

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 7.065 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lages- SC.
Imóvel situado na Av. Caldas Junior, s/n, lotes 08 e 09 da Quadra D do
loteamento Santa Helena II Lages - SC



Solicitante: **RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 25 de novembro de 2024

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	METODOLOGIA.....	5
2.1.	Método Comparativo:.....	5
2.2.	Método de Custo:.....	5
2.3.	Método da Renda:	5
2.4.	Método Residual:	5
2.5.	Método Evolutivo:.....	6
3.	CRITÉRIOS.....	7
3.1.	LOCALIZAÇÃO:	7
3.2.	RESTRIÇÕES:.....	7
3.2.1.	Zoneamento:.....	7
3.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	7
3.2.3.	Reaproveitamento:	7
3.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	7
3.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	8
3.3.1.	Características do Logradouro Público:	8
3.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	8
3.3.3.	Meios Normais de Transporte:	8
3.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	8
3.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	8
3.4.1.	Terreno:	8
3.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	8
3.5.1.	Equivalência de Situação:	9
3.5.2.	Equivalência de Características:	9
3.5.3.	Equivalência no Tempo:	9
3.6.	Homogeneização:	9
3.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	9
3.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	9
3.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	10
3.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	10

3.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	10
3.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:	11
4.	AVALIAÇÃO	12
4.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	12
5.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	13
5.1.	Áreas do imóvel	13
5.2.	Localização:	13
5.3.	Estudo e Restrições:.....	14
5.3.1.	Documentação:.....	14
5.3.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	14
5.4.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	14
5.4.1.	Características dos Logradouros:.....	14
5.4.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	14
5.4.3.	Melhoramentos Públicos:	15
5.4.4.	Zoneamento.....	16
5.4.5.	Terreno	16
5.4.6.	Construção	17
6.	VALOR DO IMÓVEL:	20
6.1.	Tabela de Homogeneização	22
7.	AVALIAÇÃO:	24
8.	CONCLUSÃO:.....	25
9.	ANEXOS.....	26

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, situada na Av. Caldas Junior, s/n, lotes 08 e 09 da Quadra D do loteamento Santa Helena II Lages - SC, conforme a Matrícula nº 7.065 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lages- SC, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado **RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés**, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

2.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

2.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

2.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

2.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

2.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

3. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

3.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

3.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

3.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

3.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

3.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

3.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

3.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

3.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

3.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

3.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

3.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

3.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

3.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

3.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

3.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

3.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

3.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

3.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

3.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

3.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

3.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

3.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

3.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = R_{hi} \times S_{ti} \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

R_{hi} = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

S_{ti} = área total

4. AVALIAÇÃO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

4.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogeneizados servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

5. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

5.1. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	719,22 m ²	Não recebido doc.	719,22m ²
Construção	0,00m ²	Não recebido doc.	374,95m ²

5.2. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Av. Caldas Junior, s/n, lotes 08 e 09 da Quadra D do loteamento Santa Helena II Lages - SC. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 27°49'3.90"S 50°20'47.05"W



5.3. Estudo e Restrições:

5.3.1.Documentação:

Foi recebida a Matrícula nº 7.065 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lages- SC

5.3.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

5.4. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

5.4.1.Características dos Logradouros:

A Av. Caldas Junior, possui uma largura de cerca de 14,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

5.4.2.Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante residencial, com comércio locais de bairro

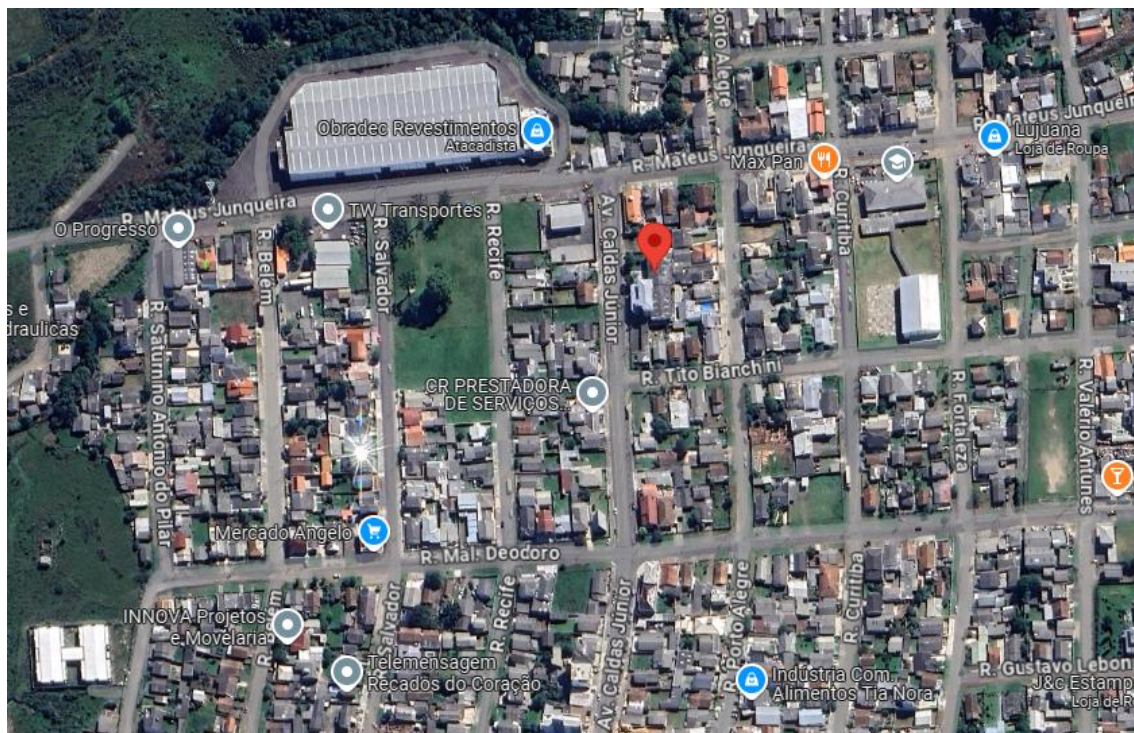
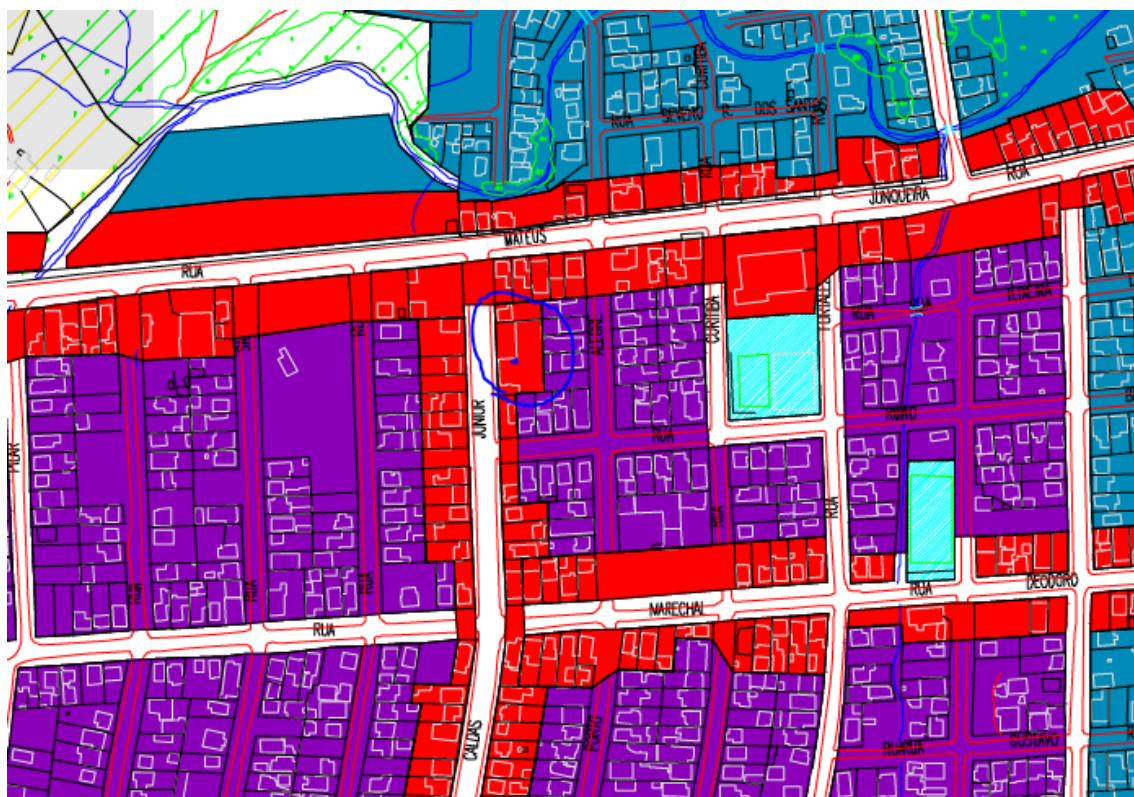


Imagem do entorno

5.4.3.Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

5.4.4. Zoneamento



Imóvel na zona EIXOS DE DESCENTRALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO 2 - EDD-2

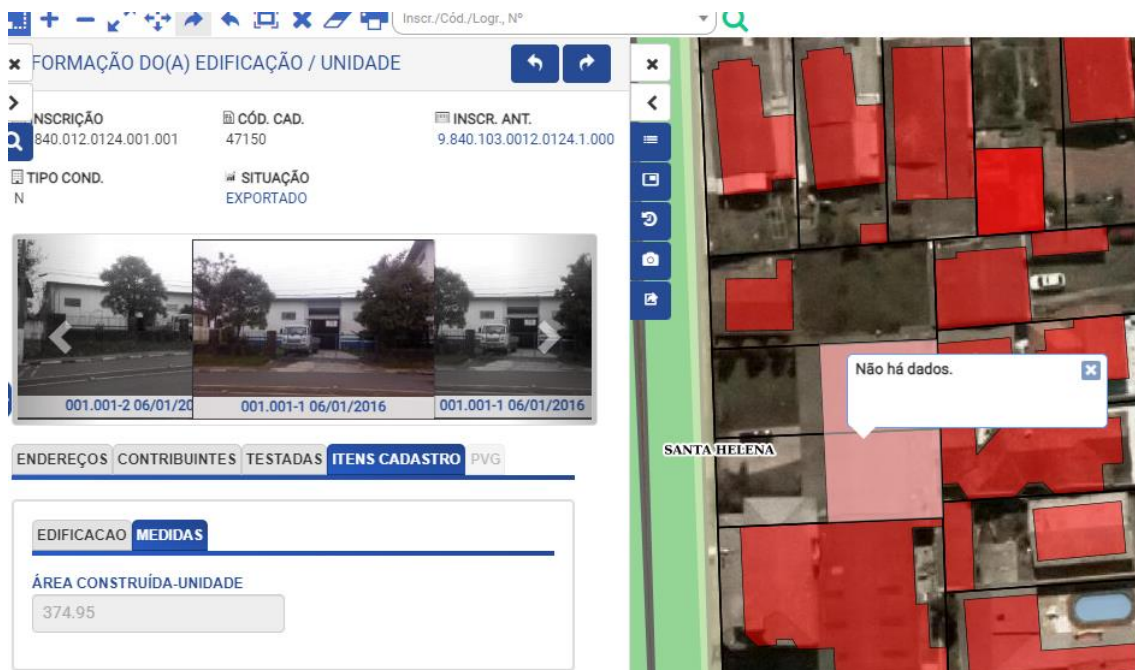
PDDT- Lages	CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES LEI COMPLEMENTAR Nº 523/2018								ANEXO V	
UNIDADE TERRITORIAL	CA min.	CA básico	CA máx.	TO base	TO torre	Recuo ajardin (m)	Afastamento mín. (m)	Cálculo de afastamento	Uso divisas	Pavimentos
ZOCC	0,2	7,2	9,0	60%	50%	0,0	1,5 Residencial	H / 9	2 Divisas em 3 pav	(-)
							2,0 Comercial/Multiuso	H / 9		
EDD - 1	0,2	4,5	7,5	60%	50%	4,0	1,5 Térreo	H / 7	2 Divisas em 2 pav	(-)
							2,0 Se 2 pavimentos			
							2,0 Torre			
EDD - 2	0,2	2,4	4,8	60%	50%	4,0	1,5 Térreo	H / 7	2 Divisas em 2 pav	(-)
							2,0 Se 2 pavimentos			
							2,0 Torre			
ZRE 1	(-)	4,5	7,5	50%	50%	4,0	1,5 Térreo	H / 7	1 Divisa no térreo	(-)
							2,0 Se 2 pavimentos			
							2,0 Torre			
ZRE 2	(-)	1,0	1,0	50%	50%	4,0	1,5 Térreo	H / 7	1 Divisa no térreo	02
							2,0 >= 2 pavimentos			
ZRE 3	(-)	2,4	4,8	60%	50%	4,0	1,5 Térreo	H / 7	1 Divisa no térreo	(-)
							2,0 >= 2 pavimentos			
ZRP 1	(-)	3,6	4,8	60%	60%	4,0	1,5 Até 2 pavimentos	H / 7	2 Divisas em 2 pav	(-)
							2,0 >= 3			
							1,5 Até 2 pavimentos			

5.4.5. Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 719,22 m², tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 30m

5.4.6. Construção

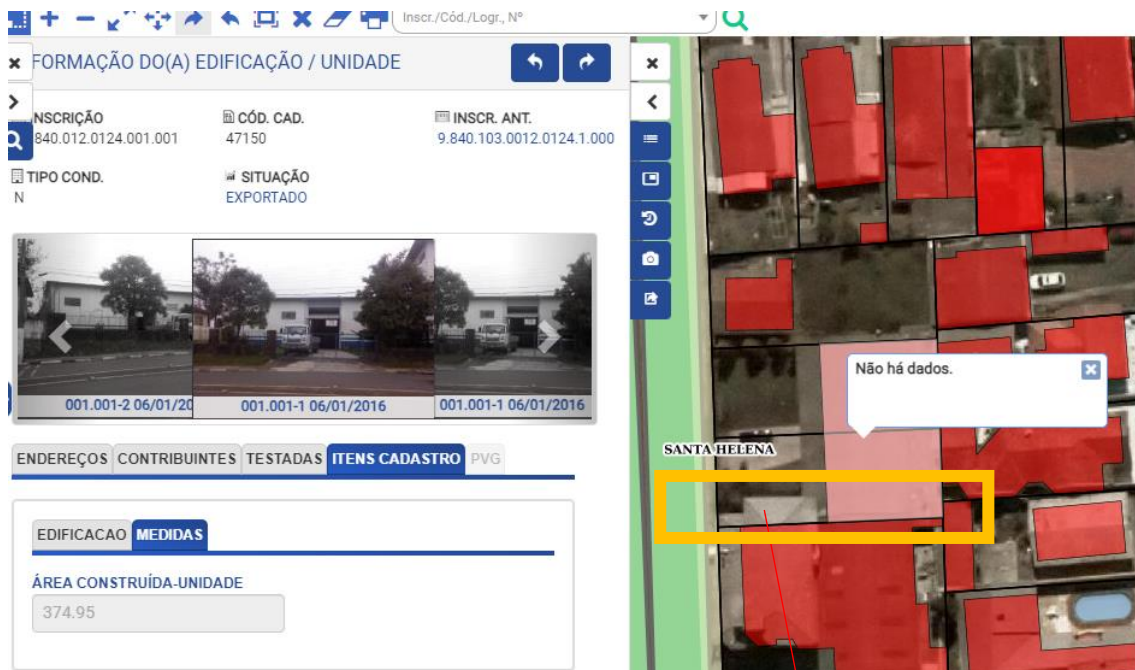
Trata-se de um imóvel com área construída, no laudo foi considerado uma situação paradigma de idade estado aparente de 25 anos, e conservação regular/ruim.



(Fonte: <http://geo.lages.sc.gov.br/pages/imobiliario>)

O imóvel possui uma área estimada de 374,95 m², utilizando o CUB/SC multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.





(fonte: imagem satélite google Earth)

Imóvel também apresenta construção de invasão do lote vizinho, aparentemente de mesma titularidade, porém de difícil divisão, visualizado através do satélite.

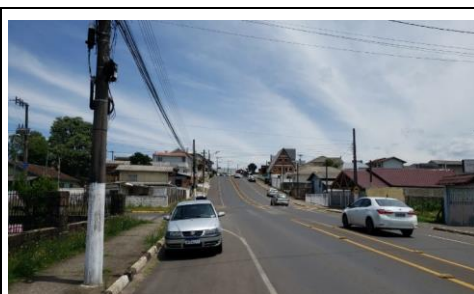
Sendo o CUB/SC utilizado de agosto de 2024 sem desoneração, no valor de R\$2.841,51/m²

O índice do Ibafe/SP utilizado foi o de casa simples, sendo utilizado 25 anos de idade aparente, sua conservação regular/ruim

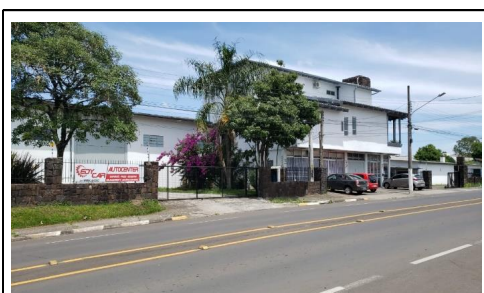
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



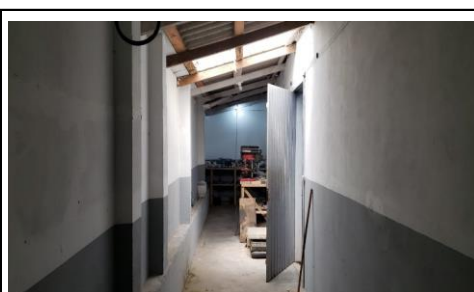
GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO

6. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

1

Amostra 1									
Endereço:		AVENIDA DOUTOR JOÃO PEDRO ARRUDA					Bairro:		SANTA HELENA
Cidade:		LAGES					Estado:		SC
Idade Aparente:		0					Oferta/Transação:		OFERTA
Tipologia:		TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:		R\$	-		Vaga:		0
Á. Terreno		1259	Valor:		R\$	396.585,00		Andar:	
Á. Construída:		0	Á. Terreno:		1259	Vista:		1	
Informante:		DDS IMÓVEIS					Fone:		(49) 99824-3535
Alerta/Site:		https://ddsmoveis.com.br/imovel/962824-terreno-no-santa-helena-em-lages-lote-19							

2

Amostra 2									
Endereço:		RUA 7 DE SETEMBRO					Bairro:		SANTA HELENA
Cidade:		LAGES					Estado:		SC
Idade Aparente:		0					Oferta/Transação:		OFERTA
Tipologia:		TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:		R\$	-		Vaga:		0
Á. Terreno		735,43	Valor:		R\$	250.000,00		Andar:	
Á. Construída:		0	Á. Terreno:		735,43	Vista:		1	
Informante:		NOVA LAGES					Fone:		(49) 99111-8080
Alerta/Site:		https://novalages.com.br/produto/terreno-no-bairro-do-santa-helena/							

3

Amostra 3									
Endereço:		RUA RECIFE					Bairro:		SANTA HELENA
Cidade:		LAGES					Estado:		SC
Idade Aparente:		0					Oferta/Transação:		OFERTA
Tipologia:		TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:		R\$	-		Vaga:		0
Á. Terreno		360	Valor:		R\$	180.000,00		Andar:	
Á. Construída:		0	Á. Terreno:		360	Vista:		1	
Informante:		ECLAIR					Fone:		(49)3222-7110
Alerta/Site:		https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-santa-helena-lages&i=32558							

4

Amostra 4									
Endereço:		RUA ABETINO MARAFIGO					Bairro:		GUARUJÁ
Cidade:		LAGES					Estado:		SC
Idade Aparente:		0					Oferta/Transação:		OFERTA
Tipologia:		TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:		R\$	-		Vaga:		0
Á. Terreno		360	Valor:		R\$	150.000,00		Andar:	
Á. Construída:		0	Á. Terreno:		360	Vista:		1	
Informante:		ECLAIR					Fone:		(49)3222-7110
Alerta/Site:		https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-guaruja-lages&i=34152							

5

Amostra 5								
Endereço:	RUA CELMA LUCY DE SOUZA					Bairro:	GUARUJÁ	
Cidade:	LAGES					Estado:	SC	
Idade Aparente:	0					Oferta/Transação:	OFERTA	
Tipologia:	TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:	R\$	-	Vaga:	0	Quarto/Suite:	0
Á. Terreno	535,53	Valor:	R\$	250.000,00	Andar:		Topografia:	PLANO
Á.Construída:	0	Á. Terreno:		535,53	Vista:	1	Mult. Frentes:	SIM
Informante:	ECLAIR					Fone:	(49)3222-7110	
Alerta/Site:	https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-chapada-lages&i=37145							

6

Amostra 6								
Endereço:	RUA BARÃO DE MAUÁ					Bairro:	VILA MARIA	
Cidade:	LAGES					Estado:	SC	
Idade Aparente:	0					Oferta/Transação:	OFERTA	
Tipologia:	TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:	R\$	-	Vaga:	0	Quarto/Suite:	0
Á. Terreno	640	Valor:	R\$	225.000,00	Andar:		Topografia:	PLANO
Á.Construída:	0	Á. Terreno:		640	Vista:	1	Mult. Frentes:	NÃO
Informante:	RE/MAX SERRANA					Fone:	site	
Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-maria-bairros-lages-640m2-venda-RS225000-id-2742255864/							

7

Amostra 7								
Endereço:	RUA IRMÃO JOAQUIM					Bairro:	TRIBUTO	
Cidade:	LAGES					Estado:	SC	
Idade Aparente:	0					Oferta/Transação:	OFERTA	
Tipologia:	TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:	R\$	-	Vaga:	0	Quarto/Suite:	0
Á. Terreno	360	Valor:	R\$	145.000,00	Andar:		Topografia:	PLANO
Á.Construída:	0	Á. Terreno:		360	Vista:	1	Mult. Frentes:	NÃO
Informante:	RE/MAX SERRANA					Fone:	site	
Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tributo-bairros-lages-360m2-venda-RS145000-id-2740403660/							

8

Amostra 8								
Endereço:	SANTA HELENA					Bairro:	SANTA HELENA	
Cidade:	LAGES					Estado:	SC	
Idade Aparente:	0					Oferta/Transação:	OFERTA	
Tipologia:	TERRENO					Classe:		
Conservação:		V. Construção:	R\$	-	Vaga:	0	Quarto/Suite:	0
Á. Terreno	429	Valor:	R\$	230.000,00	Andar:		Topografia:	PLANO
Á.Construída:		Á. Terreno:		429	Vista:	1	Mult. Frentes:	NÃO
Informante:	ISRAEL GERMANO					Fone:	0	
Alerta/Site:	https://www.jetlar.com/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-santa-helena-em-lages/2546411							

- 1- <https://ddsimoveis.com.br/imovel/962824-terreno-no-santa-helena-em-lages-lote-19>
- 2- <https://novalages.com.br/produto/terreno-no-bairro-do-santa-helena/>
- 3- <https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-santa-helena-lages&i=32558>
- 4- <https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-guaruja-lages&i=34152>
- 5- <https://www.eclaircorretor.com.br/imovel.php?terreno-para-venda-chapada-lages&i=37145>
- 6- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-maria-bairros-lages-640m2-venda-RS225000-id-2742255864/>
- 7- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tributo-bairros-lages-360m2-venda-RS145000-id-2740403660/>
- 8- <https://www.jetlar.com/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-santa-helena-em-lages/2546411>



Croqui das amostras

6.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 719,22 m².

Homogeneização para o avaliando												
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0				FAT	Unit. Homog.
1	315,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	304,05
2	339,94	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	307,65
3	500,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	412,71
4	416,67	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	343,92
5	466,83	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	390,28
6	351,56	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	307,31
7	402,78	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	332,46
8	536,13	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	452,34
Valor da Construção Sinduscon:					R\$	2.841,51				Média: R\$ 356,34		
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)											Limite Max: R\$ 463,24	
Áreas		Valor Unitário		Coeficientes			Total Individual		Fator de Liquidez		Limite Min: R\$ 249,44	
				F. Comercialização	Padrão IB/Foc						TSTUDENT: 1,415	
Área Terreno(m²):		719,22	R\$ 356,34	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 256.287,20	65%		Desvio Padrão: 55,78	
Área Constr. (m²):		374,95	R\$ 2.841,51	1,00	1,06	0,71	1,00	R\$ 793.862,04			Índice de Variação: 15,65%	
											Intervalo de Confiança: 15,66%	
Valor Final de Avaliação:					R\$		1.050.000,00				IC Superior: 384,24 7,83%	
											IC Inferior: 328,44 7,83%	
Valor de Liquidez:					R\$		682.500,00				de Fundamentação: Grau II=7 pto	
											Grau de Precisão: Grau III<30%	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$356,34/m² de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 249,44/m² e o valor máximo de R\$ 463,24/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 719,22 m² x R\$ **356,34** = R\$ 256.287,20

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 374,95 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 374,95 x R\$ 2.841,51 x 1,06 x 0,71 = R\$ 793.862,04

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 256.287,20+ R\$ 793.862,04= R\$ 1.050.149,24

Arredondando o valor temos R\$ 1.050.000,00

7. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em novembro de 2024.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.050.000,00

(Um Milhão e cinquenta Mil Reais)

8. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

Imóvel situado em zona residencial, com bastante ofertas de terrenos disponíveis para compra ainda no bairro, agrave do imóvel contendo restrição de seu acesso aos fundos do terreno tendo que acessar o imóvel do vizinho.

O presente Laudo é composto de 24 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Av. Caldas Junior, s/n, lotes 08 e 09 da Quadra D do loteamento Santa Helena II Lages - SC, conforme a Matrícula nº 7.065 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lages- SC, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a **RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés**, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

9. ANEXOS

:= ODAIR VAZ WALTRICK :=
:= LIVRO NÚMERO 2 - REGISTRO GERAL :=
:= MATRÍCULA NÚMERO 7.065 :=
:= LAGES, 09 DE SETEMBRO DE 1982 :=

:= FOLHAS 01 :=

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL
COMARCA DE LAGES SANTA CATARINA
1º. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

:= IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL := UM TERRENO próprio para edificação, sem fechos e sem benfeitorias, COM A ÁREA SUPERFICIAL DE SETECENTOS E DEZENOVE METROS E VINTE E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS (719,22m²), CORRESPONDENTE AOS LOTES NÚMEROS- OITO (08), E NOVE (09), CADA UM DELES COM A -- ÁREA SUPERFICIAL DE 359,61m², AMBOS DA QUADRA "D", DO LOTEAMENTO SANTA HELENA II, situado nesta cidade de Lages, além do Bairro Copacabana, tendo dita área de 719,22m² ora vendida, as seguintes confrontações: AO NÓRTE, na extensão de 30,00mts., com o lote nº 10, do outorgante vendedor, na linha lateral à direita; AO SUL, também na extensão de 30,00mts., com o lote nº 07, de Gentil da Silva Godinho, na linha lateral à esquerda; AO LÉSTE, na extensão de 24,00mts., com os lotes nºs 13 e 14, do outorgante vendedor, na linha que fecha aos fundos e, AO OÉSTE, também na extensão de 24,00mts., com a Avenida Salda Junior, na linha de frente e dista 42,00mts., da esquina com o prolongamento da Rua Mateus Junqueira, cadastrados como Setor 840, Zona 103, Quadra 12 Lotes- 124- 136. =PROPRIETÁRIOS:= DR. JOÃO PEDRO ARRUDA E SUA MULHER = DONA ISMÊNIA FURTADO ARRUDA. =TÍTULO ADQUISITIVO:= Transcrito sob nº 3.137. = O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO:=

:=R-1/7.065:=PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS DATADA DE 08 DE FEVEREIRO DE 1982, lavrada as folhas 191/192v., do Livro nº 94, do Cartório a cargo e poder do Tabelião do 3º ofício de Notas, desta Comarca de Lages, Sr. Alvaro Ramos Vieira, =O OUTORGANTE VENDEDOR, O ESPÓLIO DO DR. JOÃO PEDRO ARRUDA, neste ato representado pelo Sr. Dr. Renato Furtado Arruda, brasileiro, casado, engenheiro civil, domiciliado e residente à Rua Zeca Neves, nº 15, nesta cidade e Comarca de Lages, CPF. nº 003.972.619-34, com autorização do Juízo de Direito da Primeira Vara Civil desta Comarca de Lages, através do competente Alvará expedido em 28-07-77, nos Autos nº 1.146, =VENDEU PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE Cr\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL CRUZEIROS AO OUTORGADO COMPRADOR, SENHOR ODAIR VAZ WALTRICK, brasileiro, casado, técnico de montagem, domiciliado e residente à Rua João Cruz, nº 232, nesta cidade e Comarca de Lages, CPF. nº 020.923.289-72, =OS IMÓVEIS-- CONSTANTES DA MATRÍCULA SUPRA.DOU FÉ.=LAGES, 09 DE SETEMBRO DE 1982.= O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO:=

Av-2/7.065:= Da Escritura referida no registro seguinte, consta que o Sr. Odair Vaz Waltrick, é casado com a Sra. Claudete Araldi Waltrick, pelo regime da comunhão Universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77.- DOU FÉ. LAGES, 09 DE NOVEMBRO DE 1.993.- A OFICIAL.-

:= Continua às fls. 01v :=

:= MATRÍCULA NÚMERO = 7.065 :=:

:= FOLHAS 01v :=:

:= Continuação das fls. 01 :=:

:= R-3/7.065:= PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS DATADA DE 27 DE AGOSTO DE 1993, lavrada às fls. nº 200 do Livro nº 098, do QUARTO Tabelionato de Notas desta cidade e Comarca de Lages-SC.- Os Outorgantes Vendedores:= Odair Vaz Waltrick, técnico em montagem, portador da C.I. nº RG-6.666.415-SP e sua mulher, Claudete Araldi Waltrick, 7 do lar, portadora da C.I. nº M-2.219.547-MG, inscritos no CPF nº 020.923.289-72, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão Universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua XV de Novembro, nº 408, Bairro Coral, nesta cidade/ de Lages-SC. VENDERAM PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE CR\$ 130.000, 00.- A Outorgada Compradora:= Firma ELETRO MOTORES C C LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/ME nº 85.161.891/0001-10, com sede na Rua Engenheiro Paulo Ribeiro, nº 45, Barracão 01, área industrial, nesta cidade de Lages-SC, neste ato representada por seu sócio gerente, Sr. Ademir Hencke, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. nº 8/R-750.760-SC e inscritos no CPF nº 286.620.359-49, residentes e domiciliados nesta cidade de Lages-SC. A TOTALIDADE DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA SUPRA.- DOU FÉ. LAGES, 09 DE NOVEMBRO DE 1.993. - - - A OFICIAL.-

CR: CR\$ 3.526,00.-

R-4/7.065: HIPOTECA - Por Cédula de Crédito Industrial emitida em 03 de Dezembro de 1993, por ELETRO MOTORES CC LTDA., sede, nesta cidade de Lages(SC), CGC/ME nº 85.161.891/0001-10, pelo valor de CR\$ 3.526,00, aos juros de 12,0% ao ano, eleváveis de 1% ao ano em caso de mora com vencimento para 15/12/1998. A INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ELETRO MOTORES CC LTDA. qualificada, DEU em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, ao Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S.A. - BADESC - Sede: Florianópolis(SC), CGC/ME nº 82.937.293/0001-00, o imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 4.359 do livro nº 3-R-A. Com as demais cláusulas e condições constantes da cédula e que fica uma via arquivada em Cartório. DOU FÉ; LAGES, 10 DE DEZEMBRO DE 1993. A OFICIAL.

AV-5/7.065:= ADITIVO CEDULAR Nº 01, datado de 21 de Dezembro de 1993, pelo aditivo acima, o Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A- BADESC, e a ELETRO MOTORES CC LTDA., ambos já qualificados, com fundamento no artigo 12 do Decreto-Lei nº 413/69, acordam por este instrumento, aditar a Cédula de Crédito Industrial nº 930750-00-4/BNDES/PDS/AUTOMÁTICO, registrada sob nº R-4/7.065; R-5/7.520; R-5/12.178; R-5/3.566, e 4.359, deste Ofício. Para nela promoverem as seguintes alterações: o prazo de amortização definido em 45 meses, fica modificado e alterado para 105 meses. Consequentemente o vencimento da cédula passa a ser 15/12/2003. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições aqui não expressamente alterados, formando um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos legais. Com as demais cláusulas e condições constantes do aditivo supra do qual uma via fica arquivada em cartório. DOU FÉ. LAGES, 22 DE DEZEMBRO DE 1993. A OFICIAL.

AV-6/7.065: Vide averbação sob nº Av-2/4.359 do Livro 3-R-A deste Ofício, com referência a Um Aditivo Cedular datado de 28-08-1996, e que fica uma via arquivada neste Ofício. DOU FÉ. LAGES, 07 DE NOVEMBRO DE 1996. A OFICIAL.

:= Continua às fls. 02 :=:

SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.367.390-**- DATA: 31/07/2024 10:05:07 - VALOR: R\$ 15,68

:= Continuação das fls. 01v - R-7/7.065: PENHORA: Título: Mandado de Penhora, datado de 08-07-1997, do Exma. Sra. Dra. Andrea Cristina Rodrigues, Juíza de Direito, da 3ª Vara Cível, desta Comarca de Lages-SC, dos autos de execução fiscal nº 039.97.002498-1. Credor: União Federal. Devedor: Eletro Motores CC Ltda. Valor: R\$1.326,99, fica penhorado o imóvel constante da matrícula supra. DOU FE. LAGÉS, 21 DE JULHO DE 1997. A OFICIAL.-

Av-8/7.065: CANCELAMENTO. Certifico, que pelo Despacho - Ofício nº 1751505, datado de 08-01-2008, assinado pela Exma. Dra. Mariana Ribeiro de Castro, MM. Juíza Federal da Vara Federal de Lages; Execução Fiscal nº 98.30.00194-6/SC, no qual foi determinado o cancelamento da penhora constante do **R-7/7.065** acima, DOU FE. LAGES, 14 DE JANEIRO DE 2008. E: Nihil. Protocolo nº 59.708. Terezinha Blömer Conradi - Oficial.

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção do Foro desta Comarca através do ofício 039-10 de 19.05.2010, a presente matrícula de nº **7.065** continua a fls. onde estão praticados os atos (registros e/ou avaliações) subsequentes da mesma.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$ 15,68**

(Continua no Verso)

SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.367.390-** DATA: 31/07/2024 10:05:07 - VALOR: R\$ 15,68

ONR Matrícula 7.065	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 02v	30/07/2024
----------------------------------	---	------------

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,68**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

(Continua nas Fols. nº. 03)

SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.367.390-** DATA: 31/07/2024 10:05:07 - VALOR: R\$ 15,68

Continuação da Matrícula nº: 7.065

30

Fls: 03

AV.-9/7.065: Averbação de CNM - Código Nacional de Matrícula nº 104885.2.0007065-64, nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/1973. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 109.773 de 15 de dezembro de 2023. Emol. Sem Custas. Proveniente nº 89/2019 - CNJ. Selo de fiscalização: GXS01062-CL9C - Dou. fé. Lages, 15 de dezembro de 2023. *Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.*

AV.-10/7.065: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Pelo Relatório de Conciliação de Processos de Indisponibilidade, recepcionado via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, que fica arquivado neste Ofício, Protocolo de Indisponibilidade nº 202406.2118.03405405-071, Processo nº 00068992519988240039, emitido pela Vara de Falências e Recuperações Extrajudiciais de Concórdia/SC, foi aprovada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens pertencentes à ELETRO MOTORES CC LTDA, CNPJ 85.161.891/0001-10, Protocolo nº 112.503, em 24 de junho de 2024. Emol. R\$113,24. ISS R\$2,26. FRJ R\$25,73 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$141,29. Selo de fiscalização: HDN01471-GL8C - Dou. fé. Lages, 27 de Junho de 2024. *Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.*

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,68**

Continuação da Matrícula nº: 7.065

30

Fls: 03

AV.-9/7.065: Averbação de CNM - Código Nacional de Matrícula nº 104885.2.0007065-64, nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/1973. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 109.773 de 15 de dezembro de 2023. Emol. Sem Custas. Proveniente nº 89/2019 - CNJ. Selo de fiscalização: GXS01062-CL9C - Dou. fé. Lages, 15 de dezembro de 2023. *Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.*

AV.-10/7.065: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Pelo Relatório de Conciliação de Processos de Indisponibilidade, recepcionado via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, que fica arquivado neste Ofício, Protocolo de Indisponibilidade nº 202406.2118.03405405-LA-071, Processo nº 00068992519988240039, emitido pela Vara de Falências e Recuperações Extrajudiciais de Concórdia/SC, foi aprovada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens pertencentes à ELETRO MOTORES CC LTDA, CNPJ 85.161.891/0001-10, Protocolo nº 112.503, em 24 de junho de 2024. Emol. R\$113,24. ISS R\$2,26. FRJ R\$25,73 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$141,29. Selo de fiscalização: HDN01471-GL8C - Dou. fé. Lages, 27 de Junho de 2024. *Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.*

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,68**

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,092	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
			Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			Sem elevador	1,872	2,226	2,460	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	1.3.4- Padrão Superior	2,172	2,406	2,640	60	20%
			Com elevador	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.5- Padrão Fino	3,490	-	-	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.1- Padrão Econômico	0,972	1,206	1,440	70	20%
			Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%
			Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,872	2,046	2,220	60	20%
			Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.