



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

2

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 – Forquilha / SC
Finalidade	Determinação do Valor de mercado

Equipe avaliadora:

Profissionais:	CREA/CAU - SC	Atribuição
Eng ^a Civil Cíntia Dal Pont Santana	118.198-2	Responsável Técnica
Eng ^o 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	m ²	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)

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



Notas Importantes

3

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 Forquilha / 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.

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



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

5

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 avaliados.
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 Forquilha 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 Forquilha, 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 Forquilha, 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 Forquilha 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 Forquilha no bairro Clarissas. Matriculado sob nº 7.404, no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Forquilha/SC.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Forquilha 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 Forquilha/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 Forquilha-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.

10

- 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 Forquilha/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:

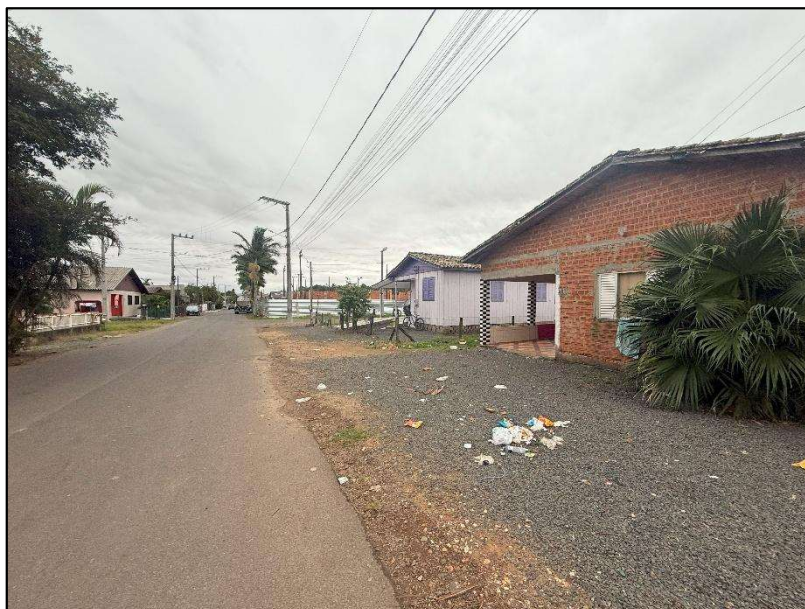


Foto 1. Logradouro de acesso ao imóvel – Rua Irmã Noberta Ogniewski.



Foto 2. Imóvel avaliando com presença de edificação residencial.

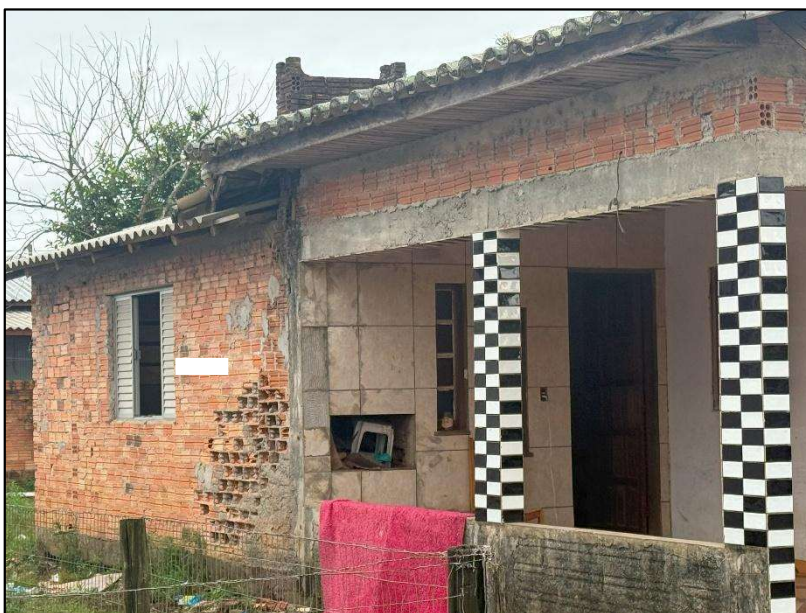


Foto 3. Edificação residencial presente no imóvel.



8.5 Diagnóstico de mercado

13

A atual conjuntura econômica do país também afeta negativamente o mercado imobiliário de Forquilha, 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."

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



9.2 **Metodologia Adotada:**

14

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 Forquilha/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:

$$\text{Valor unitário} = 110,3702 * e^{(0,00058821466 * \text{Área do Terreno})} * e^{(33,866983 * 1/\text{ÁreaCasa})} * e^{(0,68411027 * \text{PadrãoCasa})} * e^{(0,10528893 * \text{N}^\circ \text{Quartos})}$$



9.3.3 Verificação dos Pressupostos Básicos dos Modelos de Regressão

17

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 [$n \geq 3 \cdot (k+1)$ 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 $n \leq 30$, $n_i \geq 3$. 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 Influenciadores e outliers - O gráfico dos resíduos versus cada variável independente, e aos valores ajustados, não apresenta indícios de agrupamentos atípicos ou de pontos atípicos influenciadores. 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 (r^2), 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

20

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	

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



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%	21 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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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:3436
3017953
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
Engª Civil CREA/SC nº 118.198-2



ANEXOS

23

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

Anexo 02: Memória de Cálculo

Anexo 03: ART



Anexo 01: Matrícula de imóvel

24

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Matrícula nº 7.404
10 de dezembro de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado neste Município e Comarca de Forquilha-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 IMOVEIS 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 1661001714-7-000-005 datado de 16 de outubro de 2013, expedido pelo Dr. Delippi Amorósio, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Forquilha-SC, nos autos de execução fiscal nº 166.10.001714-7 movido por MUNICÍPIO DE FORQUILHA 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\$ 2.901,95 (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. Forquilha, 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

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

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



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)

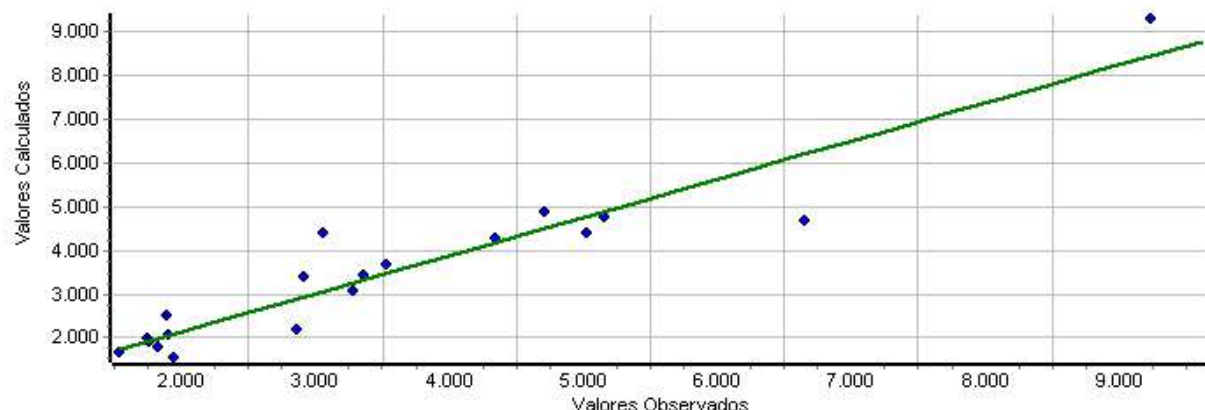
$$Y = 110,370203 * 2,718^{(0,000588 * X_1)} * 2,718^{(33,866983 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,684110 * X_3)} * 2,718^{(0,105289 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

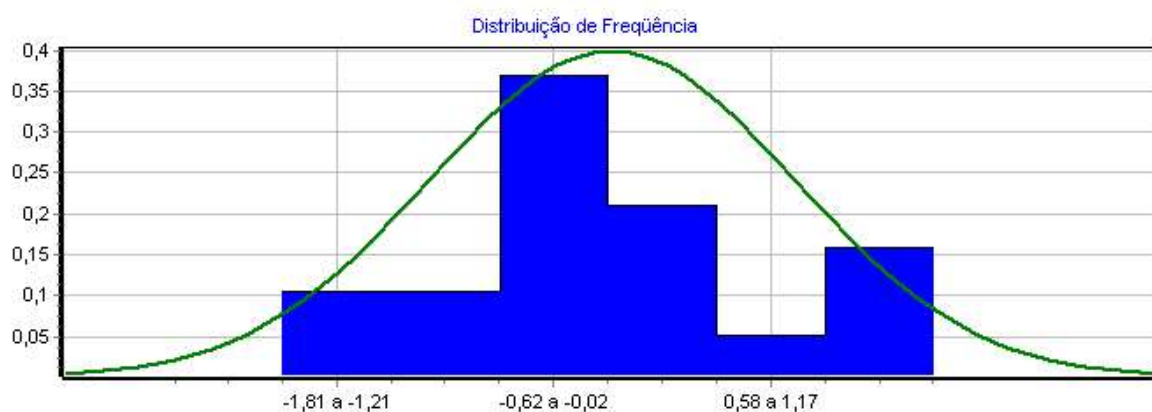
AMOSTRA	MODELO
Média : 3515,34	Coefic. Aderência : 0,89184
Variação Total : 71264198,66	Variação Residual : 7708186,16
Variância : 3750747,30	Variância : 550584,73
Desvio Padrão : 1936,68	Desvio Padrão : 742,01

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

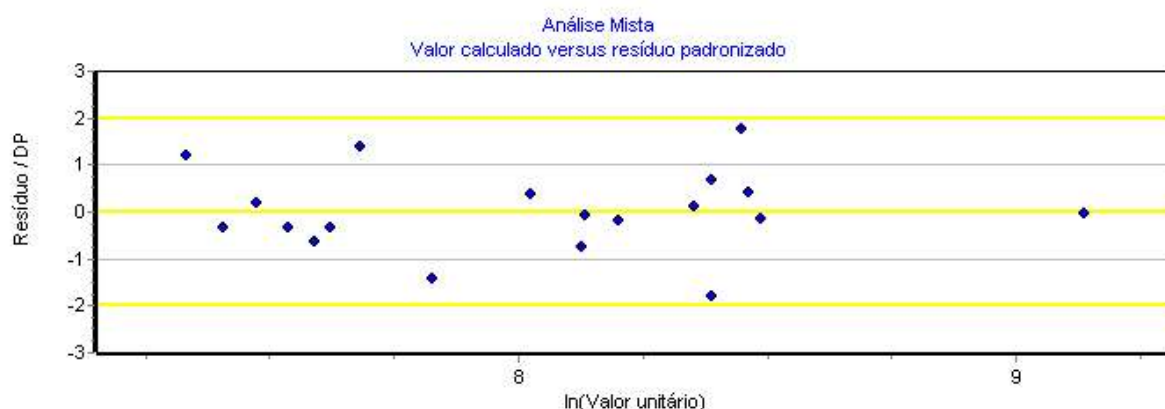
26



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

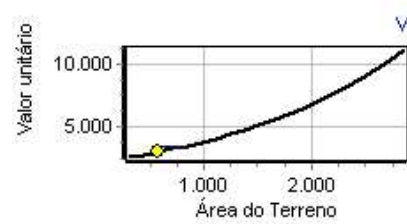
27

* Renda IBGE

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

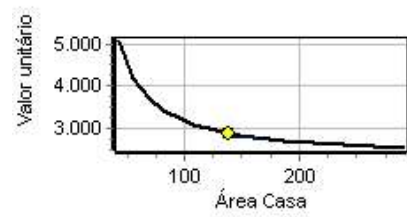
X₁ Área do Terreno

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



X₂ Área Casa

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



X₃ 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.

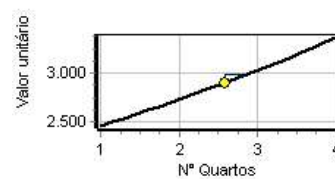


* Padrão Entorno

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

X₄ 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

28

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	

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



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
Nº Quartos	3,00			1,00	4,00
Valor unitário	1.931,44			1.540,88	9.230,77

29

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

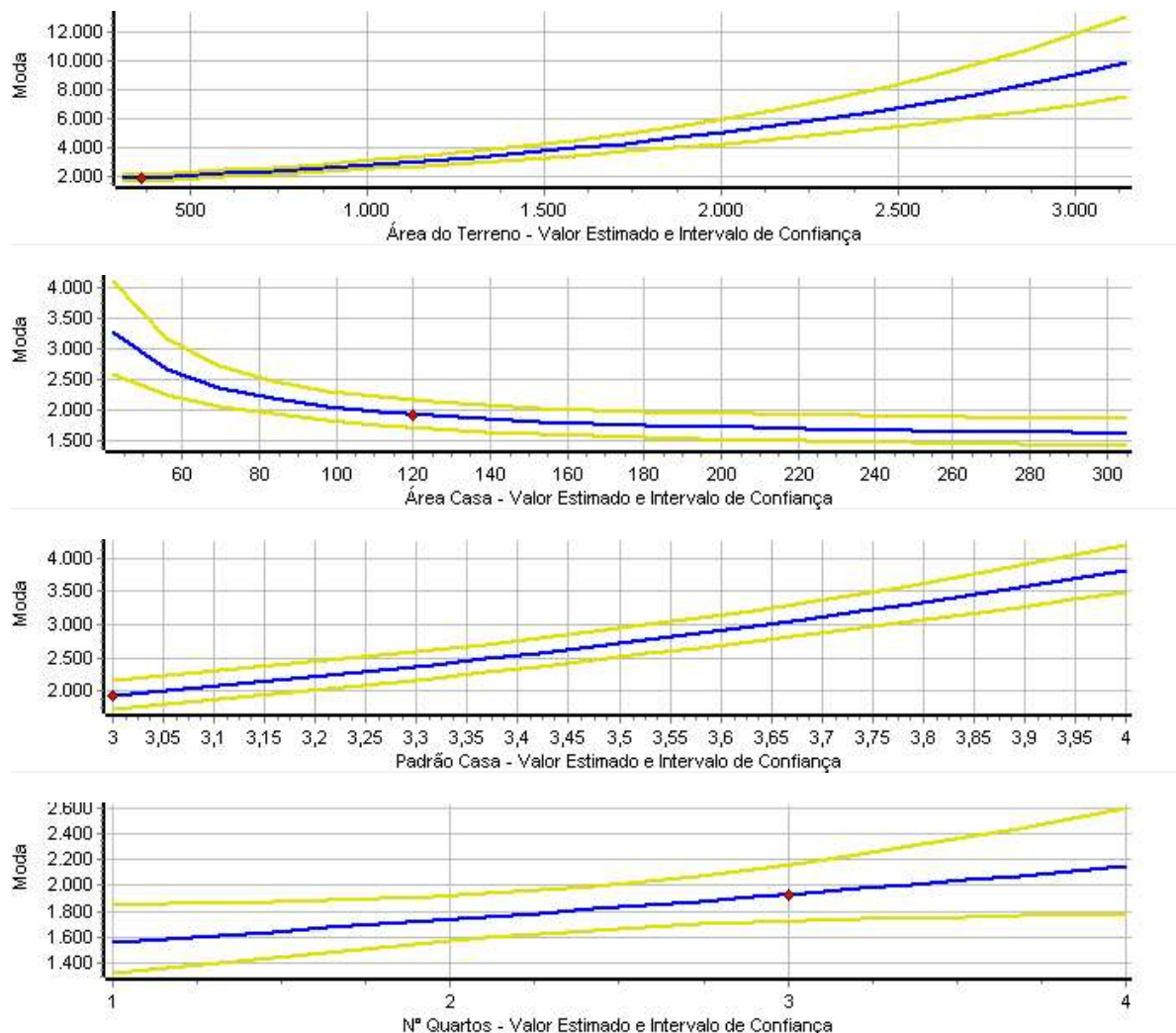
Mínimo (R\$):	206.955,60
Arbitrado (R\$):	231.772,80
Máximo (R\$):	259.566,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

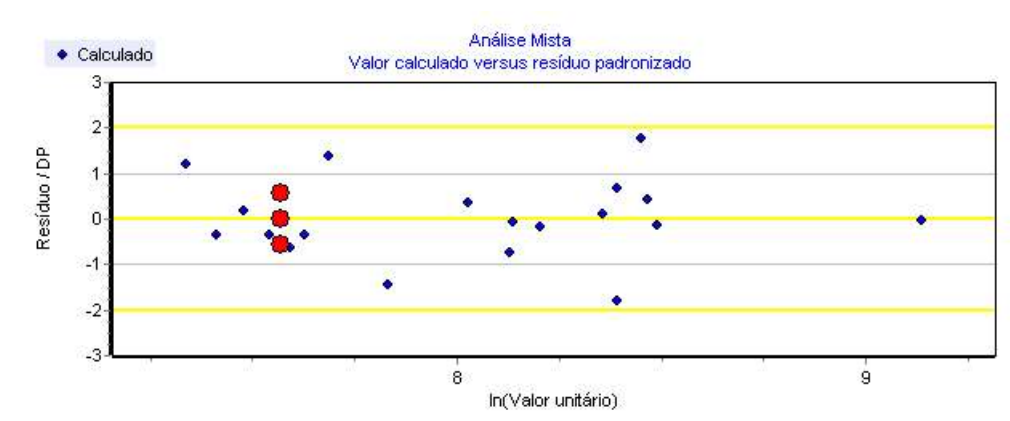
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,70 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

30



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





Anexo 03: ART

31



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

CREA-SC



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
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N
Complemento: Bairo: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC
Valor: R\$ 8.200,00 Ação Institucional: CEP: 88020-901
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço
Proprietário: TJ SC
Endereço: RUA DOUTOR ALVARO MILLEN DA SILVEIRA, S/N
Complemento: Bairo: TRIBUNAL DE JUSTICA
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC
Data de Início: 20/05/2025 Previsão de Término: 24/06/2025 Coordenadas Geográficas: CEP: 88020-901
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 Forquilha

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 nº 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.

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

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



9. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima.

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

Contratante: TJ SC
83.845.701/0001-59