ENGENHARIA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Rua João Batista Larroyd, s/n
Lote 13 - Quadra L
Humaitá de Cima - Tubarão/SC

São José/SC, 26 de maio de 2025

ENGENHARIA

SUMÁRIO

1. RESUMO 4
2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 5
3. IDENTIFICAÇÃO DO(S) PROPRIETÁRIO(S) 5
4. FINALIDADE DO LAUDO 5
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
6. NORMAS E LEGISLAÇÕES DE REFERÊNCIA 6
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 6
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6
8.1 Endereço do Imóvel 6
8.2 Mapas de Localização 7
8.3 Descrição do Imóvel 8
8.4 Caracterização da Região 9
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 10
10.1 Metodologia Adotada 10
10.2 Cálculo do valor do terreno (VT) 11
10.2.1 Pesquisa de Dados 11
10.2.2 Variáveis do Modelo 11
10.2.3 Modelo Inferido 14
10.2.4 Parâmetros Estatísticos do Modelo 15
10.2.5 Escalas Adotadas na Estimativa 18
10.2.6 Intervalos de Valores para Estimativa e Decisão 19
10.2.7 Valor do Terreno (VT) 20
10.2.8 Classificação quanto à Precisão 20
10.2.9 Classificação quanto à Fundamentação 20
10.2.10 Comportamento do Modelo no Ponto de Estimação 21
10.2.11 Valor do terreno no contexto da amostra 22
10.3 Cálculo do custo de reedição da benfeitoria (CB) 22
10.3.1 Cálculo do custo de reprodução das benfeitorias (C_{REP}) 22
10.3.2 Cálculo do valor da depreciação física do imóvel (D) 25
10.4 Cálculo do fator de comercialização (FC) 30
10.5 Valor de Avaliação do Imóvel 30
10.6 Valor de Liquidação Forçada 31
10.7 Valor Justo 32
10.8 Especificação da Avaliação 32
11. VALIDADE DO LAUDO 33
ANEXOS 34
ANEXO I – Planilha de Dados Coletados 34
ANEXO II – Documentação Fotográfica 36
ANEXO III – Ficha de Vistoria do Imóvel Avaliado 38
ANEXO IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) 40
ANEXO V – Certidão de Inteiro Teor 42
ANEXO VI – Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal 46

CONTROLE DE REVISÕES

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
R00	26/05/2025	Emissão Inicial

1. RESUMO

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE	
Nome/Razão Social:	COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS
CPF/CNPJ:	05.979.692/0001-85

INFORMAÇÕES GERAIS - RESPONSÁVEL TÉCNICO					
Nome:	GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER				
CPF:	056.871.339-76				
CREA/SC:	122.837-5	IBAPE/SC:	389		
Razão Social:	NGA SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA				
CPNJ:	28.116.490/0001-05	CREA/SC:	150.742-8		
Endereço:	AVENIDA JOSUÉ DI BERNARDI			N°	185
Complemento:	SALA 27				
Bairro:	CAMPINAS	Cidade/UF:	SÃO JOSÉ/SC		
CEP:	88101-200				

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL AVALIADO					
Endereço:	RUA JOÃO BATISTA LARROYD			N°	s/n
Cond./Emp.:	LOTEAMENTO PARQUE DAS ORQUÍDEAS				
Complemento:	LOTE 13 - QUADRA L				
Bairro:	HUMAITÁ DE CIMA	Cidade/UF:	TUBARÃO/SC		

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO	
Metodologia:	MÉTODO EVOLUTIVO
Grau Fund.:	II

DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Desemp. Mercado:	NORMAL	N° Ofertas:	MÉDIO
Liquidez:	MÉDIA		
Prazo Venda Provável:	ENTRE 12 E 18 MESES		

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - EXECUTADO			
VALORES – IMÓVEL AVALIADO			
Valor de Mercado:	**R$ 803.000,00**		
Área de Referência:	292,95m²	Valor Unit.	R$ 2.741,00/m²
Valor Liq. Forçada:	**R$ 612.000,00**	Rel. Lig. For./Mercado:	23,79%
Valor Justo:	**R$ 803.000,00**		
VALORES - TERRENO			
Valor de Mercado:	R$ 208.662,24		
Área de Referência:	372,00m²	Valor Unit.	R$ 560,92/m²
VALORES - BENFEITORIAS			
Valor de Mercado:	R$ 594.337,76		
Área de Referência:	292,95m²	Valor Unit.	R$ 2.028,80/m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - CONCLUÍDO			
VALORES – IMÓVEL AVALIADO			
Valor de Mercado:	**R$ 1.080.000,00**		
Área de Referência:	292,95m²	Valor Unit.	R$ 3.687,40/m²
Valor Liq. Forçada:	**R$ 823.000,00**	Rel. Lig. For./Mercado:	23,79%
Valor Justo:	**R$ 1.080.000,00**		
VALORES - TERRENO			
Valor de Mercado:	R$ 208.662,24		
Área de Referência:	372,00m²	Valor Unit.	R$ 560,92/m²
VALORES - BENFEITORIAS			
Valor de Mercado:	R$ 871.337,76		
Área de Referência:	292,95m²	Valor Unit.	R$ 2.974,36/m²
Validade do Laudo:	12 meses		

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

NOME/RAZÃO SOCIAL	Cooperativa de Crédito dos Profissionais dos CREAs e Demais Áreas Tecnológicas				
CPF/CNPJ	05.979.692/0001-85				
ENDEREÇO	Rua Padre Geraldo Spettmann			**Nº**	63
COMPLEMENTO	Sala 03				
EMP./COND.	-				
BAIRRO	Humaitá	**CIDADE**	Tubarão	**UF**	SC
CEP	88704-350				
TELEFONE	-				
E-MAIL	-				

3. IDENTIFICAÇÃO DO(S) PROPRIETÁRIO(S)

NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
Vital Construtora e Incorporadora Ltda	00.171.567/0001-20

4. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste Laudo é avaliar o imóvel para fins de garantia de operação de crédito junto a Cooperativa de Crédito dos Profissionais dos CREAs e Demais Áreas Tecnológicas (CredCREA).

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado, do valor de liquidação forçada e do valor justo com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

6. NORMAS E LEGISLAÇÕES DE REFERÊNCIA

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação, foram tomadas como base as seguintes normas e/ou legislações:

- ✓ ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- ✓ ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens / Parte 1: Procedimentos gerais;
- ✓ ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens / Parte 2: Imóveis urbanos; e
- ✓ ABNT NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras posições para condomínios edifícios – Procedimento.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Na matrícula do imóvel avaliado de nº 75.627, conforme Certidão de Inteiro Teor emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC e que se encontra anexada a esse Laudo, as benfeitorias existentes não se encontram averbadas pois a obra não foi concluída.

Nesse trabalho, foram estimados os custos de reedição da benfeitoria para a situação atua da obra, bem como se a obra já estivesse concluída.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Endereço do Imóvel

ENDEREÇO	Rua João Batista Larroyd			**Nº**	s/n
COMPLEMENTO	Lote 13 - Quadra L				
EMP./COND.	Loteamento Parque das Orquídeas				
BAIRRO	Humaitá de Cima	**CIDADE**	Tubarão	**UF**	SC
CEP	88708-172	**VISTORIA**	20/05/2025		
LATITUDE	28°27'36.26" S	**LONGITUDE**	49°01'54.98" O	**DATUM**	WGS84

8.2 Mapas de Localização

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

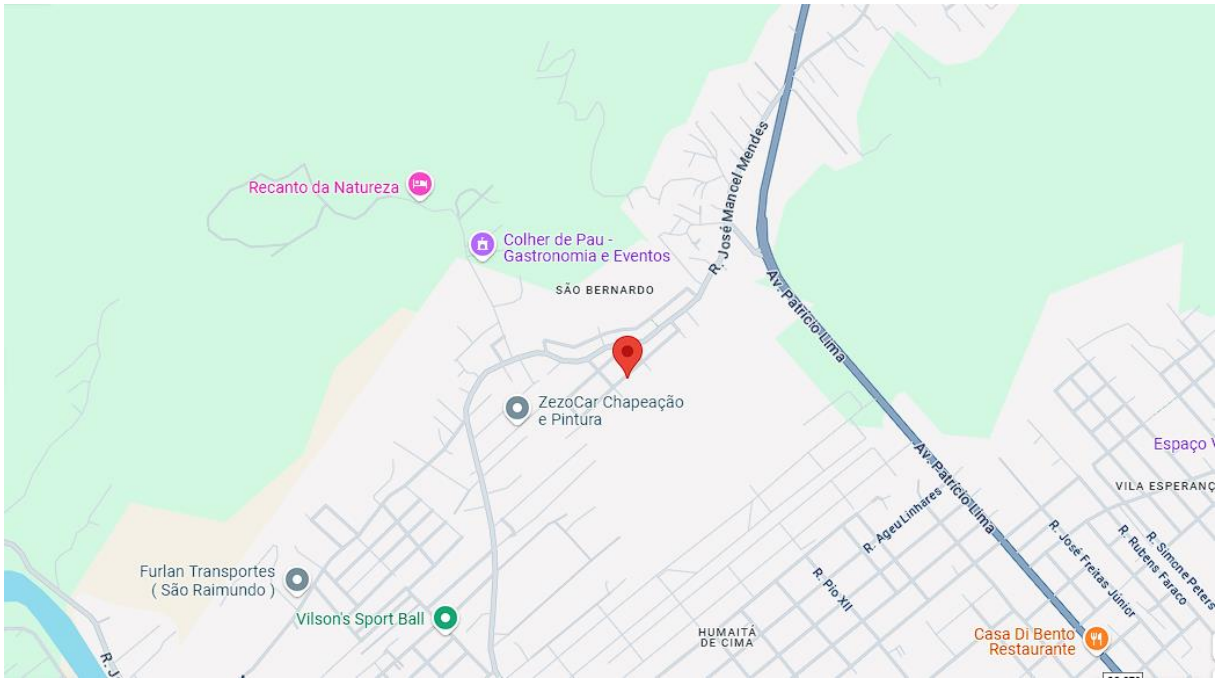


IMAGEM DO GOOGLE EARTH



8.3 Descrição do Imóvel

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas in loco, através de vistoria realizada no dia 20/05/2025, com a utilização de instrumentos de medição, e constam na Ficha de Vistoria em anexo. Foi utilizado como instrumento de medição trena eletrônica da marca Bosch, modelo Professional GLM 30. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas da Certidão de Inteiro Teor da matrícula de nº 75.967, fornecida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC, e da Certidão do Cadastro Imobiliário, fornecida pela Prefeitura Municipal de Tubarão/SC, e encontram-se anexadas a este Laudo. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 214178 e inscrição imobiliária sob nº 01.04.198.0201.000.

O imóvel avaliado possui 282,95000m² de área real construída não averbada na matrícula. O terreno onde se encontra edificada a construção possui área total de 372,00000m² e a testada principal mede 12,40000m. O terreno é do tipo meio de quadra, sua superfície é seca, a cota do greide do terreno é ao mesmo nível do logradouro público, a topografia é plana e o seu formato é regular.

A edificação possui dois pavimentos, encontra-se desocupado, está em construção e não possui vista permanente. O imóvel está edificado junto aos fundos do terreno, a solução de abastecimento de água potável é a rede de distribuição da concessionária e a solução para destinação do esgoto sanitário do condomínio é a rede coletora de esgoto da concessionária.

O imóvel avaliado possui os seguintes equipamentos: louça(s) no(s) banheiro(s) e metais sanitários e não se encontra mobiliado. A edificação é composta por quatro apartamentos, sendo dois apartamentos no pavimento inferior composto pelos seguintes ambientes: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois dormitórios, área externa e possui uma vaga de garagem descoberta para veículo de porte médio, sendo a vaga de garagem livre. No pavimento superior, são mais dois apartamentos composto pelos seguintes ambientes: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois dormitórios e possui uma vaga de garagem descoberta para veículo de porte médio, sendo a vaga de garagem livre.

A edificação está em construção e ainda faltam executar os seguintes serviços: esquadrias de alumínio, esquadriadas de madeira, impermeabilização dos box dos banheiro, revestimento cerâmico de paredes (azulejos), forro em gesso, pintura interna e externa, piso cerâmico, rodapés, soleiras, pavimentação em blocos de concreto, calçadas e passeios, instalações elétricas (cabos/fios, disjuntores e acabamentos), instalações telecomunicações (cabos/fios e acabamentos), louças e metais sanitários, revestimentos (chapisco, reboco e pintura dos muros de fechamento), paisagismo e limpeza final de obra.

Se a edificação estivesse pronta, o revestimento do piso seria em porcelanato, o das paredes seriam massa corrida e o do teto seria massa corrida e forro de gesso. O revestimento da fachada seria de pintura acrílica e a cobertura é em telhas de fibrocimento. O fechamento das paredes é em alvenaria. As esquadrias são em alumínio e não possuem persianas.

De acordo com a tabela de Estado de Conservação do método de Ross-Heidecke, este avaliador classificou o estado de conservação do imóvel avaliado como categoria “A”, ou seja, uma edificação nova.

De acordo com a Lei Complementar de nº 87, de 20/12/2013, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano de Tubarão e dá outras providências, o imóvel avaliado está localizado no zoneamento Zona Residencial 3, de código ZR3. No referido zoneamento são permitidas edificações de habitação unifamiliar,

habitação multifamiliar vertical e horizontal e comércio e serviço vicinal, com gabarito máximo de H/8 pavimentos, taxa de ocupação mínima de 80%% e coeficiente de aproveitamento básico de 5.

8.4 Caracterização da Região

A macrorregião onde o imóvel se localiza apresenta topografia acidentada, com densidade ocupacional baixa, por edificações de uso residencial unifamiliar e comercial de padrão normal/médio. Sua localização lhe confere bom acesso ao núcleo central da cidade e zonas comerciais da cidade através de grandes avenidas.

Este avaliador observou a presença da seguinte infraestrutura na microrregião onde localiza-se o imóvel avaliado: pavimentação definitiva, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede de drenagem, rede coletora de esgoto, iluminação pública, rede de telecomunicações e coleta de lixo.

Observou-se, ainda, que a microrregião onde localiza-se o imóvel avaliado possui comércios em geral, linhas de transporte coletivo, órgãos de saúde pública/privada e escolas públicas/privadas.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O ano de 2024 foi um ano de crescimento econômico no Brasil. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 3,4% no ano passado. No entanto, embora o PIB tenha crescido, outros parâmetros da economia causaram preocupação no final do ano.

Um deles é a inflação. Desde abril/2024 o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) vem registrando altas e ficou em 5,53% em abril/2025. Outro fator é a situação fiscal do governo brasileiro. Muito embora a atual gestão federal tenha aprovado uma regra fiscal no início do mandato, analistas apontam que dificilmente a regra poderá ser cumprida. Isso porque as despesas obrigatórias do governo aumentaram muito e, de acordo com o arcabouço fiscal, a receita deveria também crescer, o que não se verifica, a despeito do esforço da equipe econômica. Em um cenário de crescente endividamento do governo e com risco de incapacidade de se autofinanciar, há o temor do governo partir para a solução de impressão de moeda o que, sabe-se muito bem, causa uma pressão inflacionária grande.

Nesse cenário, o Banco Central do Brasil (BCB) vem promovendo um forte aumento da taxa básica da economia, a SELIC. Em maio/2025, o BC promoveu o último aumento, de meio ponto percentual, e fixou a SELIC em 14,75%. Mesmo assim, para o ano de 2025, segundo o Boletim Focus de 23/05/2025, o IPCA deve finalizar em 5,50%, bem acima do teto da meta que é de 4,50%. No entanto, não são esperados novos aumentos da SELIC e o Boletim Focus estima que o ano irá terminar com a taxa atual.

Apesar do cenário macroeconômico complexo, o mercado imobiliário antes vem apresentando bons números, embora o novo ciclo de alta na taxa básica de juros seja um ponto de preocupação. Outro fator que preocupa é o volume de recursos disponíveis na poupança, uma das principais fontes de recursos para crédito imobiliário do país. Segundo a Associação Brasileiro de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) o valor destinado a construção e aquisição de imóvel pelo SBPE foi de 186,67 bilhões em 2024 contra R$ 152,68 bilhões em 2023.

Ainda que o volume anual de financiamento com recursos SBPE tenha aumentado, os bancos informam que os recursos disponíveis estão cada vez mais escassos. Por isso, a Caixa alterou os percentuais máximos de

financiamento por imóvel com recursos do SBPE, de 80% para 70% do valor do imóvel, no Sistema de Amortização Constante (SAC), e de 70% para 50% do valor do imóvel, no sistema Price. Outros bancos, com o Bradesco, seguiram a mesma linha e reduziram os limites de financiamento.

Por outro lado, o valor dos imóveis continua em alta, que pode ser explicada, em parte, na recomposição da margem das incorporadoras e construtoras depois do aumento de custo dos materiais da construção civil durante o período pandêmico. Além disso, o cenário de juros altos fez com que as empresas realizassem menos lançamentos, reduzindo a oferta disponível. Em Florianópolis/SC, segundo o índice FipeZAP, o valor dos imóveis cresceu 0,99% em abril de 2025, chegando a um acumulado de 9,98% nos últimos 12 meses. A expectativa é que os valores continuem na trajetória de crescimento.

Diante desse cenário, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) divulgou que os lançamentos cresceram 17,3% nos nove primeiros meses de 2024, em relação a igual período de 2023, e as vendas aumentaram 19,7% nos nove primeiros meses de 2024, em relação a igual período de 2023. Grande parte desse resultado foi relacionado ao programa Minha Casa, Minha Vida, que nos nove primeiros meses de 2024 em relação a igual período de 2023, tem um crescimento de 58,7% nos lançamentos e 43,6% nas vendas. Esse desempenho reflete ações e o cenário macroeconômico no passado recente.

Para o ano de 2025, além da pressão inflacionária e as dúvidas sobre o equilíbrio fiscal, o setor da construção civil e mercado imobiliário estão preocupados com o aumento da taxa de juros. Após o Banco Central anunciar o aumento da SELIC, vários bancos já anunciaram aumentos de juros para contratos de financiamento. A Caixa Econômica Federal, que detém grande parcela dos contratos habitacionais do país, anunciou aumento de juros para financiamentos com recursos SBPE.

Assim, é possível concluir que, diante desse cenário, o mercado imobiliário apresenta desempenho mediano, com liquidez e ofertas de imóveis medianos, ou seja, com período de doze a dezoito meses entre o anúncio e o fechamento de negócio da venda.

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

10.1 Metodologia Adotada

Neste Laudo de Avaliação adotou-se o Método Evolutivo, de acordo com as especificações da ABNT NBR 14.653-2:2011. Nesta metodologia, o valor de avaliação do imóvel é dado pela equação:

$$VI = (VT + CB).FC \qquad (1)$$

onde:
VT é o valor do terreno (R$);
CB é o custo de reedição da benfeitoria (R$); e
FC é o fator de comercialização (adimensional).

O valor do terreno (VT) será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento de dados científico (inferência estatística) através da regressão linear. Para aplicação desta metodologia utilizou-se o software TS-Sisreg, versão 1.7.2, desenvolvido pela TECSYS Engenharia.

O custo de reedição das benfeitorias (CB) será calculado pelo método da quantificação de custo através do custo unitário básico calculado com base na ABNT NBR 12.721:2006.

Por fim, o fator de comercialização (FC) será calculado com base em inferência em mercado semelhante ao imóvel avaliado.

10.2 Cálculo do valor do terreno (VT)

10.2.1 Pesquisa de Dados

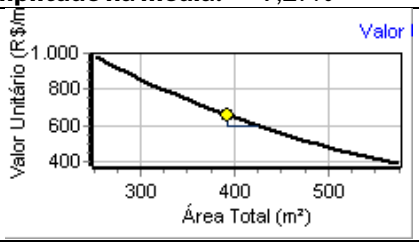
A pesquisa para levantamento dos dados utilizados no presente trabalho foi realizada através de contato junto a imobiliárias, administradora de imóveis, corretores autônomos e anúncios em classificados no mês de maio/2025. O resultado desta etapa contabilizou um elenco de informações, dentre as quais 24 (vinte e quatro) eventos foram passíveis de aproveitamento, sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se incompletos e/ou inconsistentes (sem valor confirmado, sem data, localização imprecisa, dentre outros). Estes dados encontram-se anexos ao presente trabalho.

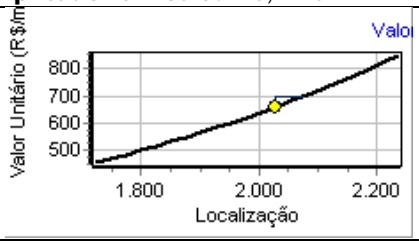
10.2.2 Variáveis do Modelo

As variáveis utilizadas no modelo estão descritas abaixo. São apresentadas as seguintes características das variáveis: nome, tipo, amplitude, percentual da amplitude na média, impacto esperado na variável dependente, além da descrição da forma de construção da variável e de eventuais observações necessárias para o completo entendimento da variável.

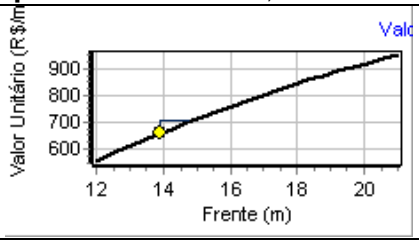
Nome da Variável:	Origem	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	0 a 0	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Negativo		
Descrição:	Origem da informação do valor do imóvel, conforme escala abaixo: 0 - Oferta 1 - Transação		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo pois todos os dados são do tipo “oferta” e, portanto, possuem valor igual		

Nome da Variável:	Data	**Tipo:**	Quantitativa
Amplitude:	1 a 1	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Data em que o dado foi obtido, considerando XXX/XXX como igual a 1		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo pois todos os dados foram obtidos no mês de maio/2025 e, portanto, possuem valor igual		

Nome da Variável:	Área Total (m²) - X1	**Tipo:**	Quantitativa
Amplitude:	252,00 a 590,30	**% da amplitude na média:**	-9,27%
Impacto esperado na dependente:	Negativo		
Descrição:	Área total do lote, em m²		
Observações:	-		

Nome da Variável:	Localização - X2	**Tipo:**	Proxy
Amplitude:	1.723,87 a 2.235,96	**% da amplitude na média:**	6,49%
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Renda por domicílio particular do setor censitário em que se localiza o imóvel, conforme dados do Censo Demográfico de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)		
Observações:	-		

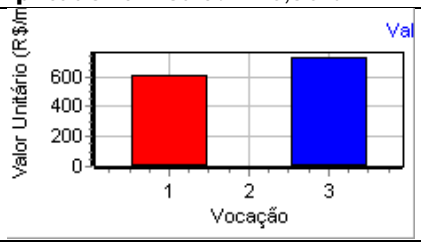
Nome da Variável:	Implantação	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	0 a 0	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Local de implantação do lote, conforme escala abaixo: 0 - Isolado 1 - Em condomínio		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo pois todos os dados são do tipo “isolado” e, portanto, possuem valor igual		

Nome da Variável:	Frente (m) - X3	**Tipo:**	Quantitativa
Amplitude:	12,00 a 21,00	**% da amplitude na média:**	6,85%
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Medida da testada principal do lote, em metros		
Observações:	-		

Nome da Variável:	Topografia	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	0 a 1	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Topografia do lote, conforme escala abaixo: 0 - Acidentado 1 - Plano		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo devido a sua alta significância, o que não ajuda a explicar o valor de mercado da presente amostra		

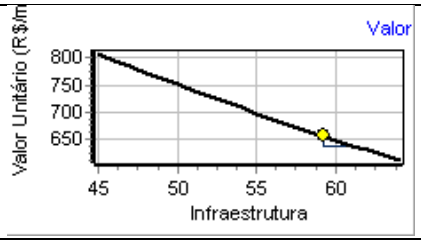
Nome da Variável:	Situação	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	0 a 1	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Situação do lote, em relação ao posicionamento na quadra, conforme escala abaixo: 0 - Meio de quadra 1 - Esquina		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo devido a sua alta significância, o que não ajuda a explicar o valor de mercado da presente amostra		

Nome da Variável:	Formato	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	1 a 1	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Formato predominante do lote, conforme escala abaixo: 0 - Irregular 1 - Regular		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo pois todos os dados são do tipo “regular” e, portanto, possuem valor igual		

Nome da Variável:	Vocação - X4	**Tipo:**	Código Alocado
Amplitude:	1 a 3	**% da amplitude na média:**	20,50%
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Vocação da utilização do lote, conforme escala abaixo: 1 - Residencial 2 - Comercial 3 - Misto		
Observações:	-		

Nome da Variável:	Infraestrutura - X5	**Tipo:**	Proxy
Amplitude:	45 a 65	**% da amplitude na média:**	-2,87%

Impacto esperado na dependente:	Negativo
Descrição:	Infraestrutura disponível na via onde se localiza o lote, levando em consideração o somatório de pesos da infraestrutura disponível, conforme escala abaixo: Itens: a) Sem pavimentação: 00; b) Pavimentação em lajota/paralelepípedo: 05; c) Pavimentação em asfalto: 10; d) Rede de Água Potável: 05; e) Rede de Energia Elétrica: 05; f) Rede de Drenagem: 10; g) Rede Coletora de Esgoto: 15; h) Iluminação Pública: 05; i) Rede de Telecomunicações: 10; j) Rede de Gás Natural: 20; k) Coleta de Lixo: 05.
Observações:	-



Nome da Variável:	Vista Permanente	**Tipo:**	Dicotômica Isolada
Amplitude:	0 a 1	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	Positivo		
Descrição:	Imóvel com, ou sem, vista permanente, conforme escala abaixo: 0 - Sem vista permanente 1 - Com vista permanente		
Observações:	A variável foi desconsiderada do modelo devido a sua alta significância, o que não ajuda a explicar o valor de mercado da presente amostra		

Nome da Variável:	Valor Unitário (R$/m²)	**Tipo:**	Dependente
Amplitude:	237,17 a 1.183,73	**% da amplitude na média:**	-
Impacto esperado na dependente:	0		
Descrição:	Valor unitário do imóvel, em R$/m²		
Observações:	-		

10.2.3 Modelo Inferido

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

$$Y = 949{,}867947 * 2{,}718^{(-0{,}002875 * X_1)} * 2{,}718^{(0{,}001228 * X_2)} * 2{,}718^{(-15{,}148680 * 1/X_3)} * 2{,}718^{(0{,}093352 * X_4)} * 2{,}718^{(-0{,}014554 * X_5)}$$

10.2.4 Parâmetros Estatísticos do Modelo

Nos quadros e gráficos a seguir, são apresentados os parâmetros do modelo de regressão linear adotado neste Laudo de Avaliação, bem como uma breve apresentação sobre os conceitos dos parâmetros.

Neste primeiro quadro, são apresentadas informações referentes a amostra de dados e variáveis do modelo. Na coluna da esquerda, apresenta-se o número total de dados coletados, bem com o número de dados efetivamente utilizados no modelo e o número de *outliers*, ou seja, de pontos que podem influenciar no modelo. Na coluna da direita, apresenta-se o número total de variáveis, o número total de variáveis efetivamente utilizadas no modelo e o grau de liberdade, que indica a aleatoriedade do conjunto de dados coletados.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA			
DADOS		**VARIÁVEIS**	
Total da Amostra	26	Total	13
Utilizados	*24*	*Utilizadas*	*05*
Outlier	0	Grau de Liberdade	18

No quadro seguinte, são apresentas parâmetros estatísticos referentes ao modelo de regressão linear escolhido. O coeficiente de correlação indica a força da relação da variável a ser explicada pela variável explicativa. Os coeficientes de determinação e determinação ajustado indicam o quanto o modelo adotado explica o mercado analisado, ou seja, quanto mais perto de 1,00 mais o modelo é capaz de explicar as variáveis que influenciam no valor de mercado do imóvel. A parcela da diferença entre o valor 1,00 e o coeficiente encontrado é conhecido como a parcela que não é possível ser explicada, ou a aleatoriedade do mercado.

A variação total é o somatório do quadrado das diferenças entre os dados coletados e a média aritmética deles. A variação residual é o somatório do quadrado das diferenças entre os dados coletados e a equação de regressão linear adotada. O desvio padrão é uma medida de dispersão para indicar o quanto o conjunto de dados é uniforme.

Apresenta-se, ainda, no quadro a seguir, o resultado de dois testes estatísticos. O "*F-Snedecor*" é um teste aplicado para análise da variância do modelo. O teste "*D-Watson*" indica a presença de autorregressão no modelo o que, no caso do mercado de imóveis, não é recomendável.

Por fim, apresenta-se a normalidade do modelo, em comparação com a curva de distribuição probabilística conhecida como "normal". Essa comparação é apresentada, ainda, em forma de gráfico.

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO **Escala da Variável Dependente: ln(y)**			
COEFICIENTES		**VARIAÇÃO**	
Correlação	0,90153	Total	3,91145
Determinação	0,81276	Residual	1005,85368
Determinação Ajustado	0,76075	Desvio Padrão	0,20171
F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F- Calculado	15,62708	D-Calculado	1,95908
Significância	<0,01000	Resultado do Teste	Não autorregressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo de Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a +1	68	66
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

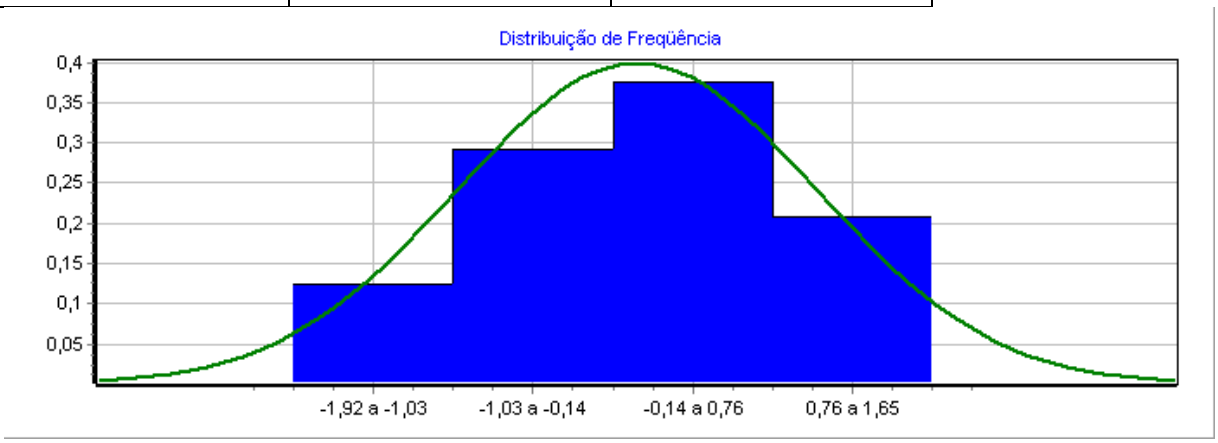


Figura 1 – Histograma de Resíduos Padronizados x Curva Normal

No próximo quadro, apresenta-se os principais indicadores do modelo adotado, tanto para a amostra, quanto para o modelo em si. Na coluna da esquerda, referente a amostra, é apresentado a média, variação total, variância e desvio padrão. Na coluna da esquerda, referente ao modelo, é apresentado o coeficiente de aderência, variação residual, variância e desvio padrão. Apresenta-se, ainda, o gráfico de aderência (valor observado X valor calculado).

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES			
AMOSTRA		**MODELO**	
Média	690,75	Coeficiente de Aderência	0,74226
Variação Total	1364796,21	Variação Residual	351763,15
Variância	56866,51	Variância	19542,40
Desvio Padrão	238,47	Desvio Padrão	139,79

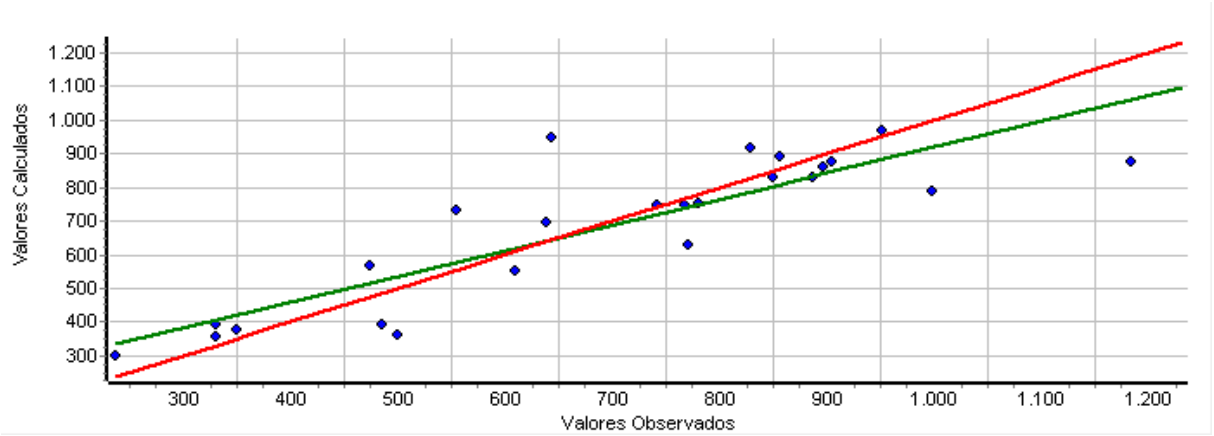


Figura 2 – Gráfico de Aderência (Valor Observado x Valor Calculado)

No quadro a seguir, apresenta-se os parâmetros para análise do comportamento das varáveis independentes no modelo. São apresentados para cada variável independente: a escala linear adotada, o resultado do teste de hipóteses "*T-Student*", a significância e o coeficiente de determinação ajustado.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES				
VARIÁVEL	**ESCALA LINEAR**	**T-STUDENT CALCULADO**	**SIGNIFICÂNCIA (SOMA DE CAUDAS)**	**DETERM. AJUST. (Padrão = 0,76075)**
X1 - Área Total (m²)	x	-4,94	0,01	0,46569
X2 - Localização	x	4,75	0,02	0,48941
X3 - Frente (m)	1/x	-3,01	0,76	0,65960
X4 - Vocação	x	1,92	7,14	0,72713
X5 - Infraestrutura	x	-2,24	3,78	0,71002

A seguir, apresenta-se o gráfico do valor calculado versus resíduo padronizado.

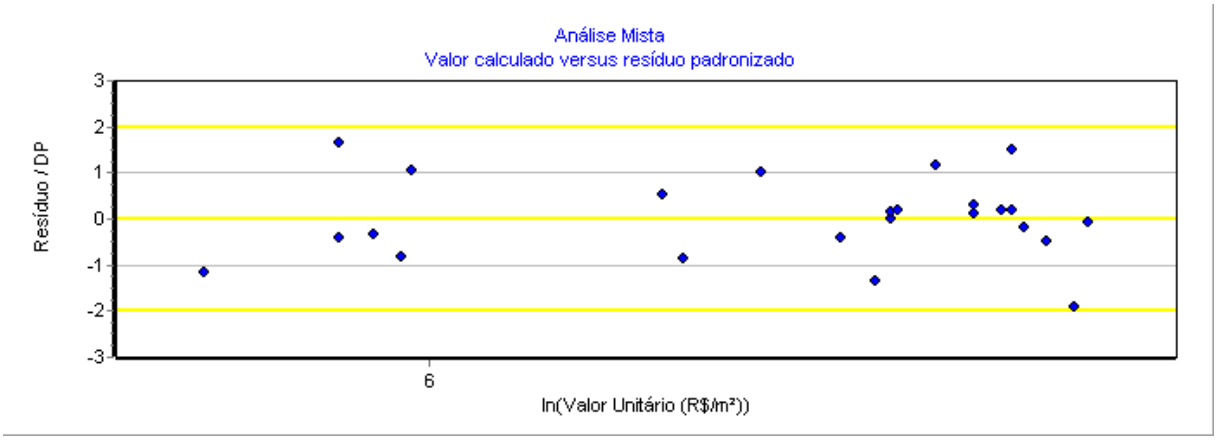


Figura 3 – Gráfico de Análise Mista (Valor calculado x Resíduo Padronizado)

A seguir, apresenta-se o gráfico do valor calculado versus resíduo relativos.

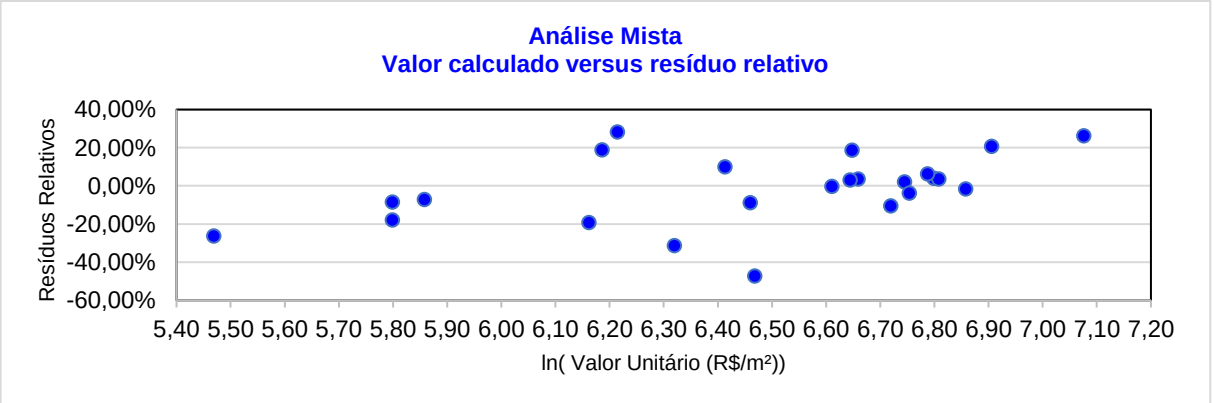


Figura 4 – Gráfico de Análise Mista (Valor calculado x Resíduo Relativo)

Por fim, a seguir, apresenta-se o gráfico da distância de Cook.

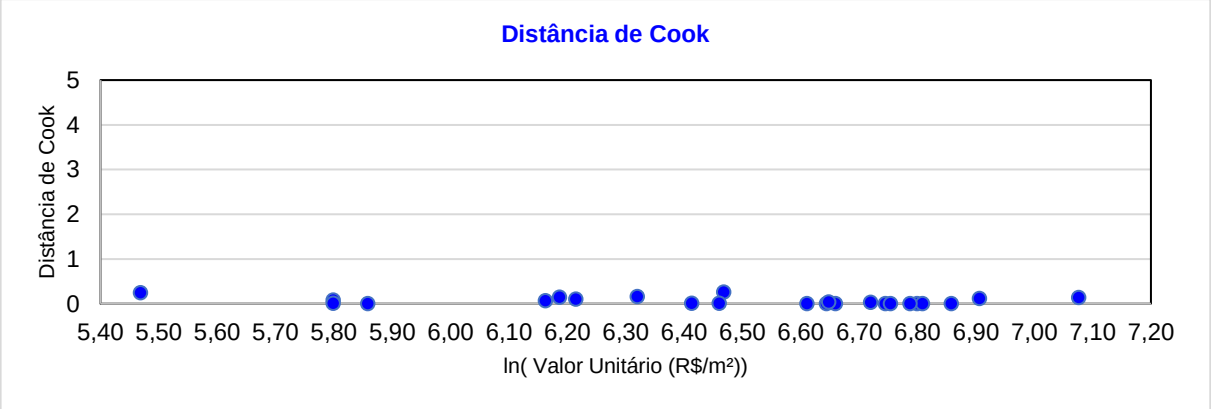


Figura 5 – Gráfico de Análise Mista (Valor calculado x Resíduo Padronizado)

O quadro a seguir monstra a colinearidade entre das variáveis utilizada no modelo adotado. De acordo com o item A.2.1.5.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011 como o imóvel avaliado segue os padrões estruturais do modelo, a existência de colinearidade pode ser negligenciada.

Variável	Forma Linear	Área Total (m²)	Localização	Frente (m)	Vocação	Infraestrutura	Valor Unitário (R$/m²)
X_1	x		67	69	16	14	76
X_2	x	9		56	7	22	75
X_3	1/x	-36	9		5	3	58
X_4	x	-7	33	-1		53	41
X_5	x	16	1	27	32		47
Y	ln(y)	-47	52	-18	36	-39	

Figura 6 – Matriz das variáveis isoladas (Matriz Superior – Parciais / Matriz Inferior – Isoladas)

10.2.5 Escalas Adotadas na Estimativa

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VARIÁVEL	ESCALA	JUSTIFICATIVA PARA ESCALA ADOTADA	MÍNIMO AMOSTRA	MÁXIMO AMOSTRA
Área Total (m²)	372,00	Área real total do lote/terreno, conforme consta na Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel	252,00	590,30
Localização	2.131,08	Valor referente a renda por domicílio particular do setor censitário em que se localiza o imóvel avaliado, conforme dados do Censo Demográfico de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)	1.723,87	2.235,96
Frente (m)	12,40	Medida da testada principal do imóvel avaliado, em metros, conforme consta na Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel	12,00	21,00
Vocação	1	A vocação do imóvel avaliado é em residencial, e, considerando a escala definida no item 10.2.2 deste Laudo de Avaliação, o valor da variável é igual a 1	1	3
Infraestrutura	65	Valor calculado de acordo com a escala definida no item 10.2.2 deste Laudo de Avaliação	45	65
Valor Unit. (R$/m²)	**560,92**	Valor unitário do imóvel avaliado, em R$/m²	**237,17**	**1.183,73**

10.2.6 Intervalos de Valores para Estimativa e Decisão

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado, fornece a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliado, bem como um intervalo de confiança para esta média (campo de arbítrio), calculado a partir da estatística "t" de *Student*, obtendo-se os seguintes resultados:

VALORES PARA ESTIMATIVA	VALOR MÍNIMO	VALOR ESTIMADO	VALOR MÁXIMO	DESVIO MÍNIMO	DESVIO MÁXIMO	DESVIO TOTAL
Confiança (80%)	497,92	**560,92**	631,90	-11,23%	12,65%	23,89%
Campo de Arbítrio	476,78	**560,92**	645,06	-15,00%	15,00%	30,00%

VALORES PARA DECISÃO	MÍNIMO (R$)	ESTIMATIVA (R$)	MÁXIMO (R$)
Confiança (80%)	185.226,24	208.662,24	235.066,80
Campo de Arbítrio	177.362,16	208.662,24	239.962,32

O intervalo de confiança indica o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com confiança de 80%, ou seja, é provável que o valor de mercado do imóvel encontre-se dentro desses limites, com uma confiança de 80%.

O campo de arbítrio é um intervalo, com amplitude de até 15%, para mais ou para menos, onde o valor do imóvel pode variar. Pode ser utilizado, por exemplo, caso alguma característica do mercado que tenha relevante impacto sobre o valor do imóvel avaliado não tenha sido incluída no modelo.

10.2.7 Valor do Terreno (VT)

O valor unitário utilizado como representativo é **R$ 560,92 (quinhentos e sessenta reais e noventa e dois centavos)** por metro quadrado e tendo em vista a área de 372,00m², concluindo-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel:

Valor do Terreno (VT) = 372,00m² . R$ 560,92/m²

Valor do Terreno (VT) = R$ 208.662,24

10.2.8 Classificação quanto à Precisão

A amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade do modelo adotado nesta avaliação é de **23,89%** e, portanto, conforme as exigências previstas na ABNT NBR 14.653-2, o presente laudo possui **Grau III** de Precisão.

10.2.9 Classificação quanto à Fundamentação

Para determinar o Grau de Fundamentação do modelo adotado neste Laudo de Avaliação, segue, abaixo, o preenchimento da Tabela 01 da ABNT NBR 12.653-2:2011:

ITEM	DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU	PONTUAÇÃO
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto à variáveis utilizadas no modelo	II	02
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	Número de dados efetivamente utilizados no modelo: 24 Número de variáveis independentes: 05	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	II	02
4	Extrapolação	Não admitida	III	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	7,14%	III	3

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de *Snedecor*	1,00%	III	3
TOTAL				**15**

Uma vez preenchida acima, aplica-se a Tabela 02 da ABNT NBR 12.653-2:2011, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU
Pontuação - Tabela 01 da ABNT NBR 12.653-2:2011	15	II
Grau do Item 01	II	II
Grau do Item 02	II	
Grau do Item 03	II	
Grau do Item 04	III	
Grau do Item 05	III	
Grau do Item 06	III	
Apresentação do Laudo na modalidade completa	Sim	III
Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades	Sim	III
Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação	Sim	III
Adoção da estimativa de tendência central.	Sim	III

Dessa forma, conclui-se que o Laudo de Avaliação possui **Grau II** de Fundamentação.

10.2.10 Comportamento do Modelo no Ponto de Estimação

O comportamento do modelo no ponto onde foi realizada a estimação do valor do imóvel avaliado pode ser analisada pelos gráficos a seguir:

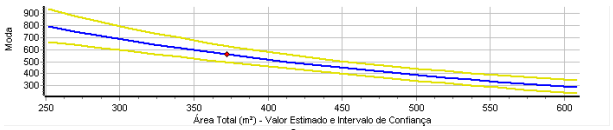


Figura 7 – Gráfico Área Total (m²) x Moda

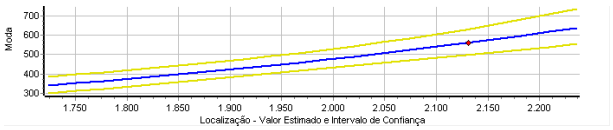


Figura 8 – Gráfico Localização x Moda

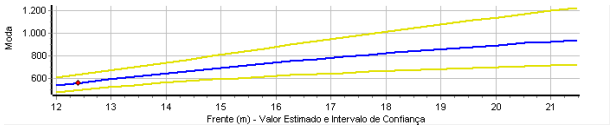


Figura 9 – Gráfico Frente (m) x Moda

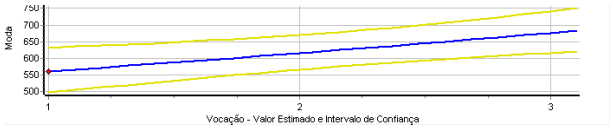


Figura 10 – Gráfico Vocação x Moda

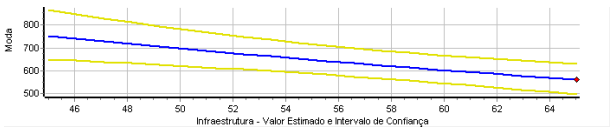


Figura 11 – Gráfico Infraestrutura x Moda

10.2.11 Valor do terreno no contexto da amostra

O valor estimado do imóvel avaliado no contexto da amostra pode ser analisada pelos gráficos a seguir:

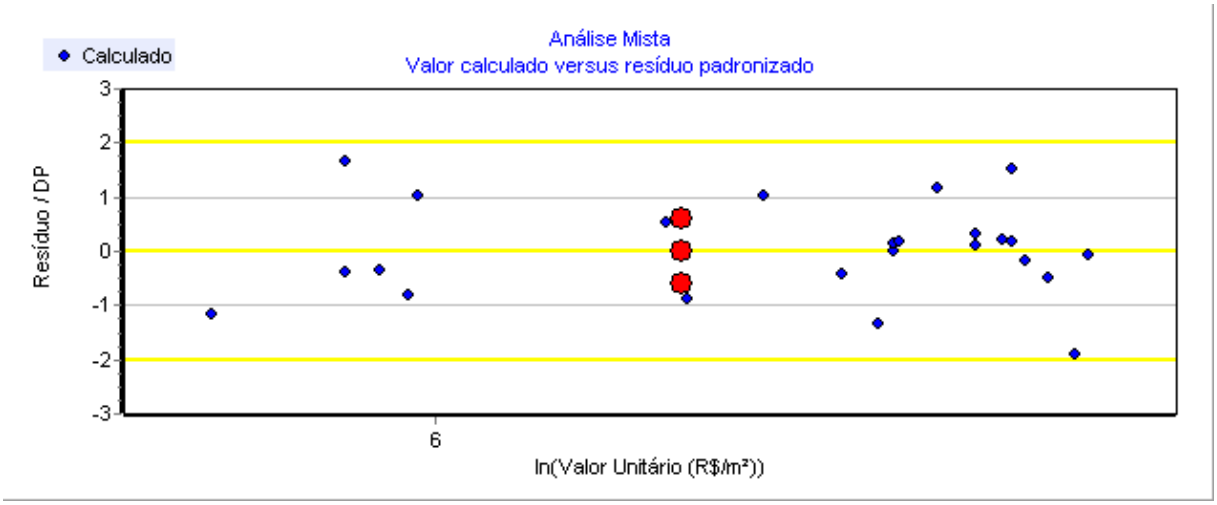


Figura 12 – Gráfico da Análise Mista – Valor calculado x Resíduo Padronizado

10.3 Cálculo do custo de reedição da benfeitoria (CB)

O cálculo do custo de reedição da benfeitoria (CB) é dado pela equação abaixo:

$$CB = C_{REP} - D \quad (2)$$

onde:
C_{REP} é o custo de reprodução das benfeitorias (R$); e
D é o valor da depreciação física do imóvel (R$).

10.3.1 Cálculo do custo de reprodução das benfeitorias (C_{REP})

O cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é dado pela equação abaixo:

$$C_{REP} = C.S \qquad (3)$$

onde:
C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente em construção (R$/m²); e
S é a área equivalente de construção (m²).

10.3.1.1 Cálculo da área equivalente de construção (S)

O cálculo da área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12.721:2006, é dado pela equação:

$$S = A_p + \sum_i^n (A_{qi}.P_i) \qquad (4)$$

onde:
A_p é a área construída padrão (m²);
A_{qi} é a área construída de padrão diferente (m²); e
P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721:2006.

Para o imóvel avaliado, a área construída padrão e a área construída de padrão diferente, com os respectivos percentuais adotados são explicitados na tabela abaixo:

PAVIMENTO	A. REAL COB. PAD. (m²)	A. COB. PAD. DIF. OU DESC.			ÁREA REAL TOTAL (m²)	ÁREA REAL EQUIV. (m²)
		A. REAL (m²)	COEF. EQ.	A. EQ.(m²)		
INFERIOR	118,59	37,29	-	15,62	155,88	134,21
SUPERIOR	118,59	8,48	-	6,78	127,07	125,37
RESERV.	-	10,00	-	5,00	10,00	5,00
TOTAL					**292,95**	**264,58**

10.3.1.2 Cálculo do custo unitário de construção (C)

O cálculo do custo unitário de construção (C) é dado pela equação

$$C = \left[CUB + \frac{OE+OI+(OF_e-OF_d)}{S}\right].(1+A).(1+F).(1+L) \qquad (5)$$

onde:
CUB é o custo unitário básico (R$/m²);
OE é o orçamento de elevadores (R$);
OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc. (R$);
OF_e é o orçamento de fundações especiais (R$);
OF_d é o orçamento de fundações diretas (R$);
S é a área equivalente de construção (m²);
A é a taxa de administração da obra (%);
F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção (%); e
L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%).

Adotou-se no presente trabalho o projeto padrão da ABNT NBR 12.721:2006 com designação PP-4 e padrão de acabamento baixo. Assim, com base no valor do CUB fornecido pelo SINDUSCON-Fpolis, adotou-se o valor de CUB de R$ 2.405,06.

O valor de OE foi estimado por esse avaliador em R$ 0,00, considerando que a edificação não possui elevadores.

Para cálculo do valor de OI este avaliador considerou os itens listados abaixo:

ITEM	VALOR (R$)
TERRAPLENAGEM	
Movimentação de Terra	0,00
OBRAS DE CONTENÇÃO	
Muros de Contenção e Cortinas	0,00
SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	
SERVIÇOS TÉCNICOS	
Levantamento Topográfico	1.000,00
Projeto Arquitetônico	3.000,00
Projeto Estrutural	1.500,00
Projeto Hidrossanitário	750,00
Projeto Elétrico	700,00
Projeto de Telecomunicações	500,00
Projeto Preventivo Contra Incêndio	750,00
Projeto de Aquecimento, Ventilação e Ar-Condicionado	0,00
Projeto Luminotécnico	0,00
Sondagem do Terreno	700,00
Consultoria e Estudos Técnicos	0,00
Elaboração de Planilha de Orçamento e Planejamento	0,00
INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	
Instalações Provisórias (Barracão e canteiro e obras)	2.000,00
Tapume	1.200,00
Placas de Obra	600,00
LIGAÇÕES PROVISÓRIAS	
Ligações Provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	700,00
MANUTENÇÃO DO CANTEIRO	
Materiais de Higiene, Limpeza e Escritório	0,00
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	
Locação e Aquisição de Máquinas e Equipamentos	0,00
CONTROLE TECNOLÓGICO	
Ensaios para Controle Tecnológico	0,00
GESTÃO DE RESÍDUOS	
Gestão de Resíduos da Obra	0,00
GESTÃO DE QUALIDADE	
Gestão de Qualidade da Obra	0,00
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO COLETIVA (EPC)	
Locação e Aquisição de Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC)	0,00
ADMINISTRAÇÃO DE OBRA	
Equipe de Obra	0,00
Taxas e Emolumentos	15.000,00
INSTALAÇÕES	
Instalações de Telecomunicações	9.000,00

Instalações de Gás	8.000,00
Instalações de Prevenção Contra Incêndio	5.000,00
Instalações de Bombas e Pressurizadores	0,00
Instalações Especiais (Climatização, Cabeamento Estruturado, Automação, Piscina, Sistema Fotovoltaico e Sistema de Segurança)	0,00
Louças, Metais, Bancadas e Acessórios	3.000,00
COMPLEMENTAÇÃO	
Obras para Complementação da Obra (Muros, Central de Gás, Depósito de Lixo)	10.000,00
Mobiliário e Equipamentos	0,00
Paisagismo	0,00
Limpeza Final de Obra	3.000,00
TOTAL	**66.400,00**

O valor de OFe foi estimado por esse avaliador em R$ 0,00, considerando que a edificação não possui fundações especiais.

O valor de OFd foi estimado por esse avaliador em R$ 30.000,00.

Para os valores de A, F e L foram adotados os seguintes percentuais, respectivamente: 0,00%, 6,00% e 0,00%.

Substituindo os valores na equação (5), temos que:

C = R$ 2.700,90/m²

Substituindo os valores na equação (3), temos que:

C_{REP} = R$ 714.604,86

10.3.2 Cálculo do valor da depreciação física do imóvel (D)

O cálculo do valor da depreciação física do imóvel é baseado no Método de Ross-Heidecke e é dado pela equação abaixo:

$$D = (1 - K).[(1 - V_R).C_{REP}] \qquad (6)$$

onde:
K é o coeficiente de depreciação (%), obtido das tabelas de Ross-Heidecke;
V_R é o valor residual (%); e
C_{REP} é o custo de reprodução das benfeitorias (R$).

Com base na tabela abaixo, adota-se a categoria do estado de conservação do imóvel avaliado:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		DEP. (%)	CARACTERÍSTICAS
A	Nova	-	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
C	Regular	2,52	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Fonte: IBAPE/SP (2002)

O estado de conservação adotado para o imóvel avaliado é A.

O valor residual (V_R) é adotado com base na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I (ANOS)	VALOR RESIDUAL - R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20

	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: IBAPE/SP (2002)

Para o imóvel avaliado adotou-se a classe Residencial, tipo Apartamento e padrão Médio, ou seja, um valor de vida referencial (I) igual a setenta anos e um valor residual (Vr) igual a 20%. Considerando que o imóvel avaliado está em construção, a idade aparente foi considerada igual a zero, temos que essa idade representa 0% da vida útil referencial do imóvel.

De posse dessas informações, podemos obter o valor do coeficiente de depreciação (K) na tabela abaixo:

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,607	0,469	0,246
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,582	0,417	0,218
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

36	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,505	0,358	0,187
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,712	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,644	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,605	0,581	0,560	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,512	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
62	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,246	0,123
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,310	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,096
72	0,378	0,378	0,371	0,350	0,312	0,254	0,181	0,091
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,306	0,278	0,281	0,251	0,104	0,145	0,076
80	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,155	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,020	0,002
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fonte: IBAPE/SP (2002)

O valor do coeficiente de depreciação (K) adotado para o imóvel avaliado é 1,000.

Entrando com os valores na equação (6), temos que:

$$D = R\$\ 0,00$$

Retornando na equação (2), temos que:

$$C_B = R\$\ 714.641,89$$

Como o imóvel avaliado está em construção, este avaliador estimou através da tabela abaixo o percentual de obra executado.

ITEM	% ITEM	VALOR DO ITEM (R$)	% EXEC.	VALOR EXEC. (R$)
SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS				
Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topog., sondagem, licenças e PCMAT)	1,23%	8.789,64	100,00%	8.789,64
Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	0,52%	3.715,95	100,00%	3.715,95
Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	0,04%	285,84	100,00%	285,84
Manutenção canteiro/consumo	0,00%	-	0,00%	-
Transportes máquinas e equipamentos	0,00%	-	0,00%	-
Controle tecnológico	0,00%	-	0,00%	-
Gestão de resíduos	0,00%	-	0,00%	-
Gestão da qualidade	0,00%	-	0,00%	-
Equipamentos de proteção coletivos	0,00%	-	0,00%	-
Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	2,05%	14.649,40	80,00%	11.719,52
FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES				
Fundações	4,09%	29.227,34	100,00%	29.227,34
Contenções/arrimos especiais	0,00%	-	0,00%	-
SUPRAESTRUTURA				
Supraestrutura	29,07%	207.735,63	100,00%	207.735,63
PAREDES E PAINÉIS				
alvenaria / fechamentos	2,50%	17.865,12	100,00%	17.865,12
esquadrias metálicas	5,00%	35.730,24	0,00%	-
esquadrias de madeira	3,00%	21.438,15	40,00%	8.575,26
vidros / esquadrias especiais	1,00%	7.146,05	0,00%	-
COBERTURA E PROTEÇÕES				
telhados	2,50%	17.865,12	100,00%	17.865,12
impermeabilizações	1,00%	7.146,05	0,00%	-
REVESTIMENTOS				
revestimentos internos	5,00%	35.730,24	100,00%	35.730,24
azulejos	2,00%	14.292,10	0,00%	-
revestimentos externos	4,00%	28.584,19	100,00%	28.584,19
forros	3,00%	21.438,15	0,00%	-
pinturas	8,00%	57.168,39	40,00%	22.867,36
especiais / elementos fachadas	0,00%	-	0,00%	-
PAVIMENTAÇÃO				
madeira	0,00%	-		-
cerâmica	4,00%	28.584,19	0,00%	-
carpete	0,00%	-		-
cimentados	0,00%	-		-
rodapés, soleiras e peitoris	1,50%	10.719,07	35,00%	3.751,68
pavimentações especiais	2,00%	14.292,10		-
INSTALAÇÕES				
elétricas / telefônicas	6,50%	46.449,32	50,00%	23.224,66
hidráulicas / gás / incêndio	5,50%	39.303,27	95,00%	37.338,10

sanitárias / pluvial	3,00%	21.438,15	95,00%	20.366,24
aparelhos, metais e bancadas	2,00%	14.292,10	0,00%	-
elevadores / bombas	0,00%	-		-
climatização	0,00%	-		-
lógica	0,00%	-		-
especiais	0,00%	-		-
COMPLEMENTAÇÕES				
calafete / limpeza	0,50%	3.573,02	0,00%	-
ligações definitivas	0,00%	-	0,00%	-
outros	1,00%	7.146,05	0,00%	-
TOTAL	**100,00%**	**714.604,86**	**66,84%**	**477.641,89**

Dessa forma, o custo de reedição da benfeitoria, considerando o que já foi executado na obra, é de R$ 477.641,89.

10.4 Cálculo do fator de comercialização (FC)

O cálculo do fator de comercialização foi estimado com base na tabela disponível em, e reproduzida abaixo:

TABELA DE REFERÊNCIA							
EST.	**GRUPO**	**PADRÃO**	**FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO**				
			NOVOS	**DE 0 A 10 ANOS**	**DE 10 A 20 ANOS**	**DE 20 A 30 ANOS**	**DE 30 A 40 ANOS**
GRANDE	APTO	FINO	1,73	1,73 A 1,44	1,44 A 1,15	1,15 A 0	
		MÉDIO ALTO	1,69	1,69 A 1,46	1,46 A 1,23	1,23 A 0	
		MÉDIO ALTO	1,54	1,54 A 1,36	1,36 A 1,18	1,18 A 0	
	ESCRIT.	FINO	1,52	1,52 A 1,31	1,131 A 1,1	1,10 A 0	
MÉDIA	APTO	MÉDIO	1,36	1,36 A 1,24	1,24 A 1,12	1,12 A 0	
	ESCRIT.	MÉDIO	1,35	1,35 A 1,21	1,21 A 1,07	1,07 A 0	
	RES.	FINO	1,36	1,36 A 1,24	1,24 A 1,12	1,12 A 0	
PEQ.	RES.	POPULAR	1,17	1,17 A 1,11	1,11 A 1,06	1,06 A 0	
		MÉDIO	1,24	1,24 A 1,17	1,17 A 1,10	1,10 A 1,03	1,03 A 0
		FINO	1,24	1,24 A 1,17	1,17 A 1,10	1,10 A 1,03	1,03 A 0
	GALPÃO		1,36	1,36 A 1,27	1,27 A 1,18	1,18 A 1,09	1,09 A 1,00

Fonte: ALONSO, N. R. P. e D'AMATO, M. Trabalho de avaliação: O cálculo fundamentado do fator de comercialização. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, XIX, 2017, Foz do Iguaçu

Considerando uma edificação de estrutura pequena, grupo residências, padrão popular e com idade de 0 a 10 anos, adotou-se como Fator de Comercialização o valor de 1,17.

10.5 Valor de Avaliação do Imóvel

Retomando a equação (1), temos que o valor de avaliação do imóvel, se as benfeitorias estivessem concluídas, é:

$$VI = (208.662,24 + 714.604,86) \,.\, 1,17$$

VI = R$ 1.080.222,51

Valor Arbitrado para o Imóvel Avaliado - Finalizado = R$ 1.080.000,00

Agora, considerando as benfeitorias na situação em que se encontram, temos que:

VI = (208.662,24 + 477.641,89) . 1,17

VI = R$ 802.975,83

Valor Arbitrado para o Imóvel Avaliado - Executado = R$ 803.000,00

10.6 Valor de Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada indica o valor mais provável em que o imóvel avaliado possa ser vendido de forma imediata, ou seja, fora do tempo natural de venda do mercado. Para o cálculo desse valor aplica-se uma taxa de desconto (i), além dos custos (C_i) inerentes ao imóvel em um determino período de tempo (n). Dessa forma, temos a equação abaixo:

$$VLF = [VM (1 - i.n)] - C_i$$

A taxa de desconto é formada pela taxa de juros SELIC mais uma taxa de rico da operação. A taxa SELIC, no momento da elaboração deste Laudo de Avaliação, é de 14,75% e a taxa de risco, de comum acordo com a instituição bancária a qual se destina o presente trabalho é de 9,00%.

O custo considerado é o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), no valor de R$ 350,00.

Considerando que, em condições normais de mercado, o imóvel avaliado seria negociado dentro de um prazo de 01 (hum) ano e considerando se as benfeitorias estivessem concluídas, temos que:

$$VLF = [VM (1 - i.n)] - C_i$$

VLF = [1.080.000,00 (1 – 0,2375.1)] – 350,00

VLF = 823.150,00

Valor Arbitrado de Liquidação Forçada - Finalizado = R$ 823.000,00

Portanto, a relação entre o valor de liquidação forçada e valor de mercado, pode ser calculado em:

Relação VLF/VLM =(1) – (823.000,00 / 1.080.000,00) = 0,2379 = 23,79%

Considerando as benfeitorias na situação em que se encontram, temos que:

$$VLF = [VM (1 - i.n)] - C_i$$

VLF = [803.000,00 (1 – 0,2375.1)] – 350,00

VLF = 611.937,50

Valor Arbitrado de Liquidação Forçada - Executado = R$ 612.000,00

Portanto, a relação entre o valor de liquidação forçada e valor de mercado, pode ser calculado em:

Relação VLF/VLM =(1) – (612.000,00 / 803.000,00) = 0,2379 = 23,79%

10.7 Valor Justo

Conforme o item 2 da Resolução n° 1.428 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), de 25 de janeiro de 2013, a definição de "valor justo" é: *"O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo - estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo)."*

Já o item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019 define "valor de mercado" como a *"quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente"*.

Portanto é possível concluir que os conceitos de "valor justo" e "valor de mercado" são coincidentes. Assim sendo, o valor justo para o imóvel avaliado é o valor de mercado estabelecido no item 11.3 deste Laudo de Avaliação.

10.8 Especificação da Avaliação

Para determinar o Grau de Fundamentação do modelo adotado neste Laudo de Avaliação, segue, abaixo, o preenchimento das Tabela 06, 07, 10 e 11 da ABNT NBR 12.653-2:2011:

Tabela 06 – Grau de fundamentação – Método da quantificação do custo das benfeitorias

ITEM	DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU	PONTUAÇÃO
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	II	2
2	BDI	Justificado	II	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	II	2
TOTAL				**6**

Tabela 07 – Enquadramento do laudo segundo o Grau de Fundamentação - Método da quantificação do custo das benfeitorias

DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU
Pontuação - Tabela 06 da ABNT NBR 12.653-2:2011	6	II
Grau do Item 01	II	II
Grau do Item 02	II	
Grau do Item 03	II	
Apresentação do Laudo na modalidade completa	Sim	III

Tabela 10 – Grau de fundamentação – Método evolutivo

ITEM	DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU	PONTUAÇÃO
1	Estimativa do valor do terreno (item 10.2.9)	Grau II	II	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II	II	2
3	Fator de comercialização	Justificado	II	2
TOTAL				**6**

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo o Grau de Fundamentação - Método evolutivo

DESCRIÇÃO	MODELO	GRAU
Pontuação - Tabela 10 da ABNT NBR 12.653-2:2011	6	II
Grau do Item 01	II	II
Grau do Item 02	II	
Grau do Item 03	II	
Apresentação do Laudo na modalidade completa	Sim	III

Dessa forma, conclui-se que o Laudo de Avaliação possui **Grau II** de Fundamentação.

11. VALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo de Avaliação possui validade de 01 (um) ano.

São José/SC, 26 de maio de 2025

GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER
Engenheiro Civil
CREA/SC n° 122.837-5 / IBAPE-SC n° 0389
Responsável Técnico pela Avaliação

ANEXOS

ANEXO I – Planilha de Dados Coletados

Dado	Endereço Completo	Fonte	Origem	Data	Área Total (m²)	Localização (R$)	Implantação	Frente (m)	Topografia	Situação	Formato	Vocação	Infra-estrutura	Vista Perm.	Valor Unit. (R$/m²)
1	Rua Hélio Medeiros, s/n - Lote 04 - Quadra B - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Claudineia Henrique Silveira	0	1	360,00	1.723,87	0	12,17	0	0	1	1	65	1	500,00
2	Rua José Manoel Mendes, s/n - Lote 09 - Quadra E - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Total Home Soluções Imobiliárias	0	1	397,30	1.723,87	0	12,20	0	0	1	3	65	1	330,00
3	Rua Maria Neide Beltrame da Silva, 134 - Lote 10 - Quadra A - Loteamento São João da Margem Direita, São João da Margem Direita, Tubarão/SC	Litoral Sul Imóveis	0	1	324,00	2.420,22	0	12,00	1	0	1	1	45	0	586,42
4	Rua Geraldo Roque, s/n - Lote 07 - Quadra R - Loteamento Vilaggio das Pedras, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Styllo Negócios Imobiliários	0	1	375,00	2.131,08	0	15,00	1	0	1	3	65	0	897,37
5	Rua Professora Minerva Corrêa Lima, s/n - Lote 09 - Quadra 01 - Loteamento São Martinho 2, São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	427,30	2.079,95	0	14,27	1	0	1	1	65	0	610,00
6	Rua Padre Itamar Luis Costa, s/n - - , São João da Margem Esquerda, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	421,20	2.235,96	0	13,00	1	0	1	3	50	0	828,58
7	Rua Floresta, s/n - Lote 10 - Quadra A - Loteamento Residencial Good Living, São João da Margem Esquerda, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	372,56	2.182,85	0	14,90	0	0	1	1	50	0	644,19
8	Avenida Nicolau Manoel da Silva, s/n - Lote 07 - , São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	252,00	1.886,53	0	12,00	1	0	1	1	50	0	555,56
9	Rua Floresta, s/n - Lote 12 - Quadra A - Loteamento Residencial Good Living, São João da Margem Esquerda, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	404,30	2.182,85	0	15,00	1	1	1	1	50	0	581,25
10	Rua José Alves dos Santos Passos, s/n - Lote 01 - , São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	576,00	1.886,53	0	16,00	1	0	1	1	50	0	486,11
11	Rua Vereador Manoel Satornino Rebello, s/n - Lote 36 - Quadra C - Loteamento Silvestre, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	423,00	2.131,08	0	15,00	1	0	1	3	65	0	780,14
12	Rua Selma Kafrouni Silvestre, s/n - Lote 05 - Quadra D - Loteamento Villagio das Pedras, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	300,00	2.131,08	0	12,00	1	0	1	3	65	0	850,00
13	Rua Abramo Silvestre, s/n - Lote 210 - Quadra I - Loteamento Silvestre II, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	338,40	2.131,08	0	12,00	1	0	1	3	65	0	768,32
14	Avenida Nicolau Manoel da Silva, s/n - Lote 05 - , São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	262,50	1.886,53	0	12,50	1	0	1	1	50	0	742,86
15	Avenida Nicolau Manoel da Silva, s/n - Lote 04 - , São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	309,21	1.886,53	0	16,50	1	1	1	1	50	0	905,53
16	Rua Geraldo Roque, s/n - Lote 01 - Quadra K - Loteamento Villagio das Pedras, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Sittuar Imóveis	0	1	486,26	2.131,08	0	15,00	1	1	1	3	65	0	771,04
17	Rua Selma Kafrouni Silvestre, s/n - Lote 54 - Quadra D - Loteamento Villagio das Pedras, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	300,00	2.131,08	0	12,00	1	0	1	3	65	0	886,67
18	Rua Simone Peters, s/n - Lote 02 - Quadra C - Loteamento Parque das Palmeiras, Vila Esperança, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	363,26	2.207,14	0	13,10	1	0	1	1	50	0	1.183,73
19	Rua Manoel Inocêncio Nunes, 7673 - - , São Martinho, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	431,00	1.882,83	0	21,00	0	1	1	3	45	0	951,28
20	Avenida João Manoel Galdino da Luz, s/n - Lote 05 - Quadra W - Loteamento Parque das Palmeiras, Vila Esperança, Tubarão/SC	Key On Imóveis	0	1	361,00	2.207,14	0	12,00	1	0	1	1	50	0	998,34
21	Rua Selma Kafrouni Silvestre, s/n - Lote 03 - Quadra W - Loteamento Villagio das Pedras, Humaitá de Cima, Tubarão/SC	Larroyd Imóveis	0	1	364,49	2.131,08	0	15,00	1	0	1	3	65	0	857,37
22	Rua Manoel Alvin de Souza, s/n - Lote 32 - Quadra B - Loteamento Parque São João, São João da Margem Esquerda, Tubarão/SC	Imobiliária Tubarão	0	1	406,80	2.235,96	0	12,00	1	0	1	3	65	0	639,13
23	Rua Hélio Medeiros, s/n - Lote 05 - Quadra B - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Imobiliária Vendelar	0	1	361,76	1.723,87	0	12,69	0	0	1	1	65	1	350,00
24	Rua José Manoel Mendes, s/n - Lote 01 - Quadra D - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Imobiliária Vendelar	0	1	442,35	1.723,87	0	15,00	0	0	1	1	65	1	330,00
25	Rua Neri de Campos Machado, s/n - Lote 05 - Quadra S - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Imobiliária Vendelar	0	1	590,30	2.131,08	0	12,00	1	0	1	1	65	0	237,17
26	Rua Luiz Pedro de Oliveira, s/n - Lote 10 - Quadra H - Loteamento Parque das Orquídeas, São Bernardo, Tubarão/SC	Bit Imóveis	0	1	484,72	2.131,08	0	16,28	1	1	1	1	65	0	474,50

*Dados/variáveis desconsiderados no modelo.

gustavo@gnengenharia.com.br | (48) 99635.1710
Av. Josué di Bernardi, 185 - 27 - Campinas,
São José - SC, 88101-200

ANEXO II – Documentação Fotográfica



Figura 13 – Fachada



Figura 14 – Logradouro



Figura 15 – Escada – Área Comum



Figura 16 – Sala - Apartamentos



Figura 17 – Dormitório 01 - Apartamentos



Figura 18 – Dormitório 02 - Apartamentos

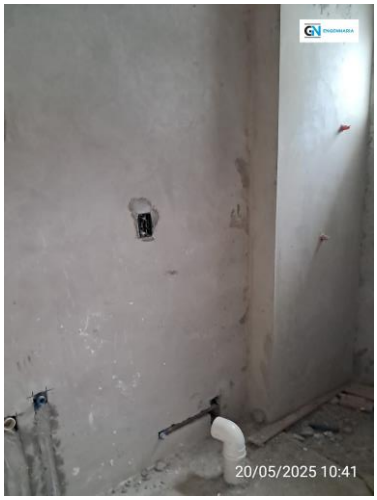


Figura 19 – Banheiro Social - Apartamentos



Figura 20 – Cozinha/Área de Serviço – Apartamentos



Figura 21 – Área Externa – Foto 01 – Apartamentos Pavimento Inferior



Figura 22 – Área Externa 02 – Foto 02 – Apartamentos Pavimento Inferior



Figura 23 – Área Externa 01 – Foto 03 – Apartamentos Pavimento Inferior

ANEXO III – Ficha de Vistoria do Imóvel Avaliado

FICHA DE VISTORIA - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

INFORMAÇÕES DO SOLICITANTE

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ
COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS	05.979.692/0001-85

Contato para vistoria	Telefone	E-mail
MARCOS	(48) 99197-5271	-

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIADO

Endereço	Nº
RUA JOÃO BATISTA LARROYD	S/N

Nome Cond./Empreend.	Complemento
LOTEAMENTO PARQUE DAS ORQUÍDEAS	LOTE 13 - QUADRA L

Bairro	Cidade	UF	CEP
HUMAITÁ DE CIMA	TUBARÃO	SC	88708-172

Latitude	Longitude	Datum
28°27'36.26" S	49°01'54.98" O	WGS84

CARACTERÍSTISCAS DA MICRORREGIÃO

Topografia	Den. Ocup.	Uso Predom.	Padrão de Const.	Acesso	Infraestrutura		Serviços e Equip. Comum.	
[ ] Plano	[X] Baixo	[ ] Res. Mult.	[ ] Mínimo	[ ] Difícil	[X] Pav. Definitiva	[X] Iluminação	[X] Comércio	[X] Saúde
[X] Acidentado	[ ] Médio	[X] Res. Unif.	[ ] Baixo	[ ] Razoável	[X] Água Potável	[X] Telecom.	[X] Ônibus	[ ] Lazer
	[ ] Alto	[X] Comercial	[X] Normal/Médio	[X] Bom	[X] Energia Elétrica	[ ] Gás Natural	[ ] Bancos	[X] Escolas
		[ ] Industrial	[ ] Alto	[ ] Ótimo	[X] Drenagem	[X] Lixo	[ ] Segurança	
					[X] Esgoto			

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Dados		Situação	Superfície	Cota Greide	Topografia	Formato
Área Total (m²)	372,00000	[ ] Esquina	[X] Seca	[ ] Abaixo	[X] Plano	[X] Regular
Nº de Frentes	1	[X] Meio de Quadra	[ ] Brejosa	[X] Mesmo nível	[ ] Acidentado	[ ] Irregular
Testada (m)	12,40000		[ ] Alagável	[ ] Acima		
			[ ] Outra			

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

Equipamentos

- [ ] Salão de Festas/Espaço Gourmet
- [ ] Portaria/Guarita
- [ ] Playground
- [ ] Piscina
- [ ] Quadra Poliesportiva
- [ ] Academia/Fitness
- [ ] Bicicletário
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Quisosq./Churrasqueira
- [ ] Brinquedoteca
- [ ] CFTV
- [ ] Sauna
- [ ] Portão Eletrônico
- [ ] Cinema

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Dados		Ocupação	Fecham. Paredes	Vista Permanente	Vícios Construtivos
Área Construída - Averbada (m²)	0,00000	[X] Desocupado	[ ] Madeira	[ ] Sim	[ ] Sim
Área Construída - Não Averbada (m²)	282,95000	[ ] Ocupado	[X] Alvenaria	[X] Não	[X] Não
Área Construída - Total (m²)	282,95000	[ ] Locado/Arrendado	[ ] Drywall	**Situação**	
Nº Pavtos Unidade	2	[ ] Cedido/Comodato	[ ] Concreto	[X] Em construção	
Idade Aparente	01	[ ] Invadido		[ ] Construído	

Posição - Edificação

- [ ] Isolada/Frente Terreno
- [ ] Isolada/Centro Terreno
- [ ] Geminada - Uma Lateral
- [ ] Geminada - Laterais
- [X] Junto aos Fundos
- [ ] Junto a uma Lateral
- [ ] Junto às laterais
- [ ] Ocupa todo terreno

Solução Sanitária

- [ ] ETE
- [X] Rede Coletora de Esgoto
- [ ] Sistema Local
- [ ] Não possui

Solução Abast. Água

- [X] Rede de Água Pot.
- [ ] Poço
- [ ] Não Possui

Padrão de Acabamento - Interno

Piso	*Parede*	*Teto*	*Janelas*
[ ] Cerâmico	[ ] Pintura Acrílica	[ ] Pintura Acrílica	[ ] PVC
[X] Porcelanato	[ ] Textura	[ ] Textura	[X] Alumínio
[ ] Laminado	[X] Massa Corrida	[X] Massa Corrida	[ ] Ferro
[ ] Vinílico		[X] Forro de Gesso	[ ] Madeira
			[ ] Persiana Manual
			[ ] Persiana Autom.

Ambientes

4 Sala de Estar	0 Suíte	0 A. Churrasq.
4 Sala de Jantar	0 Closet	0 Varanda
4 Cozinha	0 Lavabo	0 Sala de Jogos
4 Área de Serviço	0 Dep. de Serviço	0 Academia
0 Sacada	0 Terraço	
4 Banheiro	0 Depósito/Despensa	
8 Dormitório	0 Escritório	

Padrão de Acabamento - Externo

Fachada	*Cobertura*
[X] Pintura Acrílica	[ ] Laje Descoberta
[ ] Textura	[X] Fibrocimento
[ ] Massa Acrílica	[ ] Cerâmica
[ ] Pele de Vidro	
[ ] Pastilha Cerâmica	

Equipamentos

- [ ] Água Quente
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Ar-Cond. Split
- [ ] Ar-Cond. Gaveta
- [X] Louça Banheiro
- [ ] Tampo Granito
- [X] Metais Sanitários
- [ ] Semi-mobiliado
- [ ] Mobiliado
- [ ] Banheira
- [ ] Piscina/Ofurô
- [ ] Placas Fotovoltáicas
- [ ] Reap. Água de Chuva
- [ ] CFTV
- [ ] Alarme
- [X] Portão Eletrônico

Conservação

- [X] A
- [ ] B
- [ ] C
- [ ] D
- [ ] E
- [ ] F
- [ ] G
- [ ] H
- [ ] I

Vagas de Garagem - Qtd e Cob

- 0 Coberta
- 0 Semicoberta
- 4 Descoberta

Vagas de Garagem - Tipo

- 4 Livre
- 0 Presa

Observações

01) Edficação residencial composta de 04 apartamentos, dois no Pavimento Inferior e dois no Pavimento Superior. Os apartamentos do Pavimento Inferior possuem: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro social, dois dormitórios e uma área privativa descoberta. Os apartamentos do Pavimento Superior possuem: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro social e dois dormitórios; e

02) Edificação em construção e os seguintes serviços a serem executados: esquadrias de alumínio, esquadriadas de madeira, impermeabilização dos box dos banheiro, revestimento cerâmico de paredes (azulejos), forro em gesso, pintura interna e externa, piso cerâmico, rodapés, soleiras, pavimentação em blocos de concreto, calçadas e passeios, instalações elétricas (cabos/fios, disjuntores e acabamentos), instalações telecomunicações (cabos/fios e acabamentos), louças e metais sanitários, revestimentos (chapisco, reboco e pintura dos muros de fechamento), paisagismo e limpeza final de obra.

INFORMAÇÕES DA VISTORIA

Responsável Técnico	Data
GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER	20/05/2025

Assinatura

ANEXO IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

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 **9844373-9**
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2512410129
Registro: 122837-5-SC

Empresa Contratada: NGA SERVICOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA
Registro: 150742-8-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: COOP CRED PROF CREAS DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICA
CPF/CNPJ: 05.979.692/0001-85
Endereço: RUA PADRE GERALDO SPETTMANN
Nº: 63
Complemento: SALA 03
Bairro: HUMAITA
Cidade: TUBARAO
UF: SC
CEP: 88704-350
Valor: R$ 980,88
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

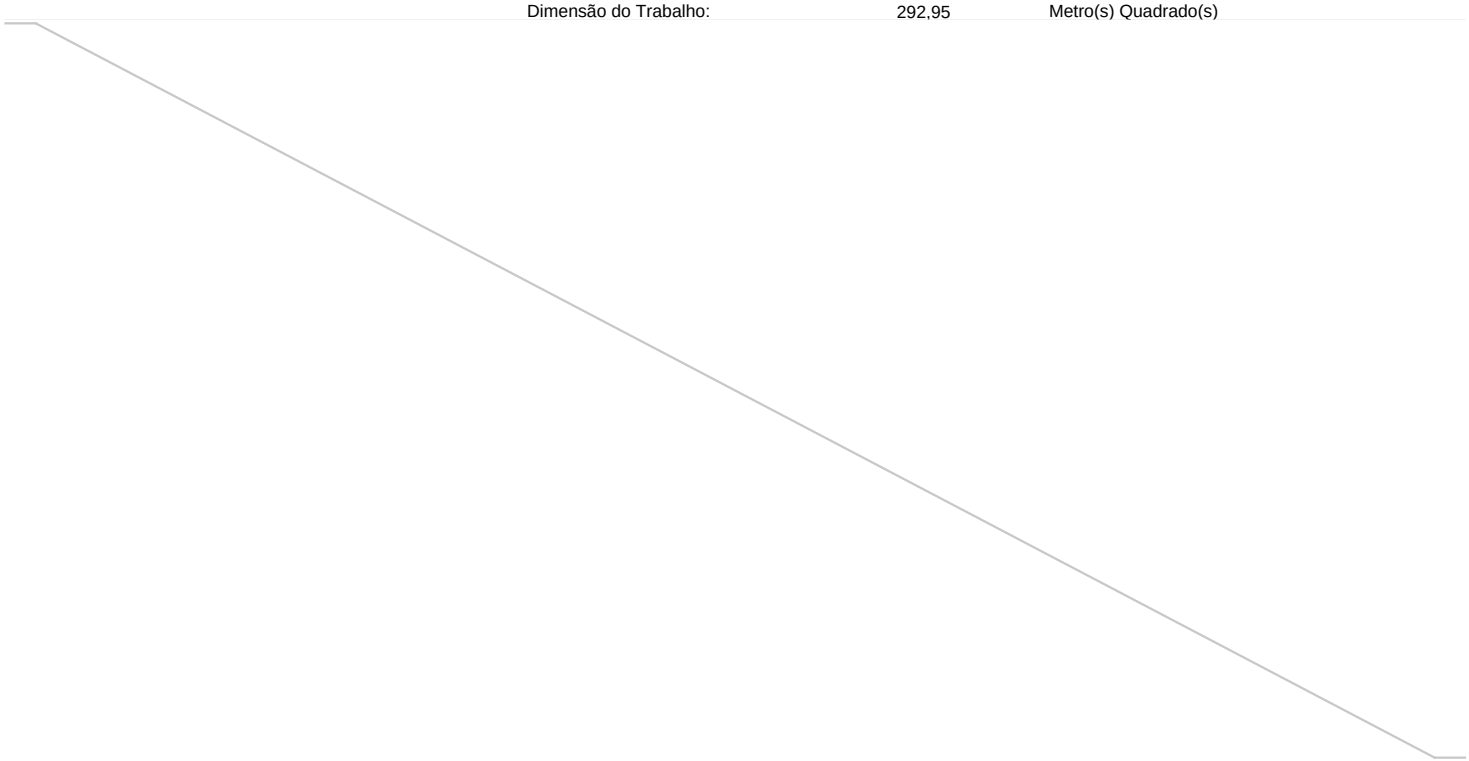
Proprietário: VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF/CNPJ: 00.171.567/0001-20
Endereço: RUA JOAO BATISTA LARROYD
Nº: S/N
Complemento: LOTE 13 - QUADRA L
Bairro: HUMAITA DE CIMA
Cidade: TUBARAO
UF: SC
CEP: 88708-172
Data de Início: 26/05/2025
Previsão de Término: 26/06/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Laudo
Avaliação

Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais

Dimensão do Trabalho: 292,95 Metro(s) Quadrado(s)



5. Observações

Elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel ref. ao imóvel localizado no LT 13 da QD L do Lot. Parque das Orquídeas, situado à Rua João Batista Larroyd, s/n, Humaitá de Cima, Tubarão/SC

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

IBAPE - 20

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 26/05/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 05/06/2025 | Registrada em: 26/05/2025
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002504000236778

. 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.

SAO JOSE - SC, 26 de Maio de 2025

GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER
056.871.339-76

Contratante: COOP CRED PROF CREAS DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICA
05.979.692/0001-85

ANEXO V – Certidão de Inteiro Teor

Valide aqui
este documento

2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Mareliza Alonso Cupolilo - Oficial Registradora
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2° Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC
Fone: (48) 3053-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 109678.2.0075967-45

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **75.967** Ficha n° 01

IMÓVEL: TERRENO URBANO, designado pelo Lote nº 13, da Quadra L, do Loteamento Parque das Orquídeas, situado na Rua B, Bairro São Martinho, Tubarão/SC, com as seguintes medidas e confrontações: Frente: ao Sul, com a Rua B, medindo 12,40 metros; Fundos: ao Norte, estremando com o Lote n° 04 da Quadra L, medindo 12,40 metros; Laterais: a Leste, com o Lote n° 12 da Quadra L, medindo 30,00 metros, e a Oeste, com o Lote n°14 da Quadra L, medindo 30,00 metros, perfazendo uma área total de 372,00m².
Aquisição registrada em 01 de agosto de 2013, sob o número R.12/16.016.
PROPRIETÁRIA: 8 PARTE - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 11.581.695/0001-69, com sede social na Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1.688, sala 02, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.278, Livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC.
Emolumentos: R$ 9,44.
Aberta em 26/12/2022 por Suzan Figueiredo Schwartz, Suzan F. Schwartz Escrevente Substituta.

Prot. 176.057, datado de 15/12/2022.
Av.1/75.967, em 26 de dezembro de 2022.
AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento firmado em 15/12/2022, devidamente instruído de Boletim de Cadastro Imobiliário, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização objetiva do imóvel da presente matrícula: **UM IMÓVEL URBANO** constituído pelo **LOTE nº 13, da Quadra L,** situado no Loteamento Parque das Orquídeas, localizado na Rua João Batista Larroyd, s/nº, Bairro Humaitá de Cima, Tubarão/SC, com **área total de 372,00m²,** com as seguintes medidas e confrontações: Frente: ao Sul, com a Rua João Batista Larroyd, medindo 12,40 metros; Fundos: ao Norte, estremando com o Lote n° 04 da Quadra L, medindo 12,40 metros; Laterais: a Leste, com o Lote n° 12 da Quadra L, medindo 30,00 metros, e a Oeste, com o Lote n°14 da Quadra L, medindo 30,00 metros.
CADASTRO MUNICIPAL: 01.04.198.0201.000.
Emolumentos: R$ 100,00 Selo de fiscalização: GRR46109-ON8D. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 103,11. A Escrevente Substituta: Suzan F. Schwartz (Suzan Figueiredo Schwartz).

Prot. 176.057, datado de 15/12/2022.
R.2/75.967, em 26 de dezembro de 2022.
ATO: COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: 8 PARTE - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 11.581.695/0001-69, com sede na cidade de Tubarão/SC, no Bairro Vila Moema, na Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1688, Sala 02, neste ato representada por seu sócio administrador **Norberto Tadeu Caporal,** CPF nº 019.033.069-49, RG nº 266804-SSP/SC, CNH nº 02803987189-DETRAN/SC, brasileiro, casado, nascido em 17/11/1941, aposentado, residente e domiciliado na cidade de Tubarão/SC, no Bairro Vila Moema, na Rua Conselheiro Mafra, nº 450. Sendo a vendedora representada por sua procuradora **J.S. Administração de Bens Móveis e Imóveis Ltda,** CNPJ nº 02.915.738/0001-04, com sede na cidade de Criciúma/SC, no Bairro Próspera, na Avenida Gabriel Zanette, nº 1455, Sala 123A, Criciúma Shopping, neste ato representada por seus administradores **José Roberto Dagostin,** CPF nº 479.640.819-34, RG nº 1086920-SSP/SC, CNH nº 03011017081-DETRAN/SC, brasileiro, nascido em 14/09/1963, empresário, residente e domiciliado na cidade de Criciúma/SC, Centro, na Rua Afonso Celso, nº 182, Apartamento 1503 e **Jorge Henrique Mezzari,** CPF nº 557.722.779-87, RG nº 1326033-SSP/SC, CNH nº 03649348106-DETRAN/SC, brasileiro, nascido em 27/07/1965, empresário, residente e domiciliado na cidade de Criciúma/SC, no Bairro Primeira Linha, na Rodovia Alexandre Beloli, nº 1100.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LTQ3-C2N9U-PDSTL-VD2WQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Mareliza Alonso Cupolilo - Oficial Registradora
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2° Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC
Fone: (48) 3053-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LTQ3-C2N9U-PDSTL-VD2WQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 109678.2.0075967-45

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula n° **75.967** Ficha n° 01 V

ADQUIRENTE: VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 00.171.567/0001-20, com sede na cidade de Tubarão/SC, no Bairro Oficinas, na Rua dos Ferroviários, nº 794, neste ato representada por seu sócio administrador **Douglas Medeiros Westphal,** CPF nº 038.311.369-55, RG nº 48279333-SSP/SC, CNH nº 01440191274-DETRAN/SC, brasileiro, casado, nascido em 10/07/1982, empresário, residente e domiciliado na cidade de Tubarão/SC, no Bairro Oficinas, na Rua Laguna, nº 1069.
OBJETO: o imóvel desta matrícula.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 05/12/2022, às fls. 116/120 do Livro 1085-N, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Tubarão/SC.
VALOR DO NEGÓCIO E AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).
OBSERVAÇÕES: IMPOSTO INCIDENTE E FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): mencionados no título. EMITIDA A DOI, que será remetida no prazo regulamentar.
Emolumentos: R$ 1.067,72 Selo de fiscalização: GRR46110-E3W7. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 1.070,83. A Escrevente Substituta: _____ (Suzan Figueiredo Schwartz).

Prot. 179.627, datado de 27/09/2023.
R.3/75.967, em 11 de outubro de 2023.
ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
DEVEDOR FIDUCIANTE: VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ n. 00.171.567/0001-20, com sede na Rua dos Ferroviários, n. 794, bairro Oficinas, Tubarão-SC, neste ato representada por seu sócio administrador **Douglas Medeiros Westphal** inscrito no CPF sob n. 038.311.369-55, portador do documento de identificação RG n. 4827933-SSP/SC, CNH n. 01440191274-DETRAN/SC, nascido em 10/07/1982, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Ferreira Lima, nº 133, Centro, Tubarão-SC.
CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA, inscrita no CNPJ n. 05.979.692/0001-85, com sede na Rua Herman Blumenau, n. 215, sala 704, Centro, Florianópolis-SC.
OBJETO: o imóvel desta matrícula.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular n. 00.111.133 firmado em Florianópolis/SC, datado de 22/09/2023.
VALOR TOTAL DO LIMITE DE CRÉDITO ABERTO: R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
VALOR PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO: R$ 653.450,58 (seiscentos e cinquenta e três mil quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e oito centavos).
CONDIÇÕES: Taxa de Juros, demais cláusulas e condições de acordo com o instrumento particular.
OBSERVAÇÃO: Devido ao presente registro, de acordo com o art. 22 da Lei nº 9.514/1997, o credor passa a ser o detentor da propriedade fiduciária do presente imóvel, até que seja extinta a obrigação contratada. Com as demais cláusulas e condições do instrumento particular.
Emolumentos: R$ 1.937,00. Valor do FRJ: R$ 440,28 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R$ 58,11. Valor total: R$ 2.435,39. Selo de fiscalização: GVS58445-58RA. A Oficiala Substituta: _____ (Taise Aparecida da Silva).

Valide aqui
este documento

2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Mareliza Alonso Cupolilo - Oficial Registradora
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2° Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC
Fone: (48) 3053-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula n° **75.967** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 3. O referido é verdade e dou fé.

Tubarão/SC, 19 de maio de 2025

Emily Lima da Silva

Escrevente

Emolumentos:	R$	26,46
Valor do FRJ:	R$	6,01
ISS:	R$	0,79
Total:	R$	33,26

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HLO87322-ETNR
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LTQ3-C2N9U-PDSTL-VD2WQ

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

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

ANEXO VI – Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO - (48)3621-9800 EMISSÃO - 16/05/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO

SECRETARIA DA FAZENDA

Boletim Cadastral Imobiliário

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.04.198.0201.000 / 214178	INSC.ANTIGA	
PROPRIETÁRIO	584497 - VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
CPF/CNPJ - TELEFONE	00.171.567/0001-20 - Nº TELEFONE (48) 991076050		
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO	RUA RUA DOS FERROVIÁRIOS, Nº 794, OFICINAS, CEP 88702305 - TUBARÃO/SC		
MORADOR / LOCATÁRIO	584497 - VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
MATRÍCULA	75,967		

TIPO IMÓVEL	2 - TERRITORIAL
IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
ENGLOBADO COM	NÃO ENGLOBADO
IMUNE / ISENTO IPTU	14 - NÃO
ISENTO TAXAS	11 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / N°	RUA RUA JOÃO BATISTA LARROYD	NÚMERO / BLOCO	S/N /
BAIRRO	HUMAITÁ DE CIMA	LOTEAMENTO	PARQUE RESIDENCIAL DA ORQUIDEAS
COMPLEMENTO		QUAD/LOTE	L / 13
EDIFÍCIO		APTO / SALA	
MUNICÍPIO	TUBARÃO	NÚMERO CEP	88708172

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO		NÚMERO	
BAIRRO		NÚMERO CEP	
COMPLEMENTO		MUNICÍPIO / UF	

Observações

OBSERVAÇÃO 1	OBSERVAÇÃO 2

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL
584497 - VITAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA/ **100,0000 %**

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	372,00 m²
ANO AQUISIÇÃO	0
PROFUNDIDADE	0,00 m
LIMITAÇÃO	26 - SIM
FRAÇÃO IDEAL	0,00 m²

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	1 - PLANO	SITUAÇÃO	1 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	2 - FIRME	PATRIMÔNIO	1 - PARTICULAR
OCUPAÇÃO	2 - NÃO CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	1,00 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	14.216,93	VENAL INFORMADO	0,00	EXERCÍCIO VENAL	2025	ALÍQUOTA	3,00
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	0,00	VL. VENAL UNIDADE	14.216,93	CATEGORIA VENAL	0.00		

Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
14418 - RUA JOÃO BATISTA LARROYD	DIREITO	260D	12,40 m	0,19

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO ACESSO WEB - 16/05/2025 - 04:37:47

Bauhaus Sistemas - Sistema Solar (Módulo SISTEMA TERRA)

Documento assinado digitalmente
gov.br
GUSTAVO MARTINS NIENKOETTER
Data: 26/05/2025 14:56:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br