



Laudo de Avaliação

OBJETIVO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

MÉTODO UTILIZADO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado(MCDDM) e Método Evolutivo

LOCALIZAÇÃO: Rua Nilo Peçanha esq. Tiradentes, 559, Bela Vista, Chapecó SC
**Área Terreno= 1.560,00 m² Área
construída = 1.800,11 m²**

CONTRATANTE: FRIGOMAQ

Resp. Técnico: **Silvio Dias – Arquiteto**

Data da Vistoria: **01/02/2024**

Chapeco, 01 de fevereiro de 2024.

Nota: O presente Laudo de Avaliação é composto de **12** páginas, todas devidamente rubricadas, sendoas páginas de Resumos de Valores assinadas.

(*) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.

Ficha Extrato da Avaliação:

Data: 22.01.2024

USI/CESIN	
Número do laudo	2024/01
Finalidade	AVALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA
Objetivo	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
Pedido	2024, DE 19.01.2014.
Objeto	EDIFICAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Endereço	NILO PEÇANHA – BELA VISTA
Cidade e UF	CHAPECO / SC
CEP	89.804-060
Proprietário	FRIGO INDUSTRIAL LTDA
Área construída	1.800,11 m ²
Área do terreno	1.560,00 m ²
Resultado da avaliação	Valor de mercado: R\$ 4.323.936,50 (reais)
Classificação quanto à liquidez	Baixa (12 meses a 18 meses)
Metodologia aplicada	Método Evolutivo: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. MQTCT - Método da Quantificação de Custo.
Tratamento dos dados	INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Especificação da avaliação	FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II
Data do laudo	01.02.2024
CNPJ – Contratada	51.290.940/0001-01
Nome do avaliador	SILVIO DIAS
Dependência solicitante	CHAPECO
Dependência pagadora	CHAPECO
Informações relevantes	O imóvel encontra-se com bom estado de conservação, com necessidade de adequação na infraestruturas (Sistema Hidrossanitário)

01. SOLICITANTE

FRIGO INDUSTRIAL LTDA

02. PROPRIETÁRIO

ALEXANDRE CÉSAR GRIGOLO

03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do bem: Galpão em imóvel urbano.

3.2 Descrição sumária do bem:

Edificado com áreas mista (Comercial/Residencial unifamiliar) com área total de 1.800,11 m². A área Comercial (Galpão) possui um área construída de 1.600,15 m², e uma área residencial de 199,96m², estando este situado em lote urbano, Rua Nilo Peçanha esq. Com Tiradentes, Quadra 586 L 01, com uma área de 1.560,00 m², em um perímetro de 178,00 m e apresenta os seguintes Limites e Confrontações: **NORTE:** com a rua Tomé de Sousa em 24 metros, **LESTE:** com os lotes 05 e 06 em 65 metros **SUL:** Com rua Tiradentes em 24 metros **OESTE:** com rua Nilo Peçanha em 65 metros, conforme transcrito do Memorial descritivo em Registro de Imóveis apresentado e anexo a este Laudo.

04. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação Imobiliária

05. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores de mercado de imóvel determinando valor de compra e venda.

06. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Consideramos corretas as dimensões do terreno constantes na certidão de matrícula. O avaliando foi verificado "in loco" e o mesmo é de propriedade da Empresa FRIGO INDUSTRIAL LTDA, como descrito em Registro de Imóveis. Para a determinação de seu valor, não foi considerada a existência de quaisquer ônus ou gravames.

Vale destacar que não houve dificuldade de acesso, pois o terreno e suas instalações encontram-se em bom estado de conservação.

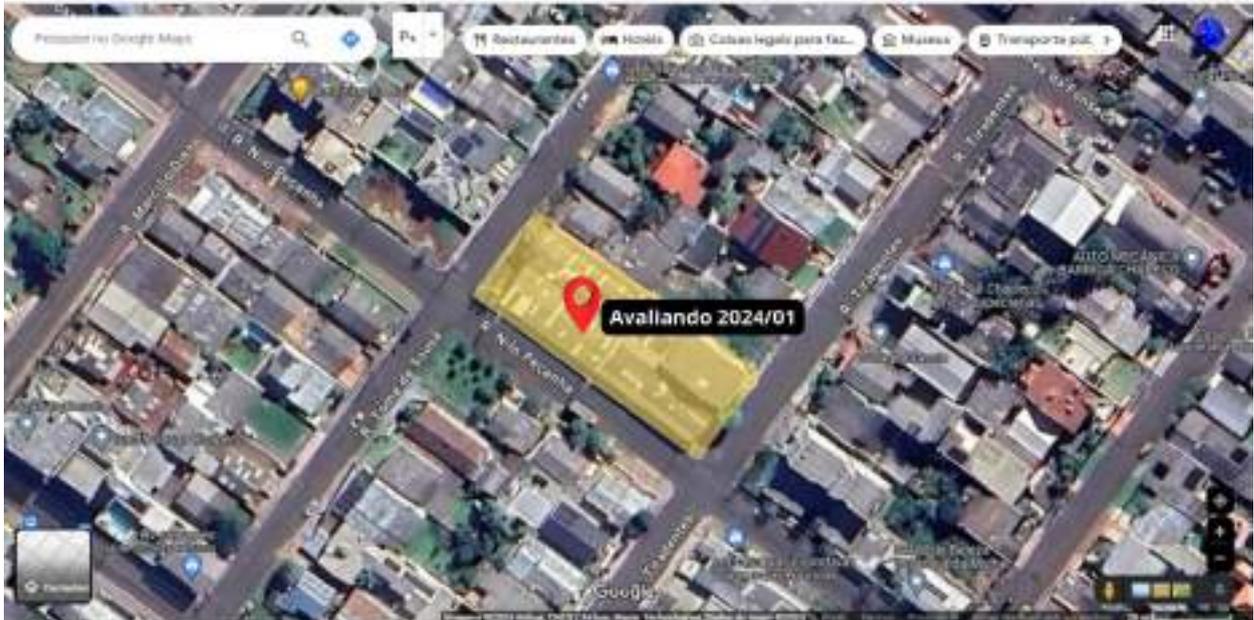
Há de ser considerada também que o Avaliando encontra-se desocupado e em pleno estado de utilização e funcionamento. No entanto cabe salientar a possível necessidade de adequação nos sistemas de hidrossanitário da edificação e preventivo de incêndio, bem como a averbasão de toda a área construída.

07. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL E PERÍODO DE VISTORIA

Data da vistoria:

23/01/2024

Croqui de localização:



Região

O imóvel concentra-se no bairro do Bela Vista, e faz divisa com uma das principais avenidas de entrada e saída de Chapecó, a Av. Fernando Machado. Sendo este bairro/região uma das mais velha da cidade,

Antes de receber seus primeiros moradores, o local já era idealizado por abrigar algumas grandes empresas. Implantado em duas etapas, a região se limita com os bairros Alvorada, Jardim América, Cristo Rei e Lider. O local possui característica de topográfica ou de localização altimétrica considerada alta com relação as demais bairros da cidade.

As instalações de redes de energia elétrica, água e esgoto e abertura da malha viária apresenta-se bem consolidados. O bairro possui características predominantemente residencial.

Contexto Atual:

Com estrutura de cidade grande, afinal é um dos bairros mais antigos da cidade. Nesse bairro você vai encontrar padarias, farmácias, bancos e também uma rede de supermercados completa. A estrutura física do bairro é uma mistura entre prédios e casas residenciais. Por ser um bairro mais antigo, as casas geralmente são de moradores que vivem há muitos anos na cidade. O que acaba se tornando um ambiente familiar.

Terreno:

Matriculo 65 .527, Quadra 586, Lote 01, situado em uma Macro Zonha Urbana denominada com UM-Uniade de Moradia, este situado em lote urbano, Rua Nilo Peçanha esq. Com Tiradentes, Quadra 586 L 01, com uma área de 1.560,00 m², em um perímetro de 178,00 m e apresenta os seguintes Limites e Confrontações: NORTE: com a rua Tomé de Sousa em 24 metros, LESTE: com os lotes 05 e 06 em 65 metros SUL: Com rua Tiradentes em 24 metros OESTE: com rua Nilo Peçanha em 65 metros.

Benfeitorias:

Avaliando composto de duas áreas distintas sendo elas Comercial e Residencial, com 1.800,11 m², Divididos da seguinte maneira:

Pavimento térreo, com ambientes de recepção, administração, sala de projetos, sala de controle, bwc's e Lavabos, com 1.416,00 m²,

Mezanico-01 com 42,39m²,

Mezanino-2 com 82,61 m²,

Mezanino-Fundos com 58,55m² composta por 3

1º Pavimentos, com sala de estar/jantar, cozinha, Área de Serviço, 02 bwc's, 03 Dormitórios, Suite, Bwc Suite, Sacada, e uma com 199,96m²,

As áreas são então assim totalizadas:

Área Comercial = 1.600,15m²

Área Residencial= 199,96m²

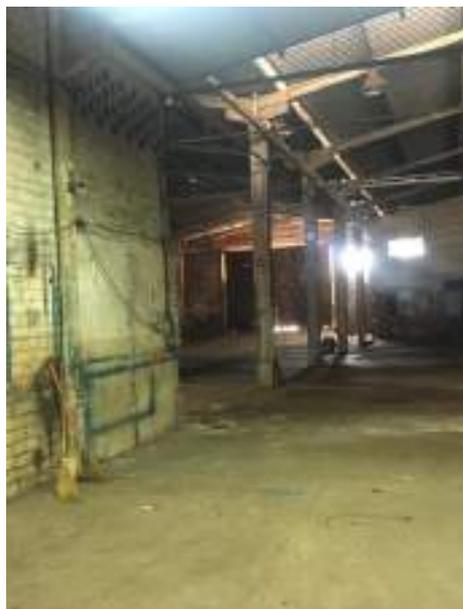
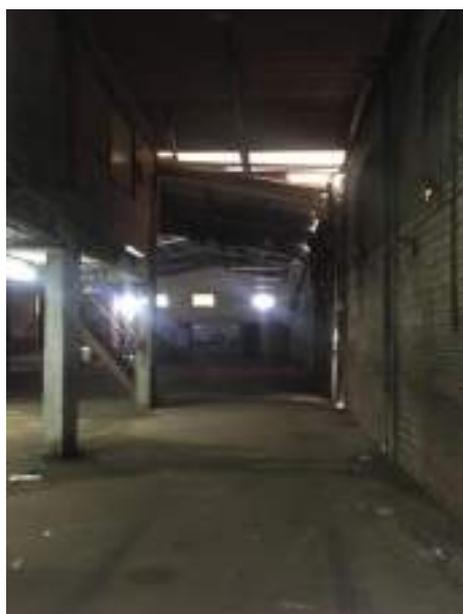
Embora tais áreas estejam neste documentos, tais benfeitorias não constam descritas na matrícula do imóvel.



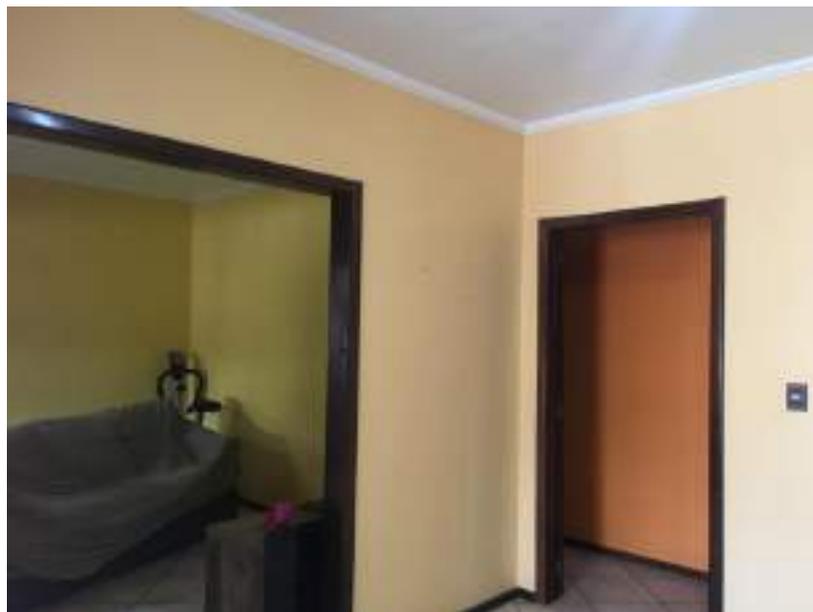
Vistas da área externa



Vistas da área externa



Vistas internas área do barracão e comercial



Vistas internas área residencial

08. AVALIAÇÃO

Valor do imóvel avaliando: R\$4.323.936,50

Imóvel avaliando

Imovel Urbano com área superficial de 1560,00 m², e uma área construída de 1800,11 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Oferta
- F2: Área Construída
- F3: Localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Localização: Eldorado, Chapecó

Área:	1.106m ²
Valor:	R\$2.656.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.401,45
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Construída:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	0,90

Imóvel 2:

Localização:	Lider, Chapecó
Área:	600m ²
Valor:	R\$2.450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.083,33
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	0,80
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 3:

Localização:	Seminário, Chapecó
Área:	600m ²
Valor:	R\$1.908.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.180,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Construída:	1,20
Fator de homogeneização Localização:	0,70

Imóvel 4:

Localização:	São Cristóvão, Chapecó
Área:	450m ²
Valor:	R\$1.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.000,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Construída:	0,70
Fator de homogeneização Localização:	1,20

Imóvel 5:

Localização:	Eldorado, Chapecó
Área:	702m ²
Valor:	R\$1.706.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.429,65
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	0,80
Fator de homogeneização Localização:	0,80

Imóvel 6:

Localização:	Monte Alegre, Chapecó
Área:	540m ²
Valor:	R\$1.700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.148,15

Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Construída:	0,70
Fator de homogeneização Localização:	0,60

Imóvel 7:

Localização: Esplanada, Chapecó	
Área:	300m ²
Valor:	R\$1.700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.666,67
Fator de homogeneização Oferta:	0,80
Fator de homogeneização Área Construída:	0,50
Fator de homogeneização Localização:	0,70

Imóvel 8:

Localização: Jardim Italia, Chapecó	
Área:	280m ²
Valor:	R\$1.680.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.000,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,80
Fator de homogeneização Área Construída:	0,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 9:

Localização: São Cristovão, Chapecó	
Área:	335m ²
Valor:	R\$1.650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.919,79
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Construída:	0,60
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 10:

Localização: São Lucas, Chapecó	
Área:	240m ²
Valor:	R\$1.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.416,67
Fator de homogeneização Oferta:	0,70
Fator de homogeneização Área Construída:	0,50
Fator de homogeneização Localização:	0,70

Imóvel 11:

Localização: Cristo Rei, Chapecó	
Área:	2.623m ²
Valor:	R\$6.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.439,95
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Área Construída:	1,30
Fator de homogeneização Localização:	0,80

Imóvel 12:

Localização: Parque das Palmeiras

Área:

1.250m²

Valor:

R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$4.000,00

Fator de homogeneização Oferta:

1,00

Fator de homogeneização Área Construída:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2.401,45	0,90	0,90	0,90	1.750,65
2	4.083,33	1,00	0,80	1,00	3.266,67
3	3.180,00	0,90	1,20	0,70	2.404,08
4	4.000,00	0,90	0,70	1,20	3.024,00
5	2.429,65	1,00	0,80	0,80	1.554,97
6	3.148,15	0,90	0,70	0,60	1.190,00
7	5.666,67	0,80	0,50	0,70	1.586,67
8	6.000,00	0,80	0,50	1,00	2.400,00
9	4.919,79	0,90	0,60	1,00	2.656,69
10	5.416,67	0,70	0,50	0,70	1.327,08
11	2.439,95	1,00	1,30	0,80	2.537,55
12	4.000,00	1,00	0,90	0,80	2.880,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 2.214,86$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 704,33$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,03

Amostra 1: $d = 1.750,65 - 2.214,86 / 704,33 = 0,66 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3.266,67 - 2.214,86 / 704,33 = 1,49 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2.404,08 - 2.214,86 / 704,33 = 0,27 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 3.024,00 - 2.214,86 / 704,33 = 1,15 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.554,97 - 2.214,86 / 704,33 = 0,94 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 1.190,00 - 2.214,86 / 704,33 = 1,46 < 2,03$	(amostra pertinente)

Amostra 7: $d = 1.586,67 - 2.214,86 / 704,33 = 0,89 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 2.400,00 - 2.214,86 / 704,33 = 0,26 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 2.656,69 - 2.214,86 / 704,33 = 0,63 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 1.327,08 - 2.214,86 / 704,33 = 1,26 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 2.537,55 - 2.214,86 / 704,33 = 0,46 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 2.880,00 - 2.214,86 / 704,33 = 0,94 < 2,03$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.214,86 - 1.36 * 704,33/\sqrt{(12 - 1)} = 1.926,05$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.214,86 + 1.36 * 704,33/\sqrt{(12 - 1)} = 2.503,68$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.993,38 a R\$2.436,35

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.404,08 (amostra 3); 2.400,00 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.402,04

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = \text{R}\$2.402,04 * 1.800,11 = \text{R}\$4.323.936,50$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$4.323.936,50

Chapecó, 23 de janeiro de 2024

Silvio Dias

Arquiteto e Urbanista
CAU BR A57065-6

SD - CONSULTORIA

Rua Visconde de Cairú, 335 D, Passo dos Fortes, Chapecó SC
49 | 9 8424 3458



Valide aqui a certidão.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ
Gelson Oliveira Ferr - Oficial Interino
CPF 060.092.489-45

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZY3V-MRPLG-FW7FU-VS7N3

Form containing registration details for R-1-68-527, including owner information, property description, and legal notes.

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 69.527 do Livro nº 2, conforme imagem acima. O referido é verdade e dou fé. Chapecó, 20 de maio de 2022.

- List of names and roles: Gelson Oliveira Ferr - Oficial Interino, Viviane Schumacher - Escrevente Substituta Legal, Larissa Ceccatto - Escrevente Substituta, Lilliane Cella Riboli - Escrevente Substituta, Roberta da Silva Caldas - Escrevente Substituta

Emolumentos:
01 Ato Relicificador..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 3,11 Total: R\$ 3,11

QR code and digital seal information: Poder Judiciário, Estado de Santa Catarina, Selo Digital de Fiscalização Normal, GLT86619-CLCB, Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

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

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13947466

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: SILVO DIAS
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 035.XXX.XXX-81
Nº do Registro: 0004570656

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: 5113947466100CT001
Data de Cadastro: 02/02/2024
Data de Registro: 06/02/2024

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61 Boleto nº 19696665 Pago em: 06/02/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: FRIGO INDUSTRIAL LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$3.000,00

CPF/CNPJ: 85.XXX.XXX/0001-05
Data de Início: 19/01/2024
Data de Previsão de Término: 10/02/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: TIRADENTES - ATÉ 555 - LADO IMPAR
Bairro: SÃO CRISTÓVÃO

CEP: 89804060
Nº: 554E
Complemento: E
Cidade/UF: CHAPECÓ/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 1.800,11
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Determinação dos valores de mercado de imóvel determinando valor de compra e venda.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13947466

SI13947466I00CT001

FRIGO INDUSTRIAL LTDA

INICIAL

02/02/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista SILVIO DIAS, registro CAU nº 000A570656, na data e hora: 02/02/2024 15:51:06, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 07/02/2024 às 08:29:33 por: silvas, ip: 10.284.171.173.

