

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ nº82.854.670/0001-30.

Objetivo:

Encontrar o preço médio aproximado do valor de mercado do imóvel avaliando.

Responsáveis:

Ailton Mocelin, Daniel Cenci e Thaynara Lais Verginassi
Membros da Comissão Processante, nomeados pela
Portaria nº700/2023, do Município de Xaxim

1. SUMÁRIO

2.	Síntese da avaliação.....	4
2.1	Solicitante.....	4
2.2	Objeto.....	4
2.3	Localização e características.....	4
2.4	Finalidade.....	4
2.5	Metodologia empregada.....	4
2.6	Data da avaliação.....	5
2.7	Valor da avaliação.....	5
3.	Informações preliminares.....	5
3.1	Identificação do solicitante.....	5
3.2	Finalidade.....	5
3.3	Objetivo.....	5
4.	Identificação e caracterização do bem avaliando.....	5
5.	Perspectivas do mercado imobiliário.....	8
6.	Vistoria.....	8
6.1	Localização do imóvel e características da região.....	8
7.	Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha.....	9
8.	Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno.....	10
8.1	Formação da amostra e a sua homogeneização.....	10
8.1.1	Fator oferta (Fo).....	10
8.1.2	Fator transposição (F loc).....	11
8.1.3	Fator área (Fa).....	11
8.1.4	Fator múltiplas frentes e esquina.....	12
8.1.5	Fator topografia.....	13
8.2	Saneamento da amostra.....	14
8.2.1	Média e intervalo de confiança.....	15
8.2.2	Desvio padrão.....	15

8.2.3	Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – e coeficiente de variação ...	16
8.2.4	Grau de confiança	17
9.	Determinação do valor de MERCADO DO BEM.....	17
10.	Enquadramento	19
10.1	Grau de fundamentação.....	19
10.2	Grau de precisão	21
11.	Conclusão.....	21
12.	Encerramento.....	21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ nº82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula nº28.509, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula nº28.509 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Estrada Municipal, esquina com a Rua Alves da Campo e com a Rua Rosalino da Campo, Loteamento Industrial Da Campo, Vila Diadema, de Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, conforme portaria nº700/2023 do Município de Xaxim, que instaura processo administrativo para avaliação de imóveis, com a finalidade de ampliação e/ou implantação de área industrial.

2.5 METODOLOGIA EMPREGADA

Seguindo-se recomendação da ABNT NBR 14653-1, foi eleito o método comparativo direto de dados de mercado para estabelecer o valor do metro quadrado do referido bem.

2.6 DATA DA AVALIAÇÃO

Julho de 2023.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R\$ 4.280.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir o processo administrativo instaurado pelo Município de Xaxim, através da portaria nº700/2023.

3.2 FINALIDADE


A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos propostos na Portaria nº700/2023, quanto à análise da melhor proposição.

3.3 OBJETIVO

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar o valor de mercado do bem avaliando, o que se dará através de metodologias estabelecidas nas normas para avaliação de bens ABNT NBR 14653-1 – procedimentos gerais – e ABNT NBR 14653-2 – imóveis urbanos.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Imóvel que se encontra registrado junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim sob matrícula nº28.509, cuja imagem segue abaixo:

 **REGISTRO DE IMÓVEIS :**
Município e Comarca de Xaxim - SC
Livro de Registro - REGISTRO GERAL
Data: 06 de Agosto de 2018 01 28.509

visualização de Matrícula

Identificação do imóvel: Lote urbano nº 03, da quadra nº 827, localizado no lado ímpar da Rua Alves da Campo, esquina com a Estrada Municipal, Loteamento Industrial da Campo, Vila Diadema, Xaxim-SC, com a área superficial de vinte e quatro mil quatrocentos e setenta e dois metros e oitenta e quatro decímetros quadrados (24.472,84m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, nas distâncias de 11,95, 54,44, 67,88, 34,26, 38,39, 35,93 e 26,37 metros, com a Estrada Municipal; ao sul, em 65,00 metros, com o lote urbano nº 02 (matrícula nº 26.831), em 50,00 metros com o lote urbano nº 08 (matrícula nº 26.837), em 50,00 metros, com o lote urbano nº 07 (matrícula nº 26.836), em 50,00 metros com o lote urbano nº 06 (matrícula nº 26.835), e em 45,00 metros, com o lote urbano nº 04 (matrícula nº 26.833), totalizando 260,00 metros, todos de Mattiello & da Campo Ltda ME; a leste, em 129,86 metros, com a Rua Rosalino da Campo; e a oeste, em 71,05 metros, com a Rua Alves da Campo.

Outras informações referentes ao imóvel, podem ser observadas no Espelho do Imóvel, que reflete as características do mesmo junto ao setor de Cadastro Imobiliário do Município, conforme segue abaixo:

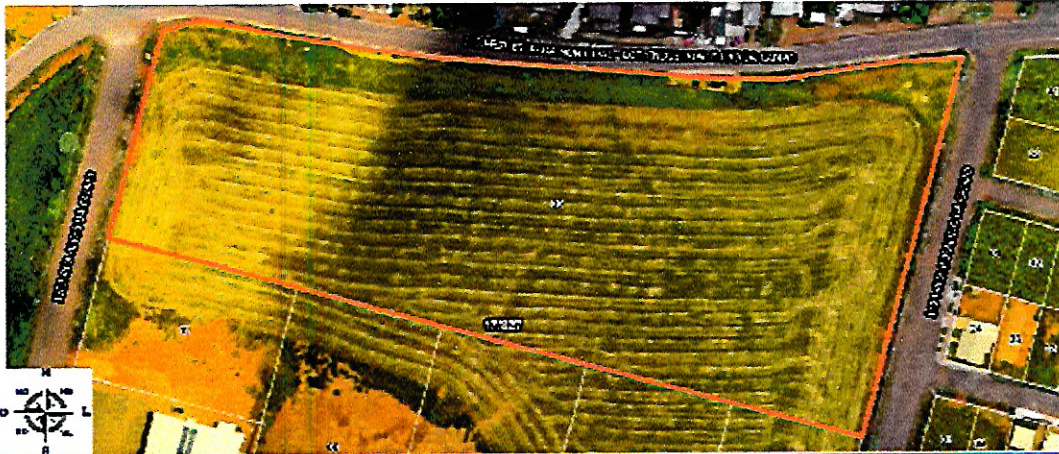
Município de Xaxim
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta			
Cadastro:	13353	Inscrição:	2.6.0213.0182.0.000
			Data: 31/07/2023

Dados Cadastrais			
Loteamento:	DISTRITO DE DIADEMA	Quadra:	827
Logradouro:	ALVES DA CAMPO	Lote:	03
Bairro:	DISTRITO DE DIADEMA	Número:	SN
Área Lote:	24472,84	Testada Principal:	489,96
Área Un. (m²):	0,00	Testada Secund. (m):	0,00
Núm. Unidades:	1	Área Total (m²):	0,00

Proprietário			
Nome:	MATTIELLO & DA CAMPO PARTICIPAÇÕES LTDA	CNPJ/CPF:	23533562000104
Logradouro:	ALVES DA CAMPO	CEP:	
Número:	SN	Bairro:	DISTRITO DE DIADEMA

Mapa de Localização	
Latitude:	28° 56' 59,17" S
Longitude:	52° 29' 45,35" O



Informações Territoriais			
Tipo de Cálculo:	Territorial	Testada Murada:	Não
Estado do Parcelo:		Alagado:	Não
Topografia:	Plano	Parcela:	Não
Esquina:	Uma	Esgoto Closest:	Não
Pavimentação:			

Informações de Edificação			
Tipo de Construção:		Tipo de Imóvel:	Outros
Padrão de Edificação:		Tipo de Utilização do Imóvel:	
Ano de Edificação:	0	Fração Ideal do Imóvel:	
Situação da Obra:		Conservação:	

5. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Conforme análise da região onde se insere o imóvel objeto de avaliação, bem como em virtude do mercado imobiliário se encontrar estável, fruto de certo equilíbrio entre oferta e procura, pode-se verificar leve tendência de baixa nos preços.

6. VISTORIA

Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 25/07/23, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Loteamento Industrial Da Campo, Vila Diadema, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.451/2020, de 19 de agosto de 2020, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:

ZONEAMENTO URBANO		ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL						
ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
1800,0	30,0	5,0	1,5 se houver janela		85	1,4	-	15
OBJETIVO								
Tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.								
PROPOSTA DE USOS								
PERMITIDOS					PERMISSÍVEIS			
USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2					USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 6 - Comércio Atacadista USO 22 - Atividade de Nível de Incômodo 3 USO 23 - Comércio Perigoso			
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS								
Nesta zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade *Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Toda indústria que fizer divisa com outra zona, deverá implantar barreira verde, conforme Lei Regulamentar.								



Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é comercial/industrial – área industrial.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há grande circulação de pessoas, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel próximo à Rodovia Federal BR 282, e já existe no entorno diversas empresas instaladas, vários imóveis com potencial para instalação de outros, bem como áreas residenciais já ocupadas.

Não há a presença de grandes supermercados, farmácias, escolas públicas ou particulares, postos de saúde e hospitais nas proximidades da região do imóvel avaliando.

7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA

Segundo informa o item 7.1.1 da NBR 14653-2, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Na determinação do valor de mercado de um imóvel, o avaliador deve considerar simultaneamente os diversos fatores componentes tanto do bem avaliando quanto da amostra pesquisada. A amostra é formada por diversos imóveis que terão de ser analisados para se entender os valores praticados no mercado e ser possível definição do valor do imóvel avaliando.

O objetivo do avaliador deve ser encontrar a tendência central – ou média ponderada - indicada pelos dados extraídos do mercado imobiliário numa determinada época e num determinado mercado.

Assim, o avaliador deverá buscar no mercado imobiliário imóveis ofertados ou já negociados que apresentem semelhança com o imóvel avaliando, o que se chama de amostra ou paradigma, a fim de realizar uma comparação direta entre eles – entre as amostras e o imóvel avaliando.

A NBR 14653-2, em seu item 8.1.1, recomenda a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, a saber: *para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.*

8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO

8.1 FORMAÇÃO DA AMOSTRA E A SUA HOMOGENEIZAÇÃO

A primeira etapa para o uso do método comparativo direto de dados de mercado é a formação da amostra – ou quadro amostral –, que importa em coletar no mercado imobiliário imóveis que guardem semelhança com o imóvel avaliando.

Na realização da presente avaliação foram coletados dez imóveis em oferta no mercado imobiliário de Xaxim, bem como foi realizada a sua homogeneização individual.

Após a criação da amostra, faz-se necessário realizar a sua homogeneização – através do tratamento por fatores –, procedimento que consiste em tornar os imóveis o mais próximo possível do imóvel avaliando.

Foram utilizados os fatores oferta, transposição, área, múltiplas frentes e topografia.

8.1.1 Fator oferta (F_o)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de mercado podem apresentar uma supervalorização. É comum o vendedor estabelecer um valor acima daquele praticado pelo mercado, isso com o propósito de estabelecer uma negociação – receber uma contraproposta e ajustar o valor.

Assim, é fundamental que o avaliador tenha a percepção de que é comum a utilização dessa prática de aumentar o valor do bem quando de sua oferta, devendo aplicar redutor para que a informação fique próxima da realidade, cujo percentual na grande maioria dos casos é de 10 % (0,9).

Chama-se a atenção, ainda, para o fato de ser possível aplicação de redutor apenas para os imóveis ofertado, isto é, não transacionados efetivamente – vendidos.

Observe-se que a amostra e sua homogeneização individualizada fazem parte do anexo 01 do presente trabalho.

Abaixo é apresentada a Tabela de Homogeneização, que prevê o valor unitário do M² – fruto da divisão do valor do imóvel pela sua área – e o valor do M² homogeneizado, que é fruto da utilização de fatores – conforme dados tratados pelo anexo 01.

8.1.2 Fator transposição (F loc)

Também conhecido como Fator Localização, leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

Tendo em vista a aptidão do imóvel avaliando ser diferente da aptidão das amostras (industrial/residencial) e, cada um dentro de suas aptidões, possuem benefícios quando comparados entre si, em apenas uma das amostras foi aplicado valorização ou desvalorização.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Fa = (Área da amostra \times Área do imóvel avaliando) N}$$

A área do imóvel certamente influencia o seu valor. Aqui temos de ter em mente que quanto maior for o volume da área menor será o valor do m² proporcionalmente.

Quando a diferença entre as áreas for superior a 30%, “N” assumirá o valor de 0,125 (1/8), ao passo que, na hipótese da diferença ser inferior a 30%, o valor de “N” será 0,250 (1/4).

8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina

Os imóveis que se localizem em áreas residenciais isoladas – leia-se: condomínios particulares –, não apresentam qualquer critério de valorização ou desvalorização em relação aos fatores esquina e múltiplas frentes; seu fator será igual a 1.

Já os demais imóveis que se encontrem em esquina ou apresentem mais de uma frente serão valorizados, observando-se que sua localização será preponderante para definição do seu *quantum*. Acontece uma comparação entre o imóvel em análise e o padrão adotado para determinada região.

Faga apresenta a seguinte tabela em seu curso de avaliação de bens:

Tabela 6. Fator esquina e frentes múltiplas.

1. Comércio de alta densidade =	25% de valorização ou	= fator 1,25
2. Comércio de densidade média =	20% de valorização ou	= fator, 1,20
3. Comércio de densidade baixa, prédios de escritórios ou de apartamentos, média =	15% de valorização ou	= fator 1,15
4. Zonas de residências isoladas =	Não há valorização =	fator 1,00

Fonte: Faga. 2014. Mod.II. n. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

$$F_t = (T_r / T_e) \times 0,25$$

Observe-se que essa fórmula se aplica aos imóveis que apresentem suas frentes contidas dentro do intervalo 0,5 e 2 em relação aos imóveis padronizados para dada região, isto é, devem estar dentro da metade e até duas vezes o tamanho das frentes previstas para o padrão aplicado naquela região.

Para os imóveis que apresentam frente menor do que a metade do padrão aplicado na região (0,5) é utilizado o fator 1,19, ao passo que os imóveis que apresentam frente maior do que o dobro da frente padrão para a região é aplicado o fator 0,84.

Além da hipótese de esquina, existem imóveis que apresentam múltiplas frentes, ou seja, podem estar localizados no meio da quadra e ainda assim apresentar mais de uma frente. Podem ter uma frente para a rua principal e uma frente para uma rua secundária.

8.1.5 Fator topografia

A posição do imóvel em relação ao nível da rua influencia o seu valor. Assim, a topografia do terreno pode se apresentar como aclave, declive, elevação ou depressão, de modo que cada circunstância se mostra como fator de valorização ou de desvalorização. Como regra geral, a ideia é se proceder a deduções ou acréscimos que correspondam aos gastos necessários para colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento em relação à rua. Na impossibilidade de fazer tais cálculos de maneira pormenorizada, a doutrina e órgãos como o IBAPE/SP apresentam fatores genéricos que permitem fazer tais correções.

a) Aclave e declive

Terrenos em aclave são aqueles com elevação ou subida da frente para o fundo.

Terrenos em declive são aqueles com descida para os fundos.

As tabelas desenvolvidas para aplicação desses fatores são:

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

b) Terrenos desnivelados

Os terrenos desnivelados são aqueles que, mesmo sendo planos, estão acima ou abaixo do nível da rua.

Acima do nível da rua, até 2,0 metros	fator 1,00 – não há desvalorização
Acima do nível da rua, mais de 2,0 até 4,0 metros	fator 0,90 – desvalorização 10%
Abaixo do nível da rua, até 1,0 metro	fator 1,00 – não há desvalorização
Abaixo do nível da rua, mais de 1,0 até 2,5 metros	fator 0,90 – desvalorização 10%
Abaixo do nível da rua, mais de 2,5 até 4 metros	fator 0,80 – desvalorização 20%

Fonte: Faga, 2014, Mod.II, p.17

Assim, a tabela de homogeneização apresenta a seguinte configuração:

Tabela de Homogeneização

Amostra	Valores			Fatores de Homogeneização					Fatores Homogeneizados	Valor Ajustado
	Preço (R\$)	Área (m ²)	M ² Unitário (R\$)	Oferta	Localização	Área	Itiplas frenTopografia	F. H.	M ² Homogeneizado (R\$)	
1	R\$ 75.000,00	312	R\$ 240,38	0,9	1,05	0,58	1,15	0,9	0,57	R\$ 136,29
2	R\$ 77.290,00	240	R\$ 322,04	0,9	1,00	0,56	1,15	0,9	0,52	R\$ 168,28
3	R\$ 79.900,00	240	R\$ 332,92	0,9	1,00	0,56	1,15	0,90	0,52	R\$ 173,96
4	R\$ 79.900,00	240	R\$ 332,92	0,9	1,00	0,56	1,15	0,95	0,55	R\$ 183,63
5	R\$ 105.000,00	312	R\$ 336,54	0,9	1,00	0,58	1,15	0,9	0,54	R\$ 181,72
6	R\$ 115.000,00	303	R\$ 379,54	0,9	1,00	0,58	1,15	0,9	0,54	R\$ 204,19
7	R\$ 123.000,00	310	R\$ 396,77	0,9	1,00	0,58	1,15	0,9	0,54	R\$ 214,07
8	R\$ 87.000,00	303,55	R\$ 286,61	0,9	1,00	0,58	1,15	0,95	0,57	R\$ 162,80
9	R\$ 100.000,00	365,35	R\$ 273,71	0,9	1,00	0,59	1,15	0,95	0,58	R\$ 159,11
10	R\$ 87.000,00	301,5	R\$ 288,56	0,9	1,00	0,58	1,15	0,95	0,57	R\$ 163,77
Consideram-se semelhantes os dados contidos entre 0.5 e 2.0, conforme prevê o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2								Média do M ² :	R\$ 174,78	
								Limite Mínimo:	R\$ 87,39	
								Limite Máximo:	R\$ 349,56	

8.2 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a realização da homogeneização, vamos adentrar na etapa que visa encontrar e eliminar os dados considerados como discrepantes – suspeitos –; o

processo consiste em verificar se a amostragem verificada possui elementos que apresentam desvios acentuados em relação à média.

8.2.1 Média e intervalo de confiança

Conforme apontado pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, são considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

Também deve acontecer o cálculo do intervalo de confiança em relação aos elementos homogêneos, que consiste na variação de 30% para mais ou para menos em torno do valor médio encontrado.

Média e Intervalo de confiança			
Média do M ² :			R\$ 174,78
Valor Mínimo:			R\$ 136,29
Valor Máximo:			R\$ 214,07
Limite Inferior (-30%):	0,7		R\$ 122,35
Limite Superior (+30%):	1,3		R\$ 227,22

Nenhum dos itens da Tabela tratada pelo item 8.1, extrapolararam o limite máximo previsto como intervalo de confiança.

8.2.2 Desvio padrão

Desvio padrão é uma medida de dispersão, ou seja, é uma medida que indica o quanto o conjunto de dados é uniforme. Quando o desvio é baixo quer dizer que os dados do conjunto estão mais próximos da média.

Na prática, é o valor da variância elevado ao quadrado.

A variância é uma medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor central – médio. Quanto menor é a variância, mais próximos os valores estão da média; mas quanto maior ela é, mais os valores estão distantes da média.

Desvio Padrão				
$D_p = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}$				
Amostra	M ² Homogeneizado	Média M ²	(Xi - X)	(Xi - X) ²
1	R\$ 136,29	R\$ 174,78	38,49	1481,67
2	R\$ 168,28	R\$ 174,78	6,50	42,26
3	R\$ 173,96	R\$ 174,78	0,82	0,67
4	R\$ 183,63	R\$ 174,78	-8,85	78,26
5	R\$ 181,72	R\$ 174,78	-6,94	48,13
6	R\$ 204,19	R\$ 174,78	-29,41	864,78
7	R\$ 214,07	R\$ 174,78	-39,29	1543,74
8	R\$ 162,80	R\$ 174,78	11,99	143,64
9	R\$ 159,11	R\$ 174,78	15,67	245,49
10	R\$ 163,77	R\$ 174,78	11,02	121,37
11				
12				
13				
14				
			Variância:	457,00
			Nº de Amostras:	10
			Desvio Padrão:	21,38

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chauvenet – e coeficiente de variação

No que diz respeito ao desvio calculado, considera-se o maior valor do quadro amostral e se divide pelo valor do desvio padrão.

Já o teste de *Chauvenet* – ou critério de *Chauvenet* – permite determinar se um valor da média amostral é discrepante em relação aos demais valores amostrais.

Por sua vez, o coeficiente de variação é usado para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medida diferentes. Dessa forma, podemos dizer que o coeficiente de variação é uma forma de expressar a variabilidade dos dados excluindo a influência da ordem de grandeza da variável.

Nesse ponto, teremos os seguintes valores:

Desvio Calculado			
Desvio Calculado	1,80		
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N = 10	Índice: 1,96	APROVADO
Coefficiente de Variação	12,2%		

8.2.4 Grau de confiança

O Intervalo de Confiança está associado a um grau de confiança que é uma medida de nossa certeza de que o intervalo contém o parâmetro populacional.

O nível de confiança tratado pela norma é de 80%.

Inicialmente, devemos considerar o grau de liberdade do quadro amostral (X-1). Assim, para um cenário com 10 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 09.

Em seguida, é utilizada a tabela *t* de Student.

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança			
Tabela <i>t</i> Student			
Nível de Confiança:	80%	Limite Inferior:	R\$ 165,43
Número de Amostras:	10	Limite Superior:	R\$ 184,13
Grau de Liberdade (N-1):	9	Amplitude:	10,70%
Distribuição <i>t</i>	1,383		

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM

Última etapa para determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação.

Multiplica-se o valor da média amostral pela área do terreno avaliando.

Fórmula:

Média x Área

Nesse momento também se aplica o campo de arbítrio previsto na NBR 14653-2, em seu item 8.2.1.5.1, que respeita o percentual de 15% (para mais ou para menos), respeitando-se igualmente o intervalo de confiança estabelecido (limite mínimo e máximo calculados no grau de confiança).

Serve o campo de arbítrio para que o engenheiro de avaliações possa majorar ou diminuir o valor do imóvel avaliando em razão de alguma peculiaridade.

Também é possível aplicar o critério do arredondamento nessa etapa, que fica no percentual de 1%, cujo propósito é evitar que o valor final fique quadrado e permitir maior simplificação no momento de negociação.

Assim, temos:

Determinação do Valor		
	Média do M ² :	R\$ 174,78
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R\$ 122,35
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R\$ 227,22
	Área do Imóvel Avaliando:	24.472,84
	Valor do Imóvel:	R\$ 4.277.412,93

Campo de Arbítrio (15%):		
Limite inferior (-15%):		R\$ 3.635.800,99
Limite Superior (+15%):		R\$ 4.919.024,86
Valor do Imóvel Após Arbitramento:		R\$ 4.277.412,93

Arredondamento (1%):		
Valor do Imóvel Após o Arbitramento:		R\$ 4.280.000,00

Valor do Imóvel: R\$ 4.280.000,00

Em relação ao campo de arbítrio, para este caso, não se aplicou acréscimo nem dedução ao valor do imóvel avaliando. Aplicou-se apenas o arredondamento.

Portanto, o signatário conclui que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula nº28.509, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$ 4.280.000,00 (quatro milhões e duzentos e oitenta mil reais)**.

10.ENQUADRAMENTO

10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o método comparativo direto de dados de mercado, são três os níveis de rigor que podem ser aplicados às avaliações – itens 9.2.3 e 9.2.4, além do anexo B, da NBR 14653-2):

- Grau I;
- Grau II; e,
- Grau III.

Antigamente tais níveis de fundamentação recebiam a denominação de nível expedito, nível normal e nível rigoroso, respectivamente.

De maneira sucinta, referem-se à forma utilizada para avaliação e ao número de amostras obtidas no mercado para formação do valor. O número de amostras é o número de imóveis que irão servir como paradigma para se retirar a média de valor.

A avaliação realizada no nível rigoroso é complexa e requer conhecimentos minuciosos, uma vez que utiliza programas complexos de computador – como por exemplo softwares de estatística inferencial.

Já o nível de rigor normal, que atende com segurança as avaliações judiciais e também aos interesses do mercado imobiliário em geral.

A menção aos níveis de rigor é exigência da norma NBR 14653-2, e para o caso do uso do modelo de tratamento por fatores são utilizados três níveis.

Assim, após terem sido descartadas as amostras discrepantes, tanto para mais, quanto para menos, o grau de fundamentação terá relação com a quantidade de amostras efetivamente utilizadas, sendo:

Para o grau I – 3 amostras permanentemente utilizadas;

Para o grau II – 5 amostras permanentemente utilizadas; e,

Para o grau III – 12 amostras permanentemente utilizadas.

Segundo prevê o item 9.2.2 da NBR 14653-2, o tratamento por fatores deve observar a seguinte tabela:

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Pontos Obtidos:

8

Grau de Fundamentação:

Grau II de Fundamentação

10.2 GRAU DE PRECISÃO

Grau de Precisão Realizada			
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Amplitude do Grau de Confiança:	10,70%
Grau de Precisão da Avaliação Realizada:	Grau III de Precisão

11. CONCLUSÃO

Os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula nº28.509 é de **R\$ 4.280.000,00 (quatro milhões e duzentos e oitenta mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

Para ficar registrado, os signatários dão por encerrado o presente de laudo da avaliação, o qual possui vinte e uma laudas e um anexo – quadro amostral.

Xaxim (SC), 31 de julho de 2023.

Ailton Mocelin Daniel Cenci Thaynara Lais Verginassi
Membros da Comissão Processante, nomeados pela Portaria nº700/2023, do
Município de Xaxim


ANEXO 01

QUADRO AMOSTRAL

CRECI 5256-J CNAI 028654

Imobiliária Classe A

INICIO COMPRAR ALUGAR ÍNDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO



Estou Interessado

Nome *

E-mail *

Telefone *

Auto Turma

Mensagem

Não sou um robô

Registrar interesse

VENDA **R\$ 75.000,00**

DESCRIÇÃO
Lote Urbano com área superficial de 312m².


DETALHES
Código 420

Compartilhe

CRECI 5256-J CNAI 028654

Imobiliária Classe A

INICIO COMPRAR ALUGAR ÍNDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO



Estou Interessado

Nome *

E-mail *

Telefone *

Auto Turma

Mensagem

Não sou um robô

Registrar interesse

VENDA **R\$ 77.290,00**

DESCRIÇÃO
Lote Urbano medindo aproximadamente 240m², este lote está localizado no alto da cidade, com uma ótima vista e em um loteamento novo, conhea toda a infraestrutura para ter o seu imóvel em um local privilegiado

DETALHES
Código 557
Categoria Lote urbano
Bairro IMPÉRIO DO SOL

Compartilhe

[Zimbra](#) | [WhatsApp](#) | [SOWE v2](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [SANTA AL](#) | [SANTA AL](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#)


[imobiliarclasseaaxim.com.br/immob/realizavenda-lote-urbano-imperio-do-sol-saxim/529](#)

[Email](#) | [YouTube](#) | [Maps](#)

CRECI 5256-J **CNAI 02854**

[Imobiliária Classe A](#) | [Vendas](#) | [Locação](#) | [Mensagens](#) | [Área do cliente](#)

INICIO | **COMPRAR** | **ALUGAR** | **ÍNDICES** | **CONHEÇA A EMPRESA** | **CONTATO**



VENDA **RS 79.900,00**

DETALHES

Código: 529
 Categoria: Lote urbano
 Bairro: IMPÉRIO DO SOL

DESCRIÇÃO
 Lote Urbano bem posicionado, em frente a área verde, contendo 240m². Este terreno é perfeito para você que busca tranquilidade.

Nome*
 E-mail*
 Telefone*

Não sou um robô

Compartilhe

[Zimbra](#) | [WhatsApp](#) | [SOWE v2](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [Imobiliária](#) | [SANTA AL](#) | [SANTA AL](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#) | [Terreno](#) | [Terrenos](#)


[imobiliarclasseaaxim.com.br/immob/realizavenda-lote-urbano-imperio-do-sol-saxim/529](#)

[Email](#) | [YouTube](#) | [Maps](#)

CRECI 5256-J **CNAI 02854**

[Imobiliária Classe A](#) | [Vendas](#) | [Locação](#) | [Mensagens](#) | [Área do cliente](#)

INICIO | **COMPRAR** | **ALUGAR** | **ÍNDICES** | **CONHEÇA A EMPRESA** | **CONTATO**



VENDA **RS 79.900,00**

DETALHES

Código: 529
 Categoria: Lote urbano
 Bairro: IMPÉRIO DO SOL

DESCRIÇÃO
 Lote Urbano medindo aproximadamente 240m². Possui ótima posição solar, não perca a oportunidade de ter seu imóvel em um local privilegiado como este. Agende uma visita sem compromisso.

Nome*
 E-mail*
 Telefone*


Não sou um robô

Compartilhe

CRECI 5256-2 OMI 02854

IMOBILIÁRIA CLASSE A

INÍCIO COMPRAR ALUGAR ÍNDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO



WhatsApp

Enviar E-mail

Telefone

Mensagens

Não sou um robô

Registrar Informação

Compartilhe

VENDA **R\$ 105.000,00**

DETALHES

Código 594

Categoria Lote urbano

Bairro LOTEAMENTO SOL NASCENTE

Cidade XAIXIM

DESCRIÇÃO

O terreno no Sol Nascente possui uma área de 312,00m², com medidas de 13x24. Ele possui muro em dois lados, fornecendo privacidade e delimitando o espaço.


17°C Chuva forte

PR 14/11 20:03

premierimoveis.imb.br/terreno-de-303-m-loteamento-veneza-xxm/710057-00?from=sale

R\$ 115.000

Quero mais informações Agendar visita



Sobre o imóvel

303 m² Área total

15,15 x 20 Dimensão do terreno

Terreno localizado no Loteamento Veneza, próximo a empresa Exploeste. Pronto para construção, com escritura e matrícula regularizada.

Infra estrutura: Rua com pavimentação em asfalto, água, luz e telefone.

Área total 303,00m² (15,15 x 20)

Valor: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)

Venda **R\$ 115.000** R\$ 350/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Premier Imóveis
CRECI 20923
FONE 3233-6427

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Enviar

17°C Chuva forte

PR 14/11 20:03




[Zinha, Entada \(7\)](#) x [WhatsApp](#) x [SOVIB v.0.1.311](#) x [Imobiliária Xaxim](#) x [Imobiliária Classe](#) x [SANTA ALDOA](#) x [Terreno à Venda](#) x [Terreno à venda](#) x [Terreno de 303 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x

[premierimovelsmb.br/terreno-310-m-201-nascente-xaxim/TE0056-007?from=sale](#)

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)

R\$ 123.000

[Quero mais informações](#) [Agendar visita](#)

Sobre o imóvel

210 m²
 Área total

Venda **R\$ 123.000**
R\$ 237/m²

[Agendar visita](#)

[Quero mais informações](#)


Terreno localizado no Loteamento Sol Nascente II em Xaxim, próximo a Rafitec e ao novo Eco Parque. Pronto para construção, com escritura e matrícula individual.

Terreno com frente para para a Rua Pomambuco e fundos com rua Florianópolis.

Infra estrutura: Rua de calçamento, água, luz e telefone.

Área total: 309,72 m²


Valor: R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais)

 **Premier Imóveis**
 CRECI 20.022
 WhatsApp: (49) 3210-0027

[Zinha, Entada \(7\)](#) x [WhatsApp](#) x [SOVIB v.0.1.311](#) x [Imobiliária Xaxim](#) x [Imobiliária Classe](#) x [SANTA ALDOA](#) x [Terreno à Venda](#) x [Terreno à venda](#) x [Terreno de 303 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x [Terreno de 310 m²](#) x

[pontoseguroxaxim.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-xaxim-127144](#)

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)



Ref: 144
 1 Fotos
[Ver todas](#)

R\$87.000/VENDA

Área Total
 303,55 m²

Descrição do imóvel

- Terreno localizado na parte alta do loteamento
- Acesso fácil ao loteamento imperio do sol
- Pronto pra construir
- Escriturado e registrado (aceita financiamento bancário)
- 303,55 m² (16,5 de frente)

Entre em contato e agende uma visita.
 Porto Seguro Imóveis - CRECI 6.375-J
www.invistaermxaxim.com.br
 (49) 9973-6678 (whatsapp)

Ficha do imóvel

Perfil	Residencial
Situação	Pronto para construir
Área Total	303,55m²

Loteamento Belvedere

Zimbra:Entrada x WhatsApp x SIDWEB v2.0.13536 - Xou x Imobiliária x Imobiliária C x SANTA ALICIA x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x Terreno à ve x

portoseguraxim.com.br/imo/terreno-a-venda-no-Barro-primavera-em-uzimmsz/232

Gmail YouTube Maps

Ref: 238

1 Fotos

R\$100.000/VENDA

Terreno Frente: 13,50 m Área Total: 365,35 m²

Proximidades

Escola Farmácia Igreja Padaria Praça

Nome: Supermercado Transporte público

Ficha do imóvel

aceita permuta?	Sim
Perfil	Residencial
Situação	Pronto para construir
Escriturado	Sim
aceita financiamento	Sim
Área Total	365,35m²
Terreno Frente	13,50m

Descrição do imóvel

Excelente terreno com 365,35 metros. Ideal para construir:

- Edifícios de pequeno porte.
- Sobrados ou Casa geminada.
- Casas
- Localização com extrema valorização
- Com ótima expansão.

Nome: _____
 Seu nome: _____
 Telefone: _____
 Seu telefone: _____
 E-mail: _____
 Seu e-mail: _____
 Mensagem: _____
 O(a) que está interessado neste imóvel que encontra no site. Aguardo seu

Chuva portuálar 17°C 18°C 19°C 20°C 21°C 22°C 23°C 24°C 25°C 26°C 27°C 28°C 29°C 30°C

Zimbra:Entrada (7) x WhatsApp x SIDWEB v2.0.13536 - Xou x Imobiliária x Imobiliária Classe A (Imo) x SANTA ALICIA XAZIM x Terreno à Venda | For: x Terreno à venda em Xazim x Terreno à venda em Xazim x

portoseguraxim.com.br/imo/terreno-a-venda-em-xazim-sz/145

Gmail YouTube Maps

Terreno à venda no Loteamento Belvedere (Teston) Xazim - SC

Compartilhe no WhatsApp Salvar nos Favoritos Imprimir

Ref: 145

1 Fotos

R\$87.000/VENDA

Área Total: 301,50 m²

Descrição do imóvel

- Terreno localizado na parte alta do loteamento
- Acesso fácil ao loteamento imperio do sol
- Pronto pra construir
- Escriturado e registrado (aceita financiamento bancario)
- 301,55 m² (13,4 de frente)

Ficha do imóvel

Perfil	Residencial
Situação	Pronto para construir
Área Total	301,50m²

Nome: _____
 Seu nome: _____
 Telefone: _____
 Entre em contato e agende uma visita

Chuva portuálar 17°C 18°C 19°C 20°C 21°C 22°C 23°C 24°C 25°C 26°C 27°C 28°C 29°C 30°C