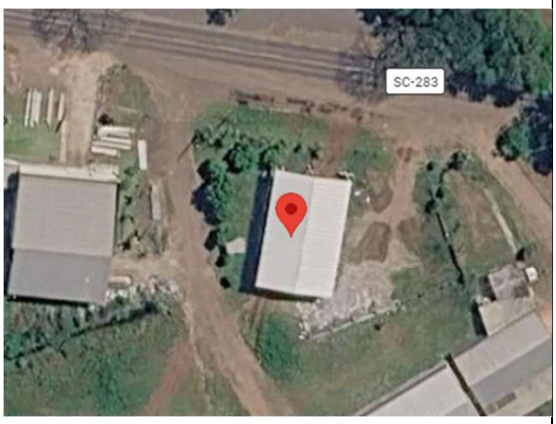
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## RESUMO

OSCAR BARELA:1418992 5934 Assinado de forma digital por OSCAR BARELA:14189925934 Dados: 2026.09.22 17:01:23 -03'00'

| | | |
|---|---|---|
| Endereço do imóvel<br>**Rodovia SC-283** | |  |
| Cidade<br>**Águas de Chapecó** | UF<br>**SC** | |
| Objetivo da Avaliação<br>**Determinação do valor de locação** | | |
| Finalidade da Avaliação<br>**Avaliação de valor locatício** | | |
| Solicitante e/ou Interessado<br>**Prefeitura Municipal de Águas de Chapecó** | | |
| Proprietário<br>**Prefeitura Municipal de Águas de Chapecó** | | |

| | |
|---|---|
| Tipo de Imóvel<br>**Galpão comercial** | Áreas do imóvel (m²)<br>**400,00m² de área construída e 1.800,00m² de terreno** |

| | |
|---|---|
| Valor de Avaliação do Imóvel<br>**R$ 3.900,00** | Classificação quanto a liquidez do Imóvel<br>**Baixa** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nome do Responsável Técnico<br>**Emmanuelle Koerich** | CPF do RT<br>**086.516.699-41** | Formação do RT<br>**Eng. Civil** | CREA do RT<br>**PR-170796/D** |

**Águas de Chapecó, 18 de agosto de 2026**

EMMANUELLE KOERICH:08651669941 Assinado de forma digital por EMMANUELLE KOERICH:08651669941

**Emmanuelle Koerich**
**Engenheira Civil**
**CREA PR-170796/D**

## 01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

**Nome: Prefeitura Municipal de Águas de Chapecó**
**CNPJ: 82.804.212/0001-96**
**Endereço: Rua Porto União, 968 - Centro - Águas de Chapecó**

## 02. FINALIDADE

Avaliação de valor locatício.

## 03. OBJETIVO

Determinação do valor de locação.

## 04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Projeto
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 17/08/2026.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

## 05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Galpão
- Ocupante do imóvel: Desocupado
- Endereço: Rodovia SC-283
- Cidade: Águas de Chapecó/PR
- Área privativa: 400,00m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona rural/industrial da cidade de Águas de Chapecó, com infraestrutura básica (energia elétrica, pavimentação). A região é formada por

t: +55 (49) 99969-0556

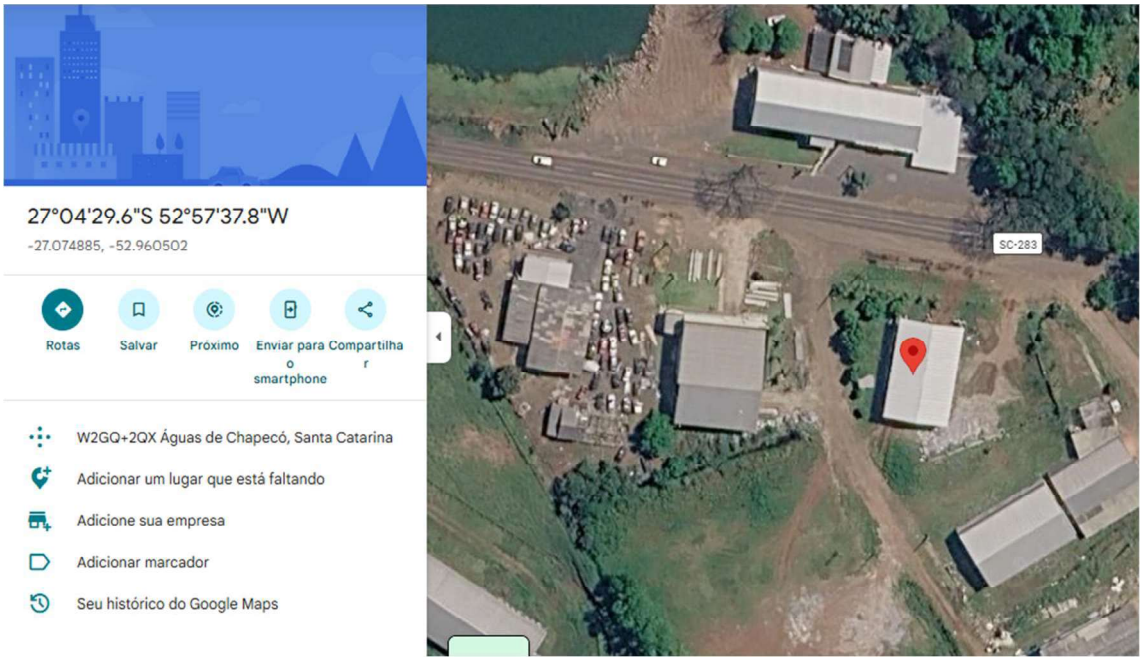
e: koerichemmanuelle@gmail.com

construções de alguns galpões e terrenos e possui forte intensidade de tráfego de veículos por estar situado na beira da rodovia.

Caracterização do Imóvel:

O Imóvel é um galpão tipo comercial construído em alvenaria e estrutura de concreto armado. O estado de conservação foi considerado bom com aparência de usado.

Localização:




Especificações técnicas:

- Esquadrias: alumínio
- Piso: cimentado
- Paredes: sem pintura
- Teto: sem forro

## 06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Águas de Chapecó possui uma população de aproximadamente 6.036,00 habitantes. O mercado imobiliário encontra-se em condição de relativa estabilidade, com demanda ativa e comportamento de preços compatível com o cenário econômico vigente.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é baixa e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada baixa.

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares à maior parte das lojas selecionadas na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ** baixa.

## 07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

**1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
**4. Método Evolutivo.**

A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

No caso em pauta foi utilizado o método evolutivo conjugando dois métodos de avaliações, uma para o terreno e uma para a edificação. Para o terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelha MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de fatores.

Para as edificações utilizou-se o Método de Quantificação de Custo (custo de reedição), que consiste na apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção (CUB) e na elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as etapas que compõem o bem, sendo posteriormente aplicada a depreciação usando-se o método consagrado de Ross-Heideck.

Para as benfeitorias considerou-se ainda um valor referente ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas, do inglês Budget Difference Income). O BDI consiste em custos indiretos adicionado aos custos diretos da Construção, e elencam despesas como administração das empresas, custo financeiros, seguros, garantias, margem de incertezas, tributos diversos, etc. A

somatória destes dois métodos, multiplicado por um fator de comercialização compõe o valor de mercado do imóvel pelo método evolutivo, assim como mostra a fórmula a seguir:

VI = (VT + CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

FC é o fator de comercialização.

## 5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

VI = (VT + CB) x FC

Foi aplicado um desconto de 15% devido aos dados de mercado coletados serem de oferta.

Valor de avaliação: VI = (301.000,00 + 586.127,36) x 0,80 = 709.701,89

Arredondando 1% = R$ 711.000,00 (oito mil e quinhentos reais).

O valor de locação do imóvel foi baseado no valor de venda utilizando-se ainda o Índice de Rentabilidade de Aluguel da FipeZap/FIPE para elaboração do valor de locação.

O Índice de Rentabilidade do Aluguel é um indicador econômico que mostra quanto um imóvel rende por ano com aluguel em relação ao seu valor de venda. Ele é muito usado para análise de mercado, investimentos imobiliários e também como referência técnica em avaliações.

De acordo com essas informações o valor adotado para a locação mensal do imóvel, utilizando-se o índice da FIPEZAP para a região de Santa Catarina (0,55%) é de:

Valor de venda

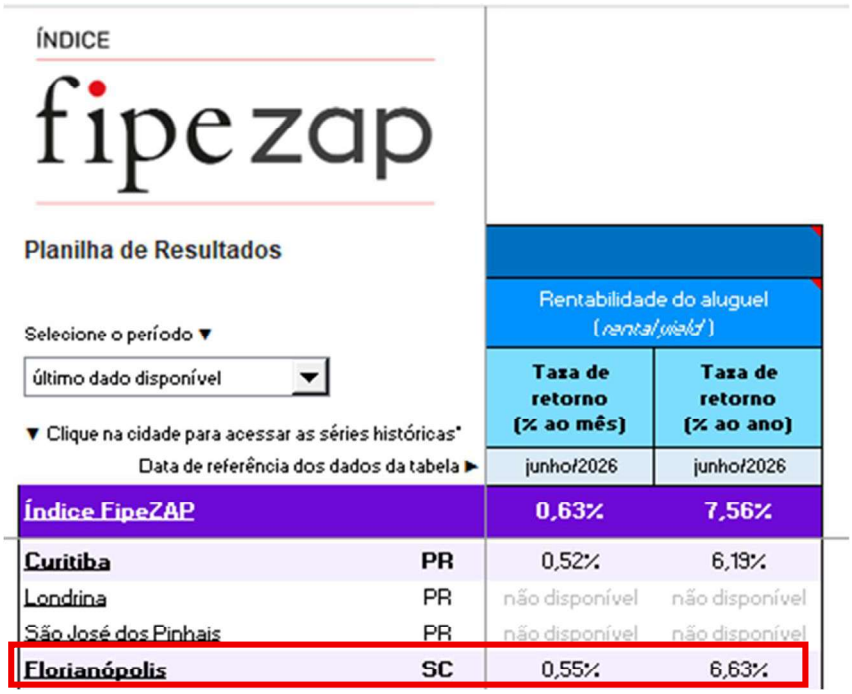
711.000,00

Índice para locação: 0,55%

Valor de locação mensal arredondado de acordo coma Norma: **R$ 3.900 (Três mil e novecentos reais)**

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com



ÍNDICE

fipezap

Planilha de Resultados

Selecione o período ▼

último dado disponível

▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*

Data de referência dos dados da tabela ►

| | | Rentabilidade do aluguel (*renta/yield*) | |
|---|---|---|---|
| | | Taxa de retorno (% ao mês) | Taxa de retorno (% ao ano) |
| | | junho/2026 | junho/2026 |
| **Índice FipeZAP** | | **0,63%** | **7,56%** |
| **Curitiba** | **PR** | 0,52% | 6,19% |
| Londrina | PR | não disponível | não disponível |
| São José dos Pinhais | PR | não disponível | não disponível |
| **Florianópolis** | **SC** | 0,55% | 6,63% |

## 11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor locatício

**R$ 3.900 (Três mil e novecentos reais)**

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

## 12. ANEXOS

- Anexo I: Documentação Fotográfica;
- Anexo II: Documentação do imóvel fornecido pela prefeitura;
- Anexo III: Cálculos

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

KOERICH
ENGENHARIA

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

























t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

KOERICH
ENGENHARIA

























t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

KOERICH
ENGENHARIA

























t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

KOERICH
ENGENHARIA



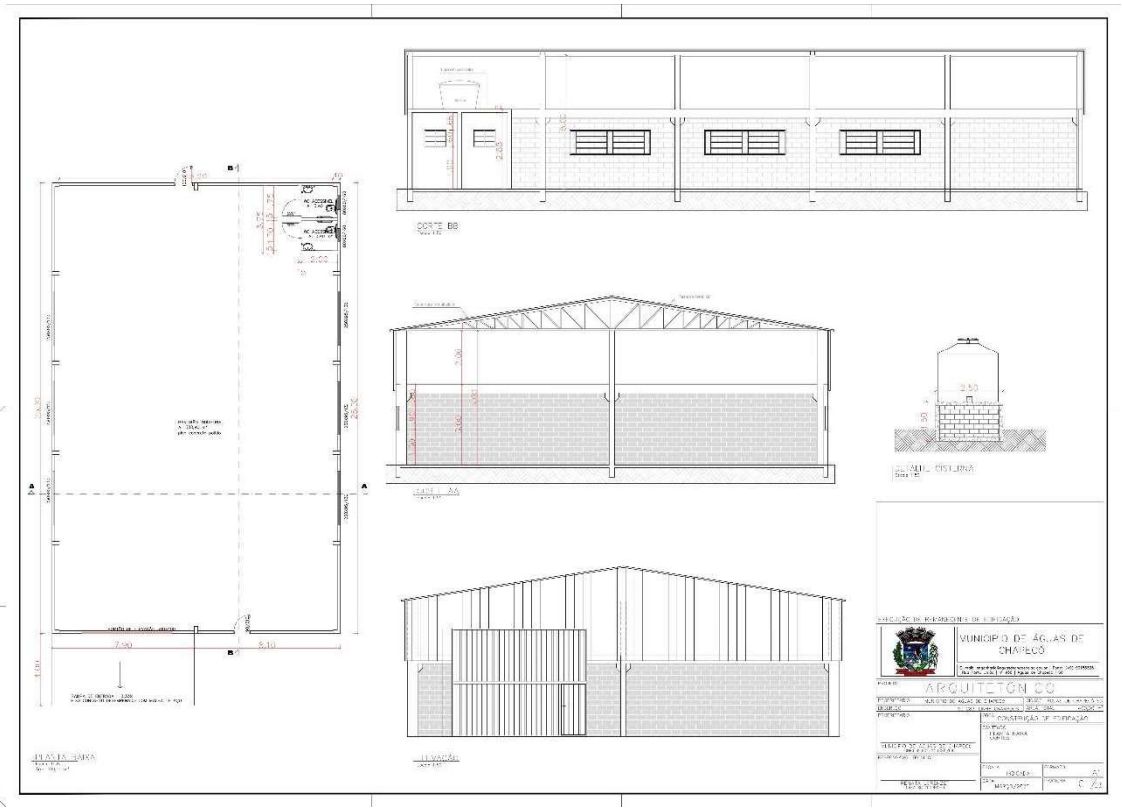




t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELA PREFEITURA:**




.

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

KOERICH
ENGENHARIA

# MEMÓRIA DE CÁLCULO

## J - Amostras

Critério utilizado: Área terreno [X] Área construída [ ]

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Endereço: SC-283 | CEP: 89883-000 | Bairro: CENTRO | Cidade: Águas de chapecó | UF: SC |
| | Terreno de frente ao portal de entrada principal da cidade de Aguas de chapecó com 505m² | | Fonte de informação: Oender Pagliari | | Telefone: (49) 98403-0615 |
| | | | Idade Aparente: 1,00 anos | Bom | Padrão: Normal |
| | Valor de venda: R$ 220.000,00 | Preço por m²: 435,64 | Posição do imóvel: | | Área: 505 |
| 2 | Endereço: SC-283 | CEP: 89883-000 | Bairro: Centro | Cidade: Águas de chapecó | UF: SC |
| | Terreno com 500m² plano e com excelente visibilidade | | Fonte de informação: Oender Pagliari | | Telefone: (49) 98403-0615 |
| | | | Idade Aparente: 1,00 anos | Bom | Padrão: Normal |
| | Valor de venda: R$ 270.000,00 | Preço por m²: 540,00 | Frente: | | Área: 500 |
| 3 | Endereço: SC-283 | CEP: 89883-000 | Bairro: Centro | Cidade: Águas de chapecó | UF: SC |
| | Terreno com 940m² com frente para a rodovia | | Fonte de informação: Oender Pagliari | | Telefone: (49) 98403-0615 |
| | | | Idade Aparente: 1,00 anos | Bom | Padrão: Normal |
| | Valor de venda: R$ 400.000,00 | Preço por m²: 425,53 | Frente: | | Área: 940 |
| 4 | Endereço: Centro | CEP: 89883-000 | Bairro: Centro | Cidade: Águas de chapecó | UF: SC |
| | Terreno com 1068m² de esquina | | Fonte de informação: Imobiliaria Arival | | Telefone: (48) 98401-0319 |
| | | | Idade Aparente: 1,00 anos | Bom | Padrão: Normal |
| | Valor de venda: R$ 320.000,00 | Preço por m²: 299,63 | Frente: | | Área: 1068 |
| 5 | Endereço: SC-283 | CEP: 89883-000 | Bairro: Centro | Cidade: Águas de chapecó | UF: SC |
| | Terreno com 1800m² de frente para a rodovia | | Fonte de informação: Oender Pagliari | | Telefone: (49) 98403-0615 |

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Idade Aparente | | Padrão |
| | | 1,00 anos | Bom | Normal |
| Valor de venda: R$ | Preço por m² | | | Área |
| 820.000,00 | 455,56 | | | 1800 |

## Tabela de homogeneização

| Elemento | Área (m²) | Valor (R$) | Dados Iniciais R$/m² | Ff (1) | Ft (2) | Fa (3) | Fe (4) | Fid (5) | Fcon (6) | Homogeneização R$/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 505,00 | 220.000,00 | 435,64 | 0,85 | 0,93 | 0,73 | 0,73 | 0,90 | 1,00 | 164,02 |
| 2 | 500,00 | 270.000,00 | 540,00 | 0,85 | 0,93 | 0,73 | 0,70 | 0,90 | 1,00 | 194,93 |
| 3 | 940,00 | 400.000,00 | 425,53 | 0,85 | 0,93 | 0,85 | 0,70 | 0,90 | 1,00 | 179,87 |
| 4 | 1.068,00 | 320.000,00 | 299,63 | 0,85 | 1,56 | 0,88 | 0,70 | 0,90 | 1,00 | 218,51 |
| 5 | 1.800,00 | 820.000,00 | 455,56 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 0,70 | 0,90 | 1,00 | 226,51 |

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área (4) - Fator equivalência

(5) - Fator Idade (6) - Fator de conservação

| MÉDIA DA AMOSTRA | | 196,77 |
|---|---|---|
| Saneamento da amostra (+-15%) | Valor Mínino | 167,25 |
| | Valor Máximo | 226,28 |

## L - Cálculo do Valor de Avaliação:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área do avaliando** | **1800,00** | **Valor do m²** 167,25 | 301.053,03 |
| **Valor do imóvel** | | **R$ 301.053,03** | |
| | | **Valor Final da Avaliação conforme o mercado:** | **R$ 301.000,00** |

| Item | Edificações e Benfeitorias | Tipologia | IA | VU | EC | R | Área Real (m2) | Coef. Ajuste | Área Equivalente (m2) | CUB utilizado (R$/m2) | Acréscimos (%) | BDI (%) | Custo de Reprodução (Novo) | Depreciação do Imóvel | Custo de Reedição | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | comercial | | 10 | 60 | 3,0 | 20% | 400,00 | 1,0000 | 400,00 | R$ 1.453,51 | 4,00% | 22,47% | R$ 740.527,30 | 79,15% | *20,85%* | R$ 586.127,36 |
| Custo de reedição das benfeitorias | | | | | | | | | | | | | R$ 740.527,30 | | | R$ 586.127,36 |
| Valor do terreno | | | | | | | 1.800,00 | | | R$ 167,22 | | | | | | R$ 301.000,00 |
| Fator de comercialização (FC) | | | | | | | | | | | | | | | | 0,8000 |
| Valor do imóvel: terreno + benfeitorias | | | | | | | | | | | | | | | | R$ 709.701,89 |
| **Valor do imóvel arredondado em até 1%, conforme NBR 14.653** | | | | | | | | | | | | | | | | **R$ 711.000,00** |

t: +55 (49) 99969-0556

e: koerichemmanuelle@gmail.com