



## **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 m<sup>2</sup> Área  
construída = 1.800,11 m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
Área do terreno	1.560,00 m <sup>2</sup>
Resultado da avaliação	Valor de mercado: <b>R\$ 4.323.936,50</b> (reais)
Classificação quanto à liquidez	Baixa (12 meses a 18 meses)
Metodologia aplicada	Método Evolutivo: <b>MCDDM</b> - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. <b>MQTCT</b> - 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 m<sup>2</sup>. A área Comercial (Galpão) possui um área construída de 1.600,15 m<sup>2</sup>, e uma área residencial de 199,96m<sup>2</sup>, estando este situado em lote urbano, Rua Nilo Peçanha esq. Com Tiradentes, Quadra 586 L 01, com uma área de 1.560,00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,

Mezanico-01 com 42,39m<sup>2</sup>,

Mezanino-2 com 82,61 m<sup>2</sup>,

Mezanino-Fundos com 58,55m<sup>2</sup> 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 199,96m<sup>2</sup>,

As áreas são então assim totalizadas:

Área Comercial = 1.600,15m<sup>2</sup>

Área Residencial= 199,96m<sup>2</sup>

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



Vistas da área externa

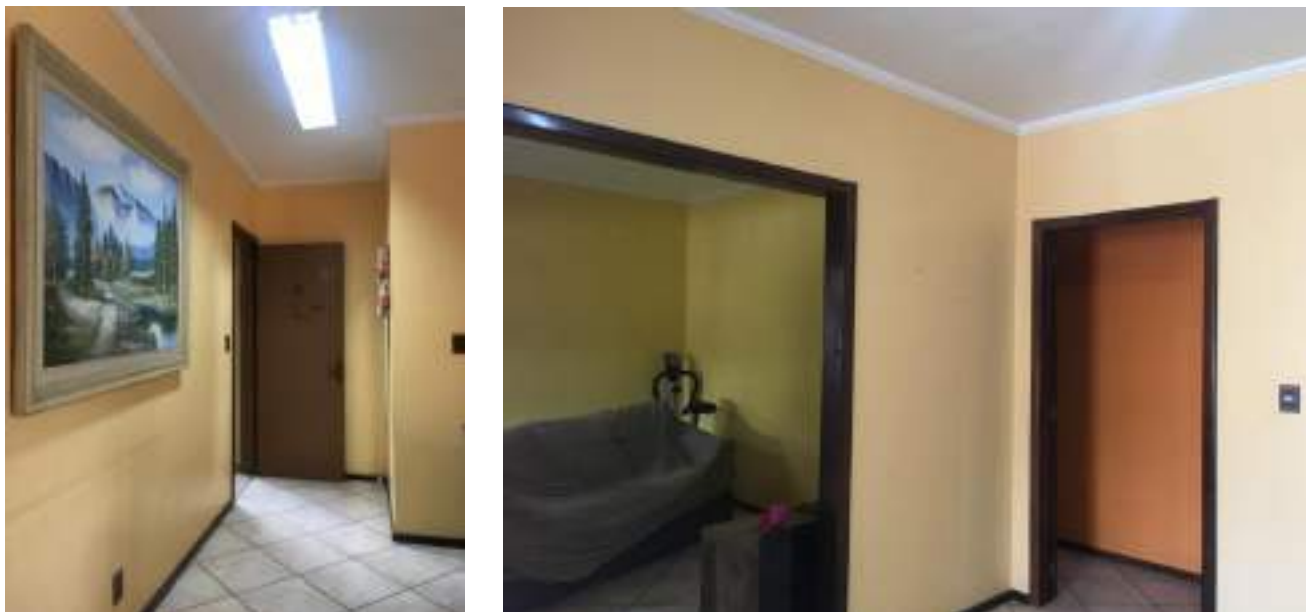




Vistas da área externa



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 m<sup>2</sup>, e uma área construída de 1800,11 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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:

1.250m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>:**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 050.092.489-45

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 property description, owner information, 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 Computarizado





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

**RRT 13947466**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

### 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.

