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade com a Avenida Professor Eurico Back. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Irmã Noberta Ogniewski.

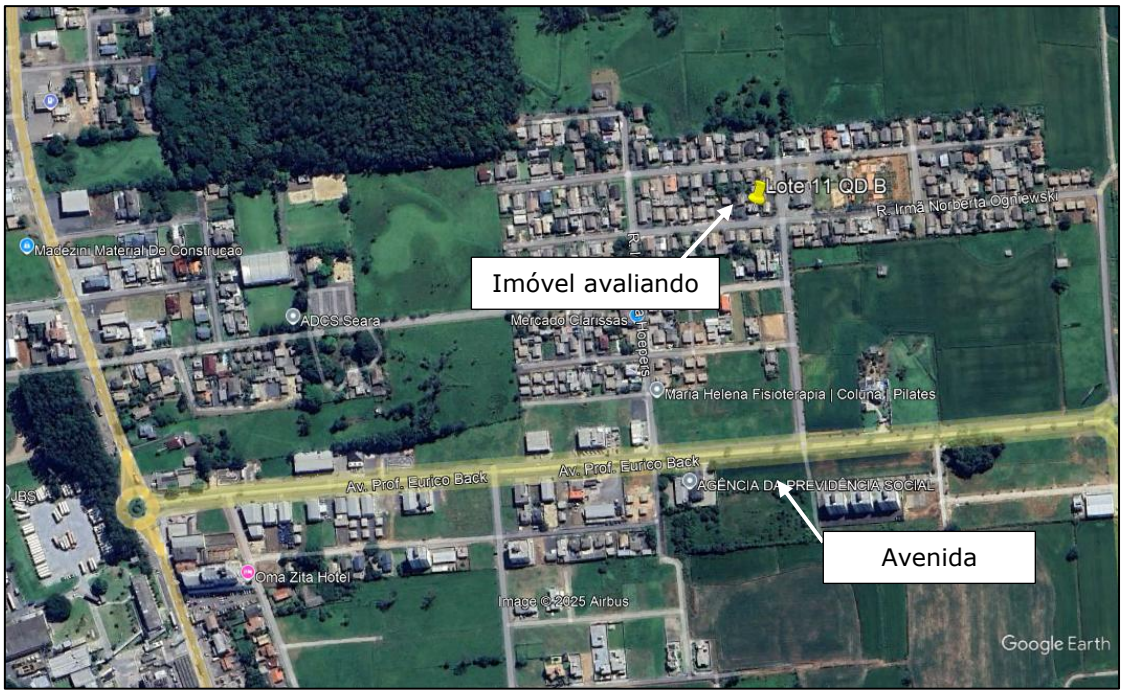


Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 16h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 6.715:

✓ **Matrícula 6.715**: Um terreno urbano, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua A, correspondente ao lote nº 11 da quadra B do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e as seguintes confrontações: NORTE, 14,40 metros com o lote nº 62; ao SUL, 14,40 metros com a Rua A; ao LESTE, 25,00 metros com o lote nº 13 e ao OESTE, 25,00 metros com o lote nº 09.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: nível greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 80,00m², aproximada - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 01

Idade Estimada: 04 anos

Padrão: Normal

Estado de conservação: Regular.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Irmã Noberta Ogniewski, Bairro Clarissas Município de Forquilhinha/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilhinha, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Forquilhinha/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Nº de Frentes, Número de Dormitórios, Nº de Banheiros, Pavimentação, Padrão do Entorno, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 21 eventos de mercado e descartados 02 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 19 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 02, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Número de Frente: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do número de frentes que o imóvel possui. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Pavimentação: variável dicotômica que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da situação da via de acesso de cada imóvel pesquisado se possui pavimentação (1) se não possui pavimentação (0). Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Número de banheiros: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de banheiros de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão do entorno: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão dos imóveis no entorno dos dados pesquisados, sendo 3,00 baixo; 4,00 médio e 5,00 alto. Não aceita pela análise dos modelos;

Data: variação quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função do tempo de exposição do imóvel a venda. Aceita pela análise dos modelos.

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 110,3702 *e ^ (0,00058821466 *Área do Terreno) *e ^ (33,866983 * 1/ÁreaCasa) *e ^ (0,68411027 * PadrãoCasa) *e ^ (0,10528893 * N°Quartos)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 06 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 21 eventos [n>= 3*(k+1) sendo k o número de variáveis independentes],

condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de n <=30, ni >= 3. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas construídas são maiores e a área do terreno são menores, e diminuem à medida que aumenta a área construída e aumenta a área do terreno. Além disso, imóveis que possui padrão construtivo superior tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,83.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,938957 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros 0,061043% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,847822 (r2), significando que 84,78% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Área total casa 80,00
- Área Lote 360,00
- Padrão de acabamento 4,00
- Número de quartos 2,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 02, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 3.967,75/m² x 80,00 m²) = R$ 317.420,00 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3

3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					16

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 02 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 6.715	80,00	m²	R$ 317.420,00	R$ 317.400,00
	Subtotal (casa)			**R$ 317.420,00**	**R$ 317.400,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 317.400,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 317.400,00 (Trezentos e dezessete mil e quatrocentos reais)

O presente laudo de avaliação consta de 23 (vinte e quatro) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:43:47 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC
Oficial
1

Matrícula nº 6.715
17 de Julho de 2012

IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO**, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à **Rua A, correspondente ao lote nº 11 da quadra B do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**, e as seguintes confrontações: ao **NORTE**, 14,40 metros com o lote nº 62; ao **SUL**, 14,40 metros com a Rua A; ao **LESTE**, 25,00 metros com o lote nº 13 e ao **OESTE**, 25,00 metros com o lote nº 09.

PROPRIETÁRIOS: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.561.902/0001-24, situada na Rua Pedro Beneton, 274, Centro, Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.405, Livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Protocolo nº 12.026, de 18/06/2012. Emol.: R$ 5,25 + Selo: R$ 1,30. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. . Selo de fiscalização: CTR89033-XNBT

AV-1-6.715.- **17/07/2012 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/03/2004 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 017, às fls 223 a 225, Rerratificação de Escritura Pública lavrada aos 11/06/2012 pela mesma Escrivania, no livro nº 050, às fls. 145 e Rerratificação de Escritura Pública lavrada aos 16/07/2012 pela mesma Escrivania, no livro nº 050, às fls. 248, o número da Inscrição Imobiliária no cadastro municipal do imóvel da presente matrícula é 01.03.026.0227.001. Forquilhinha-SC, 17 de Julho de 2012. Protocolo nº 12.026 de 18/06/2012. Emol.: R$ 71,30 + Selo: R$ 1,30. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. . Selo de fiscalização: CTR89034-GYL1

R-2-6.715.- **17/07/2012 - COMPRA E VENDA - Transmitente: COLOMBO IMÓVEIS LTDA**, acima qualificada, no ato representada por DOMINGOS COLOMBO, CPF 003.510.679-49, RG 6R/ 78.384 SSI/SC, brasileiro, casado, comerciante, maior, residente e domiciliado na Rua Pedro Beneton, 284, Centro, Criciúma-SC. **Adquirente: NILDO DA SILVA**, CPF 789.743.809-00, RG 03042852008, brasileiro, separado, autônomo, residente e domiciliado na Rua Irmã Norberta Ogniewski, Clarissas, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/03/2004 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 017, às fls 223 a 225, Rerratificação de Escritura Pública lavrada aos 11/06/2012 pela mesma Escrivania, no livro nº 050, às fls. 145 e Rerratificação de Escritura Pública lavrada aos

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63
SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:35:36 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Continuação da Matrícula 6.715/R.2 — Ficha 1 - verso

16/07/2012 pela mesma Escrivania, no livro nº 050, às fls. 248. Valor: R$ 1.255,53. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foi apresentado o comprovante de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI), sendo que as certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85 e no Decreto nº 93.240/86 foram dispensadas pelo Outorgado. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 17 de Julho de 2012. Protocolo nº 12.026 de 18/06/2012. Emol.: R$ 71,28 + Selo: R$ 1,30. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: CTR89035-UZKF

AV-3-6.715.- 26/02/2015 - CADASTRO IMOBILIÁRIO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 23/01/2015 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 061, às fls. 276 a 278, o número do cadastro municipal do imóvel da presente matrícula é **1449**. Forquilhinha-SC, 26 de Fevereiro de 2015. Protocolo nº 18.867 de 27/01/2015. Emol.: R$ 84,50 + Selo: R$ 1,55. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DSH36952-2VH1

AV-4-6.715.- 26/02/2015 - DIVÓRCIO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 23/01/2015 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 061, às fls. 276 a 278 e certidão de casamento do Ofício de Registro Civil do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, matriculada sob nº 108555 01 55 1993 2 00017 142 0002798 46, com averbação de divórcio em 30/09/2003, procedo esta averbação para constar que o proprietário Sr. NILDO DA SILVA divorcio-se por sentença prolatada pela Juíza de Direito da Vara da Família, Órfãos, Inf. e Juventude da Comarca de Criciúma-SC, Dra. Ana Lia Barbosa Moura V. L. Carneiro, nos autos nº 020.03.013003-4. Forquilhinha-SC, 26 de Fevereiro de 2015. Protocolo nº 18.867 de 27/01/2015. Emol.: R$ 84,50 + Selo: R$ 1,55. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DSH36953-QCY3

R-5-6.715.- 26/02/2015 - COMPRA E VENDA - Transmitente: NILDO DA SILVA, CPF 789.743.809-00, RG 2754305 SSP/SC, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado na Rua Irmã Apolinaria Kammer, 32, Clarissa, Forquilhinha-SC, que declarou não viver em união estável. **Adquirente: AMACIR DA SILVA,** CPF 469.731.929-04, RG 1537761 SSP/SC, brasileiro, solteiro, nascido em 29/03/1959, aposentado, residente e domiciliado à Rua Irmã Norberta Ogniwski, s/nº, Clarissa, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 23/01/2015 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 061, às fls. 276 a 278. Valor do negócio: R$ 15.083,73. Avaliação fiscal: R$ 15.083,73. Valor declarado na forma do artigo 502 do CNCGJ/SC: R$ 50.000,00.

(Continua na ficha 2)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:35:36 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC

Oficial

Matrícula nº 6.715
Continuação R.5

Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ, bem como as certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85, sendo que a certidão regional para fins gerais cível e criminal expedida pela Justiça Federal da 4ª Região foi dispensada pelo Outorgado. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 26 de Fevereiro de 2015. Protocolo nº 18.867 de 27/01/2015. Emol.: R$ 408,05 + Selo: R$ 1,55. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. [illegible] Selo de fiscalização: DSH36954-NVNN

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:35:36 - VALOR: R$ 16,63

Anexo 02: Memória de Cálculo

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	360,00			310,00	3.000,00
Área Casa	80,00			42,00	305,00
Padrão Casa	4,00			3,00	4,00
N° Quartos	2,00			1,00	4,00
Valor unitário	**3.967,75**			1.540,88	9.230,77

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.517,80	**3.967,75**	4.475,24	-11,34%	12,79%	24,13%
Predição (80%)	2.957,44	**3.967,75**	5.323,19	-25,46%	34,16%	59,62%
Campo de Arbítrio	3.372,59	**3.967,75**	4.562,91	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	281.424,00	317.420,00	358.019,20
Predição (80%)	236.595,20	317.420,00	425.855,20
Campo de Arbítrio	269.807,20	317.420,00	365.032,80

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3967,75

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 317.420,00 (trezentos e dezessete mil, quatrocentos e vinte reais)

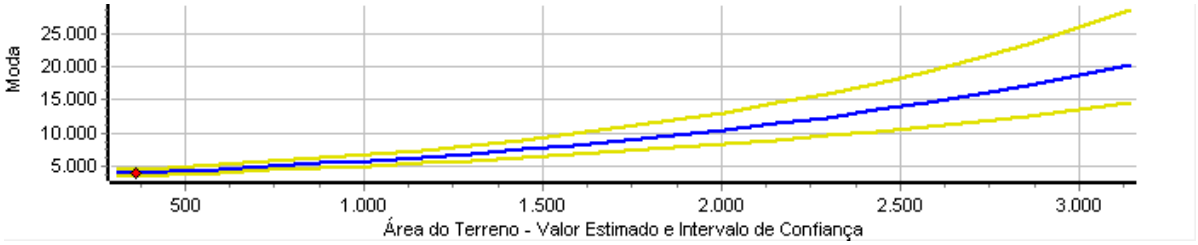
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

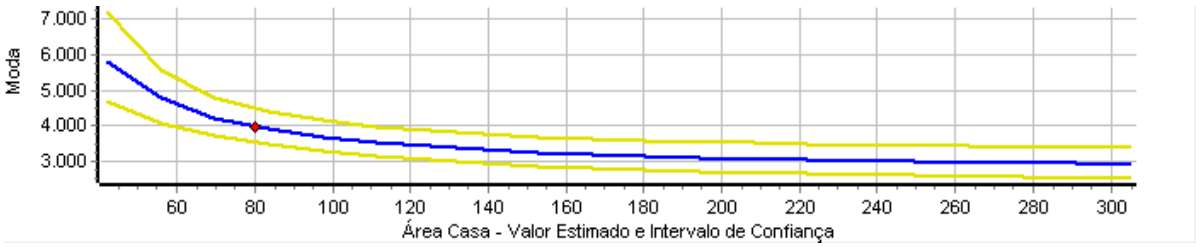
Mínimo (R$):	281.424,00
Arbitrado (R$):	**317.420,00**
Máximo (R$):	358.019,20

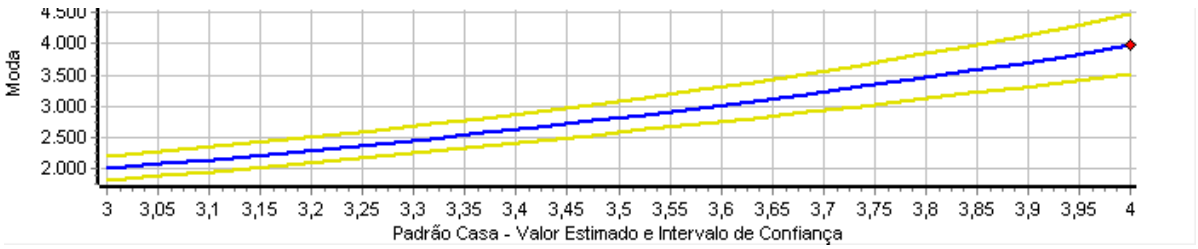
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

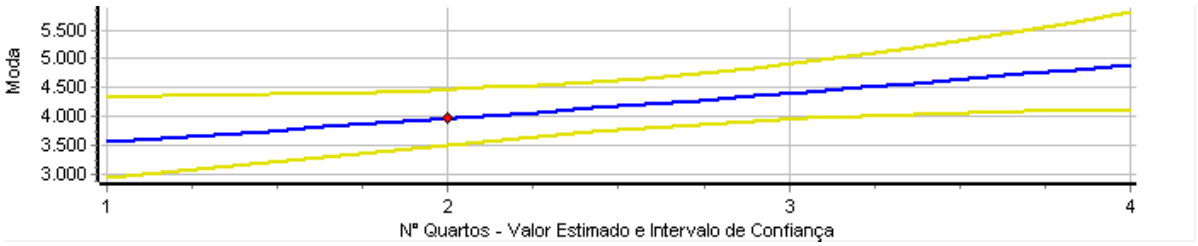
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,13 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

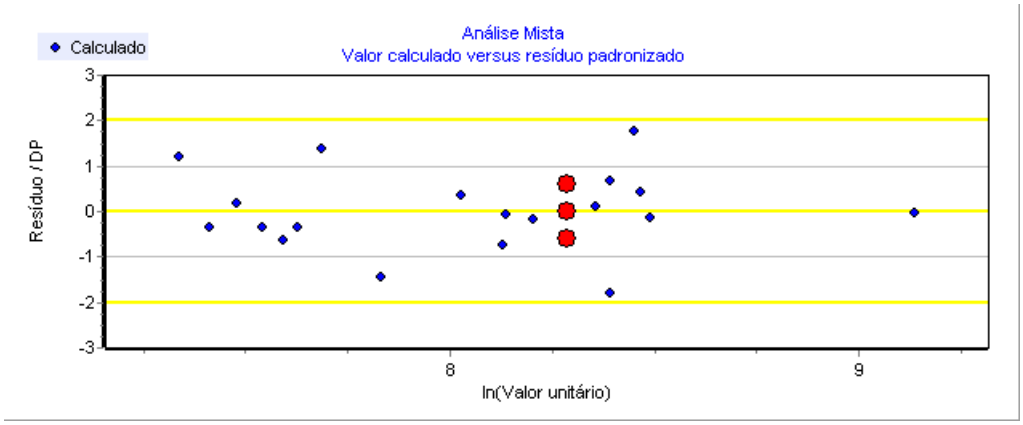








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Anexo 03: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC
Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 7.404

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	03

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 7.404 – Edificação Residencial
Endereço	Rua A, Lt 35 QD H, Lot. Osni Aléssio – Forquilhinha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição		**Quantidade**	**Unidade**	**Valor total (R$)**	**Valor arredondado (R$)**
Dados	**Edificação Residencial**				
1.1	Matrícula 7.404	120,00	m²	R$ 231.772,80	R$ 231.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 231.772,80**	**R$ 231.800,00**

VALOR TOTAL	**R$ 231.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 231.800,00 (Duzentos e trinta mil e oitocentos reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 16
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 17
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 22
Anexo 01: Matrícula de imóvel 24
Anexo 02: Memória de Cálculo 25
Anexo 03: ART 31

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 7.404 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Forquilhinha SC, o imóvel possui como proprietário COLOMBO IMÓVEIS LTDA.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Foi possível evidenciar durante a vistoria que o imóvel avaliado possui posse de terceiros, sem ser possível sua identificação.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída estimada de acordo com imagem aérea.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Forquilhinha, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento econômico e intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

O imóvel possui ainda, uma registro de penhora em favor da Prefeitura Municipal de Forquilhinha contra AGENOR MARTINS, constante no Registro R-1-7.404 – 10/03/2013, da matrícula avaliada.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 360,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área aproximada de 120,00 m², localizado no município de Forquilhinha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 7.404, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Forquilhinha/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilhinha se estende por 183,351 km², e com aproximadamente 31.431 habitantes. A densidade demográfica é de 171,4 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Criciúma, Nova Veneza e Maracajá, situado a 42 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 44' 49'' Sul Longitude: 49° 28' 19'' Oeste.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Forquilhinha/SC, bairro Clarissas, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°44'25.83"S e 49°28'2.46"O.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui mercados, praças,

comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade com a Avenida Professor Eurico Back. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Irmã Noberta Ogniewski.

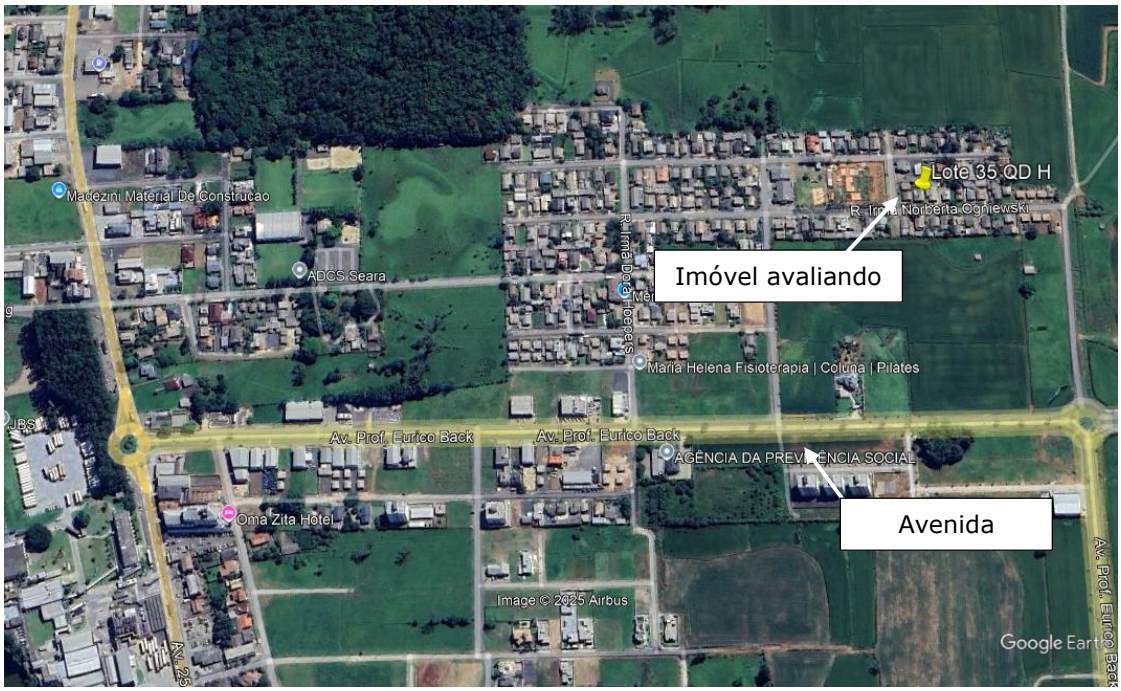


Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 16h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 7.404:

✓ **Matrícula 7.404**: Um terreno urbano, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua A, correspondente ao lote nº 35 da quadra H do Loteamento Osni

Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e as seguintes confrontações: NORTE, 14,40 metros com o lote nº 86; ao SUL, 14,40 metros com a Rua A; ao LESTE, 25,00 metros com o lote nº 37 e ao OESTE, 25,00 metros com o lote nº 33 da quadra H.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: nível greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 120,00m², aproximada - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 01

Idade Estimada: 30 anos

Padrão: Baixo

Estado de conservação: Regular.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Irmã Noberta Ogniewski, Bairro Clarissas Município de Forquilhinha/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilhinha, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Forquilhinha/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Nº de Frentes, Número de Dormitórios, Nº de Banheiros, Pavimentação, Padrão do Entorno, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 21 eventos de mercado e descartados 02 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 19 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 02, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão do entorno: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão dos imóveis no entorno dos dados pesquisados, sendo 3,00 baixo; 4,00 médio e 5,00 alto. Não aceita pela análise dos modelos;

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 110,3702 *e ^ (0,00058821466 *Área do Terreno) *e ^ (33,866983 * 1/ÁreaCasa) *e ^ (0,68411027 * PadrãoCasa) *e ^ (0,10528893 * N°Quartos)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 06 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 21 eventos [n>= 3*(k+1) sendo k o número de variáveis independentes], condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de n <=30, ni >= 3. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas construídas são maiores e a área do terreno são menores, e diminuem à medida que aumenta a área construída e aumenta a área do terreno. Além disso, imóveis que possui padrão construtivo superior tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,83.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,938957 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros 0,061043% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,847822 (r2), significando que 84,78% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Área total casa 120,00
- Área Lote 360,00
- Padrão de acabamento 3,00
- Número de quartos 3,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 02, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 1.931,44/m² x 120,00 m²) = R$ 231.772,80 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	

6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					16

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 02 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição		Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**				
1.1	Matrícula 7.404	120,00	m²	R$ 231.772,80	R$ 231.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 231.772,80**	**R$ 231.800,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 231.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 231.800,00 (Duzentos e trinta e um mil e oitocentos reais)

O presente laudo de avaliação consta de 22 (vinte e duas) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953

Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:43:20 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC

Oficial

1

Matrícula nº 7.404
10 de dezembro de 2013

IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO,** situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua A, correspondente **ao lote nº 35 da quadra H do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)** e as seguintes confrontações: ao **NORTE,** 14,40 metros com o lote nº 86 da quadra H; ao **SUL,** 14,40 metros com a Rua A; ao **LESTE,** 25,00 metros com o lote nº 37 da quadra H e ao **OESTE,** 25,00 metros com o lote nº 33 da quadra H.

PROPRIETÁRIA: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.561.902/0001-24, situada na Rua Pedro Beneton, 274, Centro, Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.405, Livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Protocolo nº 15.789, de 08/11/2013. Emol.: Isento + Selo: Isento. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DFW67945-Z4VX Isento

R-1-7.404- 10/12/2013 - PENHORA: Conforme Termo de Penhora nos Autos lavrado por Maribel Jane Milanez, Secretária do Juizado Especial, em 19 de fevereiro de 2013 e Ofício nº 166100017147-000-005 datado de 16 de outubro de 2013, expedido pelo Dr. Felippi Ambrósio, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Forquilhinha/SC, nos autos de execução fiscal nº 166.10.001714-7 movido por MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA contra AGENOR MARTINS, a totalidade do imóvel desta matrícula, avaliada em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), foi penhorada para garantir o pagamento de dívida no valor de R$ 2.201,95 (dois mil, novecentos e um reais e noventa e cinco centavos), calculada em 12/11/2012. **Nos termos dos ofícios, o imóvel não pode ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca.** Isento de FRJ. Forquilhinha, 10 de Dezembro de 2013. Protocolo n.º 15.789 de 08/11/2013. Emol.: Isento + Selo: Isento. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DFW67946-GLUO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 13:53:59 - VALOR: R$ 16,63

Anexo 02: Memória de Cálculo

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 21	Total	: 7
Utilizados	: 19	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93896	Total	: 4,69953
Determinação	: 0,88164	Residual	: 304955176,93546
Ajustado	: 0,84782	Desvio Padrão	: 0,19933

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,07065	D-Calculado	: 2,30777
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

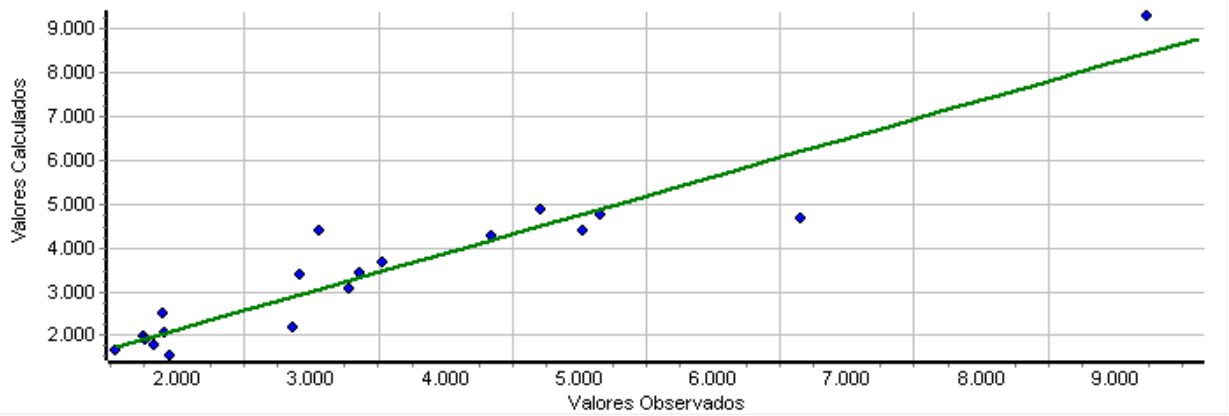
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 110{,}370203 * 2{,}718^{(0{,}000588 * X_1)} * 2{,}718^{(33{,}866983 * 1/X_2)} * 2{,}718^{(0{,}684110 * X_3)} * 2{,}718^{(0{,}105289 * X_4)}$$

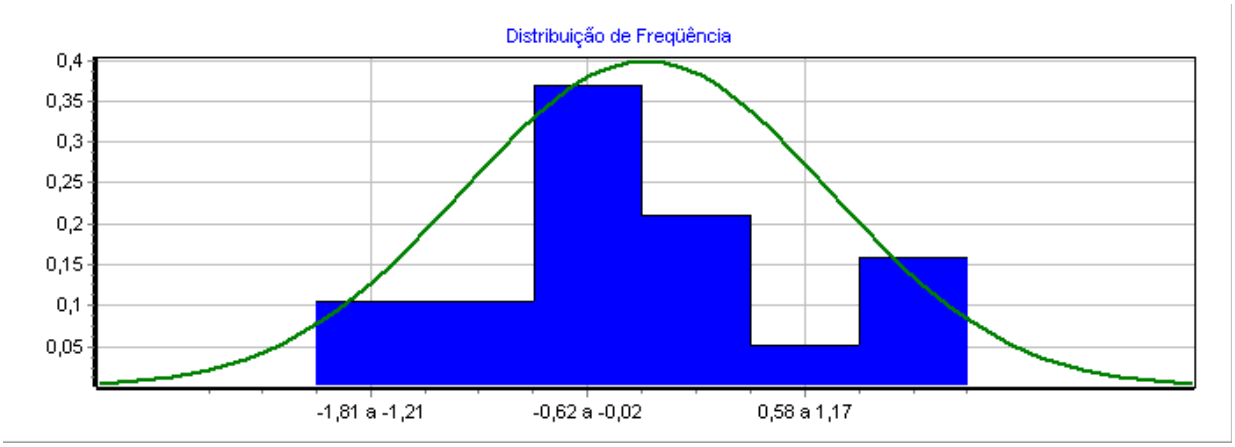
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3515,34	Coefic. Aderência	: 0,89184
Variação Total	: 71264198,66	Variação Residual	: 7708186,16
Variância	: 3750747,30	Variância	: 550584,73
Desvio Padrão	: 1936,68	Desvio Padrão	: 742,01

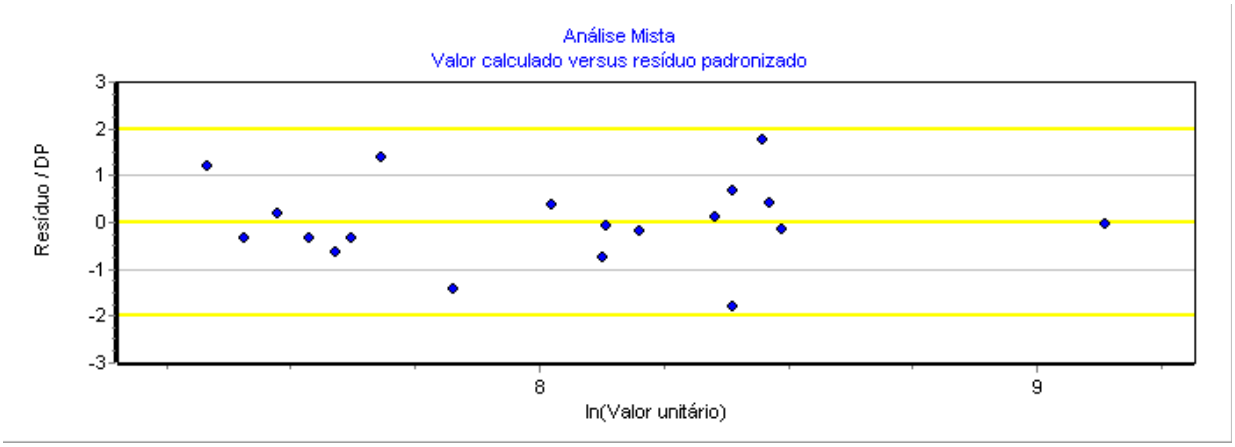
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



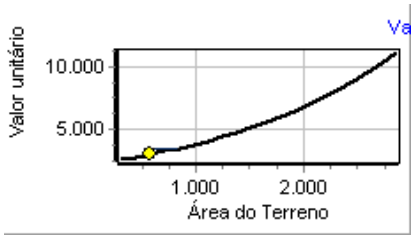
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* Renda IBGE

Tipo: Proxy
Amplitude: 901,32 a 2075,24
Impacto esperado na dependente: Positivo

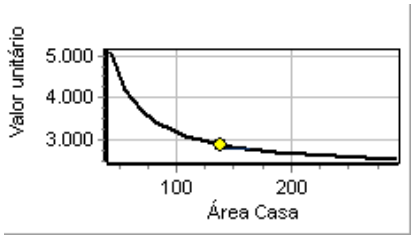
X_1 Área do Terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 310,00 a 3000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,10 % na estimativa



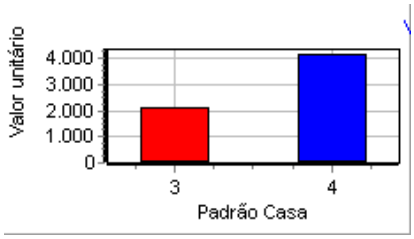
X_2 Área Casa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 42,00 a 305,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,84 % na estimativa



X_3 Padrão Casa

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 98,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

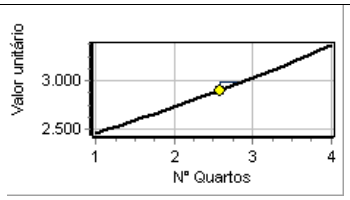


* Padrão Entorno

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

X_4 N° Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,21 % na estimativa



Y Valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1540,88 a 9230,77
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84782)
X_1 Área do Terreno	x	7,17	0,01	0,33656
X_2 Área Casa	1/x	3,45	0,39	0,73698
X_3 Padrão Casa	x	6,95	0,01	0,36849
X_4 N° Quartos	x	1,40	18,36	0,83811

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Área Casa	Padrão Casa	N° Quartos	Valor unitário
X_1	x		63	83	21	89
X_2	1/x	-12		61	40	68
X_3	x	-18	-10		17	88
X_4	x	19	-28	28		35
Y	ln(y)	56	14	57	37	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	360,00			310,00	3.000,00
Área Casa	120,00			42,00	305,00
Padrão Casa	3,00			3,00	4,00
N° Quartos	3,00			1,00	4,00
Valor unitário	**1.931,44**			1.540,88	9.230,77

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.724,63	**1.931,44**	2.163,05	-10,71%	11,99%	22,70%
Predição (80%)	1.443,73	**1.931,44**	2.583,90	-25,25%	33,78%	59,03%
Campo de Arbítrio	1.641,72	**1.931,44**	2.221,16	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	206.955,60	231.772,80	259.566,00
Predição (80%)	173.247,60	231.772,80	310.068,00
Campo de Arbítrio	197.006,40	231.772,80	266.539,20

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1931,44

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 231.772,80 (duzentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e dois reais com oitenta centavos)

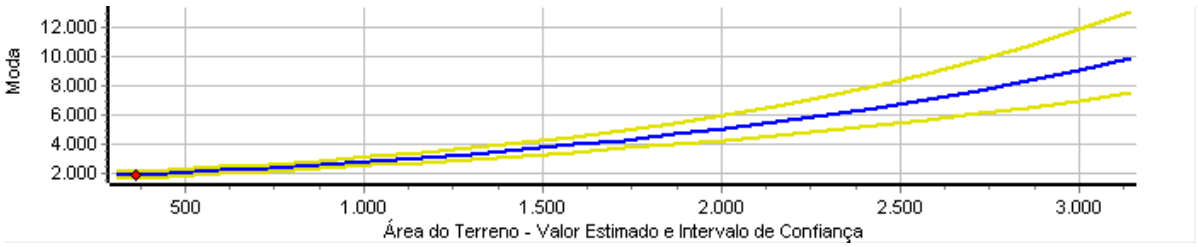
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

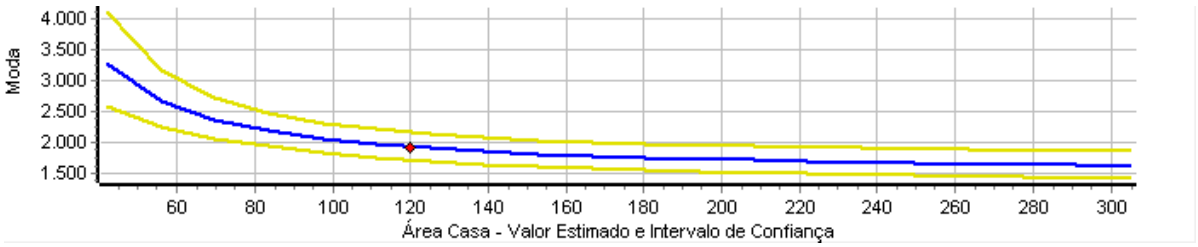
Mínimo (R$):	206.955,60
Arbitrado (R$):	**231.772,80**
Máximo (R$):	259.566,00

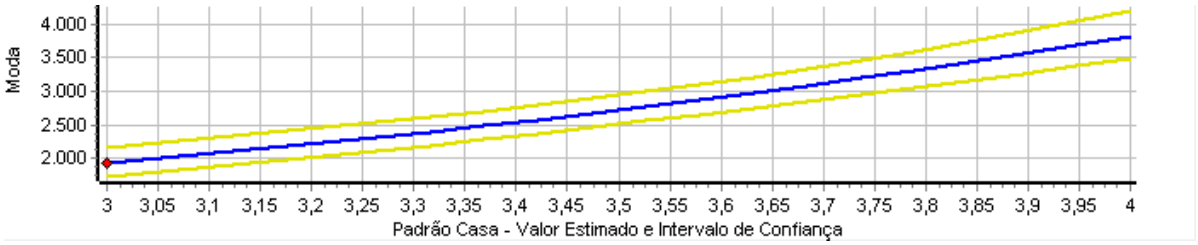
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

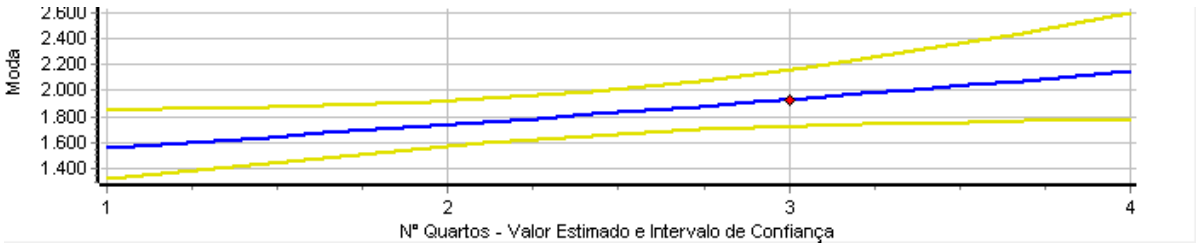
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,70 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

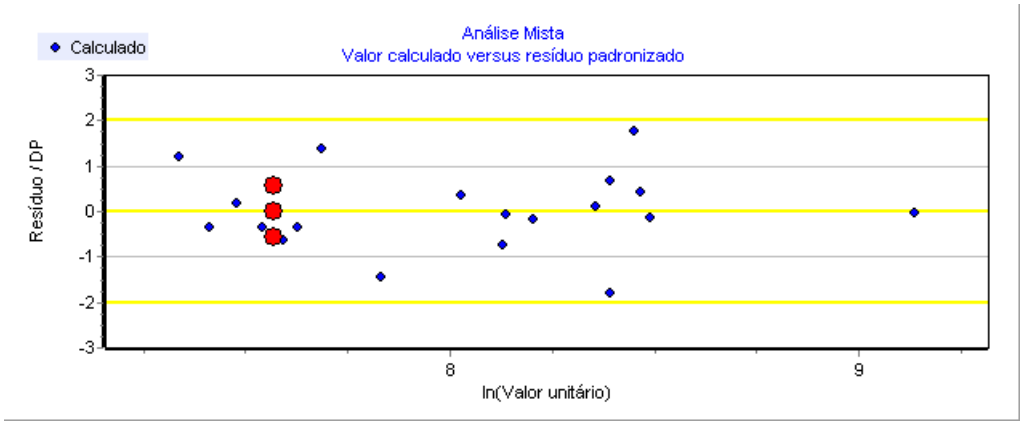








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Anexo 03: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC
Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

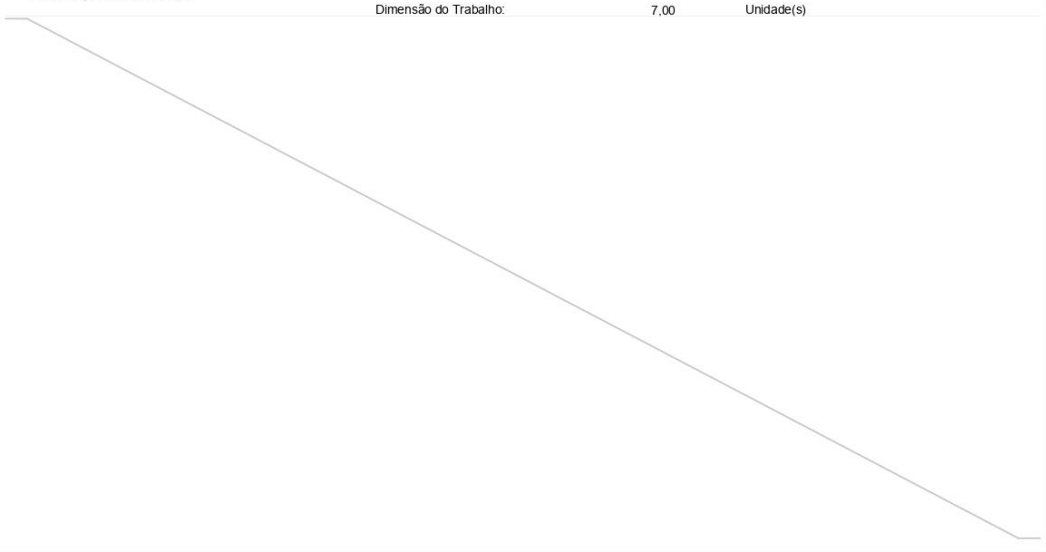
Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 7.455

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	04

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 7.455 – Edificação Residencial
Endereço	Rua B, Lt 92 QD H, Lot. Osni Aléssio – Forquilhinha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 7.455	140,00	m²	R$ 514.759,00	R$ 514.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 514.759,00**	**R$ 514.800,00**

VALOR TOTAL	**R$ 514.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 514.800,00 (Quinhentos e quatorze mil e oitocentos reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 16
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 17
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 22
Anexo 01: Matrícula de imóvel 24
Anexo 02: Memória de Cálculo 26
Anexo 03: ART 26

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 7.455 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Forquilhinha SC, o imóvel possui como proprietário VALDEMIR MAFFIOLETI.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída estimada de acordo com imagem aérea.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Forquilhinha, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento econômico e intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi

possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 360,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área aproximada de 140,00 m², localizado no município de Forquilhinha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 7.455, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Forquilhinha/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilhinha se estende por 183,351 km², e com aproximadamente 31.431 habitantes. A densidade demográfica é de 171,4 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Criciúma, Nova Veneza e Maracajá, situado a 42 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 44' 49'' Sul Longitude: 49° 28' 19'' Oeste.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Forquilhinha/SC, bairro Clarissas, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°44'24.74"S e 49°28'0.90"O.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui mercados, praças, comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade com a Avenida Professor Eurico Back. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Irmã Apolinária Kammer.



Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 16h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 7.455:

✓ **Matrícula 7.455**: Um terreno urbano, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua B, correspondente ao lote nº 92 da quadra H do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e as seguintes confrontações: NORTE, 14,40 metros com Rua B; ao SUL, 14,40 metros com lote nº 41; ao

LESTE, 25,00 metros com o lote nº 94 e ao OESTE, 25,00 metros com o lote nº 90 da quadra H.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: nível greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 140,00m², aproximada - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 01

Idade Estimada: 30 anos

Padrão: Normal

Estado de conservação: Bom.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Irmã Apolinária Kammer, Bairro Clarissas Município de Forquilhinha/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Apolinária Kammer.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilhinha, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Forquilhinha/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Nº de Frentes, Número de Dormitórios, Nº de Banheiros, Pavimentação, Padrão do Entorno, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 21 eventos de mercado e descartados 02 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 19 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 02, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão do entorno: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão dos imóveis no entorno dos dados pesquisados, sendo 3,00 baixo; 4,00 médio e 5,00 alto. Não aceita pela análise dos modelos;

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 110,3702 *e ^ (0,00058821466 *Área do Terreno) *e ^ (33,866983 * 1/ÁreaCasa) *e ^ (0,68411027 * PadrãoCasa) *e ^ (0,10528893 * N°Quartos)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 06 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 21 eventos [n>= 3*(k+1) sendo k o número de variáveis independentes], condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de n <=30, ni >= 3. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas construídas são maiores e a área do terreno são menores, e diminuem à medida que aumenta a área construída e aumenta a área do terreno. Além disso, imóveis que possui padrão construtivo superior tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,83.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,938957 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros 0,061043% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,847822 (r2), significando que 84,78% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Área total casa 140,00
- Área Lote 360,00
- Padrão de acabamento 4,00
- Número de quartos 3,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 02, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 3.676,85/m² x 140,00 m²) = R$ 514.759,00 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	

6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					16

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 02 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 7.455	140,00	m²	R$ 514.759,00	R$ 514.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 514.759,00**	**R$ 514.800,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 514.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 514.800,00 (Quinhentos e quatorze mil e oitocentos reais)

O presente laudo de avaliação consta de 22 (vinte e duas) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:42:46 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC

Oficial

1

Matrícula nº 7.455
07 de Janeiro de 2014

IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO**, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à **Rua B, correspondente ao lote nº 92 da quadra H do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**, e as seguintes confrontações: ao **NORTE**, 14,40 metros com a Rua B; ao **SUL**, 14,40 metros com o lote nº 41 da quadra H; ao **LESTE**, 25,00 metros com o lote nº 94 da quadra H; e ao **OESTE**, 25,00 metros com o lote nº 90 da quadra H.

PROPRIETÁRIOS: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.561.902/0001-24, situada à Rua Pedro Beneton, 284, Sala 03, Bairro Centro, Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.405, Livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Protocolo nº 15.989, de 06/12/2013. Emol.: R$ 5,55 + Selo: R$ 1,45. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DIM40442-010C

AV-1-7.455 07/01/2014 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/10/2013 pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no Livro nº 028, às fls. 090 a 093 e Escritura Pública de Ato Retificatório lavrada em 05/12/2013 pelo mesmo Tabelionato, no livro nº 028, às fls. 298 a 299, o número da Inscrição Imobiliária no cadastro municipal do imóvel da presente matrícula é **01.03.024.0255.001**. Forquilhinha-SC, 07 de Janeiro de 2014. Protocolo nº 15.989 de 06/12/2013. Emol.: R$ 35,30 + Selo: R$ 1,45. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DIM40443-RALD

R-2-7.455- 07/01/2014 - COMPRA E VENDA - Transmitente: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.561.902/0001-24, situada à Rua Pedro Beneton, 284, Sala 03, Bairro Centro, Criciúma/SC. **Adquirentes:** **VALDEMIR MAFFIOLETI**, CPF 833.688.769-53, RG 3031909, gerente, casado aos 28/02/1992 pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARLI CANDEO MAFFIOLETI**, CPF 022.631.629-76, RG 3909080, auxiliar de padaria, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Ima Apolinaria Kammer, 518, Bairro Clarissa, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/10/2013 pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 028, às fls. 090 a 093 e Escritura Pública de Ato Retificatório lavrada em 05/12/2013 pelo mesmo Tabelionato, no livro nº 028, às fls. 298 a 299. Valor do negócio: R$ 40.612,25.

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:32:47 - VALOR: R$ 16,63

Continuação da Matrícula 7.455/R.2 Ficha 1 - verso

Avaliação fiscal: R$ 40.612,25. Valor declarado para efeitos do artigo 522-A do CNCGJ/SC: R$ 69.000,00. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ, bem como as certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85, sendo que as certidões de feitos ajuizados foram dispensadas pelo Outorgado nos termos da Circular 10/87 da CGJ/SC. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 07 de Janeiro de 2014. Protocolo nº 15.989 de 06/12/2013. Emol.: R$ 554,08 + Selo: R$ 1,45. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: DIM40444-PCJ0

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:32:47 - VALOR: R$ 16,63

Anexo 02: Memória de Cálculo

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	360,00			310,00	3.000,00
Área Casa	140,00			42,00	305,00
Padrão Casa	4,00			3,00	4,00
N° Quartos	3,00			1,00	4,00
Valor unitário	**3.676,85**			1.540,88	9.230,77

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.345,23	**3.676,85**	4.041,36	-9,02%	9,91%	18,93%
Predição (80%)	2.767,06	**3.676,85**	4.885,77	-24,74%	32,88%	57,62%
Campo de Arbítrio	3.125,32	**3.676,85**	4.228,38	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	468.332,20	514.759,00	565.790,40
Predição (80%)	387.388,40	514.759,00	684.007,80
Campo de Arbítrio	437.544,80	514.759,00	591.973,20

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3676,85

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 514.759,00 (quinhentos e quatorze mil, setecentos e cinquenta e nove reais)

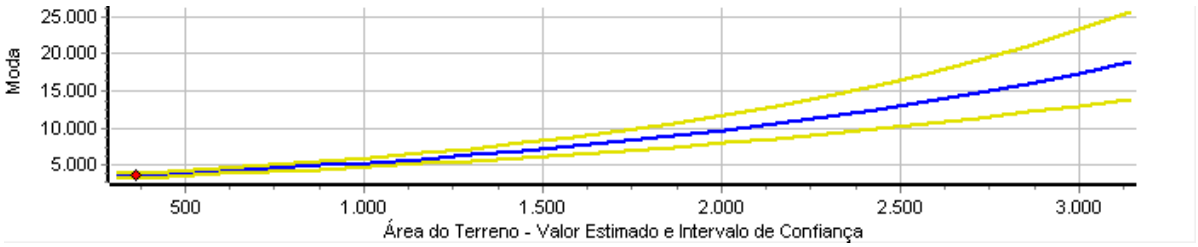
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

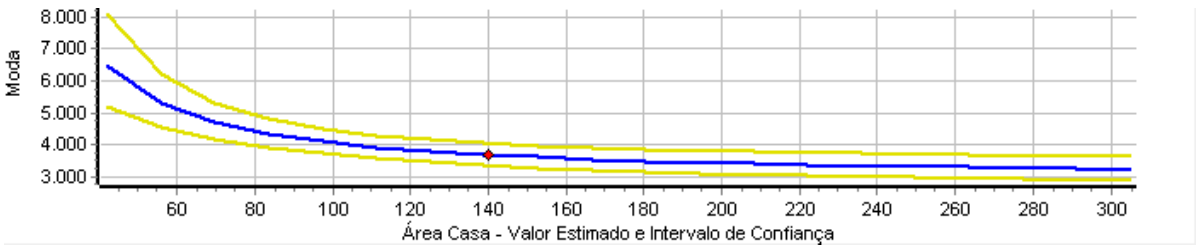
Mínimo (R$):	468.332,20
Arbitrado (R$):	**514.759,00**
Máximo (R$):	565.790,40

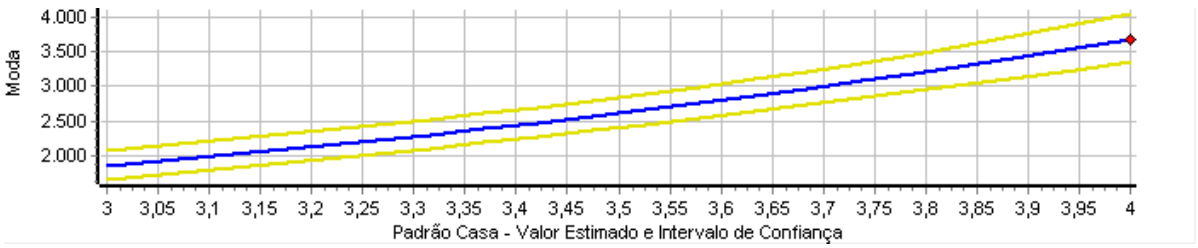
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

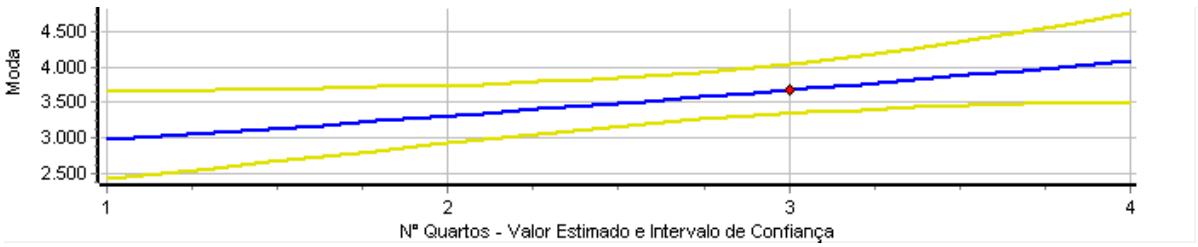
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,93 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

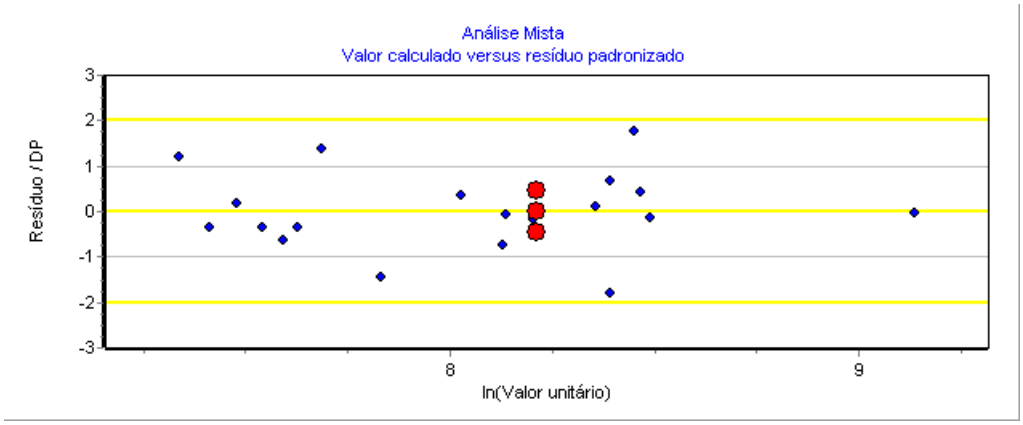








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 21	Total	: 7
Utilizados	: 19	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93896	Total	: 4,69953
Determinação	: 0,88164	Residual	: 304955176,93546
Ajustado	: 0,84782	Desvio Padrão	: 0,19933

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,07065	D-Calculado	: 2,30777
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

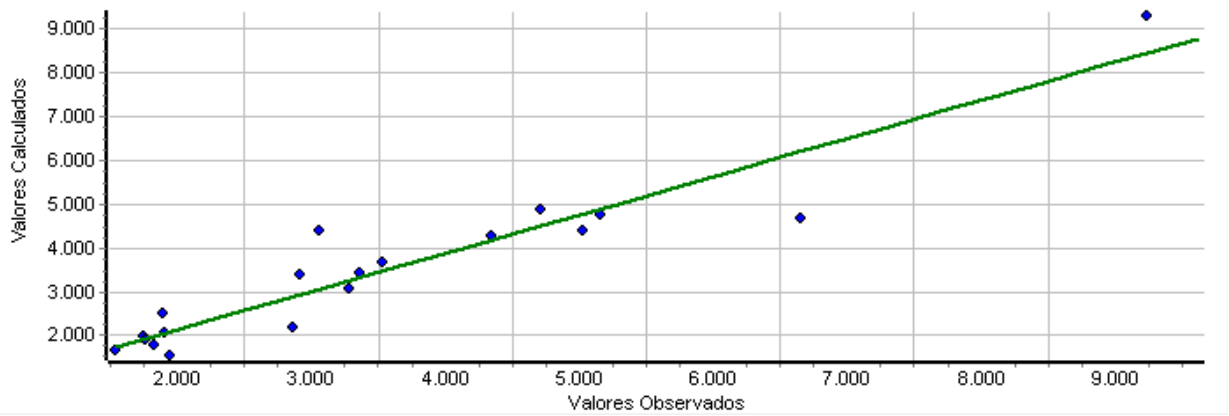
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 110{,}370203 * 2{,}718^{(0{,}000588 * X_1)} * 2{,}718^{(33{,}866983 * 1/X_2)} * 2{,}718^{(0{,}684110 * X_3)} * 2{,}718^{(0{,}105289 * X_4)}$$

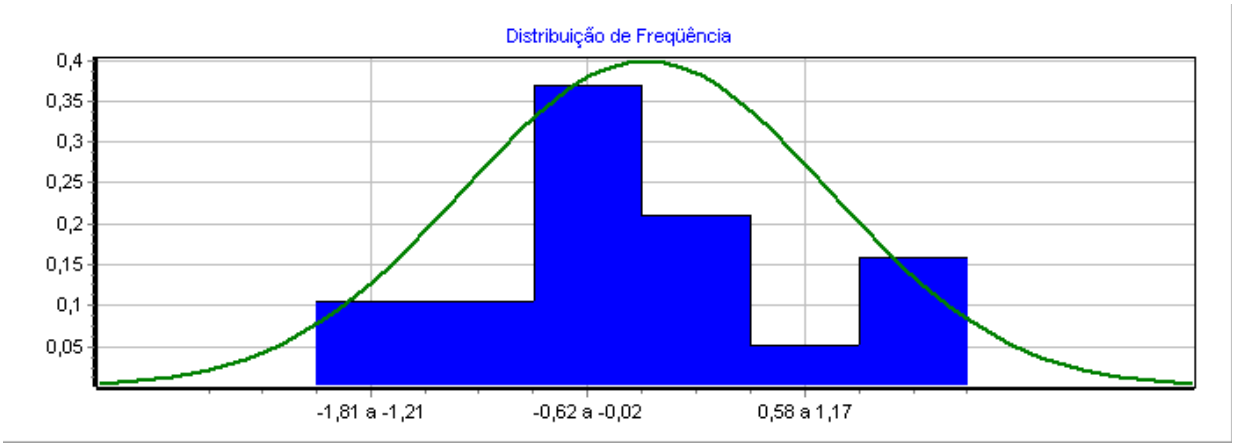
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3515,34	Coefic. Aderência	: 0,89184
Variação Total	: 71264198,66	Variação Residual	: 7708186,16
Variância	: 3750747,30	Variância	: 550584,73
Desvio Padrão	: 1936,68	Desvio Padrão	: 742,01

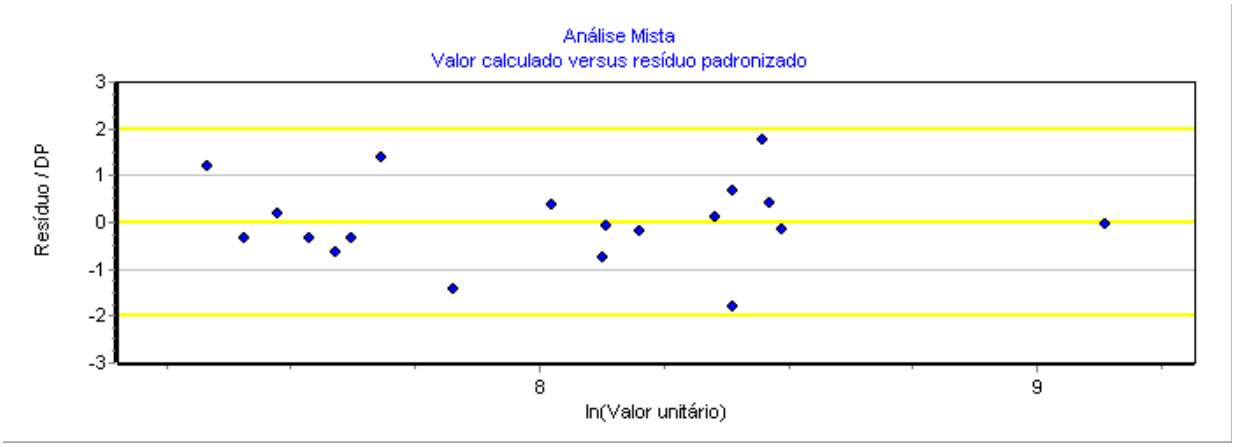
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



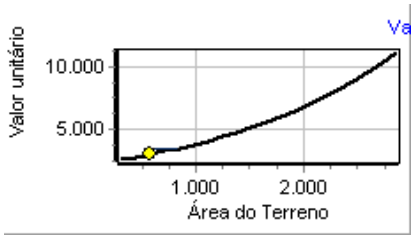
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* Renda IBGE

Tipo: Proxy
Amplitude: 901,32 a 2075,24
Impacto esperado na dependente: Positivo

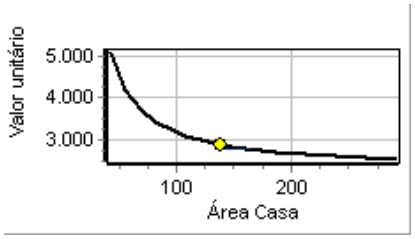
X_1 Área do Terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 310,00 a 3000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,10 % na estimativa



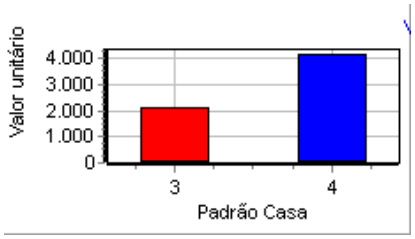
X_2 Área Casa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 42,00 a 305,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,84 % na estimativa



X_3 Padrão Casa

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 98,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

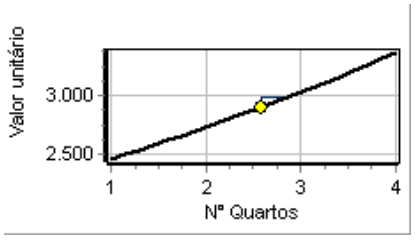


* Padrão Entorno

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

X_4 N° Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,21 % na estimativa



Y Valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1540,88 a 9230,77
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84782)
X_1 Área do Terreno	x	7,17	0,01	0,33656
X_2 Área Casa	1/x	3,45	0,39	0,73698
X_3 Padrão Casa	x	6,95	0,01	0,36849
X_4 N° Quartos	x	1,40	18,36	0,83811

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Área Casa	Padrão Casa	N° Quartos	Valor unitário
X_1	x		63	83	21	89
X_2	1/x	-12		61	40	68
X_3	x	-18	-10		17	88
X_4	x	19	-28	28		35
Y	ln(y)	56	14	57	37	

Anexo 03: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC

Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 9.646

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	05

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 9.646 – Edificação Residencial
Endereço	Rua A, Lt 37 QD H, Lot. Osni Aléssio – Forquilhinha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**			
1.1	Matrícula 9.646	150,00	m²	R$ 273.816,00	R$ 273.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 273.816,00**	**R$ 273.800,00**

VALOR TOTAL	**R$ 273.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 273.800,00 (Duzentos e setenta e três mil e oitocentos reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 16
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 17
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 22
Anexo 01: Matrícula de imóvel 24
Anexo 02: Memória de Cálculo 28
Anexo 03: ART 28

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 9.646 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Forquilhinha SC, o imóvel possui como proprietário JAIME PREMOLI.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída estimada de acordo com imagem aérea.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Forquilhinha, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento econômico e intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi

possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 360,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área aproximada de 150,00 m², localizado no município de Forquilhinha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 9.646, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Forquilhinha/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilhinha se estende por 183,351 km², e com aproximadamente 31.431 habitantes. A densidade demográfica é de 171,4 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Criciúma, Nova Veneza e Maracajá, situado a 42 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 44' 49'' Sul Longitude: 49° 28' 19'' Oeste.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Forquilhinha/SC, bairro Clarissas, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°44'25.86"S e 49°28'1.86"O.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui mercados, praças, comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade com a Avenida Professor Eurico Back. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 16h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 9.646:

✓ **Matrícula 9.646**: Um terreno urbano, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua A, correspondente ao lote nº 37 da quadra H do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e as seguintes confrontações: NORTE, 14,40 metros com lote nº 88; ao SUL, 14,40 metros com Rua A; ao

LESTE, 25,00 metros com o lote nº 39 e ao OESTE, 25,00 metros com o lote nº 35 da quadra H.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: nível greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 150,00m², aproximada - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 01

Idade Estimada: 30 anos

Padrão: Baixo

Estado de conservação: Regular.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Irmã Noberta Ogniewski, Bairro Clarissas Município de Forquilhinha/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilhinha, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Forquilhinha/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Nº de Frentes, Número de Dormitórios, Nº de Banheiros, Pavimentação, Padrão do Entorno, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 21 eventos de mercado e descartados 02 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 19 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 02, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão do entorno: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão dos imóveis no entorno dos dados pesquisados, sendo 3,00 baixo; 4,00 médio e 5,00 alto. Não aceita pela análise dos modelos;

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 110,3702 *e ^ (0,00058821466 *Área do Terreno) *e ^ (33,866983 * 1/ÁreaCasa) *e ^ (0,68411027 * PadrãoCasa) *e ^ (0,10528893 * N°Quartos)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 06 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 21 eventos [n>= 3*(k+1) sendo k o número de variáveis independentes], condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de n <=30, ni >= 3. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas construídas são maiores e a área do terreno são menores, e diminuem à medida que aumenta a área construída e aumenta a área do terreno. Além disso, imóveis que possui padrão construtivo superior tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,83.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,938957 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros 0,061043% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,847822 (r2), significando que 84,78% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Área total casa 150,00
- Área Lote 360,00
- Padrão de acabamento 3,00
- Número de quartos 3,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 02, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 1.825,44/m² x 150,00 m²) = R$ 273.816,00 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	

6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					16

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 02 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição		Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**				
1.1	Matrícula 9.646	150,00	m²	R$ 273.816,00	R$ 273.800,00
	Subtotal (casa)			**R$ 273.816,00**	**R$ 273.800,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 273.800,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 273.800,00 (Duzentos e setenta e três mil e oitocentos reais)

O presente laudo de avaliação consta de 22 (vinte e duas) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953

Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:37:47 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC
Oficial

1

Matrícula nº 9.646
10 de Outubro de 2016

IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO,** situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua Projetada A, correspondente ao **lote nº 37 da quadra H do Loteamento Osni Alessio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)** e as seguintes confrontações: ao **NORTE,** 14,40 metros com o Lote nº 88; ao **SUL,** 14,40 metros com a Rua "A"; ao **LESTE,** 25,00 metros com o Lote nº 39; e ao **OESTE,** 25,00 metros com o Lote nº 35.

PROPRIETÁRIA: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 83.561.902/0001-24, com sede na Rua Pedro Beneton, 284, Sala 03, Bairro Centro, Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 116.088, Livro nº 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Protocolo nº 22.704, de 09/09/2016. Emol.: R$ 6,80. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.

AV-1-9.646.- 10/10/2016 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 16/08/2016 pelo 1º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Criciúma-SC, no Livro nº 851, às fls. 162 a 164, o número da Inscrição Imobiliária no cadastro municipal do imóvel da presente matrícula é **01.03.024.0102.001 e cadastro municipal nº 1485.** Forquilhinha-SC, 10 de Outubro de 2016. Protocolo nº 22.704 de 09/09/2016. Emol.: R$ 92,20 + Selo: R$ 1,70. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: EKA02048-59HX

R-2-9.646.- 10/10/2016 - COMPRA E VENDA - Transmitente: COLOMBO IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 83.561.902/0001-24, com sede na Rua Pedro Beneton, 284, Sala 03, Bairro Centro, Criciúma/SC. **Adquirentes: NIVALDO LUÍS CÚNICO,** CPF 016.086.629-42, RG 3.578.415 SESP/SC, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SANDRA CRISTINA DE MATTIA CÚNICO,** CPF 027.034.559-09, RG 3.999.142 SESP/SC, auxiliar administrativo, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Milioli, 197, Comerciário, Criciúma-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 16/08/2016 pelo 1º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 851, às fls. 162 a 164. Valor do negócio: R$ 99.651,28. Avaliação fiscal: R$ 99.651,28. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 10 de Outubro de 2016. Protocolo nº 22.704 de 09/09/2016. Emol.: R$ 789,23 + Selo: R$

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:28:20 - VALOR: R$ 16,63

Continuação da Matrícula 9.646/R.2 — Ficha 1 - verso

1,70. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: EKA02049-ZB6W

R-3-9.646.- 12/01/2018 - **COMPRA E VENDA** - **Transmitentes: NIVALDO LUÍS CÚNICO**, CPF 016.086.629-42, RG 3.578.415 SESP/SC, empresário e sua esposa **SANDRA CRISTINA DE MATTIA CÚNICO**, CPF 027.034.559-09, RG 3.999.142 SESP/SC, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua João Milioli, 197, Comerciário, Criciúma/SC. **Adquirente: ANACIR GABRIEL MEZARI**, CPF 290.480.799-34, RG 467.986 SESP/SC, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rodovia Antonio Valmor Canela, 118, Santa Isabel, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 03/11/2017, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Meleiro-SC, no livro nº 143, às fls. 092 a 094 e Escritura Pública de Ato Notarial Retificativo lavrada em 10/01/2018, pelo mesmo Tabelionato, no livro nº 144, às fls. 021 a 022. Valor do negócio: R$ 134.190,06. Avaliação fiscal: R$ 134.190,06. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 12 de Janeiro de 2018. Protocolo nº 25.734 de 13/12/2017. Emol.: R$ 1.081,32 + Selo: R$ 1,90. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: EWT25416-SMZV

R-4-9.646.- 08/06/2021 - **COMPRA E VENDA** - **Transmitente: ANACIR GABRIEL MEZARI**, CPF 290.480.799-34, RG 467.986 SESP/SC, brasileira, viúva, nascida em 17/02/1957, do lar, residente e domiciliada à Rodovia Antonio Valmor Canela, nº 118, Santa Isabel, Forquilhinha-SC, que declarou não viver em união estável, neste ato representado por seu procurador ADILSON PERUCCHI COSTA, abaixo qualificado, conforme procuração lavrada em 03/02/2021, no livro nº 75, às fls. 111F/112F e substabelecimento lavrado em 02/03/2021 no livro nº 2, às fls. 26F/26V, ambos no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC. **Adquirente: ADILSON PERUCCHI COSTA**, CPF 580.345.289-00, RG 1970197 SSP/SC, brasileiro, divorciado, nascido em 20/06/1966, comerciante, residente e domiciliado à Rua Imã Ester Steiner, s/nº, Clarissa, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30/04/2021, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 54, às fls. 268-F a 269-V. Valor do negócio: R$ 195.194,46. Avaliação fiscal: R$ 195.194,46. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 08 de junho de 2021. Protocolo nº 32.696 de 05/05/2021. Emol.: R$ 1.611,92 + Selo: R$ 2,82. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.

(Continua na ficha 2)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:28:20 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC

Oficial

2

Matrícula nº 9.646
Continuação R.4

.Selo de fiscalização: FUK32022-PDTJ

AV-5-9.646.- 08/06/2021 - ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30/04/2021, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 54, às fls. 268-F a 269-V, incluo na Inscrição Imobiliária no cadastro municipal do imóvel o número **01.03.024.0102.002 e cadastro 31460**, além daqueles já constantes na AV-1. Forquilhinha-SC, 08 de junho de 2021. Protocolo nº 32.696 de 05/05/2021. Emol.: R$ 80,56 + Selo: R$ 2,82. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. .Selo de fiscalização: FUK32023-XU67

AV-6-9.646.- 04/06/2024 - UNIÃO ESTÁVEL: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/04/2024, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 83, às fls. 232 a 233, promovo esta averbação para constar que o proprietário do imóvel ADILSON PERUCCHI COSTA convive em união estável pelo regime da separação de bens com **IRACI BUENAVISTA BRAZ**, CPF 078.905.439-64, brasileira, solteira, nascida em 06/04/1992, auxiliar administrativo, residentes e domiciliados à Avenida Professor Eurico Back, s/nº, Centro, Forquilhinha-SC. Forquilhinha-SC, 04 de Junho de 2024. Protocolo nº 39.474 de 10/05/2024. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.
Emol.: R$ 113,24. ISS: R$ 3,40. FRJ: R$ 25,73 (Destinação: FUPESC 24,42%, AJG 24,42%, MPSC 4,88%, Atos isentos 26,73%, TJSC 19,55%). Selo de fiscalização: RDC09672-NXH8

AV-7-9.646.- 04/06/2024 - REGIME DE BENS DIVERSO DO LEGAL NA UNIÃO ESTÁVEL: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/04/2024, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 83, às fls. 232 a 233, promovo esta averbação para constar que a escritura pública de união estável, lavrada em 26/12/2019 pela Escrivania de Paz do Distrito de São Bento Baixo, Município de Nova Veneza, Comarca de Criciúma-SC, no livro nº 097, fl. nº 269 pela qual o proprietário do imóvel ADILSON PERUCCHI COSTA e IRACI BUENAVISTA BRAZ adotaram o regime de separação de bens, foi registrada sob nº 2.472, no Livro nº 03 do Ofício de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, em 11/03/2024. Forquilhinha-SC, 04 de Junho de 2024. Protocolo nº 39.474 de 10/05/2024. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.
Emol.: R$ 113,24. ISS: R$ 3,40. FRJ: R$ 25,73 (Destinação: FUPESC 24,42%,

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:28:20 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Continuação da Matrícula 9.646/AV.7 — CNM: 108555.2.0009646-89 — Ficha 2 - verso

AJG 24,42%, MPSC 4,88%, Atos isentos 26,73%, TJSC 19,55%). Selo de fiscalização: HDC09673-S5T2

R-8-9.646.- 04/06/2024 - COMPRA E VENDA - Transmitente: ADILSON PERUCCHI COSTA, que vive em união estável pelo regime da separação de bens com IRACI BUENAVISTA BRAZ, acima qualificados. **Adquirentes: JAIME PREMOLI**, CPF 485.265.099-34, nascido em 23/05/1961, agricultor, casado em 20/07/1985 pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com **ILZE HORR PREMOLI**, CPF 577.761.999-15, nascida em 12/07/1965, agricultora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rodovia Munipal Gabriel Eyng, s/nº, São Gabriel, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/04/2024, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 83, às fls. 232 a 233. Valor do negócio: R$ 130.000,00. Avaliação fiscal: R$ 241.027,00. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foi apresentado o comprovante de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI). EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 04 de Junho de 2024. Protocolo nº 39.474 de 10/05/2024. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.
Emol.: R$ 1.958,64. ISS: R$ 58,76. FRJ: R$ 445,19 (Destinação: FUPESC 24,42%, AJG 24,42%, MPSC 4,88%, Atos isentos 26,73%, TJSC 19,55%). Selo de fiscalização: HDC09675-4V72

AV-9-9.646.- 04/06/2024 - PACTO ANTENUPCIAL. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/04/2024, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 83, às fls. 232 a 233, promovo esta averbação para fazer constar que JAIME PREMOLI e ILZE HORR PREMOLI adotaram o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob nº 2.178, no Livro nº 03 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Criciúma-SC, em 05/06/1985. Forquilhinha-SC, 04 de Junho de 2024. Protocolo nº 39.474 de 10/05/2024. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.
Emol.: R$ 113,24. ISS: R$ 3,40. FRJ: R$ 25,73 (Destinação: FUPESC 24,42%, AJG 24,42%, MPSC 4,88%, Atos isentos 26,73%, TJSC 19,55%). Selo de fiscalização: HDC09674-4U6Z

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: FABRICIO SANTANA - CPF/CNPJ: ***.841.789-** DATA: 12/05/2025 14:28:20 - VALOR: R$ 16,63

Anexo 02: Memória de Cálculo

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 21	Total	: 7
Utilizados	: 19	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93896	Total	: 4,69953
Determinação	: 0,88164	Residual	: 304955176,93546
Ajustado	: 0,84782	Desvio Padrão	: 0,19933

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,07065	D-Calculado	: 2,30777
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

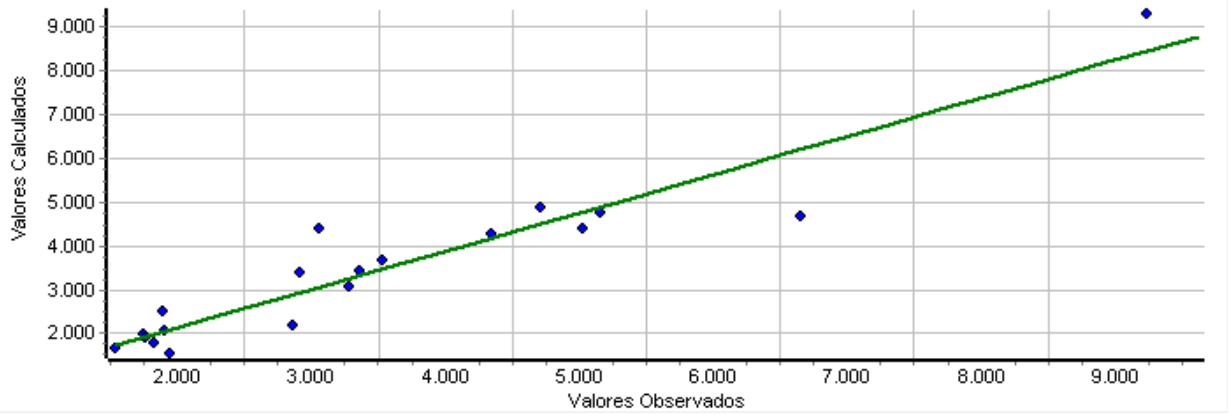
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 110{,}370203 * 2{,}718^{(0{,}000588 * X_1)} * 2{,}718^{(33{,}866983 * 1/X_2)} * 2{,}718^{(0{,}684110 * X_3)} * 2{,}718^{(0{,}105289 * X_4)}$$

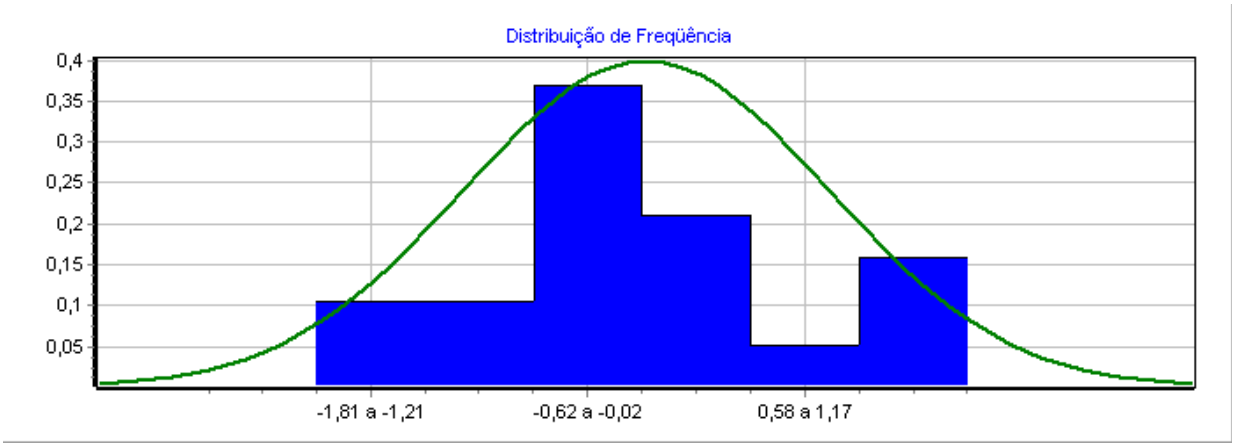
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3515,34	Coefic. Aderência	: 0,89184
Variação Total	: 71264198,66	Variação Residual	: 7708186,16
Variância	: 3750747,30	Variância	: 550584,73
Desvio Padrão	: 1936,68	Desvio Padrão	: 742,01

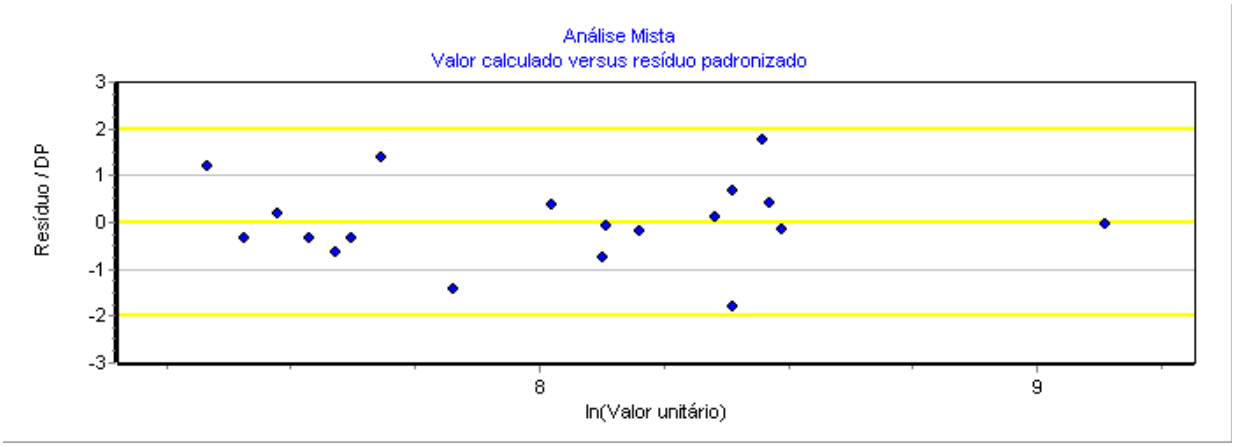
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



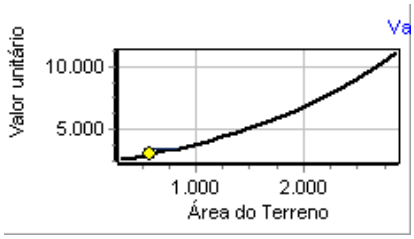
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* Renda IBGE

Tipo: Proxy
Amplitude: 901,32 a 2075,24
Impacto esperado na dependente: Positivo

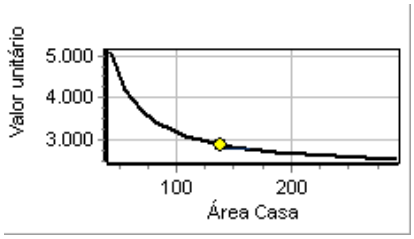
X_1 Área do Terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 310,00 a 3000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,10 % na estimativa



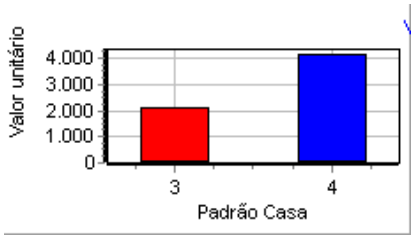
X_2 Área Casa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 42,00 a 305,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,84 % na estimativa



X_3 Padrão Casa

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 98,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

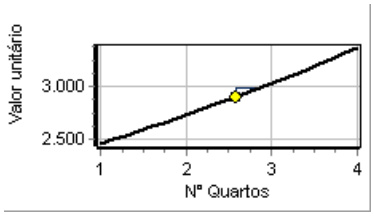


* Padrão Entorno

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

X_4 N° Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,21 % na estimativa



Y Valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1540,88 a 9230,77
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84782)
X_1 Área do Terreno	x	7,17	0,01	0,33656
X_2 Área Casa	1/x	3,45	0,39	0,73698
X_3 Padrão Casa	x	6,95	0,01	0,36849
X_4 N° Quartos	x	1,40	18,36	0,83811

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Área Casa	Padrão Casa	N° Quartos	Valor unitário
X_1	x		63	83	21	89
X_2	1/x	-12		61	40	68
X_3	x	-18	-10		17	88
X_4	x	19	-28	28		35
Y	ln(y)	56	14	57	37	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	360,00			310,00	3.000,00
Área Casa	150,00			42,00	305,00
Padrão Casa	3,00			3,00	4,00
N° Quartos	3,00			1,00	4,00
Valor unitário	**1.825,44**			1.540,88	9.230,77

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.624,93	**1.825,44**	2.050,69	-10,98%	12,34%	23,32%
Predição (80%)	1.362,83	**1.825,44**	2.445,08	-25,34%	33,94%	59,29%
Campo de Arbítrio	1.551,62	**1.825,44**	2.099,26	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	243.739,50	273.816,00	307.603,50
Predição (80%)	204.424,50	273.816,00	366.762,00
Campo de Arbítrio	232.743,00	273.816,00	314.889,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1825,44

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 273.816,00 (duzentos e setenta e três mil, oitocentos e dezesseis reais)

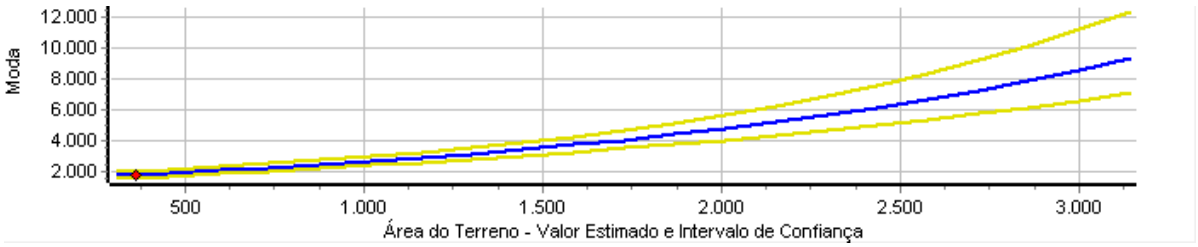
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

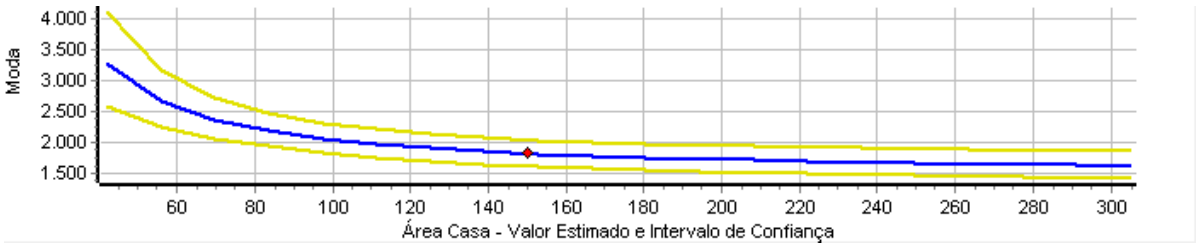
Mínimo (R$):	243.739,50
Arbitrado (R$):	**273.816,00**
Máximo (R$):	307.603,50

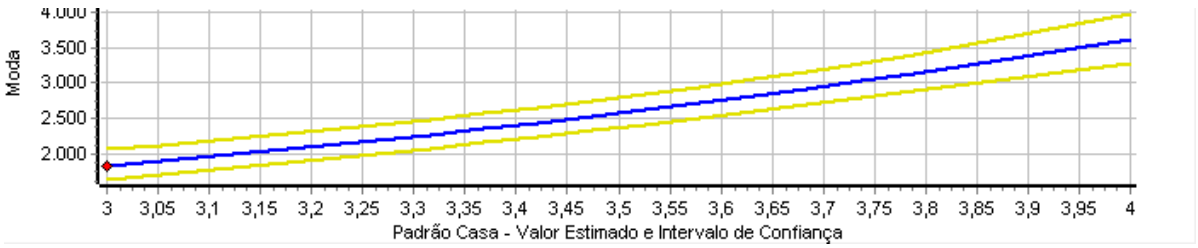
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

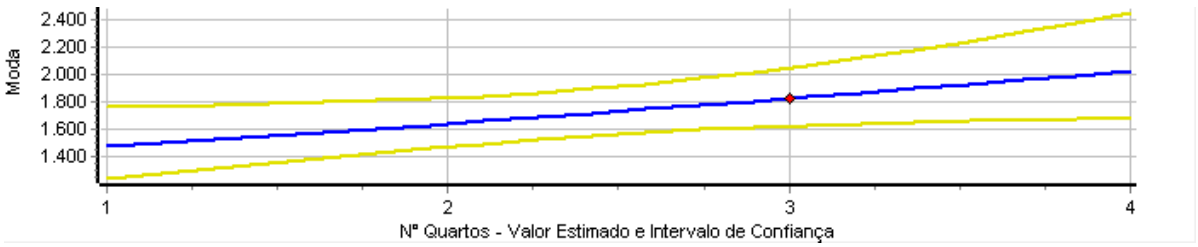
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,32 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

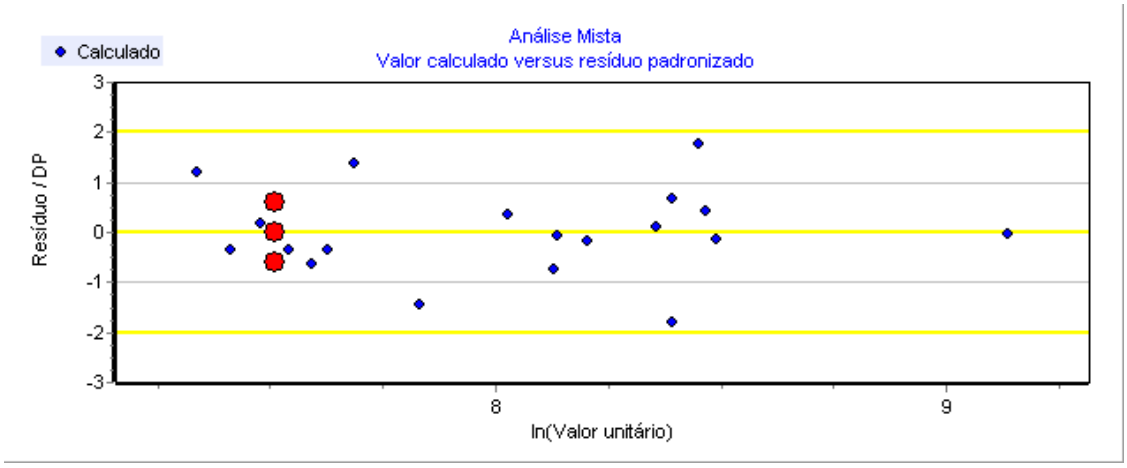








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Anexo 03: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC
Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edificação residencial

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL – MATRÍCULA 136.239

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

DRD Engenharia de Avaliações Ltda
drdengenharia@gmail.com | (48) 99984-8588 | (48) 2102-7578
R. Prof. Moacir Jardim de Menezes, 120 | Próspera - Criciúma - SC | CEP: 88811-715

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel urbano	06

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 136.239 – Edificação Residencial
Endereço	Rua A, Lt 49 QD H, Lot. Osni Aléssio – Forquilhinha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	**CREA/CAU - SC**	**Atribuição**
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição		Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**				
1.1	Matrícula 136.239	75,00	m²	R$ 306.099,00	R$ 306.000,00
	Subtotal (casa)			**R$ 306.099,00**	**R$ 306.000,00**

VALOR TOTAL	**R$ 306.000,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 306.000,00 (Trezentos e seis mil reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
3. FINALIDADE DO LAUDO 7
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 8
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
8.1 Vistoria 9
8.2 Descrição sumária dos bens 9
8.3 Localização do imóvel avaliando 10
8.4 Relatório fotográfico: 11
8.5 Diagnóstico de mercado 13
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 13
9.1 Método e procedimentos adotados: 13
9.2 Metodologia Adotada: 14
9.3 Avaliação do imóvel: 14
9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel: 14
9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado: 15
9.3.2.1 Número de Dados 15
9.3.2.2 Variáveis estudadas: 15
9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo: 16
9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão 17
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 22
Anexo 01: Matrícula de imóvel 24
Anexo 02: Memória de Cálculo 25
Anexo 03: ART 25

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 136.239 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Criciúma SC, o imóvel possui como proprietário COLOMBO IMÓVEIS.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha, o que não obteve dificuldade na localização do imóvel avaliando.

Foi possível evidenciar durante a vistoria que o imóvel avaliado possui posse de terceiros, sem ser possível sua identificação.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do terreno foi utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno e a área construída estimada de acordo com imagem aérea.

Os eventos de mercado relativos à casas são numerosos no município de Forquilhinha, sendo mais escassos na parte central, devido ao desenvolvimento

econômico e intensificação da região. Foi possível a coleta de dados de oferta e transação de terrenos, no entanto como os dados de transação são pouco numerosos não foi possível o uso de variável que identifica a variabilidade dos preços pela natureza do evento.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Bem imóvel referente a um terreno urbano com área de 360,00m² e edificação residencial unifamiliar, com área aproximada de 75,00 m², localizado no município de Forquilhinha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 136.239, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilhinha se estende por 183,351 km², e com aproximadamente 31.431 habitantes. A densidade demográfica é de 171,4 habitantes por km² no território do município.

Tem como municípios vizinhos: Criciúma, Nova Veneza e Maracajá, situado a 42 metros de altitude, com coordenadas geográficas do município Latitude: 28° 44' 49'' Sul Longitude: 49° 28' 19'' Oeste.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo situa-se no Município de Forquilhinha/SC, bairro Clarissas, Coordenadas geográficas aproximadas: 28°44'25.58"S e 49°27'58.71"O.

O imóvel dispõe de infraestrutura urbana como água, energia elétrica, iluminação pública e telefonia. A região que se encontra o imóvel avaliando possui mercados, praças, comércios, escolas e segurança pública. O mesmo possui proximidade com a Avenida Professor Eurico Back. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta pavimentação asfáltica e é atendido pela Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.1 Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 16h00, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

8.2 Descrição sumária dos bens

a) Matrícula 136.239:

✓ **Matrícula 136.239**: Um terreno urbano, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, à Rua A, correspondente ao lote nº 49 da quadra H do Loteamento Osni Aléssio, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e as seguintes confrontações: NORTE, 14,40 metros com lote nº 100; ao SUL, 14,40 metros com Rua A; ao

LESTE, 25,00 metros com Guenesino Herdt e ao OESTE, 25,00 metros com o lote nº 47 da quadra H.

- Características do terreno:

- Topografia: plano;

- Formato: retangular;

- Pavimentação: asfáltica;

- Greide: nível greide da rua;

- Ocupação: residencial.

b) Benfeitorias

1. EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Área: 75,00m², aproximada - não averbada.

Quantidade de pavimentos: 01

Idade Estimada: 20 anos

Padrão: Normal

Estado de conservação: Regular.

8.3 Localização do imóvel avaliando

O objeto da avaliação está situado de frente para Rua Irmã Noberta Ogniewski, Bairro Clarissas Município de Forquilhinha/SC.

Detalhes de localização do imóvel nas imagens a seguir:



Imagem 2. Localização do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

8.4 Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.



Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.

8.5 Diagnóstico de mercado

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilhinha, fazendo com que as ofertas superem a demanda e consequentemente ampliando a elasticidade entre oferta e transação. Elasticidade esta, muitas vezes ampliada pela necessidade de caixa dos ofertantes. O mercado imobiliário se apresenta ativo nos últimos meses e os eventos que predominam são de ofertas, o tempo de exposição para venda é elevado.

Com relação a liquidez do imóvel:

Performance do mercado	Sem destaque
Nível de ofertas no Segmento	Alta
Liquidez do Imóvel	Baixa

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

9.1 Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".*

9.2 Metodologia Adotada:

Para determinação do valor do imóvel será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico de dados utilizando de modelos de regressão linear para a avaliação da casa, pois os eventos de mercado identificados se mostraram suficientes para sua utilização.

9.3 Avaliação do imóvel:

9.3.1 Levantamento de dados de mercado para obtenção do valor do imóvel:

Foi desenvolvida uma pesquisa imobiliária na região, procurando identificar ofertas ou transações recentes de glebas que pudessem ser tomados na composição de amostra para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. A consulta se desenvolveu através das placas indicativas de venda, informações diretamente com proprietários e em imobiliárias da cidade de Forquilhinha/SC.

Assim foi selecionada uma amostra contendo os eventos pesquisados, onde se procurou identificar os atributos mais característicos e representativos de cada registro, que pudessem influir na formação dos preços, tais como: Renda IBGE, Área total do terreno, Área total da casa, Padrão de acabamento, Nº de Frentes, Número de Dormitórios, Nº de Banheiros, Pavimentação, Padrão do Entorno, entre outras.

Os eventos de mercado e informações de firmas estabelecidas (corretagem) na região geoeconômica que se inserem o imóvel sob avaliação, proporcionaram número suficiente de elementos amostrais para a realização do tratamento estatístico de dados.

A partir desta amostra obtida foi identificada, por meio de instrumento de inferência estatística, uma equação de regressão mais representativa que contemplasse a variação dos

preços unitários em função dos atributos levantados e aplicados testes de hipóteses sobre o modelo inferido.

9.3.2 Tratamento científico dos dados e identificação do resultado:

9.3.2.1 Número de Dados

Foram obtidos 21 eventos de mercado e descartados 02 ao longo do processo de inferência estatística, como outliers ou descartado na análise dos valores estimados versus valores tabelados, restando 19 eventos no processo, quantidade de dados considerada suficiente para inferir estatisticamente o valor do imóvel avaliando.

A amostra está apresentada no Anexo 02, com descrição, informantes e valores das variáveis independentes relativas aos eventos.

9.3.2.2 Variáveis estudadas:

A variável dependente é o valor unitário por m² do terreno. As variáveis independentes estudadas foram:

Renda IBGE: variável proxy associada à renda do IBGE por setor censitário que busca identificar a variabilidade dos valores locatícios em função da variável do valor da renda de cada dado pesquisado. Aceita pela análise dos modelos;

Área total da casa: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área construída dos imóveis. Aceita pela análise dos modelos.

Área total Terreno: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da área do terreno de cada imóvel pesquisado. Aceita pela análise dos modelos.

Padrão de acabamento: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão de acabamento dos imóveis, sendo 1,00 baixo, 2,00 medio baixo, 3,00 médio, 4,00 médio alto, 5,00 alto e 6,00 luxo. Aceita pela análise dos modelos;

Número de dormitórios: variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais em função da quantidade de dormitórios de cada imóvel pesquisado. Não aceita pela análise dos modelos;

Padrão do entorno: variável código alocado que busca identificar a variabilidade dos valores venais do padrão dos imóveis no entorno dos dados pesquisados, sendo 3,00 baixo; 4,00 médio e 5,00 alto. Não aceita pela análise dos modelos;

9.3.2.3 Equação de Regressão do Modelo:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão. No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório. O erro aleatório é oriundo de variações do comportamento humano (habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros), imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis pouco relevantes não incluídas no modelo. O modelo de explicação dos preços obtido permite inferir o valor do imóvel pelos seus atributos, dentro de um intervalo probabilístico, sem influência subjetiva no processo.

O modelo, mais representativo, obtido para explicar a variação de valores unitários da gleba (memória de cálculo), no segmento pesquisado, é o apresentado a seguir:

Valor unitário = 110,3702 *e ^ (0,00058821466 *Área do Terreno) *e ^ (33,866983 * 1/ÁreaCasa) *e ^ (0,68411027 * PadrãoCasa) *e ^ (0,10528893 * N°Quartos)

9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

Para inferir o comportamento do mercado e para a formação de valores, quaisquer que sejam os modelos utilizados, estes deverão ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, deverão ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Abaixo estão testados estes pressupostos:

Micronumerosidade – Foram utilizadas 06 variáveis independentes, o que determina um número mínimo de 21 eventos [n>= 3*(k+1) sendo k o número de variáveis independentes], condição esta atendida. O número de eventos para as variáveis dicotômica e código alocado atende o requisito de n <=30, ni >= 3. Isto assegura o atendimento deste pressuposto.

Linearidade – A linearização dos modelos foi alcançada através de software específico com métodos estatísticos inferenciais, na formatação padrão, com as funções proporcional, inversa e logarítmica. Os gráficos relativos aos valores da variável dependente para cada variável independente mostram o pressuposto atendido.

Normalidade – Os percentuais da distribuição dos resíduos normalizados fornecem indícios a favor da normalidade, conforme memória de cálculo. Pelo teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra, pela NBR 14653-3, em grau de fundamentação III.

Homocedasticidade - O estudo dos gráficos dos resíduos versus valores estimados indicou pontos dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido indicando um modelo homocedástico.

Coerência do Modelo - O modelo se mostrou compatível com as condições observadas no mercado, ou seja, os preços unitários aumentam à medida que as áreas construídas são maiores e a área do terreno são menores, e diminuem à medida que aumenta a área construída e aumenta a área do terreno. Além disso, imóveis que possui padrão construtivo superior tendem a ter valores mais elevados em comparação àqueles que não possuem essa característica.

Correlação - A análise do gráfico de auto-correlação de resíduos observa-se os pontos dispostos sem nenhum padrão definido, indicando a não existência da mesma.

Multicolinearidade - Quanto à multicolinearidade, ou seja, correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, o quadro de correlações parciais não detectou indícios desta multicolinearidade entre as mesmas, pois o valor máximo encontrado da correlação, em módulo, foi de 0,83.

Pontos Influenciantes e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciantes. Não há presença de outliers no modelo final.

9.3.3.1 Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos dados pesquisados à curva do modelo ajustado. Foi de 0,938957 (r), da variação dos desvios em relação a média, sendo os outros

0,061043% atribuídos a fatores aleatórios e a variáveis não consideradas no modelo. Correlação Fortíssima.

9.3.3.2 Poder de Explicação

É dado pelo coeficiente de determinação e representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de determinação ajustado encontrado foi 0,847822 (r2), significando que 84,78% dos resultados são explicados pelo modelo adotado, sendo o restante atribuído a outras variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor. O poder de predição do modelo pode ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que apresenta pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, revelando que os valores estimados se aproximam razoavelmente dos preços observados.

9.3.3.3 Identificação dos Resultados

Os atributos do imóvel aplicados à equação de regressão representativa da variação de preços unitários resultaram em uma predição do valor unitário, com um valor central e valores mínimo e máximo associados a um intervalo de confiança de 80%. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Dados do imóvel avaliado:

- Área total casa 75,00
- Área Lote 360,00
- Padrão de acabamento 4,00
- Número de quartos 2,00

Desta forma valor mais provável de mercado obtido de acordo com o modelo matemático-estatístico, cuja memória de cálculo está apresentada no Anexo 02, com **Grau de Fundamentação II e Grau Precisão III, para o imóvel, é de (R$ 4.081,32/m² x 75,00 m²) = R$ 306.099,00 referenciado a junho de 2025.**

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Graus de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Característica conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	

6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	2
NOTA:					16

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de modelos com a utilização de modelos com regressão linear

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear múltipla

De acordo com as tabelas acima, a avaliação da gleba urbana enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação II**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2.

b) Grau de precisão da estimativa de valor do terreno

Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40 %	≤50%

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

O **grau de precisão da estimativa de valor é o grau III**, a amplitude do intervalo de confiança é inferior a (30%).

11 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, detalhes da avaliação podem ser observado no anexo 02 deste laudo, desta forma, avalia-se como o valor mais provável de mercado para o imóvel, conforme procedimento por inferência estatística:

Descrição		Quantidade	Unidade	Valor total (R$)	Valor arredondado (R$)
Dados	**Edificação Residencial**				
1.1	Matrícula 136.239	75,00	m²	R$ 306.099,00	R$ 306.000,00
	Subtotal (casa)			**R$ 306.099,00**	**R$ 306.000,00**
				VALOR TOTAL	**R$ 306.000,00**

O valor total do imóvel, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 306.000,00 (Trezentos e seis mil reais)

O presente laudo de avaliação consta de 22 (vinte e duas) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 15 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953

Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:38:40 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel e Contrato de Compra e Venda

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:12/05/2025 14:30:21

Visualização gerada em 12/05/2025 14:30:21. Não vale como certidão.

Matrícula	Folha
136.239	01F

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Criciúma, 12 de novembro de 2019
IMÓVEL: Um terreno urbano designado por **lote nº 49 da quadra H,** localizado no **LOTEAMENTO OSNI ALÉSSIO**, situado na Rua A, na cidade de Forquilhinha/SC, com área total de **360,00m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE**, 14,40 metros com o lote nº 100; **SUL**, 14,40 metros com a Rua A; **LESTE**, 25,00 metros com Guenesino Herdt; e **OESTE**, 25,00 metros com o lote nº 47.
PROPRIETÁRIA: COLOMBO IMÓVEIS LTDA, estabelecida nesta cidade, CGC nº 83.561.902/0001-24.
REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **9.405**, datada de 27.09.1979, neste Ofício Imobiliário. **Protocolo: 310.188 em 15/10/2019.** Emolumentos e ISS: Isentos, conforme artigo 33, §3º, da Lei Complementar Estadual 156/97- RCE. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

LAG

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Anexo 02: Memória de Cálculo

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	360,00			310,00	3.000,00
Área Casa	75,00			42,00	305,00
Padrão Casa	4,00			3,00	4,00
N° Quartos	2,00			1,00	4,00
Valor unitário	**4.081,32**			1.540,88	9.230,77

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.606,65	**4.081,32**	4.618,46	-11,63%	13,16%	24,79%
Predição (80%)	3.037,97	**4.081,32**	5.483,00	-25,56%	34,34%	59,91%
Campo de Arbítrio	3.469,12	**4.081,32**	4.693,52	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	270.498,75	306.099,00	346.384,50
Predição (80%)	227.847,75	306.099,00	411.225,00
Campo de Arbítrio	260.184,00	306.099,00	352.014,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4081,32

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 306.099,00 (trezentos e seis mil, noventa e nove reais)

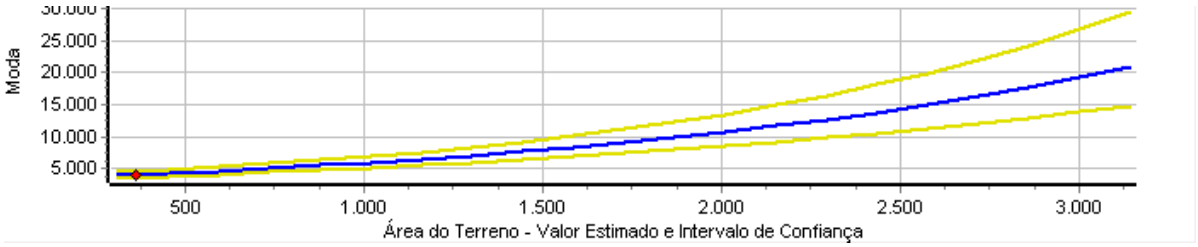
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

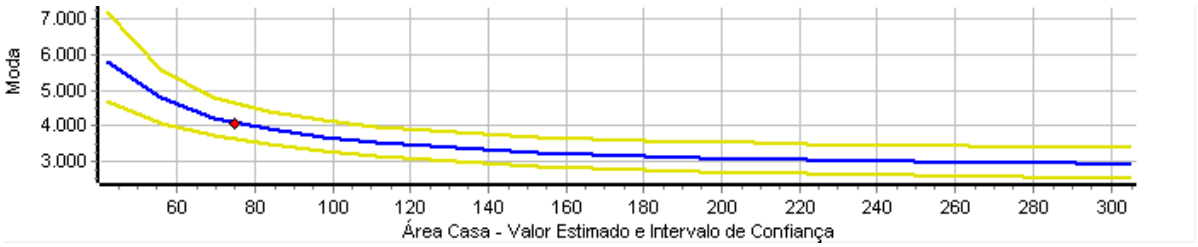
Mínimo (R$):	270.498,75
Arbitrado (R$):	**306.099,00**
Máximo (R$):	346.384,50

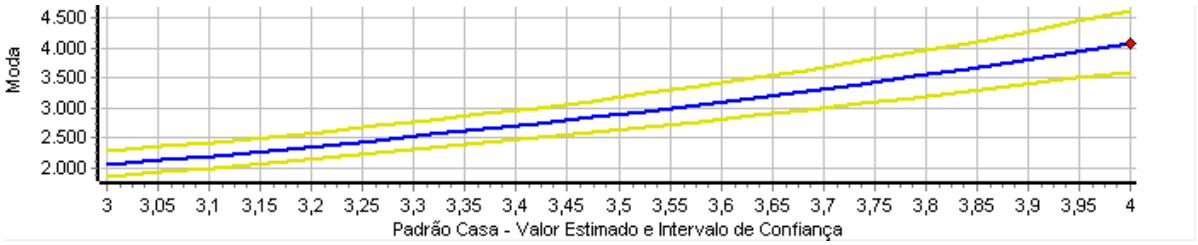
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

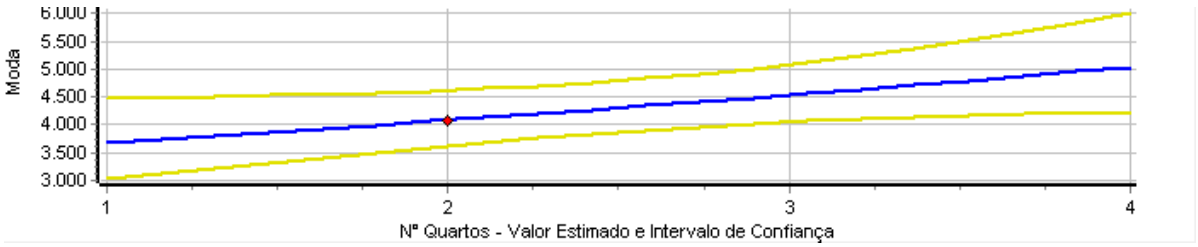
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,79 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

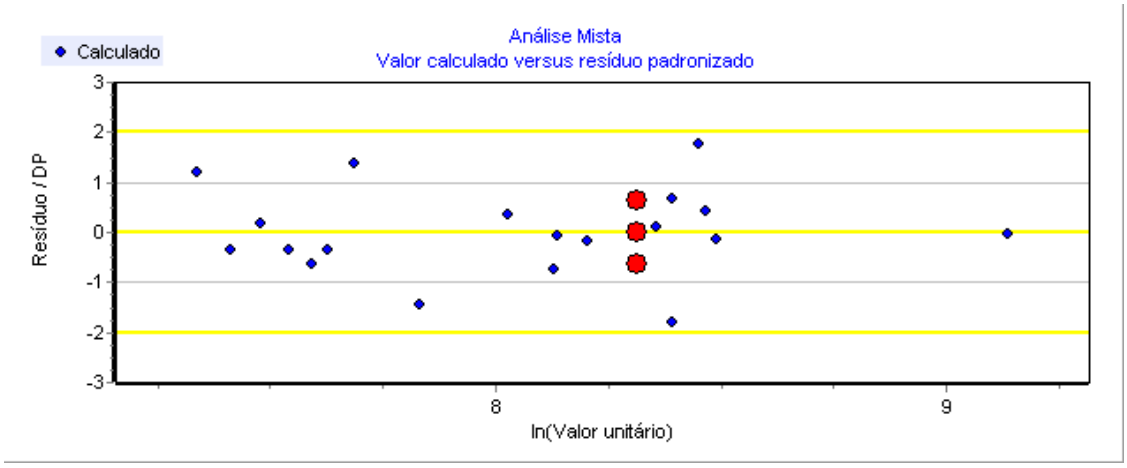








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 21	Total	: 7
Utilizados	: 19	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93896	Total	: 4,69953
Determinação	: 0,88164	Residual	: 304955176,93546
Ajustado	: 0,84782	Desvio Padrão	: 0,19933

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,07065	D-Calculado	: 2,30777
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

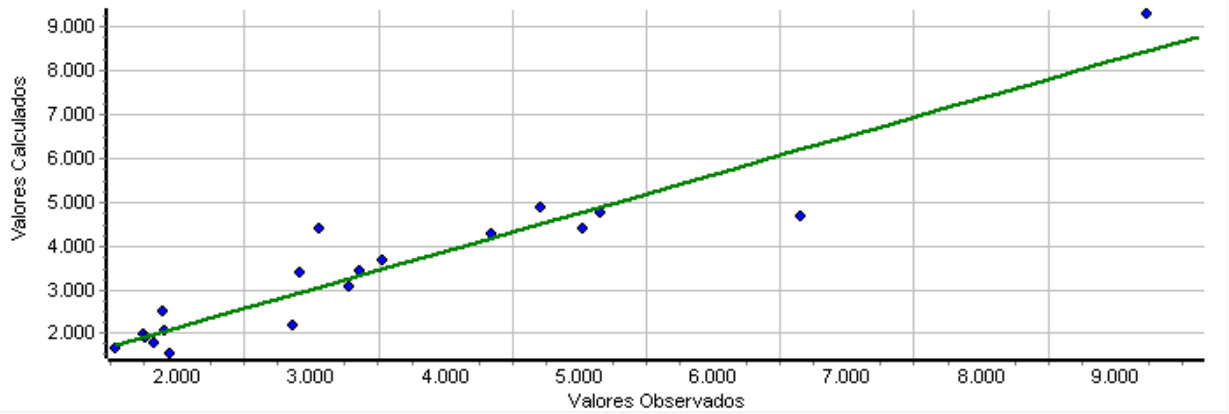
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 110{,}370203 * 2{,}718^{(0{,}000588 * X_1)} * 2{,}718^{(33{,}866983 * 1/X_2)} * 2{,}718^{(0{,}684110 * X_3)} * 2{,}718^{(0{,}105289 * X_4)}$$

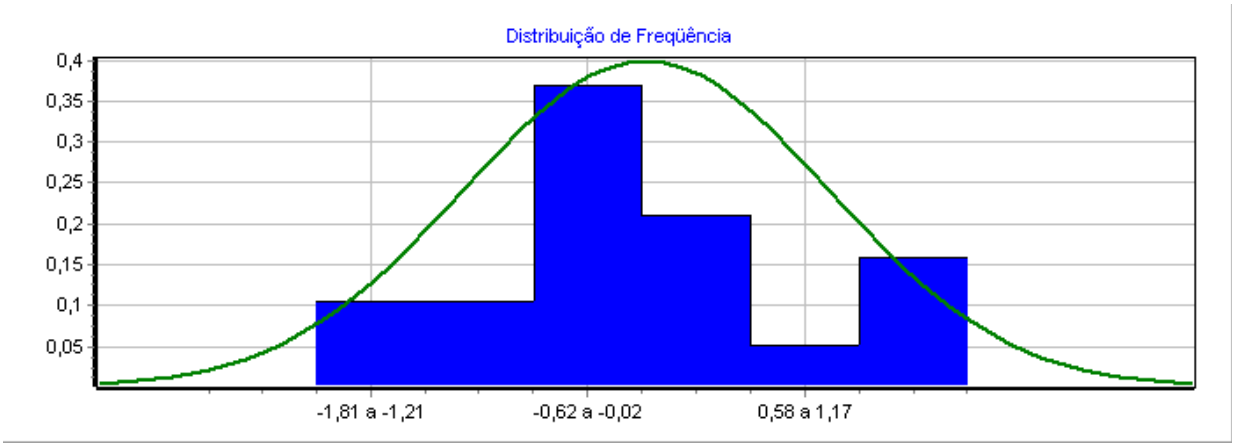
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3515,34	Coefic. Aderência	: 0,89184
Variação Total	: 71264198,66	Variação Residual	: 7708186,16
Variância	: 3750747,30	Variância	: 550584,73
Desvio Padrão	: 1936,68	Desvio Padrão	: 742,01

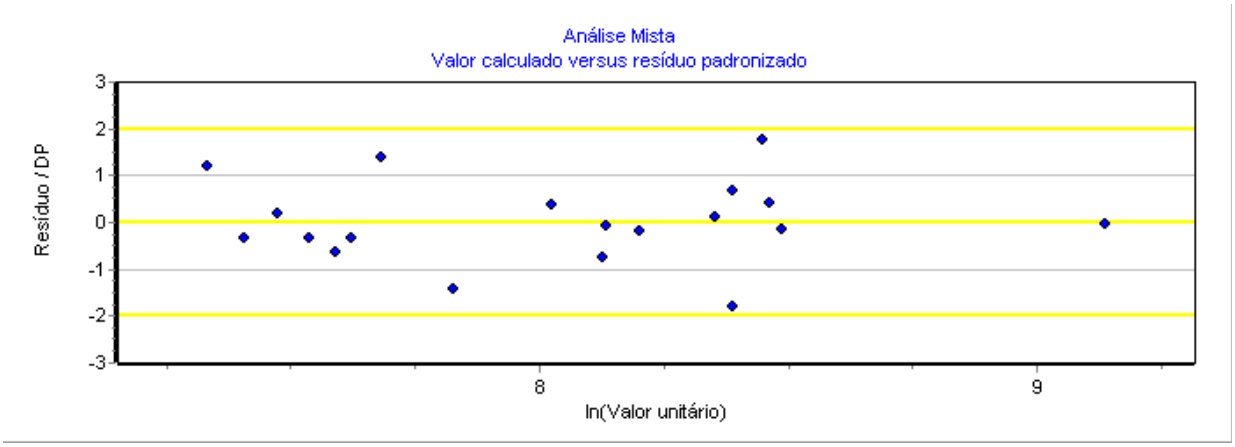
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



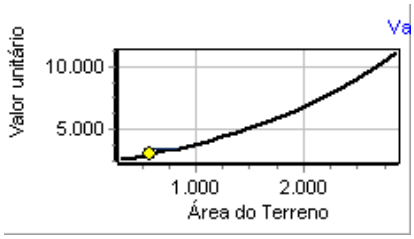
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* Renda IBGE

Tipo: Proxy
Amplitude: 901,32 a 2075,24
Impacto esperado na dependente: Positivo

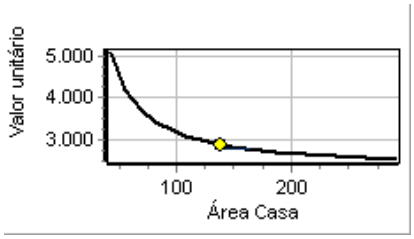
X_1 Área do Terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 310,00 a 3000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,10 % na estimativa



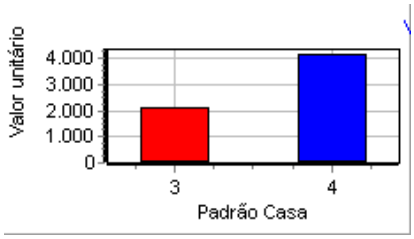
X_2 Área Casa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 42,00 a 305,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,84 % na estimativa



X_3 Padrão Casa

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 98,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

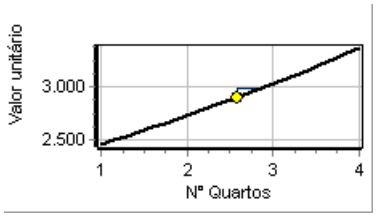


* Padrão Entorno

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 3,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

X_4 N° Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,21 % na estimativa



Y Valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1540,88 a 9230,77
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84782)
X_1 Área do Terreno	x	7,17	0,01	0,33656
X_2 Área Casa	1/x	3,45	0,39	0,73698
X_3 Padrão Casa	x	6,95	0,01	0,36849
X_4 N° Quartos	x	1,40	18,36	0,83811

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Área Casa	Padrão Casa	N° Quartos	Valor unitário
X_1	x		63	83	21	89
X_2	1/x	-12		61	40	68
X_3	x	-18	-10		17	88
X_4	x	19	-28	28		35
Y	ln(y)	56	14	57	37	

Anexo 03: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC

Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59

DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural

Laudo de uso restrito

SOLICITANTE:

PROCESSO 5000078-69.2001.8.24.0020.

BEM AVALIANDO:

IMÓVEL RURAL – MATRÍCULA 15.048

DATA DE REFERÊNCIA:

JUNHO/2025

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Código do imóvel rural	01

Características do bem avaliando:

Objeto	Matrícula 15.048 - Imóvel rural
Endereço	Pique do Rio Cedro – Forquilhinha / Santa Catarina
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	CREA/CAU - SC	Atribuição
Engª Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Engº Civil Dalton Davis Damiani	12.330-3	Responsável Legal e Técnico

Valor dos bens avaliandos:

Descrição	Área	Unidade	Valor total R$	Valor arredondado R$
Terreno				
Matrícula nº 15.048	2.133,00	m²	R$ 29.606,40	R$ 30.000,00
Benfeitorias e acessões				
SUB TOTAL BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				**R$ -**
SUB TOTAL BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				**R$ -**
Valor total				**R$ 30.000,00**

O valor total do imóvel rural, com base no intervalo de confiança e arredondado conforme previsto em norma é de:

R$ 30.000,00 (Trinta mil reais)

Notas Importantes

DALTON DAVIS DAMIANI, Engenheiro Civil, representante legal e técnico da empresa **DRD ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA,** contratada para elaboração de avaliação para fins de levantamento dos bens que compõe o patrimônio da Colombo Imóveis Ltda**,** localizados nos municípios de Criciúma e Forquilhinha / SC.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito dos profissionais responsáveis. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2025**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

(i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
(ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada e coletadas pela equipe;
(iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
(iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
(v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
(vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

4. O relatório é dirigido ao contratante, e a DRD Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização desta empresa.

5. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliandos.

6. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

7. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. Por fim, cumpre ressaltar que os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 7
2. FINALIDADE DO LAUDO 7
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 7
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 8
5.1. Identificação **8**
5.2. Caracterização da Região **10**
5.2.1. Descrição da Região 10
5.3. Vistoria **13**
5.4. Caracterização do imóvel avaliando **13**
5.4.1. Descrição sumária dos bens: 13
5.4.1.1. Imóvel rural: 13
5.4.1.2. Acesso e localização 13
6. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS 14
6.1. Classificação dos imóveis rurais **14**
6.1.1. Dimensão 14
6.1.2. Exploração 15
6.2. Classificação dos componentes dos imóveis rurais **15**
6.2.1. Terras 15
6.2.2. Benfeitorias Reprodutivas 15
6.2.3. Benfeitorias Não Reprodutivas 15
6.2.4. Máquinas e Equipamentos 16
6.2.5. Relatório fotográfico: 16
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 19
7.1. Método e procedimentos adotados: **19**
7.2. Metodologia Adotada: **19**
7.3. Terra Nua **21**
7.4. Comentários Finais: **22**
8 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 23
8.1 Avaliação da terra nua **23**
Anexo 01: Matrículas de imóvel 25
Anexo 02: ART 29

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

AUTOS Nº. 5000078-69.2001.8.24.0020.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula nº 15.048 do Cartório do Ofício de Registro de Imóvel de Forquilhinha SC, o imóvel possui como proprietários MARILEIA COLOMBO ALBANO, ELAINE COLOMBO E JUCILENI COLOMBO.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de levantamento patrimonial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a correta identificação do bem, este Perito realizou uma busca de informações através da prefeitura municipal de Forquilhinha. Durante a vistoria foi realizada a identificação do imóvel através da posseira do imóvel Orlandini Pasini Colombo. As divisas foram estimadas baseadas nas imagens obtidas através do Google Earth e informações repassadas pela acompanhante da vistoria, no entanto as divisas foram estimadas sem precisão, podendo haver diferenças entre o croqui apresentado no corpo do laudo e a descrição constante na matrícula.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram colhidos junto ao registro de imóveis e prefeitura municipal, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo, para a avaliação do bem foi

utilizada na projeção de valor a área matriculada do terreno. Em função da precariedade da vistoria e estimativa de suas divisas o trabalho foi classificado como Parecer Técnico.

Ressalta-se que para a caracterização fiel do bem avaliando é necessário um levantamento topográfico realizado por profissional habilitado.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. Identificação

O avaliando está inserido no território do município de Forquilhinha – SC. As referências geográficas em sua sede podem ser dadas pela latitude 28°47'13.53"S e longitude 49°34'21.06"O. A altitude do imóvel oscila entre as cotas 20 a 21 metros.



Imagem 1. Região no entorno do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

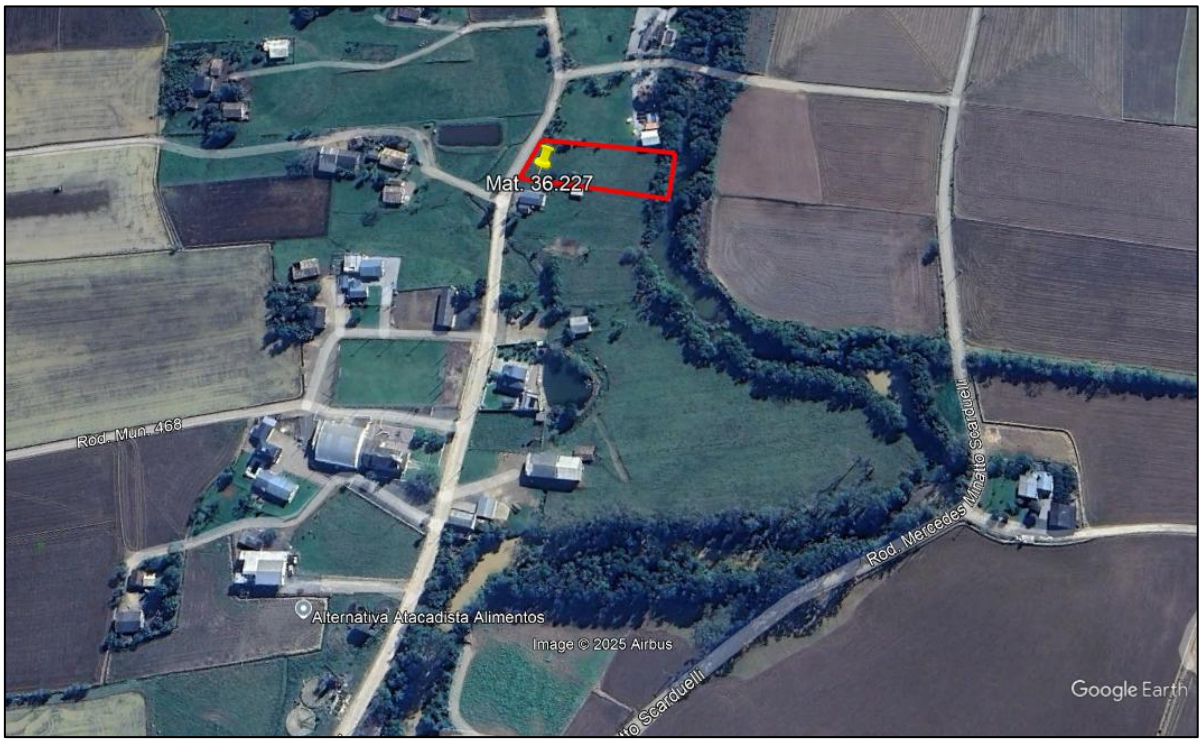


Imagem 2. Contorno das extremas aproximadas do imóvel avaliando. Fonte: Imagem do Google Earth.

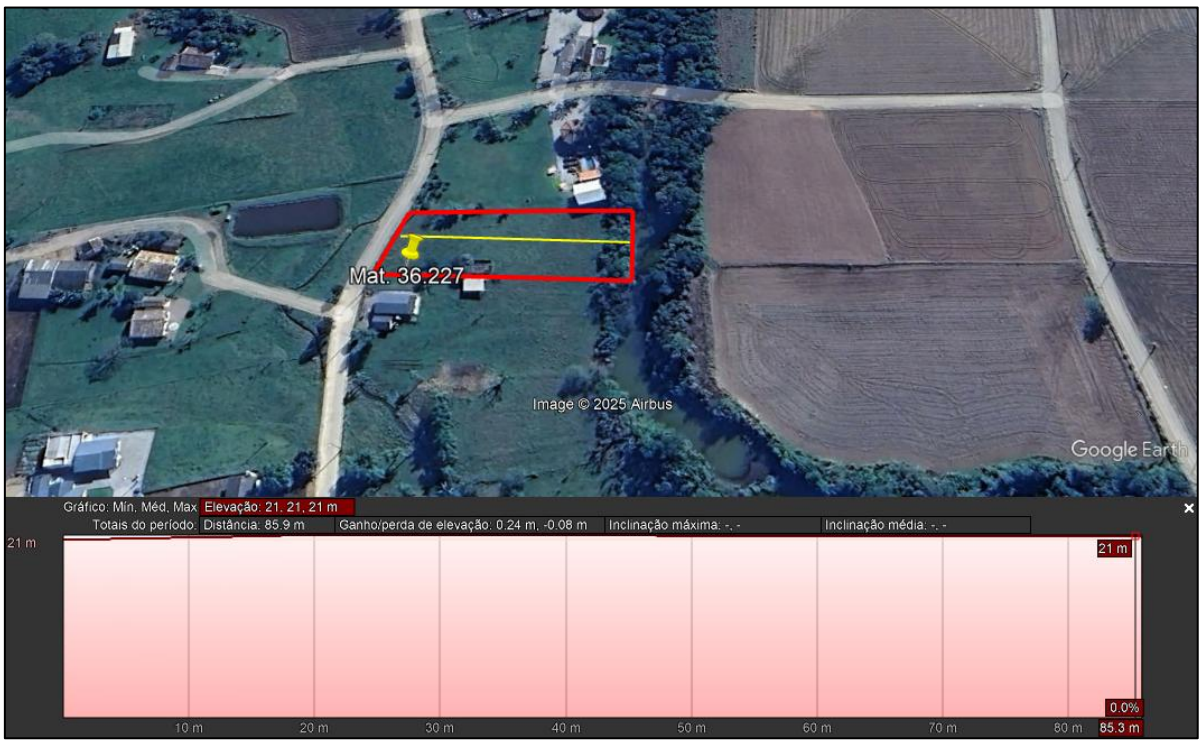


Imagem 3. Perfil de elevação para caracterização do relevo do imóvel. Fonte: Imagem do Google Earth.

5.2. Caracterização da Região

A propriedade está inserida no zoneamento 2B do Estado de Santa Catarina, conforme imagem 04 abaixo.



Imagem 4. Região agroecológica.

5.2.1. Descrição da Região

Clima

Esta zona agroecológica é classificada como clima Cfa, segundo Köeppen, ou seja, clima subtropical constantemente úmido, sem estação seca, com verão quente (temperatura média do mês mais quente > 22,0oC). Segundo BRAGA (no prelo), o clima é mesotérmico brando (temperatura do mês mais frio entre 10 e 15oC), ficando inserida, desta forma, na GUP 2.

A temperatura média anual da Zona Agroecológica 2B varia de 17,0 a 19,3oC. A temperatura média das máximas varia de 23,4 a 25,9oC, e das mínimas de 12,0 a 15,1oC (Anexo B).

A precipitação pluviométrica total anual, de acordo com o Anexo B, pode variar de 1.220 a 1.660 mm, com o total anual de dias de chuva entre 102 e 150 dias. A umidade relativa do ar pode variar de 81,4 a 82,2%.

Podem ocorrer, em termos normais, de 0,3 a 11,0 geadas por ano. Os valores de horas de frio abaixo ou iguais à 7,2oC são relativamente baixos (de 164 a 437 horas acumuladas por ano). A insolação total anual varia de 1.855 a 2.182 horas nesta subregião.

Vegetação primária predominante

Floresta Tropical do Litoral e Encosta Centro-Sul, com predominância de canela-preta (*Ocotea catharinensis*), caxeta (*Tabebuia cassinoides*) e palmiteiro (*Euterpe edulis*).

Floresta Tropical das Planícies Quaternárias do Sul, com predominância de ipê-amarelo (*Tabebuia alba*), figueira-de-folha-miúda (*Ficus organensis*), coqueiro (*Arecastrum romanzoffianum*), araçazeiro (Marlierea parviflora) e guamirins (*Myrcia dichrophylla e M. glabra*).

Floresta Tropical Meridional nas Encostas da Serra Geral, com o baguaçu (*Talauma ovata*), maria-mole (*Guapira opposita*), ingabaú (*Gomidesia tijucensis*), aguaí (*Chrysophyllum viride*), guaçá-maciele (*Trichilia schumanniana*), peroba (*Aspidosperma olivaceum*), bicuíba (*Virola oleifera*), guamirim-ferro (*Calyptranthes lucida*) e o palmiteiro (*Euterpe edulis*).

Vegetação Litorânea, predominantemente herbácea e arbustiva, com vegetação de mangue, de dunas e de restinga.

Geomorfologia

A Unidade Depressão da Zona Carbonífera Catarinense mostra duas feições bem marcantes de relevo. Da cidade de Siderópolis para o norte, o relevo apresenta-se

colinoso, com vales encaixados, as vertentes são íngremes, com espesso manto de intemperismo que favorece a ocorrência de processos de solifluxão e ocasionalmente movimentos de massa rápidos. Da cidade de Siderópolis para o sul, as formas são côncavo-convexas com vales abertos, sendo os processos fluviais os responsáveis pela dissecação. Altimetricamente este relevo se posiciona entre 500 a 600m; cotas mais elevadas verificam-se nos relevos residuais, de topo plano, mantidos por rochas mais resistentes, remanescentes de antiga superfície de aplanamento, que fazem parte da Unidade Geomorfológica Patamares da Serra Geral, também presente, em menor proporção, na parte leste da sub-região.

Geologia

Predomina na porção leste desta sub-região a Suíte Intrusiva Pedras Grandes (granitóides não deformados), desde Biguaçu até Morro da Fumaça e Sangão. Na parte mais central (Anitápolis, São Bonifácio, Santa Rosa de Lima, Rio Fortuna, Grão-Pará, Braço do Norte e Orleans) e norte (São João Batista, Canelinha, Tijucas, Biguaçu e Antonio Carlos) aparece uma área considerável de Complexo Tabuleiro (Faixa Granito-Gnaissica Santa Rosa de Lima/Tijucas - granitóides foliados de composição diversa).

Na parte oeste da sub-região, desde Anitápolis até Siderópolis, Criciúma e Içara, predominam áreas de Formação Rio Bonito, intercaladas com Formação Rio do Sul, com pequenas manchas de Formação Irati (depósitos marinhos, representados por siltitos, folhelhos, argilitos e calcários), Formação Serra Alta (depósitos marinhos compreendendo argilitos, folhelhos e siltitos), Formação Rio do Rastro (depósitos de planícies costeiras e fluviais constituídos de siltitos, argilitos e arenitos, Formação Terezina (depósitos marinhos, representados por argilitos, folhelhos, siltitos e arenitos muito finos), Formação Botucatu (arenitos eólicos de ambiente desértico) e Formação Serra Geral (vide item 6.1.3.4).

Ao sul da Zona Agroecológica 2B, predominam os Sedimentos Continentais. Encontram-se também Sedimentos Marinhos na parte litorânea e pequenas manchas isoladas de Formação Rio do Rastro, Formação Serra Alta, Formação Terezina, Formação Botucatu e Formação Serra Geral, principalmente nas proximidades da Serra Geral.

Vegetação atual

A Zona Agroecológica 2B abrange todos os municípios da costa leste catarinense, desde o norte da Ilha de Santa Catarina, até a divisa com o Rio Grande do Sul. Anteriormente, era dominada pela Floresta Ombrófila Densa (vide descrição no item 6.1.1.5). Atualmente, com exceção das áreas abrangidas pelo relevo mais acidentado da Serra do Mar, toda a área se encontra sob uso de agricultura com culturas cíclicas.

Destaca-se uma pequena faixa ao longo da costa desde Imbituba até o limite sul do Estado, onde dominam Formações Pioneiras (restinga - influência marinha) (vide descrição no item 6.1.1.5).

5.3. Vistoria

Para a correta identificação do imóvel e com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, foi realizada a vistoria no dia 20 de maio das 2025 às 15h30, pelo Engenheiro Civil Dalton Davis Damiani e Engenheira Civil Cíntia Dal Pont Santana.

5.4. Caracterização do imóvel avaliando

5.4.1. Descrição sumária dos bens:

5.4.1.1. Imóvel rural:

- ✓ Bem imóvel referente a um **imóvel rural**, município de Forquilhinha – SC. A área total de 2.113,00m² na matrícula 15.048 do Ofício de Registro de Imóveis de Forquilhinha.

5.4.1.2. Acesso e localização

O imóvel é localizado na Rodovia Ema Cesaro Cavaler, em relação a urbanização, o logradouro público possui pavimentação asfáltica.

O roteiro de acesso pode ser assim resumido: partindo da Prefeitura Municipal de Forquilhinha, siga na direção leste para a Av. 25 de Julho/ Rod. Jacob Westrup, a 70 metros vire a esquerda na Av. 25 de Julho/ Rod. Jacob Westrup, a 700 metros vire a esquerda na Rod. Antônio Vamor Canela, a 1,9 km continue na Rod. Irineu Bornhausem, à 9,6 km vire a direita em direção à Rod. Ema Cesaro Cavaler, em 44 metros continue para Rod. Ema Cesaro Cavaler por 1,9 km, encontrando o acesso do imóvel à direita.

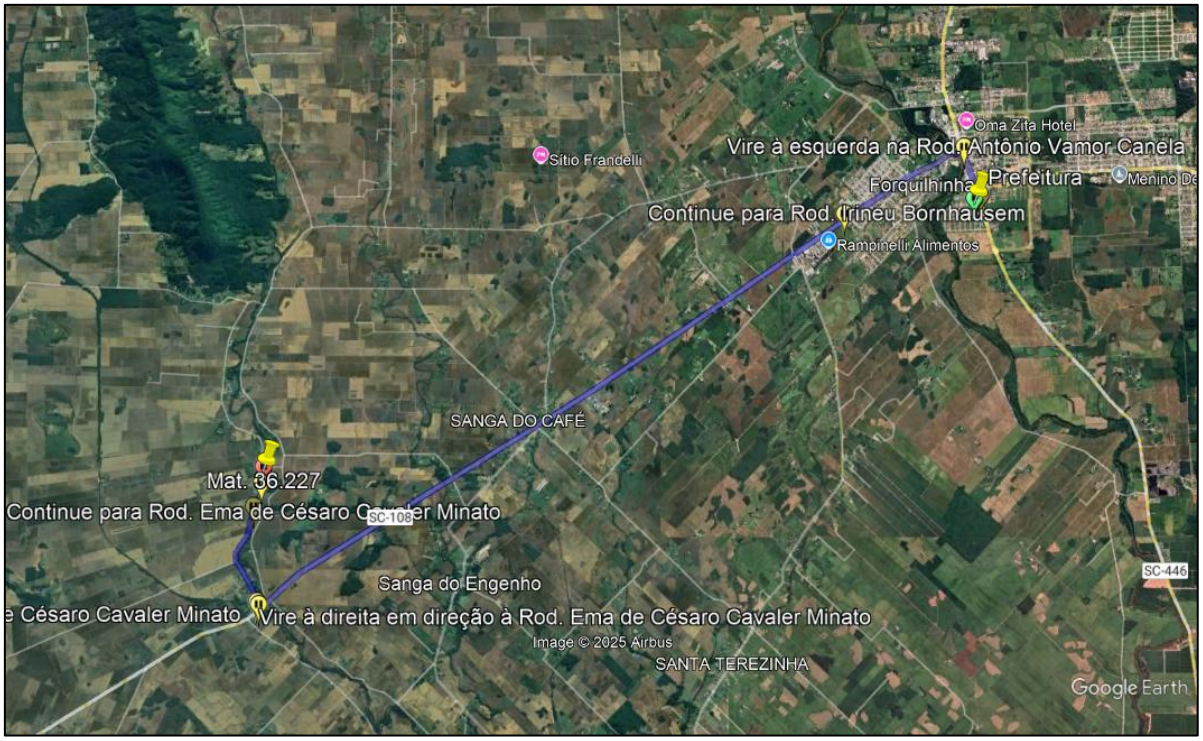


Imagem 5. Roteiro de localização do imóvel. Fonte: Imagem do Google Earth

6. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS

6.1. Classificação dos imóveis rurais

6.1.1. Dimensão

A classificação é definida pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e leva em conta o módulo fiscal (e não apenas a metragem), que varia de acordo com cada município.

O imóvel é classificado na dimensão **PEQUENA**, entre 01 e 04 módulos fiscais.

6.1.2. Exploração

A propriedade não é explorada economicamente.

6.2. Classificação dos componentes dos imóveis rurais

6.2.1. Terras

De acordo com o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, os solos deste imóvel podem ser classificados da seguinte forma:

Conforme o mapeamento de solos da EMBRAPA - 2004 para o estado de Santa Catarina a área da Gleba 01, aproximadamente 42% da área avaliada do imóvel, da área avaliada do imóvel, é de uso RESTRITO para fins agrícolas, exceto aqueles possíveis no manejo sustentável em áreas de reservas e ou preservação.

A Gleba 02, com aproximadamente 58% da área avaliada do imóvel, se enquadra na categoria HGPd5 Associação Glei Pouco Húmico Distrófico Tb e Ta, textura argilosa e média, fase floresta tropical perenifólia de várzea, relevo plano + Cambissolo Eutrófico Ta gleico A moderado, textura argilosa e média, fase floresta tropical perenifólia, relevo praticamente plano. A classificação de aptidão de uso enquadra-se com aptidão REGULAR nos níveis de manejo C.

6.2.2. Benfeitorias Reprodutivas

O imóvel não possui benfeitorias reprodutivas. Estas não fazem parte do escopo da avaliação.

6.2.3. Benfeitorias Não Reprodutivas

O imóvel não possui benfeitorias não reprodutivas.

6.2.4. Máquinas e Equipamentos

O imóvel não possui máquinas e implementos. Não fazem parte do escopo da avaliação.

6.2.5. Relatório fotográfico:



Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rod. Ema Cesaro Cavaler.



Foto 2. Frente do imóvel imóvel.



Foto 3. Interior do imóvel com pastagem.



Foto 4. Interior do imóvel com presença de curso d'água.



Foto 5. Interior do imóvel avaliando.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A seguir será apresentado o método e procedimentos utilizado para a avaliação do imóvel:

7.1. Método e procedimentos adotados:

Quanto à escolha da metodologia a ser empregada, a Parte 1 da Norma de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) estabelece no seu item 7.5:

"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.".

7.2. Metodologia Adotada:

Preconizadas na NBR 14.653-1 (AVALIAÇÃO DE BENS – Procedimentos gerais) e NBR 14.653-3 (AVALIAÇÃO DE IMOVEIS RURAIS).

Para avaliação do VTN/ha considerou-se a avaliação efetuada pela EPAGRI/CEPA e SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL

Para determinação do valor de mercado da terra nua utilizou-se os valores determinados pelo instituto CEPA/EPAGRI e da SEAB/PR, acima descritos com tratamento por fatores de homogeneização, considerado o mais adequado para a presente avaliação. Como fatores de homogeneização das amostras e foram adotados os seguintes fatores:

- Fator de classe de capacidade de uso da terra – adotada a classificação de "Uberti, et al – Empasc/Acaresc 1991" adaptada para as regiões do avaliando, para cinco classes de uso.

GRUPOS DE APTIDÃO AGRÍCOLA E VALOR RELATIVO

GRUPOS DE APTIDÃO	ALTERNATIVAS DE UTILIZAÇÃO	ESCALA DE VALOR (% DE RENDA LÍQUIDA)
1d	Terras BOAS para culturas anuais climaticamente adaptadas	100
2	Terras REGULARES para culturas anuais climaticamente adaptadas	95
3d	Terras RESTRITAS para culturas anuais climaticamente adaptadas	65
3pr	Terras REGULARES para fruticultura	
3p	Terras BOAS para pastagem e reflorestamento	
4	Terras SEM APTIDÃO para culturas anuais e REGULAREAS para pastagem e reflorestamento	40
5	*Terras indicadas para a preservação da flora e fauna	20

FONTE: Uberti et al - Metodologia para classificação da aptidão de uso de terras de SC, Florianópolis, MPASC/ACARESC 1991- Regional Adaptada

- ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

SITUAÇÃO	**CIRCULAÇÃO**			
	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala de valor (%)
ÓTIMA	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOA	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOA	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESFAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70
FONTE: Hélio de Caires				

7.3. Terra Nua

Define-se neste caso sendo terra nua, uma área já cultivada e/ou pronta para o cultivo, seja com agricultura, pecuária ou floresta plantada e, que podem ou não possuir algum remanescente de cobertura vegetal nativa, principalmente no que diz respeito à reserva legal de preservação permanente.

A definição de terra Nua na NBR 14.653-3:2004 é muito semelhante:

"3.12 Terra nua: terra sem produção vegetal ou vegetação natural."

Avaliação da terra nua:



Preços de terras

2024
Coleta anual
Últimos dados atualizados em 27/03/2025

Escolha o município:
Forquilhinha
Pertence à Região Agro de Litoral Sul

	Valor mínimo (R$/ha)	Variação	Valor mais comum (R$/ha)	Variação	Valor máximo (R$/ha)	Variação
Terra de segunda	23.000,00	4,55% ↑	39.666,67	0,00% –	54.000,00	1,89% ↑
Terra de primeira	35.000,00		61.666,67	0,54% ↑	82.500,00	0,61% ↑
Terra de várzea sistematizada	48.000,00	2,13% ↑	76.666,67	0,44% ↑	128.000,00	0,00% –

Nota: Todos os valores referem-se a preços nominais não corrigidos.

Área matrícula 15.048 - (0,21 hectares)

Gleba 01 (Reserva Legal e APP) = 0,09 ha; Gleba 02 = 0,21 ha.

VTN = [R$128.000,00 x Fh (A) x Fh (B) x 0,09ha] + [R$128.000,00 x Fh (A) x Fh (B) x 0,21ha]

VTN = [R$ 128.000,00 x 20% x 100% x 0,09 ha] + [R$ 128.000,00 x 100% x 100% x 0,21 ha]

VTN = R$ 2.304,00 + R$ 27.301,25

VTN = R$ 29.605,25 ***(Vinte e nove mil, seiscentos e cinco reais e vinte e cinco centavos).***

7.4. Comentários Finais:

A avaliação da terra nua das propriedades foi feita com base nos preços das terras divulgado pela CEPA/EPAGRI para as cidades de Santa Catarina. Estes preços são resultantes de uma média do mercado, considerando negócios realizados e ofertas/intenções de compra.

A avaliação também considera a chamada "nota agronômica", que é a razão entre a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel (localização e acesso ao imóvel). Estes dois aspectos estão referenciados como fatores de homogeneização.

A opção pela utilização das tabelas do CEPA/EPAGRI foi em função da dificuldade em encontrar amostras similares às áreas avaliadas, com valores apenas para a terra nua. Outro aspecto é que estas tabelas reúnem dados médios de mercado e são dados oficiais, ou seja, para todas as propriedades foram usados os mesmos parâmetros, divergindo apenas com relação aos fatores de homogeneização, que são características particulares de cada imóvel.

8 RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

8.1 Avaliação da terra nua

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, avalia-se como o valor mais provável de mercado para a gleba, conforme procedimento por tratamento de fatores:

R$ 30.000,00 (Trinta mil reais)

O presente laudo de avaliação consta de 23 (vinte e três) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e demais anexos na parte final.

Criciúma, 20 de junho de 2025.

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953

Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 15:44:09 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
Engº Civil CREA/SC nº 12.330-3

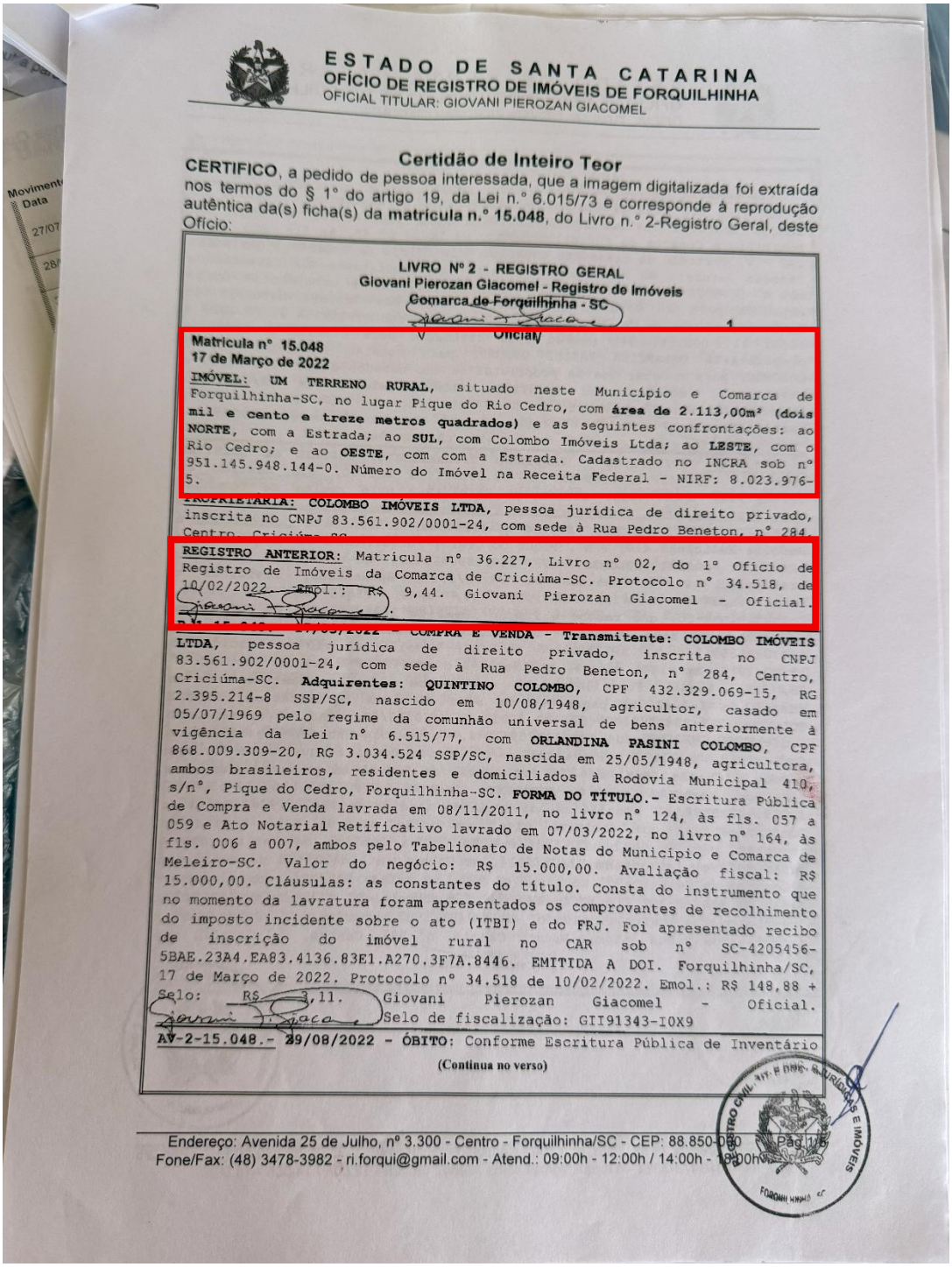
CINTIA DAL PONT SANTANA
EngªCivil CREA/SC nº 118.198-2

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel

Anexo 02: ART

Anexo 01: Matrícula de imóvel



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORQUILHINHA
OFICIAL TITULAR: GIOVANI PIEROZAN GIACOMEL

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do § 1° do artigo 19, da Lei n.° 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da(s) ficha(s) da **matrícula n.° 15.048**, do Livro n.° 2-Registro Geral, deste Ofício:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC
Oficial 1

Matrícula n° 15.048
17 de Março de 2022

IMÓVEL: **UM TERRENO RURAL**, situado neste Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no lugar Pique do Rio Cedro, com **área de 2.113,00m² (dois mil e cento e treze metros quadrados)** e as seguintes confrontações: ao **NORTE**, com a Estrada; ao **SUL**, com Colombo Imóveis Ltda; ao **LESTE**, com o Rio Cedro; e ao **OESTE**, com com a Estrada. Cadastrado no INCRA sob n° 951.145.948.144-0. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 8.023.976-5.

PROPRIETÁRIA: **COLOMBO IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 83.561.902/0001-24, com sede à Rua Pedro Beneton, n° 284, Centro, Criciúma-SC.

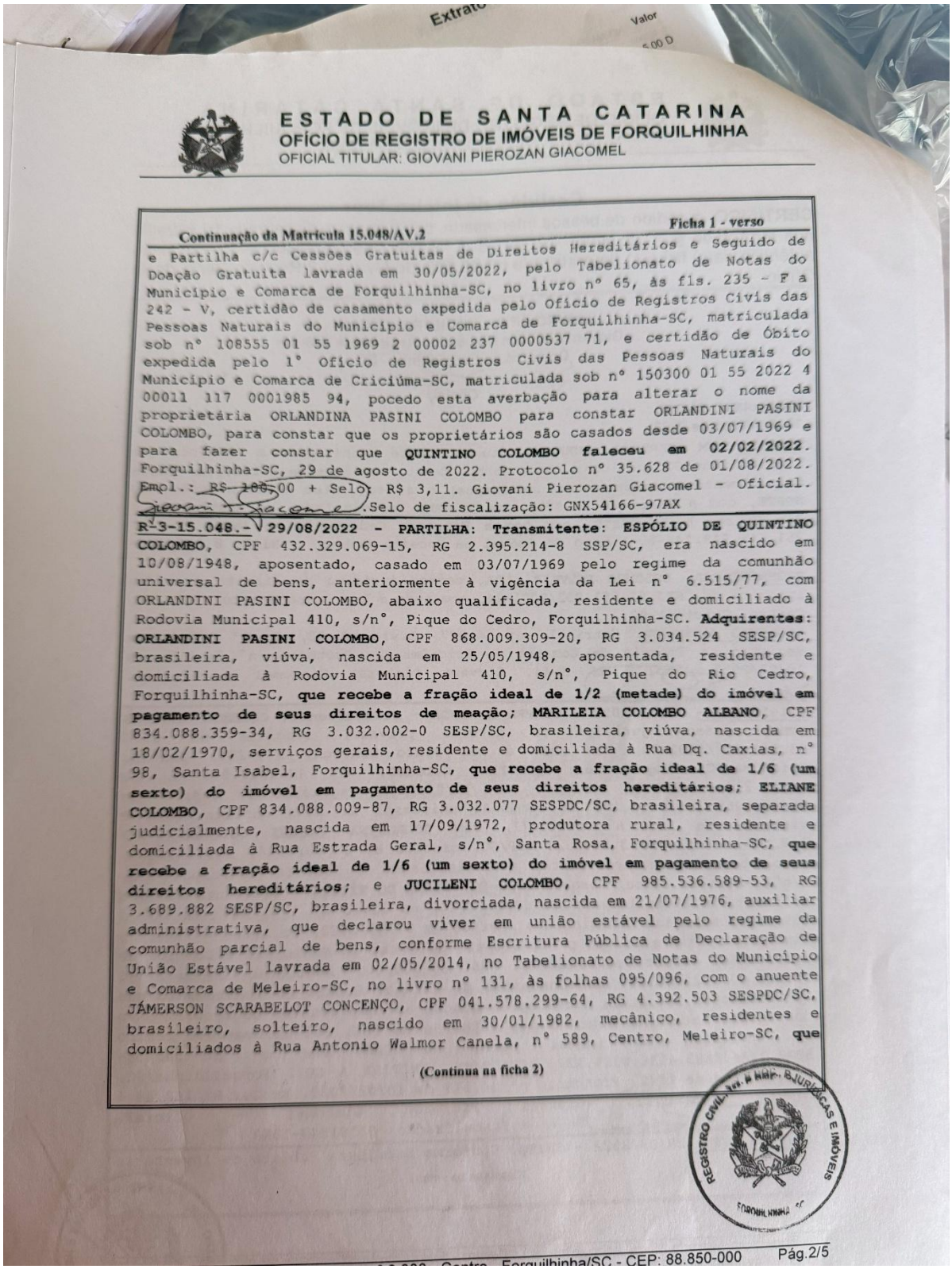
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 36.227, Livro n° 02, do 1° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Protocolo n° 34.518, de 10/02/2022. Emol.: R$ 9,44. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial.

AV-1-15.048.- 17/03/2022 - COMPRA E VENDA - Transmitente: COLOMBO IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 83.561.902/0001-24, com sede à Rua Pedro Beneton, n° 284, Centro, Criciúma-SC. **Adquirentes: QUINTINO COLOMBO**, CPF 432.329.069-15, RG 2.395.214-8 SSP/SC, nascido em 10/08/1948, agricultor, casado em 05/07/1969 pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, com **ORLANDINA PASINI COLOMBO**, CPF 868.009.309-20, RG 3.034.524 SSP/SC, nascida em 25/05/1948, agricultora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rodovia Municipal 410, s/n°, Pique do Cedro, Forquilhinha-SC. **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 08/11/2011, no livro n° 124, às fls. 057 a 059 e Ato Notarial Retificativo lavrado em 07/03/2022, no livro n° 164, às fls. 006 a 007, ambos pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Meleiro-SC. Valor do negócio: R$ 15.000,00. Avaliação fiscal: R$ 15.000,00. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI) e do FRJ. Foi apresentado recibo de inscrição do imóvel rural no CAR sob n° SC-4205456-5BAE.23A4.EA83.4136.83E1.A270.3F7A.8446. EMITIDA A DOI. Forquilhinha/SC, 17 de Março de 2022. Protocolo n° 34.518 de 10/02/2022. Emol.: R$ 148,88 + Selo: R$ 3,11. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: GII91343-I0X9

AV-2-15.048.- 29/08/2022 - ÓBITO: Conforme Escritura Pública de Inventário

(Continua no verso)

Endereço: Avenida 25 de Julho, nº 3.300 - Centro - Forquilhinha/SC - CEP: 88.850-000 Pág.1/5
Fone/Fax: (48) 3478-3982 - ri.forqui@gmail.com - Atend.: 09:00h - 12:00h / 14:00h - 18:00h



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORQUILHINHA
OFICIAL TITULAR: GIOVANI PIEROZAN GIACOMEL

Continuação da Matrícula 15.048/AV.2 — **Ficha 1 - verso**

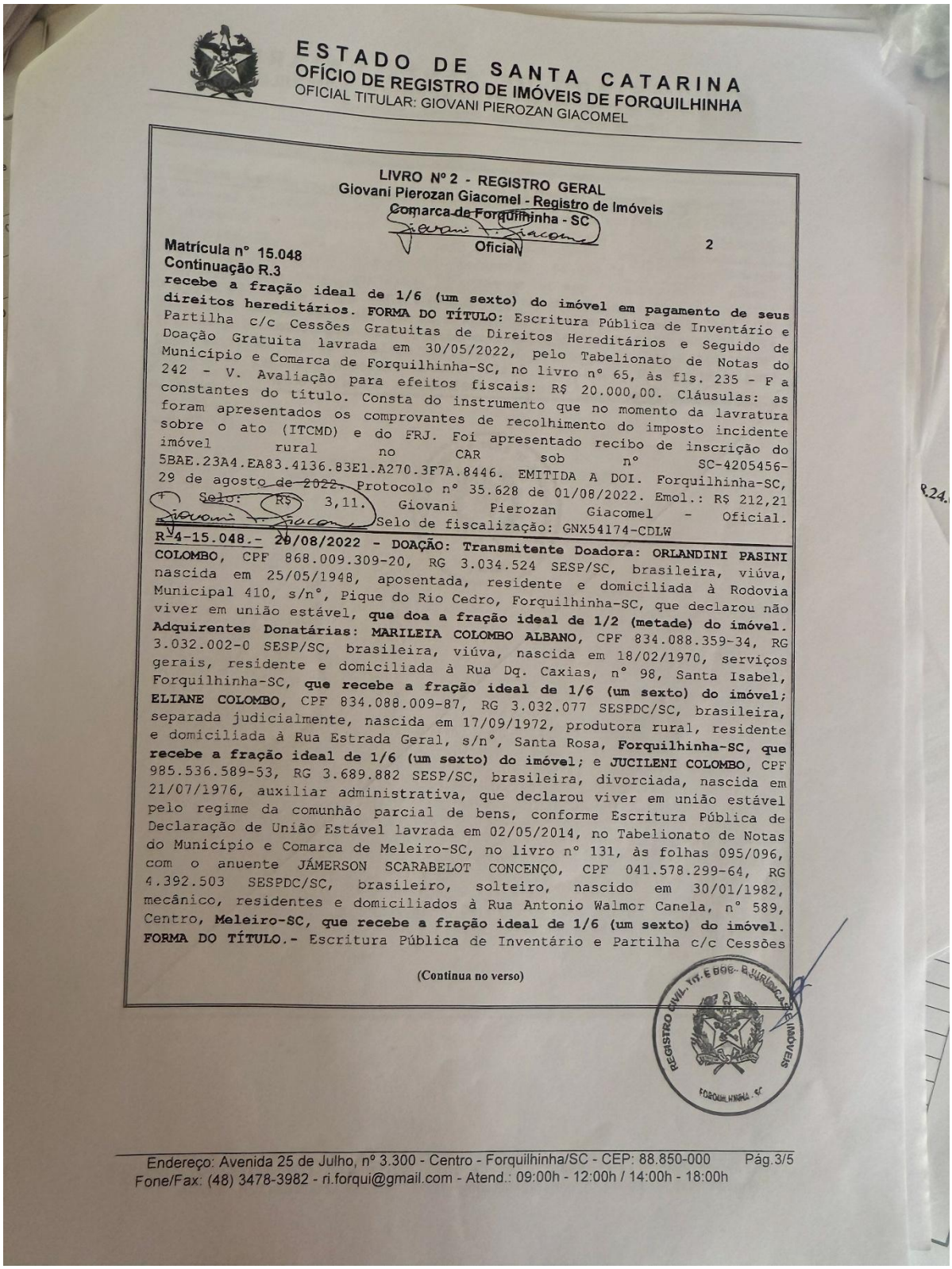
e Partilha c/c Cessões Gratuitas de Direitos Hereditários e Seguido de Doação Gratuita lavrada em 30/05/2022, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 65, às fls. 235 - F a 242 - V, certidão de casamento expedida pelo Ofício de Registros Civis das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, matriculada sob nº 108555 01 55 1969 2 00002 237 0000537 71, e certidão de Óbito expedida pelo 1º Ofício de Registros Civis das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Criciúma-SC, matriculada sob nº 150300 01 55 2022 4 00011 117 0001985 94, pocedo esta averbação para alterar o nome da proprietária ORLANDINA PASINI COLOMBO para constar ORLANDINI PASINI COLOMBO, para constar que os proprietários são casados desde 03/07/1969 e para fazer constar que **QUINTINO COLOMBO faleceu em 02/02/2022.** Forquilhinha-SC, 29 de agosto de 2022. Protocolo nº 35.628 de 01/08/2022. Emol.: R$ 106,00 + Selo: R$ 3,11. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Giovani P. Giacomel. Selo de fiscalização: GNX54166-97AX

R-3-15.048.- 29/08/2022 - **PARTILHA: Transmitente: ESPÓLIO DE QUINTINO COLOMBO**, CPF 432.329.069-15, RG 2.395.214-8 SSP/SC, era nascido em 10/08/1948, aposentado, casado em 03/07/1969 pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com ORLANDINI PASINI COLOMBO, abaixo qualificada, residente e domiciliado à Rodovia Municipal 410, s/nº, Pique do Cedro, Forquilhinha-SC. **Adquirentes: ORLANDINI PASINI COLOMBO**, CPF 868.009.309-20, RG 3.034.524 SESP/SC, brasileira, viúva, nascida em 25/05/1948, aposentada, residente e domiciliada à Rodovia Municipal 410, s/nº, Pique do Rio Cedro, Forquilhinha-SC, **que recebe a fração ideal de 1/2 (metade) do imóvel em pagamento de seus direitos de meação; MARILEIA COLOMBO ALBANO**, CPF 834.088.359-34, RG 3.032.002-0 SESP/SC, brasileira, viúva, nascida em 18/02/1970, serviços gerais, residente e domiciliada à Rua Dq. Caxias, nº 98, Santa Isabel, Forquilhinha-SC, **que recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel em pagamento de seus direitos hereditários; ELIANE COLOMBO**, CPF 834.088.009-87, RG 3.032.077 SESPDC/SC, brasileira, separada judicialmente, nascida em 17/09/1972, produtora rural, residente e domiciliada à Rua Estrada Geral, s/nº, Santa Rosa, Forquilhinha-SC, **que recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel em pagamento de seus direitos hereditários;** e **JUCILENI COLOMBO**, CPF 985.536.589-53, RG 3.689.882 SESP/SC, brasileira, divorciada, nascida em 21/07/1976, auxiliar administrativa, que declarou viver em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme Escritura Pública de Declaração de União Estável lavrada em 02/05/2014, no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Meleiro-SC, no livro nº 131, às folhas 095/096, com o anuente JÁMERSON SCARABELOT CONCENÇO, CPF 041.578.299-64, RG 4.392.503 SESPDC/SC, brasileiro, solteiro, nascido em 30/01/1982, mecânico, residentes e domiciliados à Rua Antonio Walmor Canela, nº 589, Centro, Meleiro-SC, **que**

(Continua na ficha 2)

REGISTRO CIVIL, TIT. E NOT., JURÍDICAS E IMÓVEIS FORQUILHINHA

Forquilhinha/SC - CEP: 88.850-000 Pág.2/5



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORQUILHINHA
OFICIAL TITULAR: GIOVANI PIEROZAN GIACOMEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Giovani Pierozan Giacomel - Registro de Imóveis
Comarca de Forquilhinha - SC
Oficial

Matrícula nº 15.048 — 2
Continuação R.3

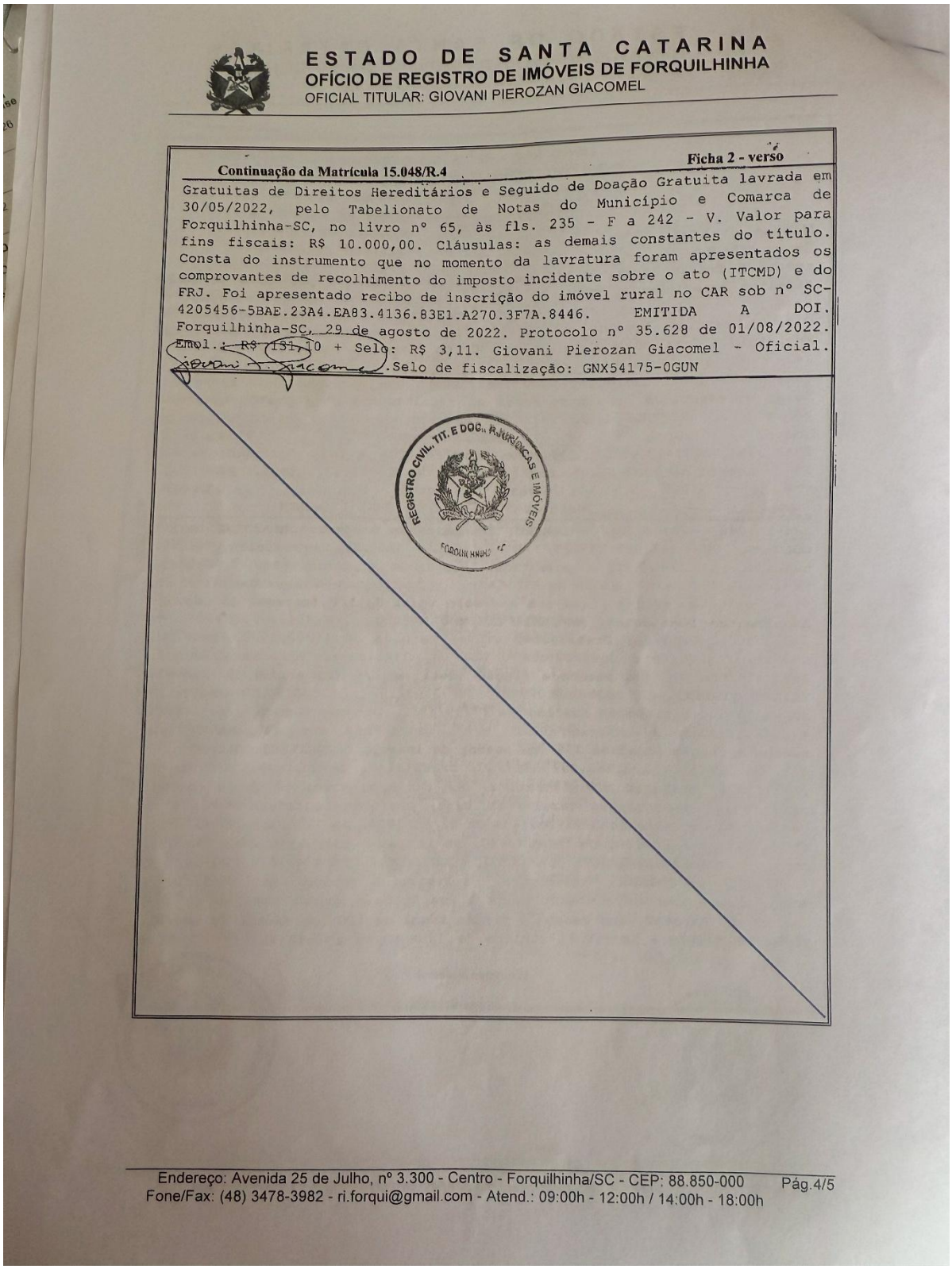
recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel em pagamento de seus direitos hereditários. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha c/c Cessões Gratuitas de Direitos Hereditários e Seguido de Doação Gratuita lavrada em 30/05/2022, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 65, às fls. 235 - F a 242 - V. Avaliação para efeitos fiscais: R$ 20.000,00. Cláusulas: as constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITCMD) e do FRJ. Foi apresentado recibo de inscrição do imóvel rural no CAR sob nº SC-4205456-5BAE.23A4.EA83.4136.83E1.A270.3F7A.8446. EMITIDA A DOI. Forquilhinha-SC, 29 de agosto de 2022. Protocolo nº 35.628 de 01/08/2022. Emol.: R$ 212,21 + Selo: R$ 3,11. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: GNX54174-CDLW

R-4-15.048.- 29/08/2022 - DOAÇÃO: Transmitente Doadora: ORLANDINI PASINI COLOMBO, CPF 868.009.309-20, RG 3.034.524 SESP/SC, brasileira, viúva, nascida em 25/05/1948, aposentada, residente e domiciliada à Rodovia Municipal 410, s/nº, Pique do Rio Cedro, Forquilhinha-SC, que declarou não viver em união estável, que doa a fração ideal de 1/2 (metade) do imóvel. Adquirentes Donatárias: MARILEIA COLOMBO ALBANO, CPF 834.088.359-34, RG 3.032.002-0 SESP/SC, brasileira, viúva, nascida em 18/02/1970, serviços gerais, residente e domiciliada à Rua Dq. Caxias, nº 98, Santa Isabel, Forquilhinha-SC, que recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel; ELIANE COLOMBO, CPF 834.088.009-87, RG 3.032.077 SESPDC/SC, brasileira, separada judicialmente, nascida em 17/09/1972, produtora rural, residente e domiciliada à Rua Estrada Geral, s/nº, Santa Rosa, Forquilhinha-SC, que recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel; e JUCILENI COLOMBO, CPF 985.536.589-53, RG 3.689.882 SESP/SC, brasileira, divorciada, nascida em 21/07/1976, auxiliar administrativa, que declarou viver em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme Escritura Pública de Declaração de União Estável lavrada em 02/05/2014, no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Meleiro-SC, no livro nº 131, às folhas 095/096, com o anuente JÁMERSON SCARABELOT CONCENÇO, CPF 041.578.299-64, RG 4.392.503 SESPDC/SC, brasileiro, solteiro, nascido em 30/01/1982, mecânico, residentes e domiciliados à Rua Antonio Walmor Canela, nº 589, Centro, Meleiro-SC, que recebe a fração ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel. FORMA DO TÍTULO.- Escritura Pública de Inventário e Partilha c/c Cessões

(Continua no verso)

REGISTRO CIVIL, TIT. E DOC. E JURÍDICAS E IMÓVEIS FORQUILHINHA - SC

Endereço: Avenida 25 de Julho, nº 3.300 - Centro - Forquilhinha/SC - CEP: 88.850-000 Pág.3/5
Fone/Fax: (48) 3478-3982 - ri.forqui@gmail.com - Atend.: 09:00h - 12:00h / 14:00h - 18:00h



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORQUILHINHA
OFICIAL TITULAR: GIOVANI PIEROZAN GIACOMEL

Continuação da Matrícula 15.048/R.4 — **Ficha 2 - verso**

Gratuitas de Direitos Hereditários e Seguido de Doação Gratuita lavrada em 30/05/2022, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Forquilhinha-SC, no livro nº 65, às fls. 235 - F a 242 - V. Valor para fins fiscais: R$ 10.000,00. Cláusulas: as demais constantes do título. Consta do instrumento que no momento da lavratura foram apresentados os comprovantes de recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITCMD) e do FRJ. Foi apresentado recibo de inscrição do imóvel rural no CAR sob nº SC-4205456-5BAE.23A4.EA83.4136.83E1.A270.3F7A.8446. EMITIDA A DOI. Forquilhinha-SC, 29 de agosto de 2022. Protocolo nº 35.628 de 01/08/2022. Emol.: R$ 131,10 + Selo: R$ 3,11. Giovani Pierozan Giacomel - Oficial. Selo de fiscalização: GNX54175-0GUN

REGISTRO CIVIL, TIT. E DOC., P. JURÍDICAS E IMÓVEIS — FORQUILHINHA

Endereço: Avenida 25 de Julho, nº 3.300 - Centro - Forquilhinha/SC - CEP: 88.850-000 Pág.4/5
Fone/Fax: (48) 3478-3982 - ri.forqui@gmail.com - Atend.: 09:00h - 12:00h / 14:00h - 18:00h

Anexo 02: ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC** **ART OBRA OU SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 25 2025 **9888162-7**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina **Inicial**
Individual

1. Responsável Técnico

DALTON DAVIS DAMIANI
Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2500927814
Registro: 012330-3-SC

Empresa Contratada: DRD ENGENHARIA DE AVALIACOES S/C LTDA Registro: 046641-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Valor: R$ 8.200,00 Ação Institucional:
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TJ SC CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N Nº: S/N
Complemento: Bairro: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC CEP: 88020-901
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria Laudo Avaliação
Terreno, Lote ou Gleba
Dimensão do Trabalho: 7,00 Unidade(s)



5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis pertencente ao processo nº 5000078-69.2001.8.24.0020. Matrículas 4.978, 6.715, 7.404, 7.455, 9.646, 136.239 e 15.048 localizados em Criciúma e Forquilhinha

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASCEA - 9

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 24/06/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 04/07/2025 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIUMA - SC, 24 de Junho de 2025

DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Assinado de forma digital por DALTON DAVIS DAMIANI:34363017953
Dados: 2025.06.24 14:48:06 -03'00'

DALTON DAVIS DAMIANI
343.630.179-53

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107

CREA-SC

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59