PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

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 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

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 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°21.494, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°21.494 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Hermínio Lunardi (antiga rua n°05), esquina com a Rua Frei Joel Lorenzetti (antiga rua n°07), Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 600.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°21.494, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data: 11 de Junho de 2012	FLS. 01	MATRÍCULA 21.494

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 02,** da **quadra nº 527,** localizado na esquina das Ruas nºs 05 e 07, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com a área superficial de dois mil metros quadrados **(2.000,00m²),** com as seguintes medidas e confrontações: ao **norte,** em 40,00 metros, com a Rua nº 05; ao **sul,** em 40,00 metros, com parte do lote urbano nº 03, da quadra nº 527 (matrícula nº 21.495); a **leste,** em 50,00 metros, com a Rua nº 07; e a **oeste,** em 50,00 metros, com o lote urbano nº 01, da quadra nº 527 (matrícula nº 21.493).

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	9136	**Inscrição:**	1.5.0143.0129.000.0	**Data**	18/07/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Quadra:**	527	**Lote:**	02
Logradouro	FREI JOEL LORENZETTI	**Número:**	S/N		
Bairro:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Testada Principal**	90,00	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	2000,00 **Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):**	0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26º 58' 19,73" S **Longitude:** 52º 33' 8,29" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano	**Alagado:**	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial	**Testada Murada:**	Não
Esquina:	Uma	**Pavimentação**	
Passeio:	Não	**Esgoto Cloacal:**	Não
Estado do Passeio			

Informações de Edificação

Ano da Edificação:		**Tipo da Construção:**	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)	**Padrão da Edificação:**	Não Informado
Conservação		**Situação da Obra:**	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros	**Fração Ideal do Imóvel:**	2000.0
Matrícula	21494		

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

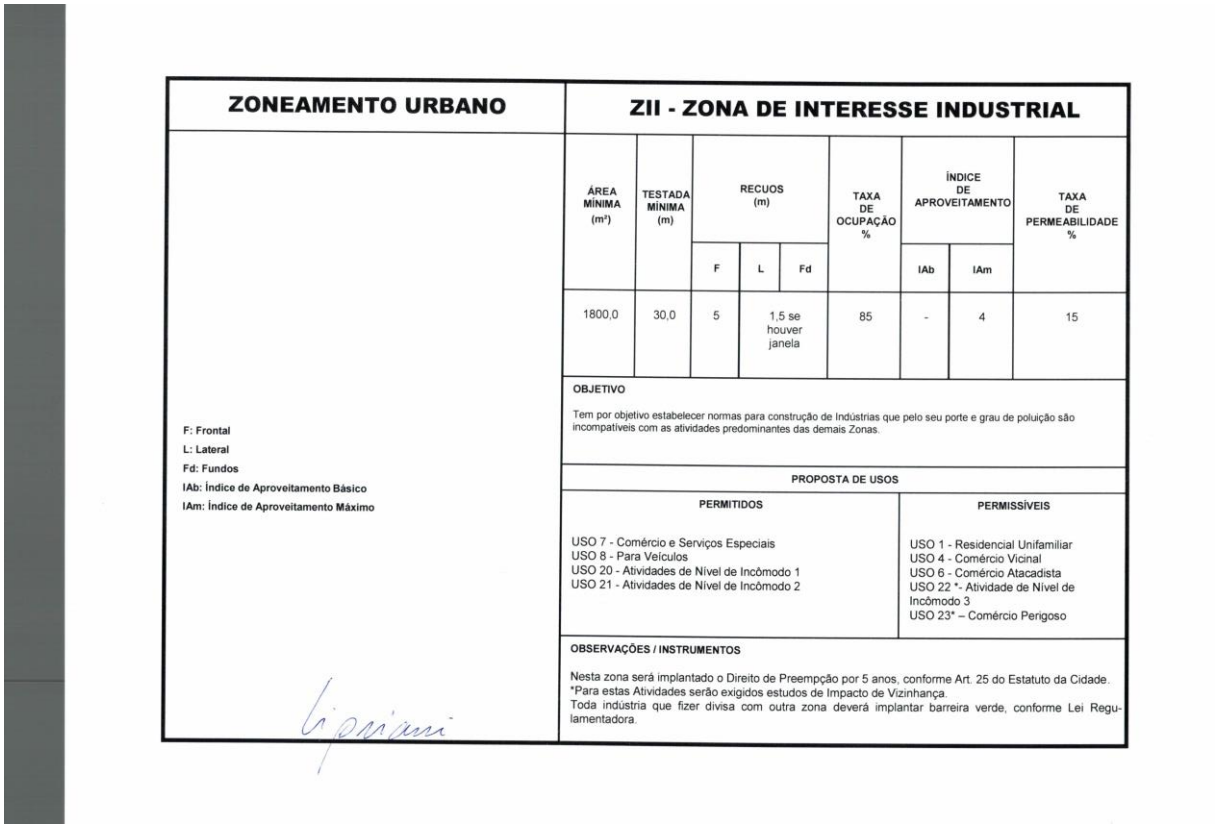
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 17/07/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO	ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL								
	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
			F	L	Fd		IAb	IAm	
	1800,0	30,0	5	1,5 se houver janela		85	-	4	15

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

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 Regulamentadora.

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 baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel de fácil acesso à Rodovia Federal BR 282, e já existe no entorno diversas empresas instaladas, imóveis com potencial para instalação de outras, bem como áreas residenciais já ocupadas, além da previsão de prolongamento da rua frontal ao imóvel, interligando com a cidade.

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 nove 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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, foi aplicado valorização ou desvalorização variados para as amostras.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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 de a 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 195.000,00	360,44	R$ 541,01	0,9	0,85	0,81	1,05	1,1	0,71	R$ 385,85
2	R$ 260.000,00	676,99	R$ 384,05	0,9	0,90	0,87	1,05	1,20	0,89	R$ 342,33
3	R$ 75.000,00	270	R$ 277,78	0,9	1,10	0,78	1,05	1,00	0,81	R$ 224,81
4	R$ 130.000,00	344,1	R$ 377,80	0,9	0,85	0,80	1,05	1,00	0,64	R$ 243,54
5	R$ 250.000,00	604	R$ 413,91	0,9	0,90	0,86	1,05	1,0	0,73	R$ 303,09
6	R$ 175.000,00	360	R$ 486,11	0,9	0,85	0,81	1,05	1,05	0,68	R$ 330,89
7	R$ 95.000,00	332,14	R$ 286,02	0,9	0,95	0,80	1,05	1,0	0,72	R$ 205,16
8	R$ 200.000,00	420	R$ 476,19	0,9	0,90	0,82	1,05	1,20	0,84	R$ 399,87
9	R$ 140.000,00	360	R$ 388,89	0,9	0,95	0,81	1,05	1,00	0,72	R$ 281,77

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 M²:	R$ 301,92
	Limite Mínimo:	R$ 150,96
	Limite Máximo:	R$ 603,85

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 M²:		**R$ 301,92**
Valor Mínimo:		R$ 205,16
Valor Máximo:		R$ 399,87
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 211,35**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 392,50**

Tendo em vista que os itens 07 e 08, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, é necessário que ocorra a sua exclusão, devendo ser realizada nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 541,01	R$ 385,85	APROVADO	R$ 385,85
2	R$ 384,05	R$ 342,33	APROVADO	R$ 342,33
3	R$ 277,78	R$ 224,81	APROVADO	R$ 224,81
4	R$ 377,80	R$ 243,54	APROVADO	R$ 243,54
5	R$ 413,91	R$ 303,09	APROVADO	R$ 303,09
6	R$ 486,11	R$ 330,89	APROVADO	R$ 330,89
7	R$ 286,02	R$ 205,16	REPROVADO	EXCLUÍDO
8	R$ 476,19	R$ 399,87	REPROVADO	EXCLUÍDO
9	R$ 388,89	R$ 281,77	APROVADO	R$ 281,77

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 301,75**
Valor Mínimo:		R$ 224,81
Valor Máximo:		R$ 385,85
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 211,23**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 392,28**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 385,85	R$ 301,75	-84,10	7072,44
2	R$ 342,33	R$ 301,75	-40,57	1646,15
3	R$ 224,81	R$ 301,75	76,94	5920,52
4	R$ 243,54	R$ 301,75	58,22	3389,12
5	R$ 303,09	R$ 301,75	-1,34	1,80
6	R$ 330,89	R$ 301,75	-29,14	848,96
7	R$ 205,16	R$ 301,75	96,59	9330,24
8	R$ 399,87	R$ 301,75	-98,11	9625,84
9	R$ 281,77	R$ 301,75	19,99	399,48

Variância:	5462,08
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**73,91**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,31**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	24,5%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 261,53
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 341,98
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**26,66%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 301,75
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 211,23
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 392,28
Área do Imóvel Avaliando:		2.000,00
Valor do Imóvel:		**R$ 603.507,83**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 512.981,66
Limite Superior (+15%):	R$ 694.034,00
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 603.507,83**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 600.000,00**

R$ 600.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula

n°21.494, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$600.000,00 (seiscentos 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:	**26,66%**
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 n°21.494 é de **R$ 600.000,00 (seiscentos 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), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:17:03 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:53:11 -03'00'

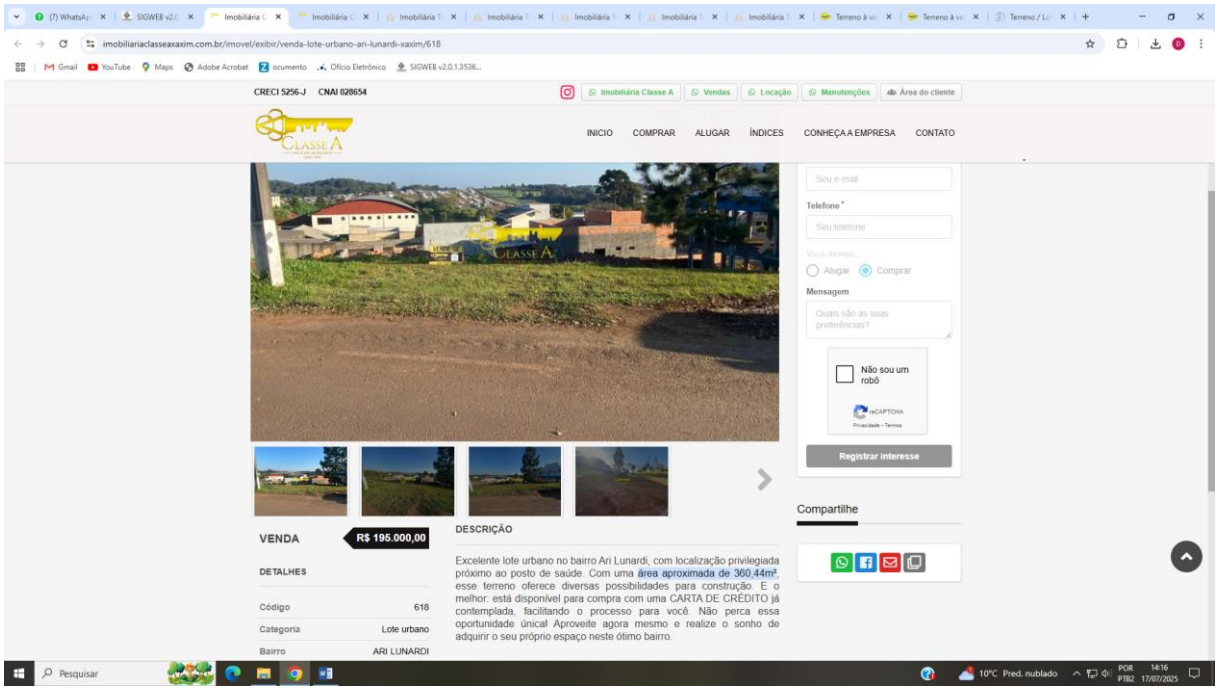
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:29:00 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

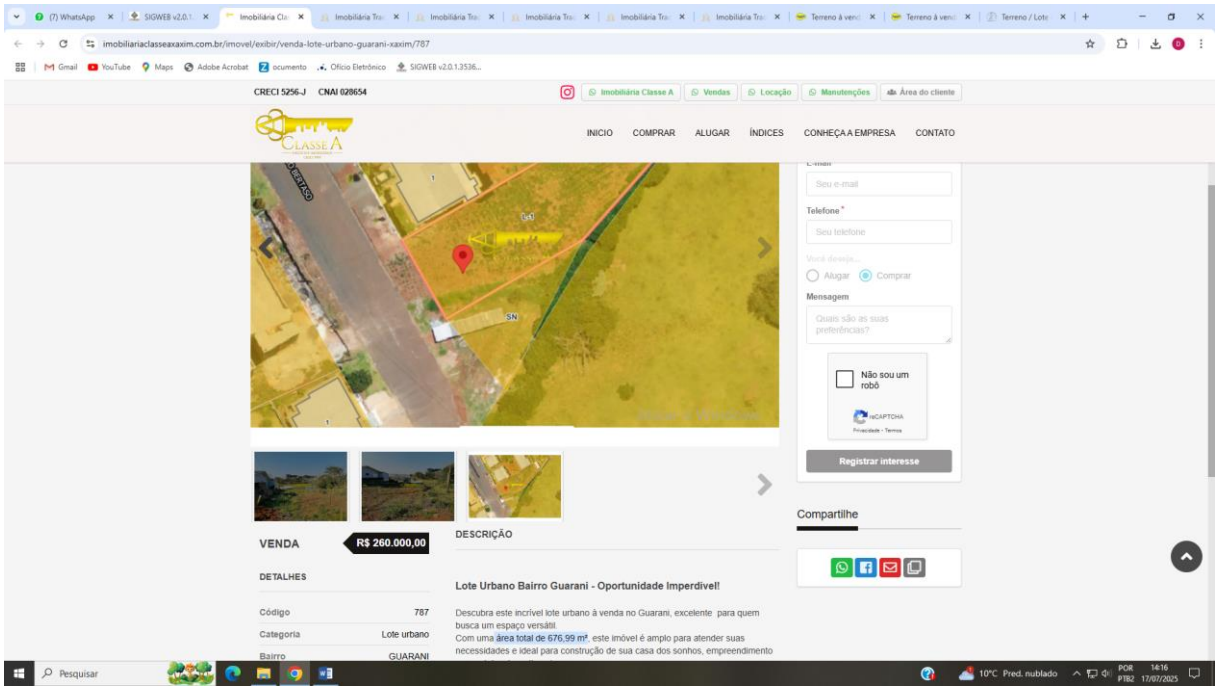
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

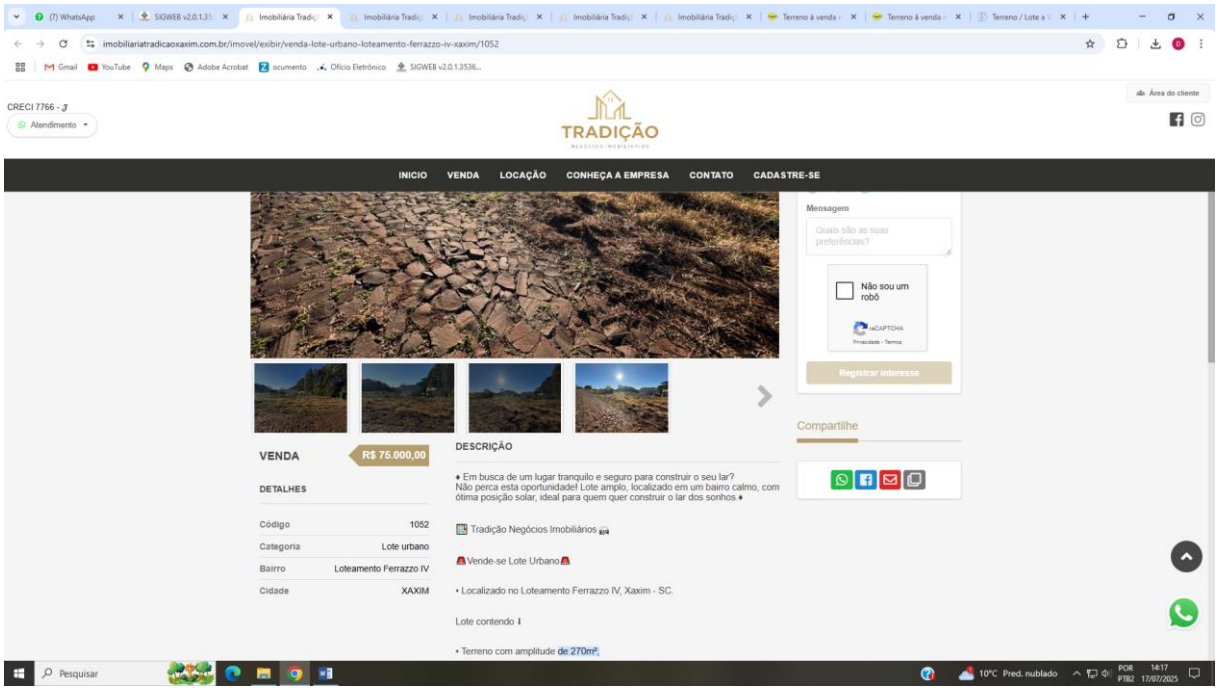
QUADRO AMOSTRAL



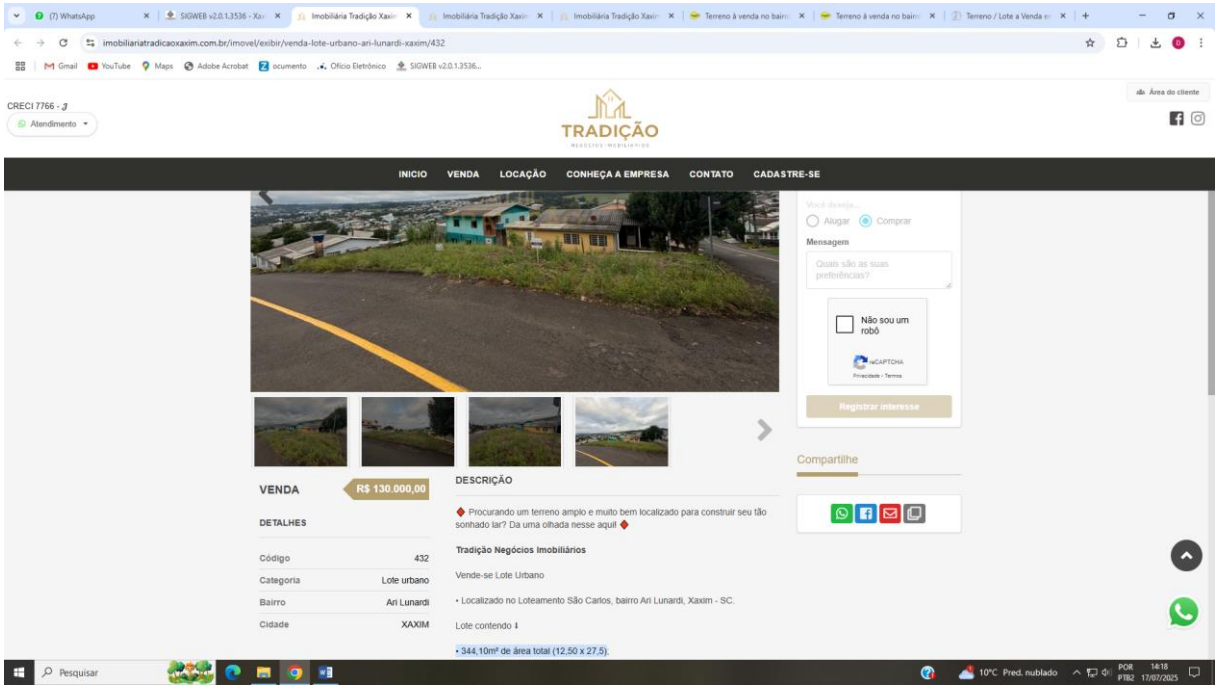
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/618



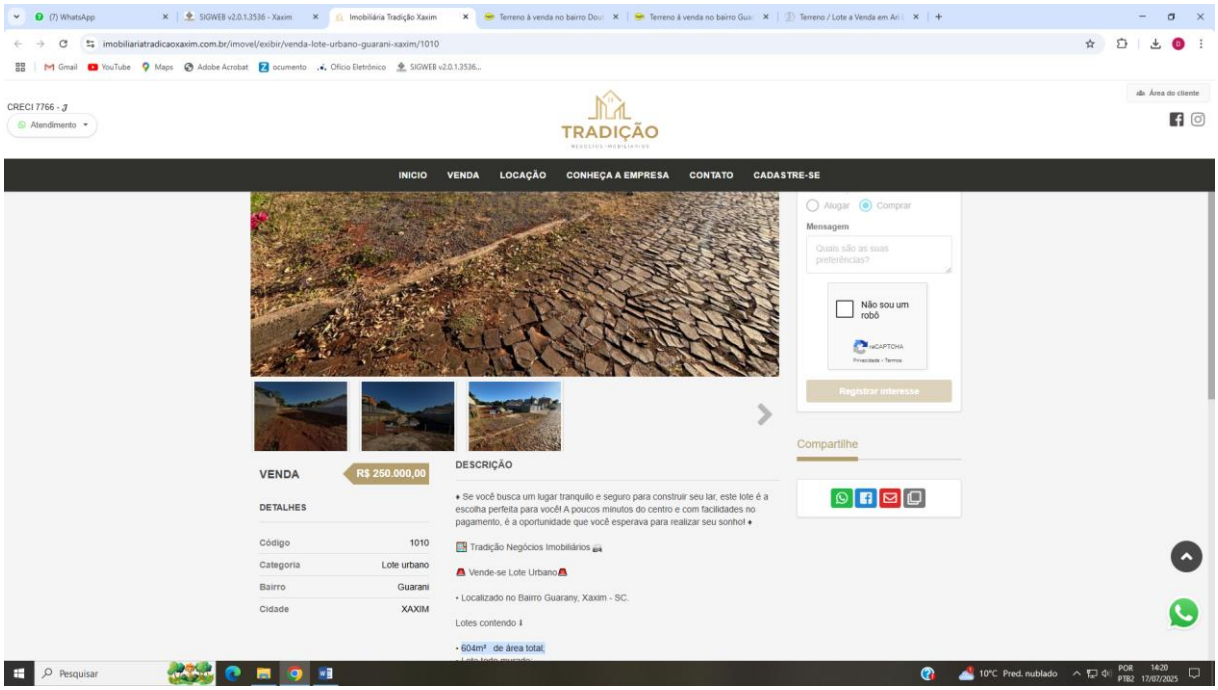
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/787



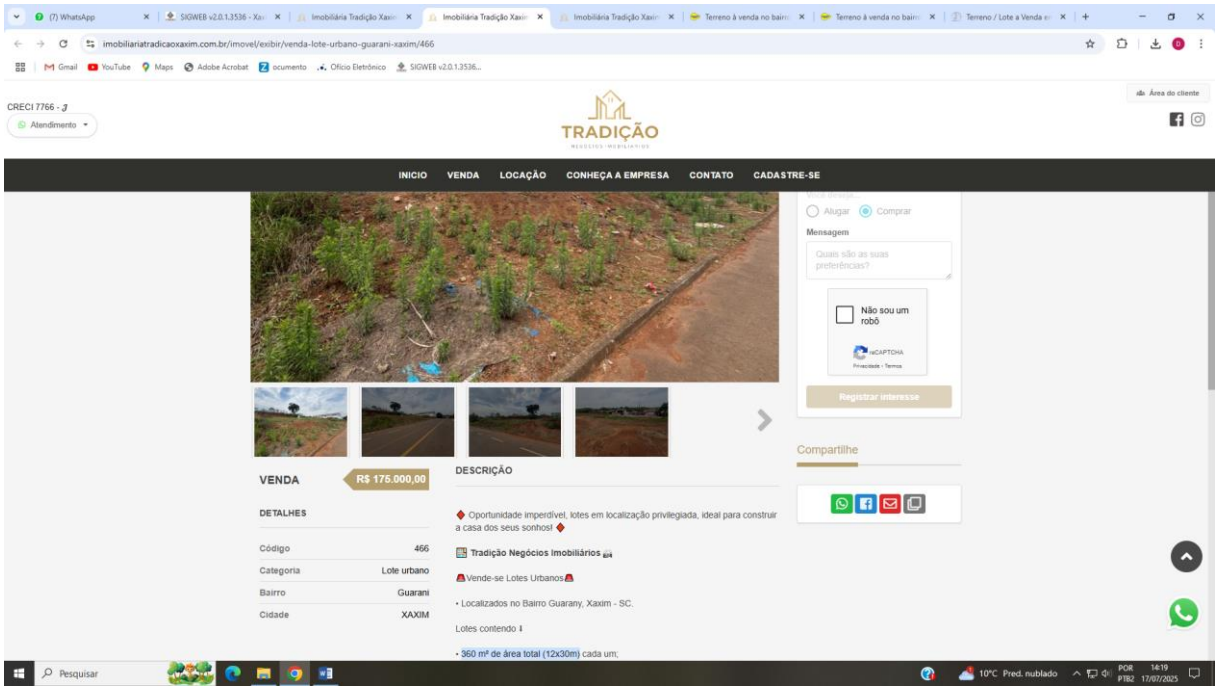
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-ferrazzo-iv-xaxim/1052



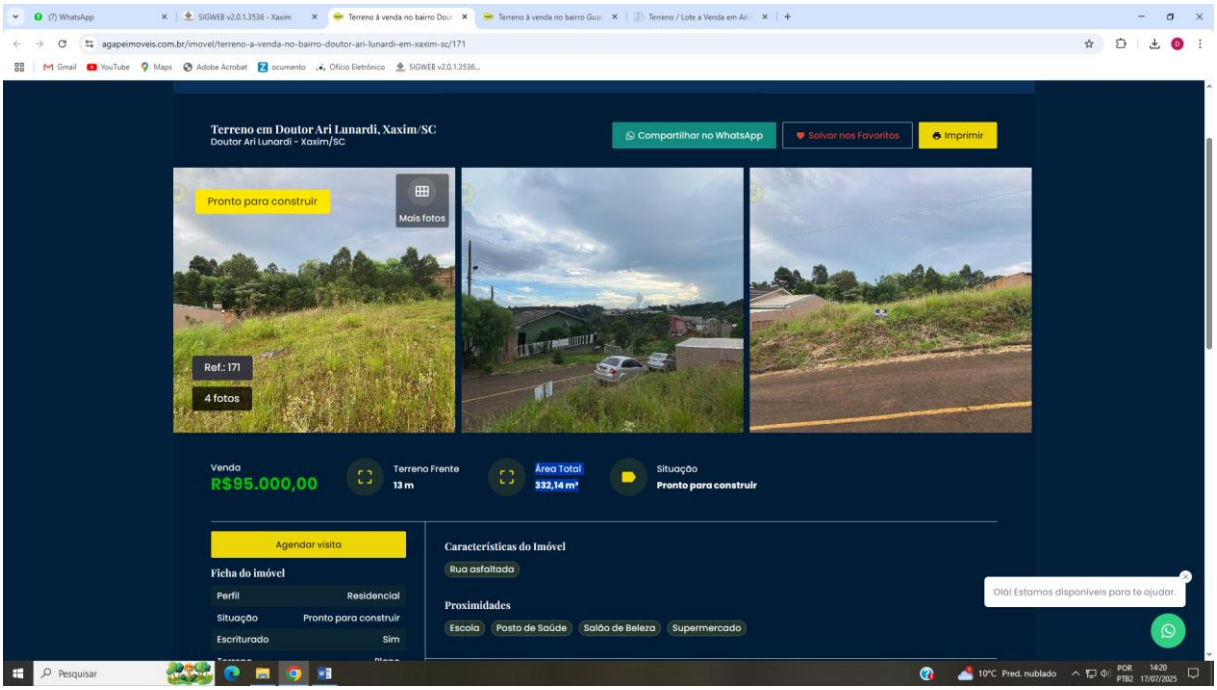
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/432



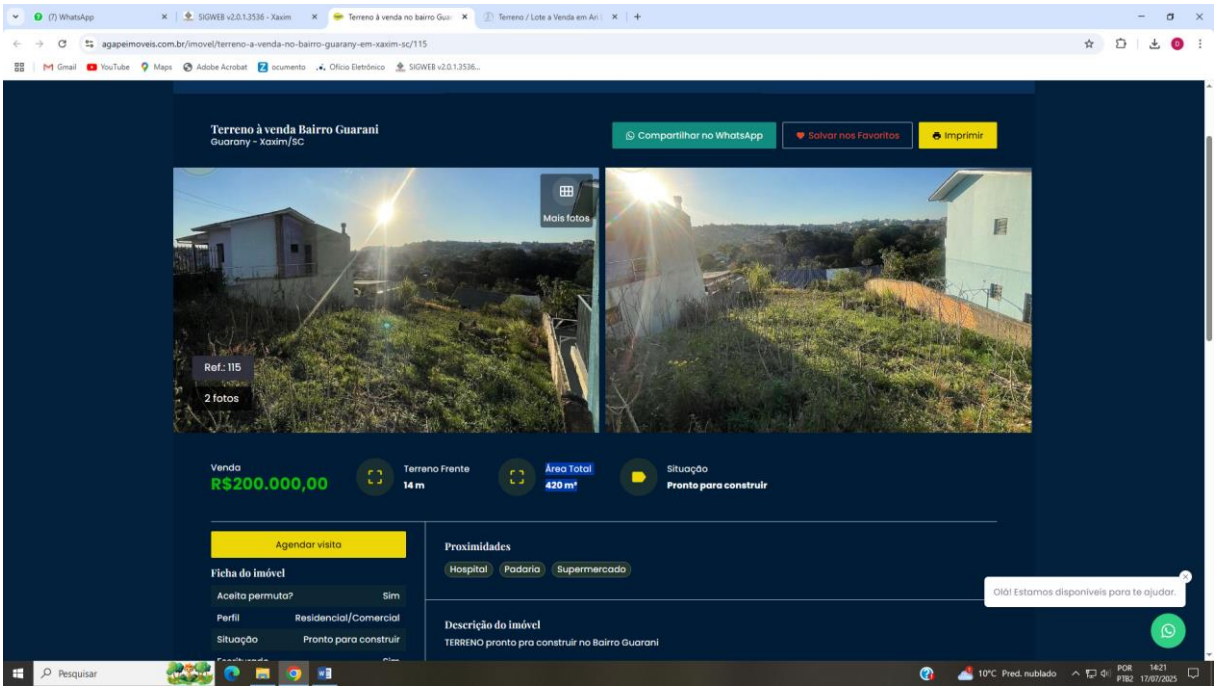
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/1010



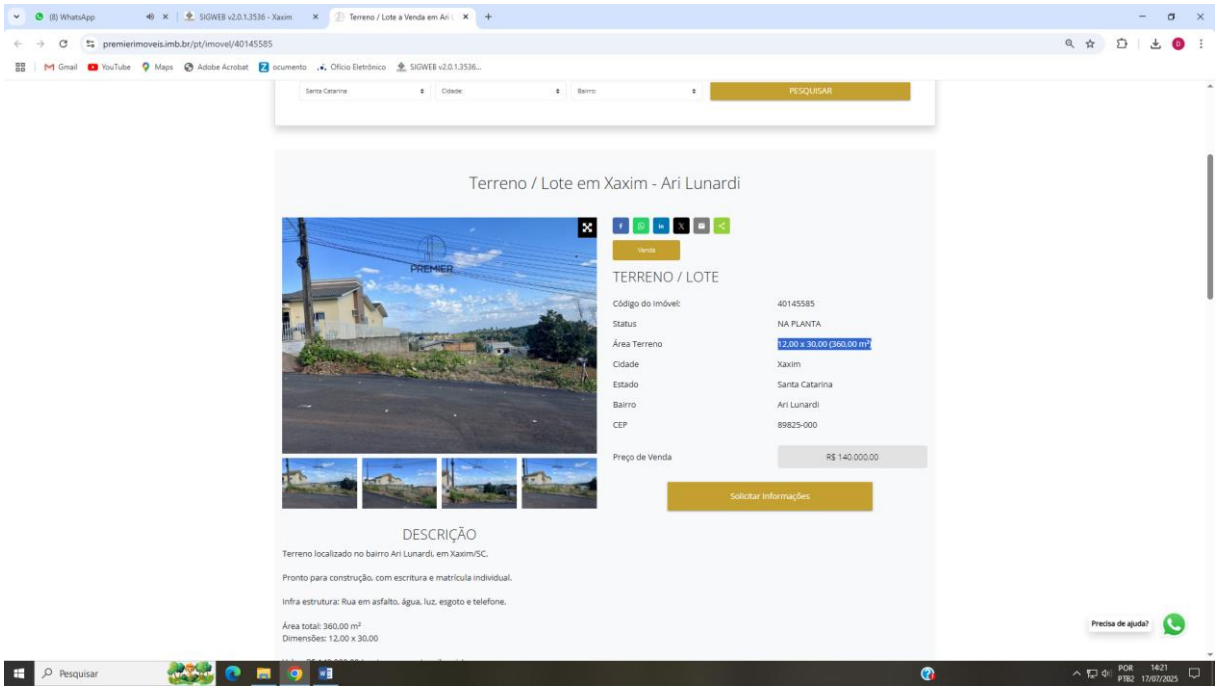
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/466



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-doutor-ari-lunardi-em-xaxim-sc/171



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-guarany-em-xaxim-sc/115



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40145585

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

6.1 Localização do imóvel e características da região 8

7. Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha 8

8. Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

8.1.1 Fator oferta (Fo) 10

8.1.2 Fator transposição (F loc) 10

8.1.3 Fator área (Fa) 11

8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 16

9. Determinação do valor de mercado do bem 17
10. Enquadramento 18
10.1 Grau de fundamentação 18
10.2 Grau de precisão 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°28.244, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°28.244 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado esquerdo, 94,50 metros da Rua Ângela Rossi Sabini, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$110.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°28.244, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Data:	FLS.	MATRÍCULA
19 de Abril de 2018	01	28.244

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 10,** da **quadra nº 868** (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado esquerdo, 94,50 metros da Rua Angela Rossi Sabini, Loteamento Belmonte, **Bairro Flor,** Xaxim-SC, com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados **(303,75m²),** com as seguintes medidas e confrontações: a **noroeste,** em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a **sudeste,** em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a **nordeste,** em 22,50 metros, com o lote urbano nº 11; e a **sudoeste,** em 22,50 metros, com o lote urbano nº 09.

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

Município de Xaxim
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	13242	**Inscrição:**	3.6.0280.0136.000.0	**Data**	17/07/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	FLOR	**Quadra:**	868	**Lote:**	10
Logradouro	RITA SORGATO	**Número:**	S/N		
Bairro:	FLOR	**Testada Principal**	13,50	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	303,75	**Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):** 0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26° 58' 12,69" S **Longitude:** 52° 30' 40,41" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano	**Alagado:**	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial	**Testada Murada:**	Não
Esquina:	Nenhuma	**Pavimentação**	
Passeio:	Não	**Esgoto Cloacal:**	Não
Estado do Passeio			

Informações de Edificação

Ano da Edificação:		**Tipo da Construção:**	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)	**Padrão da Edificação:**	Não Informado
Conservação		**Situação da Obra:**	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros	**Fração Ideal do Imóvel:**	303.75
Matrícula	28.244		

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

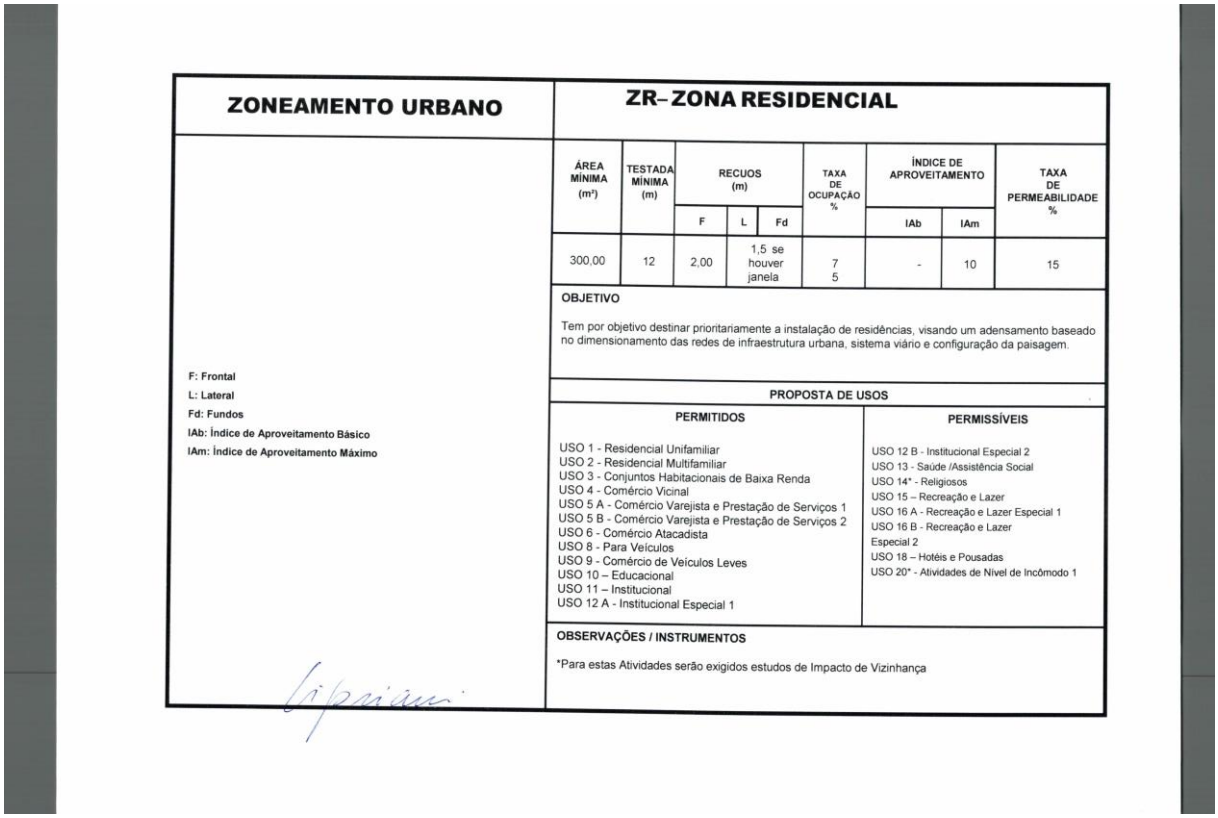
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 17/07/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZR – Zona Residencial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO — **ZR– ZONA RESIDENCIAL**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
300,00	12	2,00	1,5 se houver janela		75	-	10	15

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 6 - Comércio Atacadista USO 8 - Para Veículos USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1	USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 – Hotéis e Pousadas USO 20* - Atividades de Nível de Incômodo 1

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança

Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é residencial ou comercial para atividades de baixo impacto.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que na mesma quadra está sendo construída uma UBS (Unidade Básica de Saúde).

Não há a presença de grandes supermercados, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 oito 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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 igual a aptidão das amostras, inclusive fazendo parte do mesmo loteamento, em nenhuma das amostras foi aplicado valorização ou desvalorização.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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 de a 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.

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
				Oferta	Localização	Área	ltiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 120.000,00	301,39	R$ 398,16	0,9	1,00	1,00	1,00	0,9	0,81	R$ 321,88
2	R$ 126.000,00	303,75	R$ 414,81	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 336,00
3	R$ 138.000,00	303,75	R$ 454,32	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 408,89
4	R$ 142.000,00	300,67	R$ 472,28	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 381,57
5	R$ 150.000,00	303,75	R$ 493,83	0,9	1,00	1,00	1,00	0,8	0,72	R$ 355,56
6	R$ 135.000,00	319,2	R$ 422,93	0,9	1,00	1,01	1,00	1,0	0,91	R$ 385,39
7	R$ 158.000,00	333,25	R$ 474,12	0,9	1,00	1,02	1,00	0,8	0,74	R$ 349,37
8	R$ 144.000,00	303,75	R$ 474,07	0,9	1,00	1,00	1,00	0,80	0,72	R$ 341,33

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 M²:	R$ 360,00
	Limite Mínimo:	R$ 180,00
	Limite Máximo:	R$ 720,00

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 M²:		**R$ 360,00**
Valor Mínimo:		R$ 321,88
Valor Máximo:		R$ 408,89
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 252,00**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 468,00**

Nenhum dos itens da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, não sendo necessário que ocorra exclusões, mantendo-se o resultado obtido na tabela anterior.

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 321,88	R$ 360,00	38,12	1453,18
2	R$ 336,00	R$ 360,00	24,00	575,91
3	R$ 408,89	R$ 360,00	-48,89	2390,31
4	R$ 381,57	R$ 360,00	-21,57	465,44
5	R$ 355,56	R$ 360,00	4,44	19,74
6	R$ 385,39	R$ 360,00	-25,39	644,73
7	R$ 349,37	R$ 360,00	10,63	113,00
8	R$ 341,33	R$ 360,00	18,66	348,37

Variância:	751,34
N° de Amostras:	8
Desvio Padrão:	**27,41**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,39**			
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	8	Índice: 1,86	APROVADO
Coeficiente de Variação	7,6%			

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 08 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 07.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 346,29
Número de Amostras:	8		Limite Superior:	R$ 373,71
Grau de Liberdade (N-1):	7		**Amplitude:**	**7,62%**
Distribuição *t*	1,415			

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 M²:		R$ 360,00
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 252,00
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 468,00
Área do Imóvel Avaliando:		303,75
Valor do Imóvel:		**R$ 109.349,43**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 92.947,01
Limite Superior (+15%):	R$ 125.751,84
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 109.349,43**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 110.000,00**

R$ 110.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°28.244, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$110.000,00 (cento e dez 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:	**7,62%**
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 n°28.244 é de **R$ 110.000,00 (cento e dez 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), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:16:13 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:32:30 -03'00'

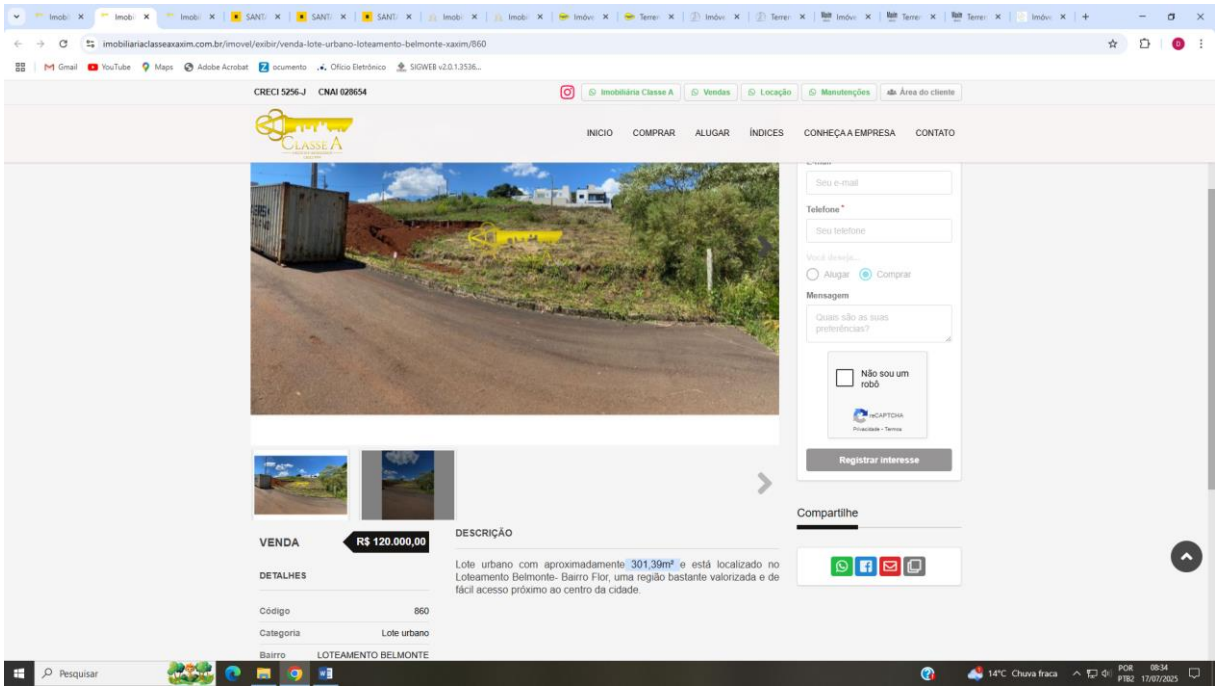
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:29:49 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

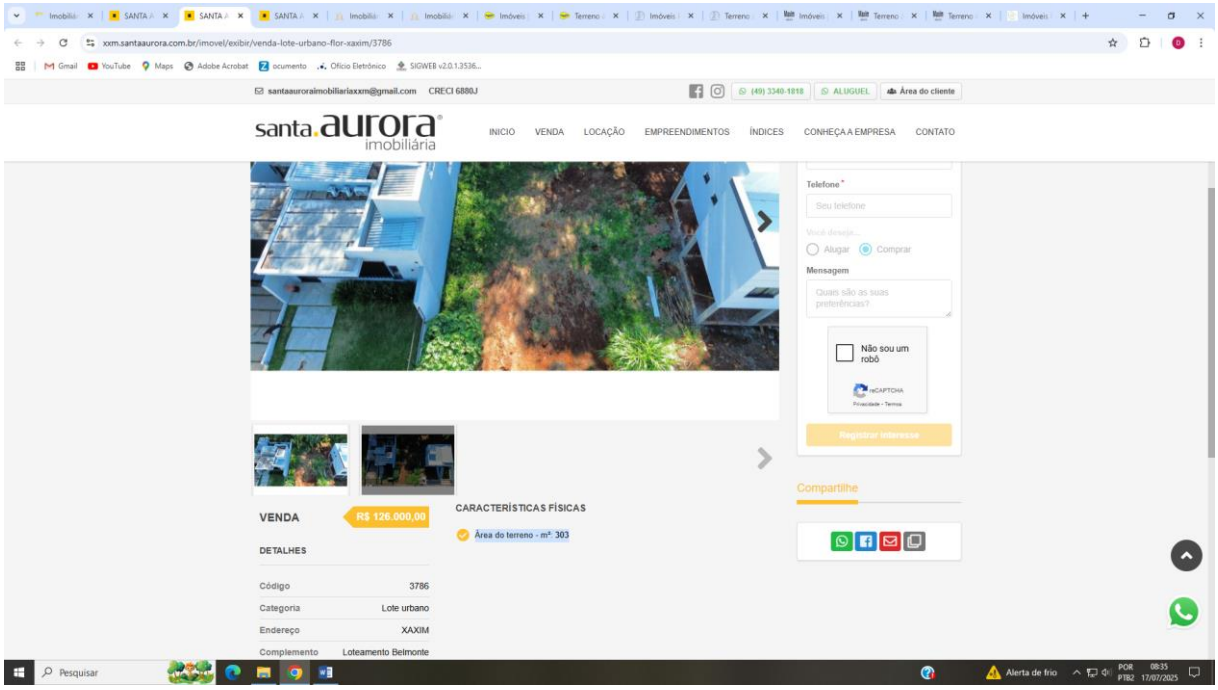
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

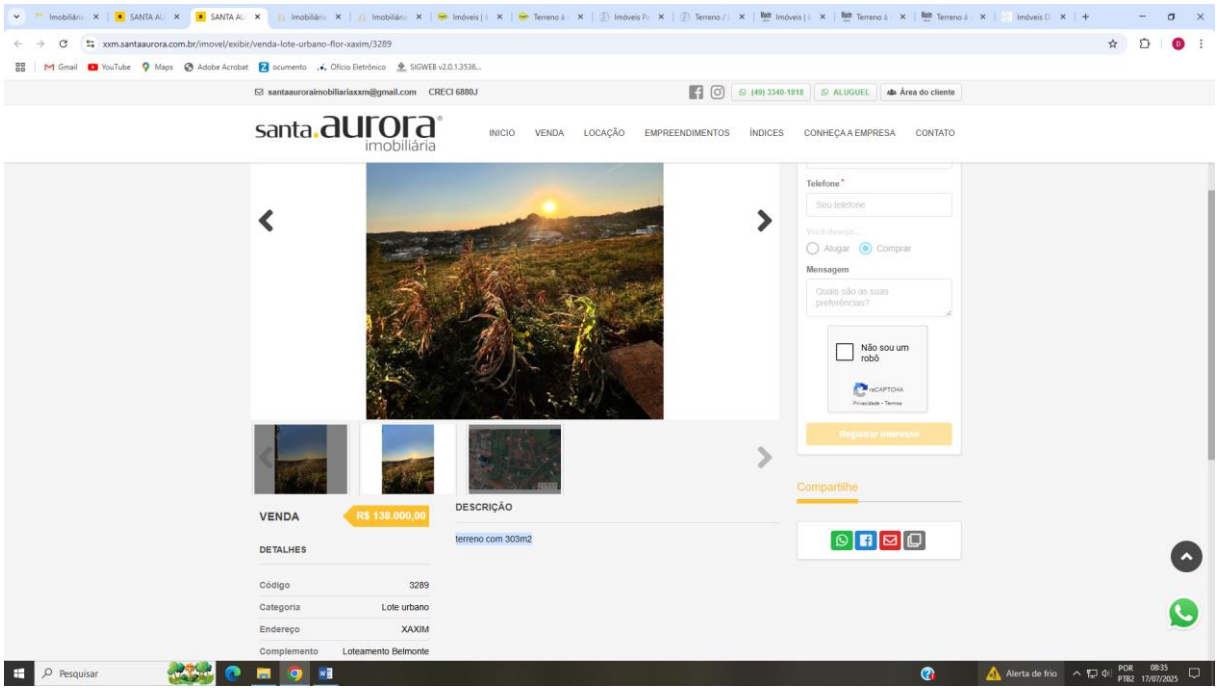
QUADRO AMOSTRAL



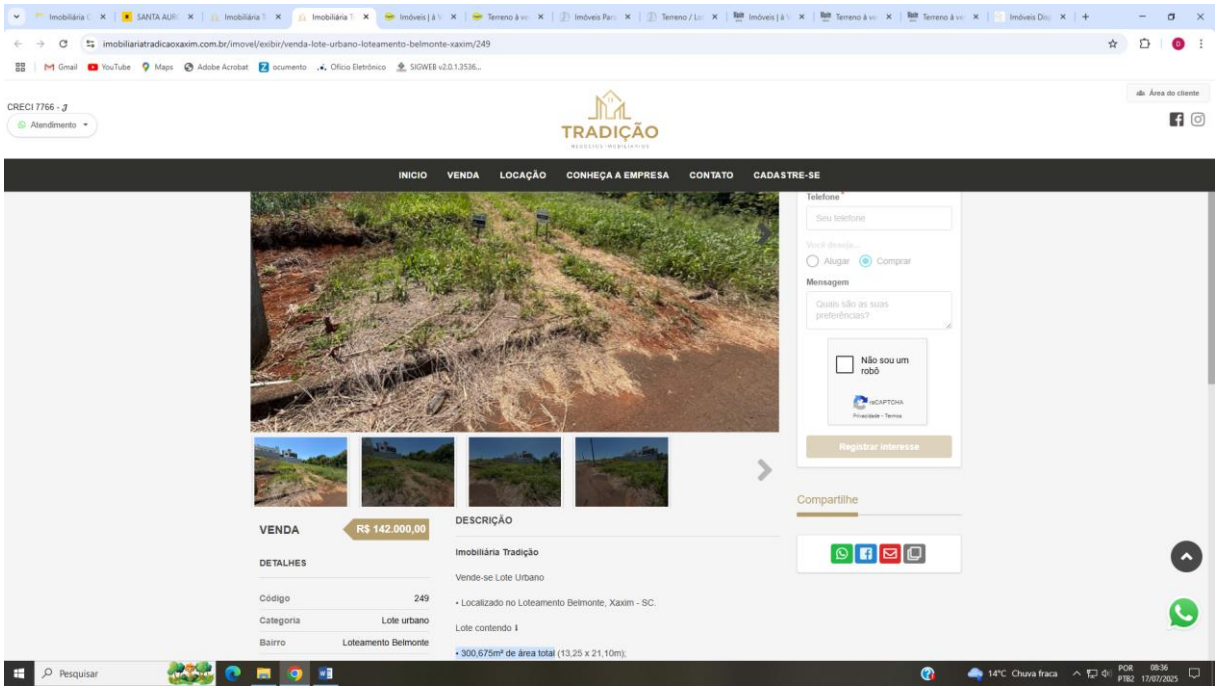
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/860



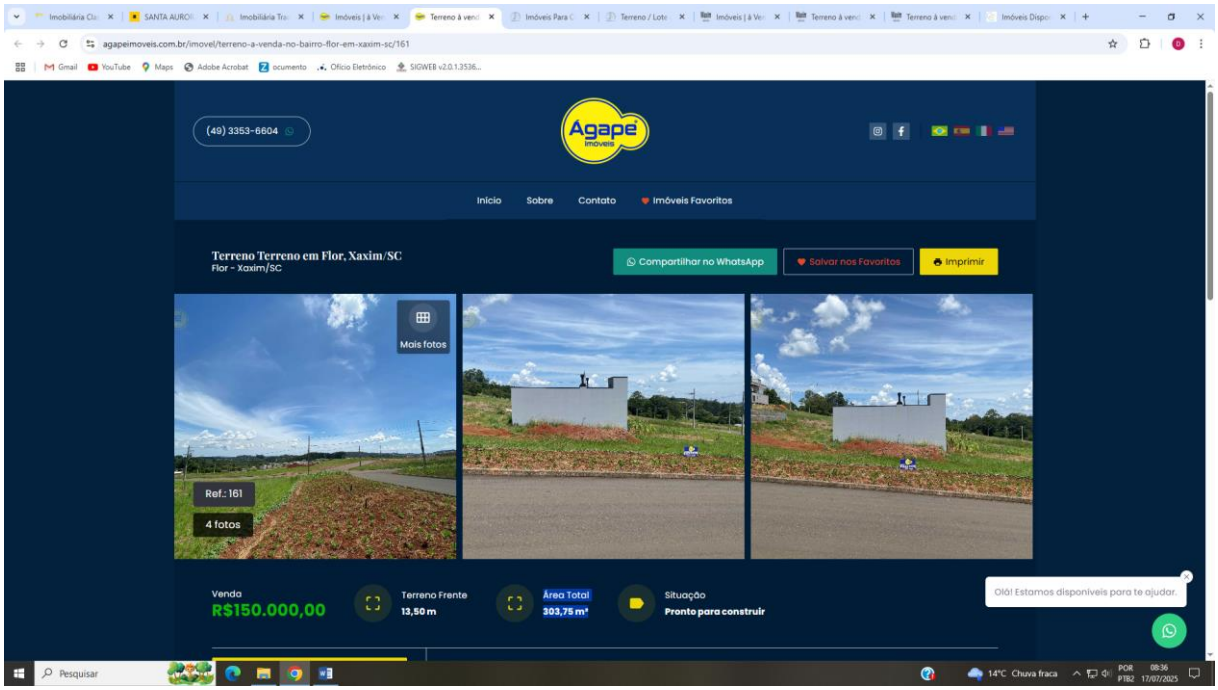
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3786



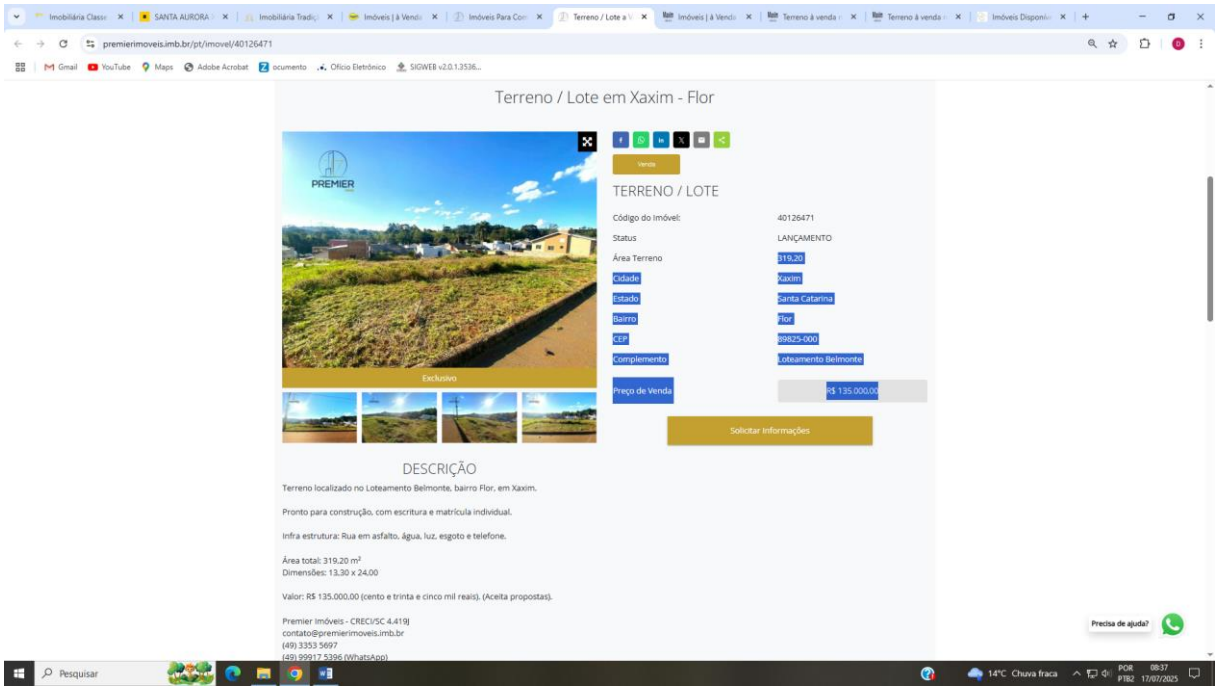
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3289



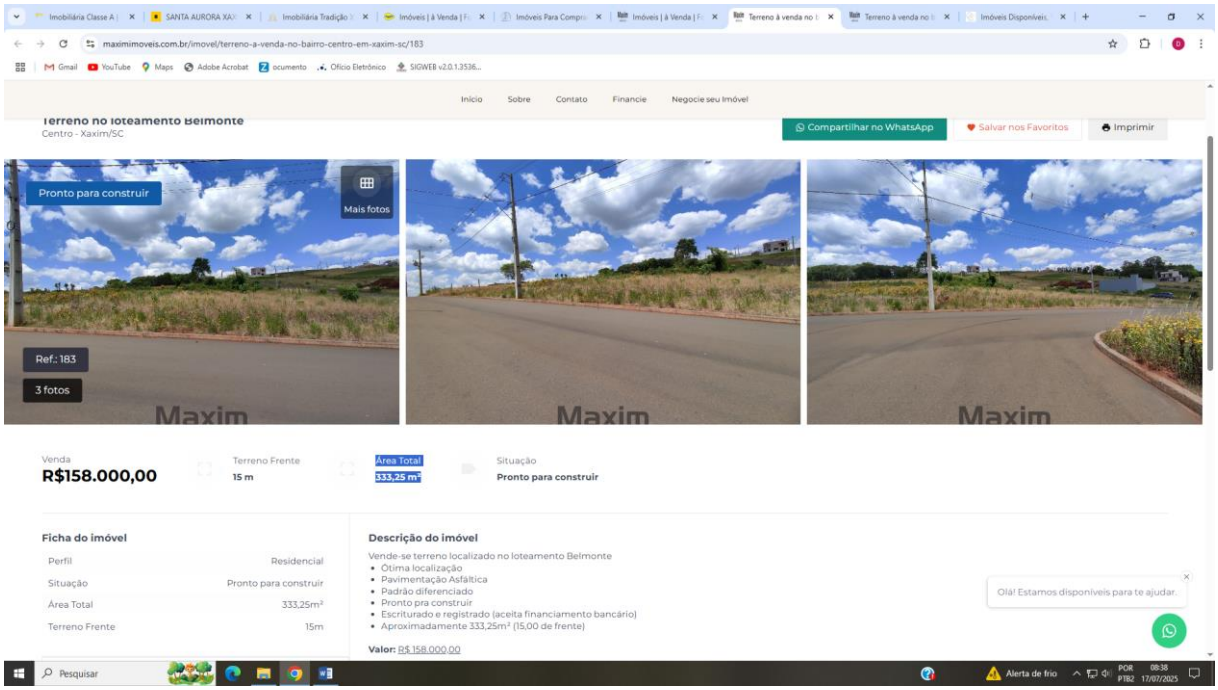
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/249



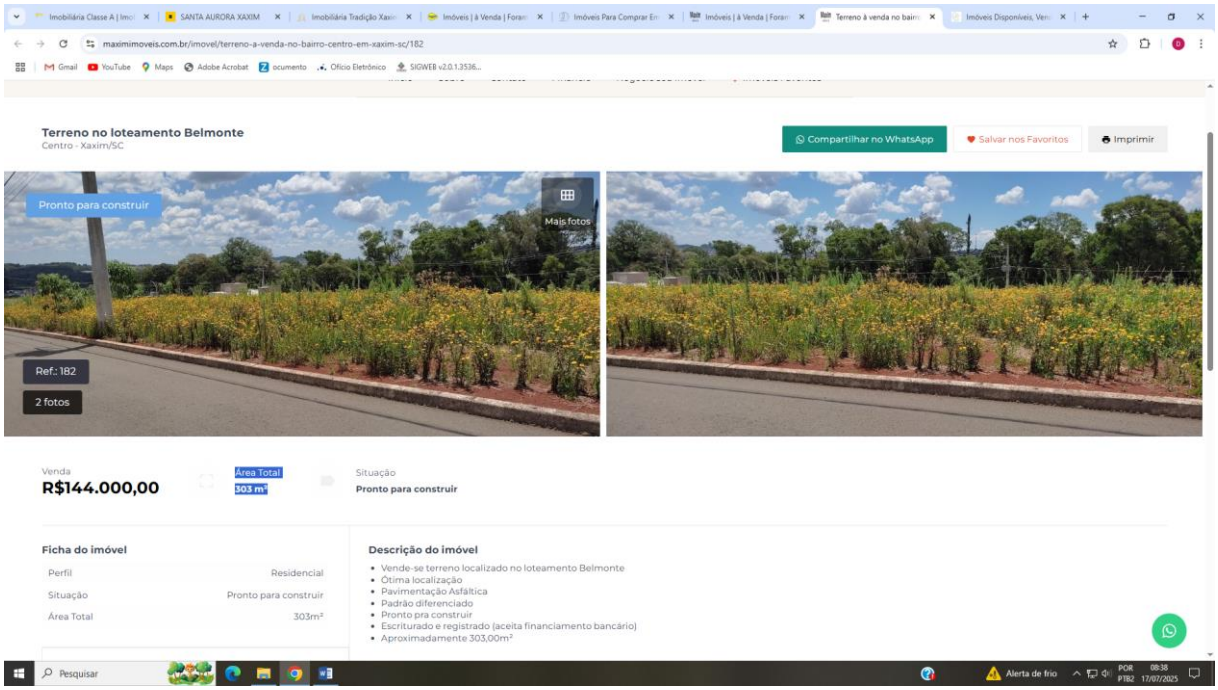
https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-flor-em-xaxim-sc/161



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40126471



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/183



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/182

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

6.1 Localização do imóvel e características da região 8

7. Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha 8

8. Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

8.1.1 Fator oferta (Fo) 10

8.1.2 Fator transposição (F loc) 10

8.1.3 Fator área (Fa) 11

8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 16

9. Determinação do valor de mercado do bem 17
10. Enquadramento 18
10.1 Grau de fundamentação 18
10.2 Grau de precisão 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°28.245, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°28.245 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 106,00 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$110.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°28.245, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Data:	19 de	Abril	de 2018	FLS. 01	MATRÍCULA 28.245

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 11, da quadra nº 868** (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 106,00 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, **Bairro Flor,** Xaxim-SC, com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados **(303,75m²),** com as seguintes medidas e confrontações: a **noroeste,** em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a **sudeste,** em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a **nordeste,** em 22.50 metros. com o lote urbano nº 12: e a **sudoeste.** em 22.50 metros. com o lote urbano nº 10.

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	13243	**Inscrição:**	3.6.0280.0163.000.0	**Data**	17/07/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	FLOR		**Quadra:** 868	**Lote:**	11
Logradouro	RITA SORGATO		**Número:** S/N		
Bairro:	FLOR		**Testada Principal**	13,50	**Testada Secund. (m):** 0,00
Área Lote	303,75	**Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):** 0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM		**CNPJ/CPF:** 82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:** SN		**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26º 58' 12,46" S **Longitude:** 52º 30' 40,00" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano	**Alagado:**	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial	**Testada Murada:**	Não
Esquina:	Nenhuma	**Pavimentação**	
Passeio:	Não	**Esgoto Cloacal:**	Não
Estado do Passeio			

Informações de Edificação

Ano da Edificação:		**Tipo da Construção:**	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)	**Padrão da Edificação:**	Não Informado
Conservação		**Situação da Obra:**	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros	**Fração Ideal do Imóvel:**	303.75
Matrícula	28.245		

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 17/07/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZR – Zona Residencial.

Cita-se:

ZONEAMENTO URBANO — **ZR– ZONA RESIDENCIAL**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
300,00	12	2,00	1,5 se houver janela		75	-	10	15

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 6 - Comércio Atacadista USO 8 - Para Veículos USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1	USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 – Hotéis e Pousadas USO 20* - Atividades de Nível de Incômodo 1

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é residencial ou comercial para atividades de baixo impacto.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que na mesma quadra está sendo construída uma UBS (Unidade Básica de Saúde).

Não há a presença de grandes supermercados, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 oito 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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 igual a aptidão das amostras, inclusive fazendo parte do mesmo loteamento, em nenhuma das amostras foi aplicado valorização ou desvalorização.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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 de a 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.

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
				Oferta	Localização	Área	ltiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 120.000,00	301,39	R$ 398,16	0,9	1,00	1,00	1,00	0,9	0,81	R$ 321,88
2	R$ 126.000,00	303,75	R$ 414,81	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 336,00
3	R$ 138.000,00	303,75	R$ 454,32	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 408,89
4	R$ 142.000,00	300,67	R$ 472,28	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 381,57
5	R$ 150.000,00	303,75	R$ 493,83	0,9	1,00	1,00	1,00	0,8	0,72	R$ 355,56
6	R$ 135.000,00	319,2	R$ 422,93	0,9	1,00	1,01	1,00	1,0	0,91	R$ 385,39
7	R$ 158.000,00	333,25	R$ 474,12	0,9	1,00	1,02	1,00	0,8	0,74	R$ 349,37
8	R$ 144.000,00	303,75	R$ 474,07	0,9	1,00	1,00	1,00	0,80	0,72	R$ 341,33

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 M²:	R$ 360,00
	Limite Mínimo:	R$ 180,00
	Limite Máximo:	R$ 720,00

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 M²:		**R$ 360,00**
Valor Mínimo:		R$ 321,88
Valor Máximo:		R$ 408,89
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 252,00**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 468,00**

Nenhum dos itens da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, não sendo necessário que ocorra exclusões, mantendo-se o resultado obtido na tabela anterior.

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 321,88	R$ 360,00	38,12	1453,18
2	R$ 336,00	R$ 360,00	24,00	575,91
3	R$ 408,89	R$ 360,00	-48,89	2390,31
4	R$ 381,57	R$ 360,00	-21,57	465,44
5	R$ 355,56	R$ 360,00	4,44	19,74
6	R$ 385,39	R$ 360,00	-25,39	644,73
7	R$ 349,37	R$ 360,00	10,63	113,00
8	R$ 341,33	R$ 360,00	18,66	348,37

Variância:	751,34
N° de Amostras:	8
Desvio Padrão:	**27,41**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,39**			
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	8	Índice: 1,86	APROVADO
Coeficiente de Variação	7,6%			

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 08 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 07.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 346,29
Número de Amostras:	8		Limite Superior:	R$ 373,71
Grau de Liberdade (N-1):	7		**Amplitude:**	**7,62%**
Distribuição *t*	1,415			

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 M²:		R$ 360,00
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 252,00
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 468,00
Área do Imóvel Avaliando:		303,75
Valor do Imóvel:		**R$ 109.349,43**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 92.947,01
Limite Superior (+15%):	R$ 125.751,84
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 109.349,43**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 110.000,00**

R$ 110.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°28.245, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$110.000,00 (cento e dez 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:	**7,62%**
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 n°28.245 é de **R$ 110.000,00 (cento e dez 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), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:15:49 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:29:50 -03'00'

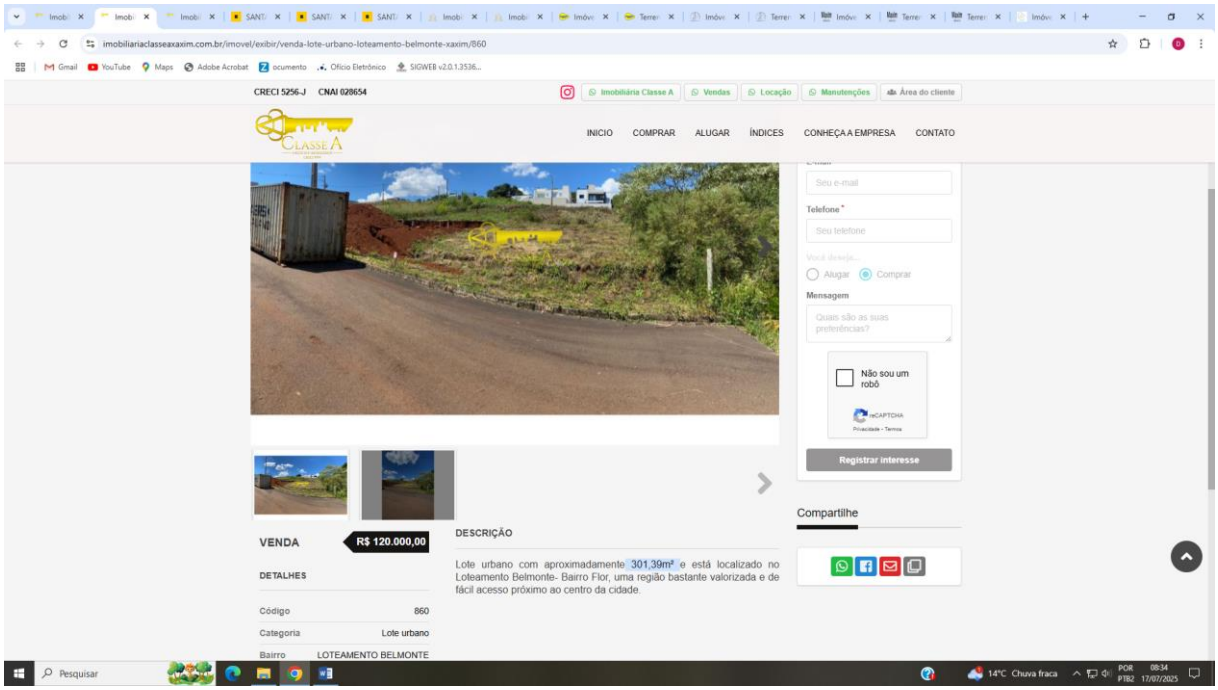
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:30:18 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

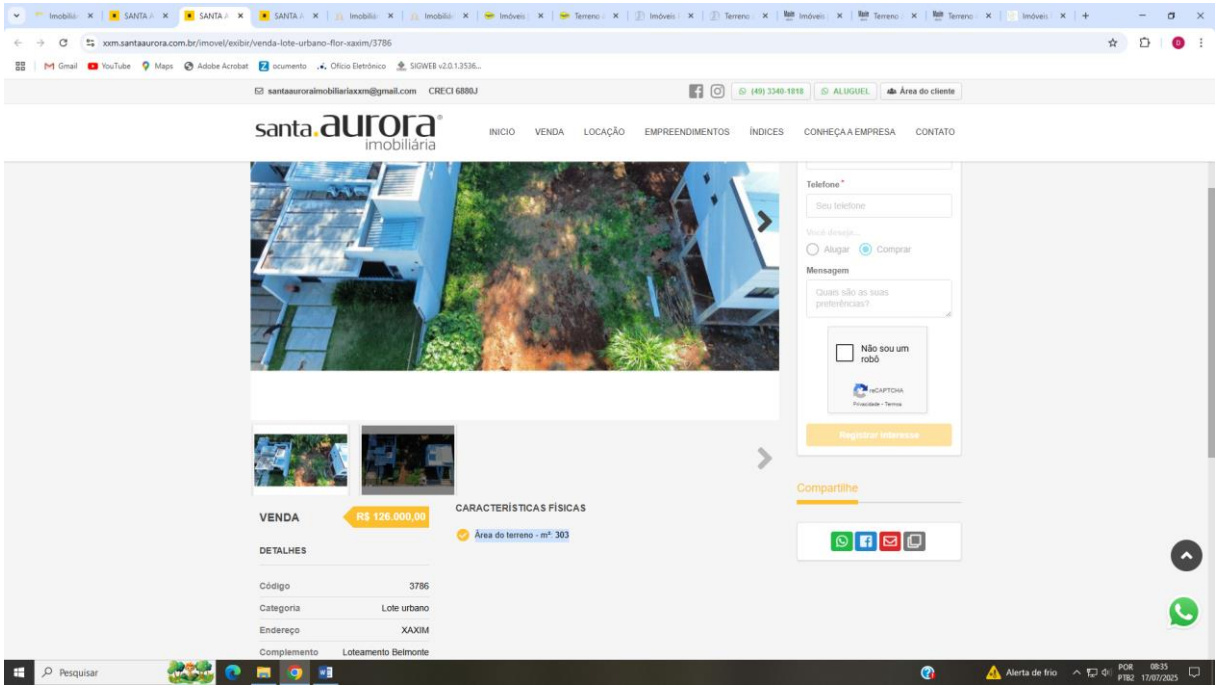
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

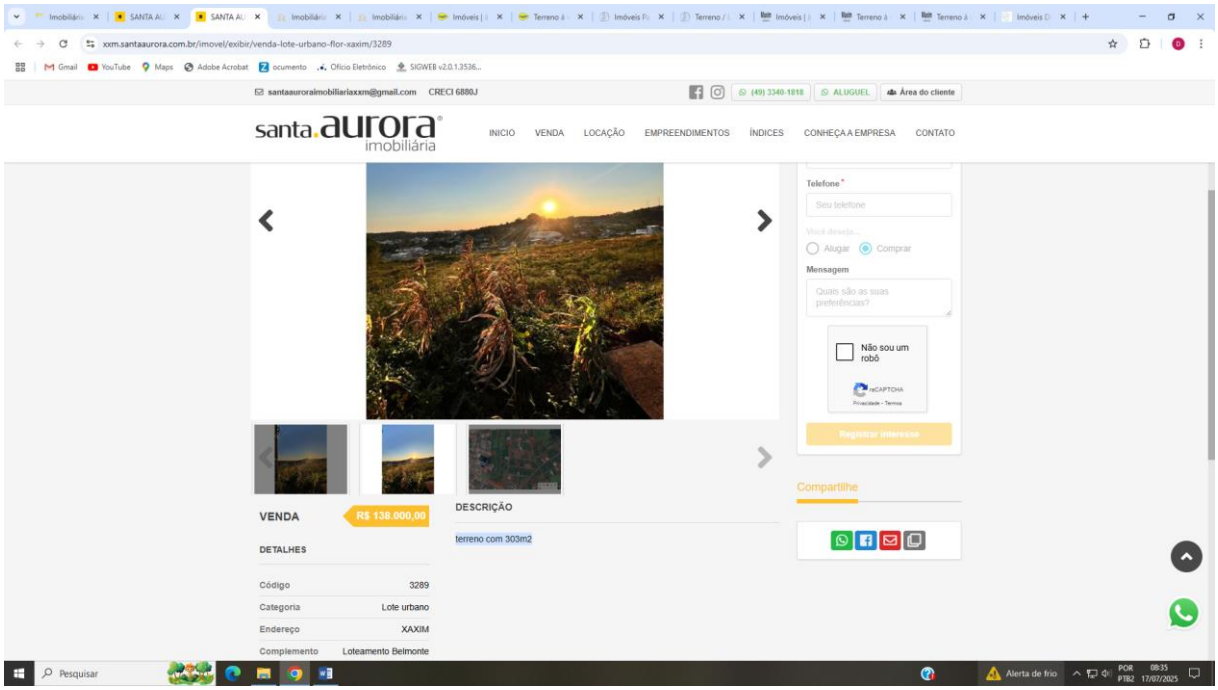
QUADRO AMOSTRAL



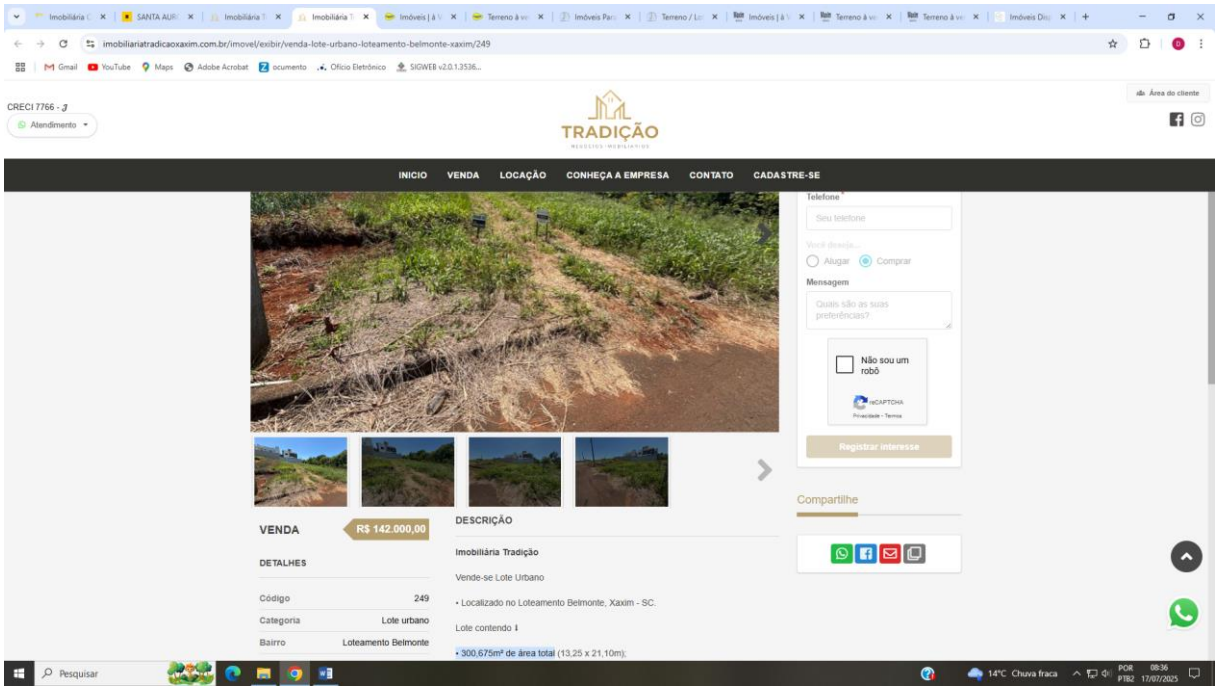
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/860



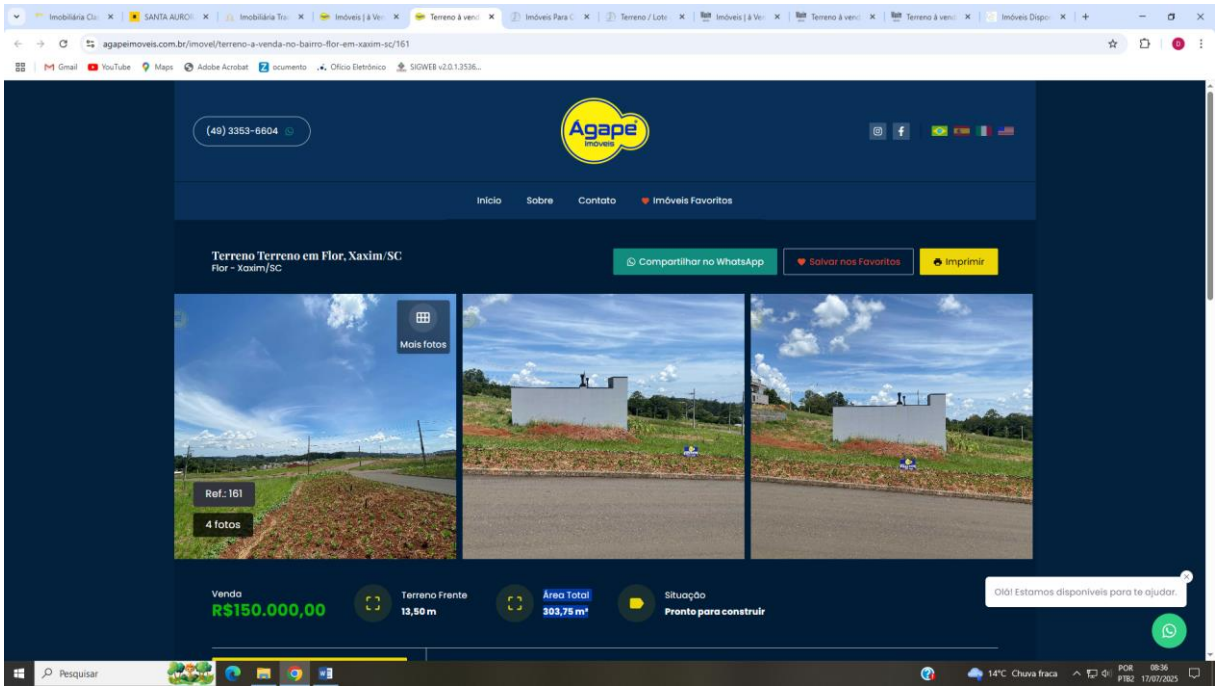
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3786



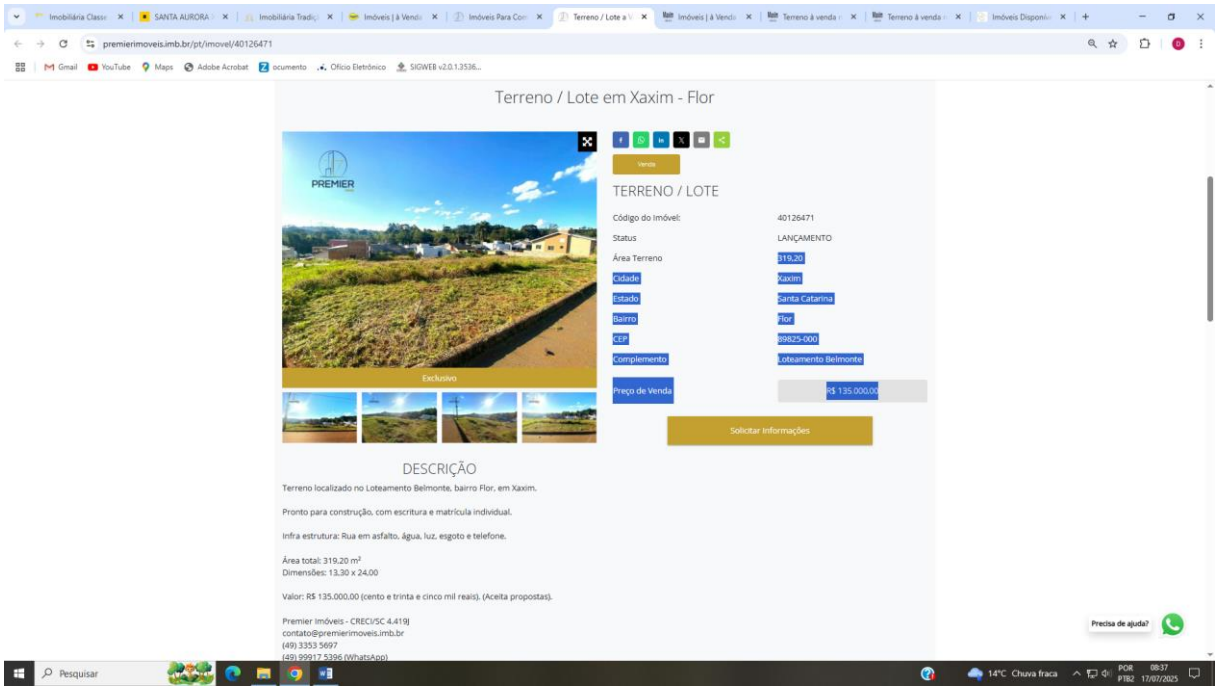
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3289



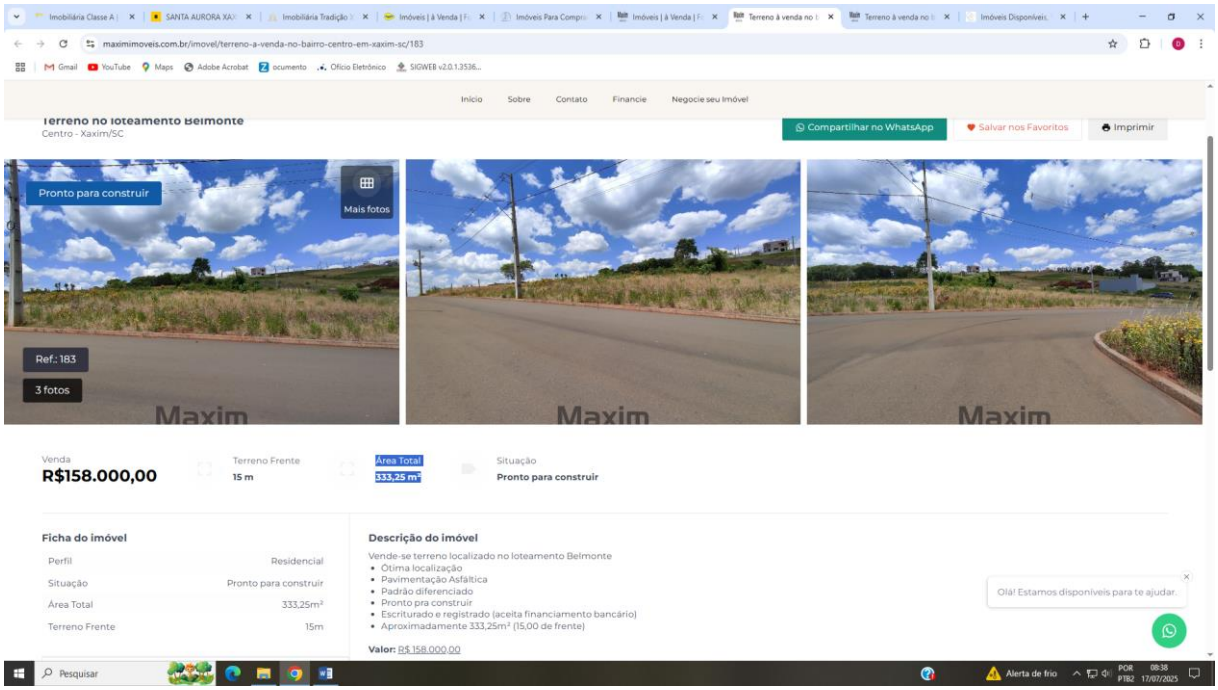
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/249



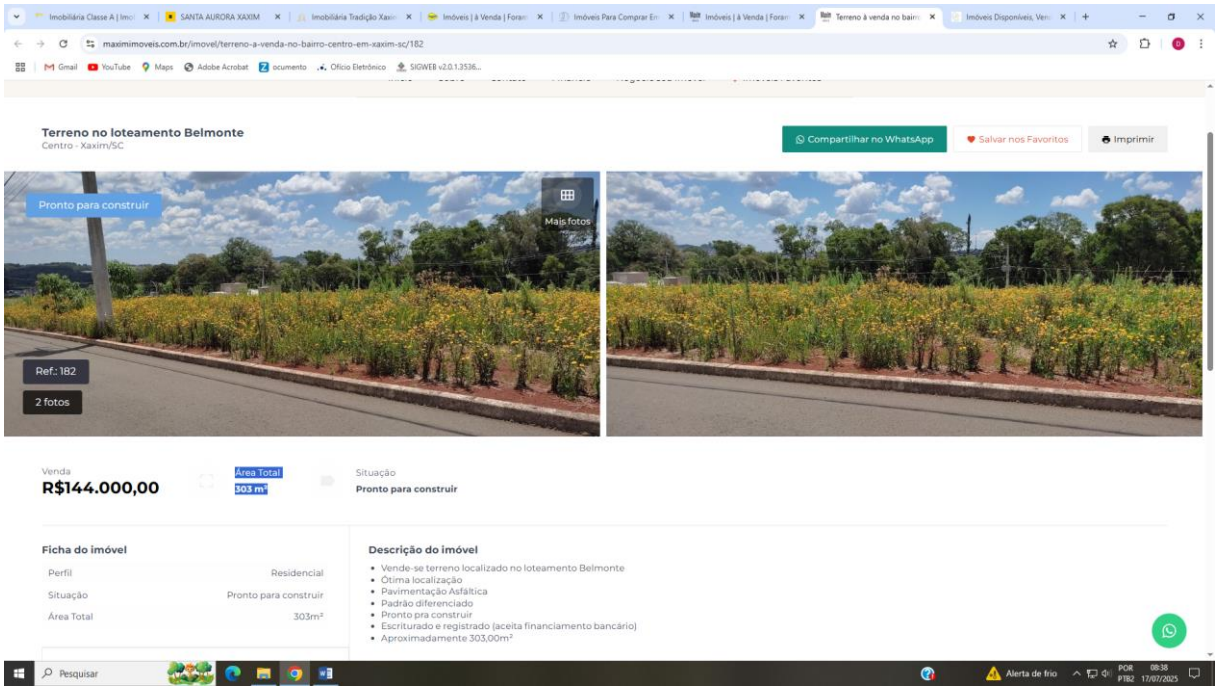
https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-flor-em-xaxim-sc/161



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40126471



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/183



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/182

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

6.1 Localização do imóvel e características da região 7

7. Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha 8

8. Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

8.1.1 Fator oferta (Fo) 9

8.1.2 Fator transposição (F loc) 10

8.1.3 Fator área (Fa) 10

8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 13

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

8.2.2 Desvio padrão 14

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – e coeficiente de variação 15

8.2.4 Grau de confiança 16

9. Determinação do valor de mercado do bem 16
10. Enquadramento 17
10.1 Grau de fundamentação 17
10.2 Grau de precisão 19
11. Conclusão 20
12. Encerramento 20

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°28.246, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°28.246 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 92,50 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$110.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°28.246, cuja imagem segue abaixo:

CNM: 107649.2.00

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data:	FLS.	MATRÍCULA
19 de Abril de 2018	01	28.246

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 12,** da **quadra nº 868** (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 92,50 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, **Bairro Flor,** Xaxim-SC, com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados **(303,75m²),** com as seguintes medidas e confrontações: a **noroeste,** em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a **sudeste,** em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a **nordeste,** em 22,50 metros, com o lote urbano nº 13; e a **sudoeste.** em 22,50 metros, com o lote urbano nº 11.

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

Cadastro:	13244	**Inscrição:**	3.6.0280.0177.000.0	**Data:**	29/08/2025
Loteamento:	FLOR	**Quadra:**	868	**Lote:**	12
Logradouro:	RITA SORGATO	**Número:**	S/N		
Bairro:	FLOR	**Testada Principal (m):**	13,50	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote (m²):	303,75	**Área Un. (m²):**	0,00	**Núm. Unidades:**	1
Área Total. (m²):	0,00				
Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro:	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Latitude: 26º 58' 12,22" S **Longitude:** 52º 30' 39,59" O

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

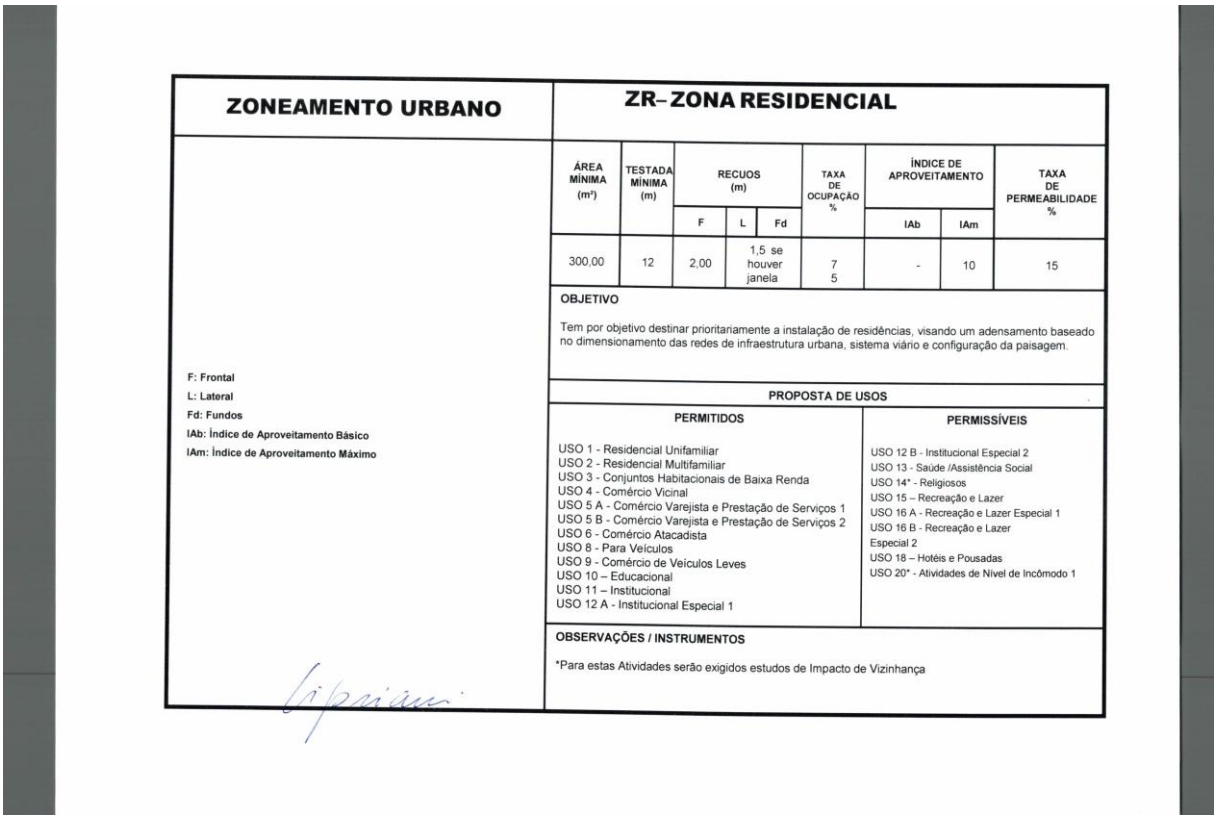
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 29/08/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZR – Zona Residencial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO — **ZR– ZONA RESIDENCIAL**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
300,00	12	2,00	1,5 se houver janela		75	-	10	15

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 6 - Comércio Atacadista USO 8 - Para Veículos USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1	USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 – Hotéis e Pousadas USO 20* - Atividades de Nível de Incômodo 1

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é residencial ou comercial para atividades de baixo impacto.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que na mesma quadra está sendo construída uma UBS (Unidade Básica de Saúde).

Não há a presença de grandes supermercados, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 oito 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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 igual a aptidão das amostras, inclusive fazendo parte do mesmo loteamento, em nenhuma das amostras foi aplicado valorização ou desvalorização.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Ft = (Tr / Te) \times 0,25}$$

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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	ltiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 120.000,00	301,39	R$ 398,16	0,9	1,00	1,00	1,00	0,9	0,81	R$ 321,88
2	R$ 126.000,00	303,75	R$ 414,81	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 336,00
3	R$ 138.000,00	303,75	R$ 454,32	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 408,89
4	R$ 142.000,00	300,67	R$ 472,28	0,9	1,00	1,00	1,00	0,90	0,81	R$ 381,57
5	R$ 150.000,00	303,75	R$ 493,83	0,9	1,00	1,00	1,00	0,8	0,72	R$ 355,56
6	R$ 135.000,00	319,2	R$ 422,93	0,9	1,00	1,01	1,00	1,0	0,91	R$ 385,39
7	R$ 158.000,00	333,25	R$ 474,12	0,9	1,00	1,02	1,00	0,8	0,74	R$ 349,37
8	R$ 144.000,00	303,75	R$ 474,07	0,9	1,00	1,00	1,00	0,80	0,72	R$ 341,33

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 M²:	R$ 360,00
	Limite Mínimo:	R$ 180,00
	Limite Máximo:	R$ 720,00

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 M²:		**R$ 360,00**
Valor Mínimo:		R$ 321,88
Valor Máximo:		R$ 408,89
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 252,00**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 468,00**

Nenhum dos itens da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, não sendo necessário que ocorra exclusões, mantendo-se o resultado obtido na tabela anterior.

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 321,88	R$ 360,00	38,12	1453,18
2	R$ 336,00	R$ 360,00	24,00	575,91
3	R$ 408,89	R$ 360,00	-48,89	2390,31
4	R$ 381,57	R$ 360,00	-21,57	465,44
5	R$ 355,56	R$ 360,00	4,44	19,74
6	R$ 385,39	R$ 360,00	-25,39	644,73
7	R$ 349,37	R$ 360,00	10,63	113,00
8	R$ 341,33	R$ 360,00	18,66	348,37

Variância:	751,34
N° de Amostras:	8
Desvio Padrão:	**27,41**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,39**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	8	Índice:	1,86	APROVADO
Coeficiente de Variação	7,6%				

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 08 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 07.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 346,29
Número de Amostras:	8		Limite Superior:	R$ 373,71
Grau de Liberdade (N-1):	7		**Amplitude:**	**7,62%**
Distribuição *t*	1,415			

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 M²:		R$ 360,00
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 252,00
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 468,00
Área do Imóvel Avaliando:		303,75
Valor do Imóvel:		**R$ 109.349,43**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 92.947,01
Limite Superior (+15%):	R$ 125.751,84
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 109.349,43**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 110.000,00**

R$ 110.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°28.246, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$110.000,00 (cento e dez 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:	**7,62%**
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 n°28.246 é de **R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

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

Xaxim (SC), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:15:26 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:21:09 -03'00'

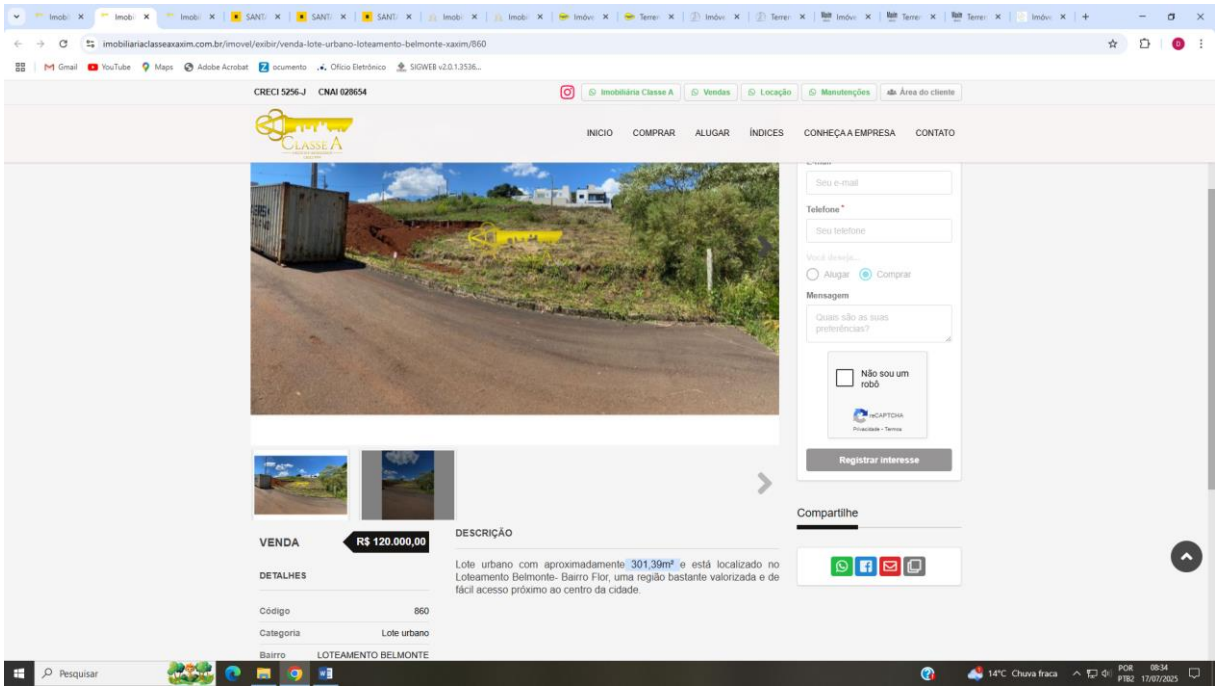
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:30:47 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

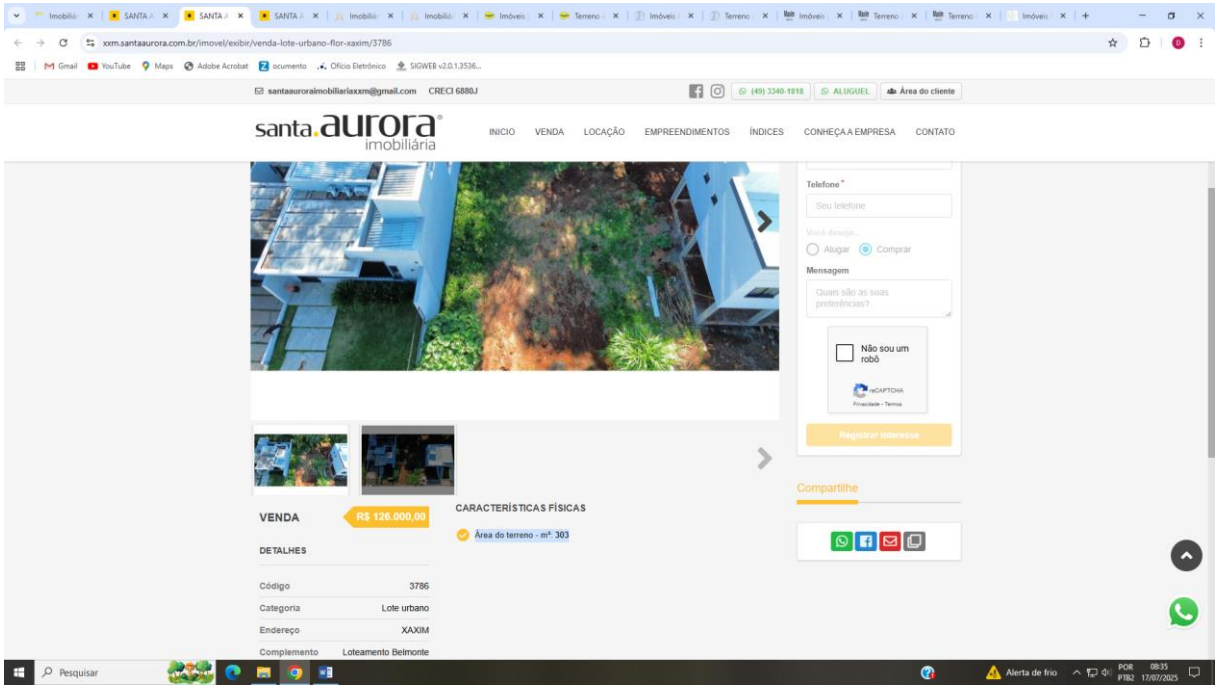
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

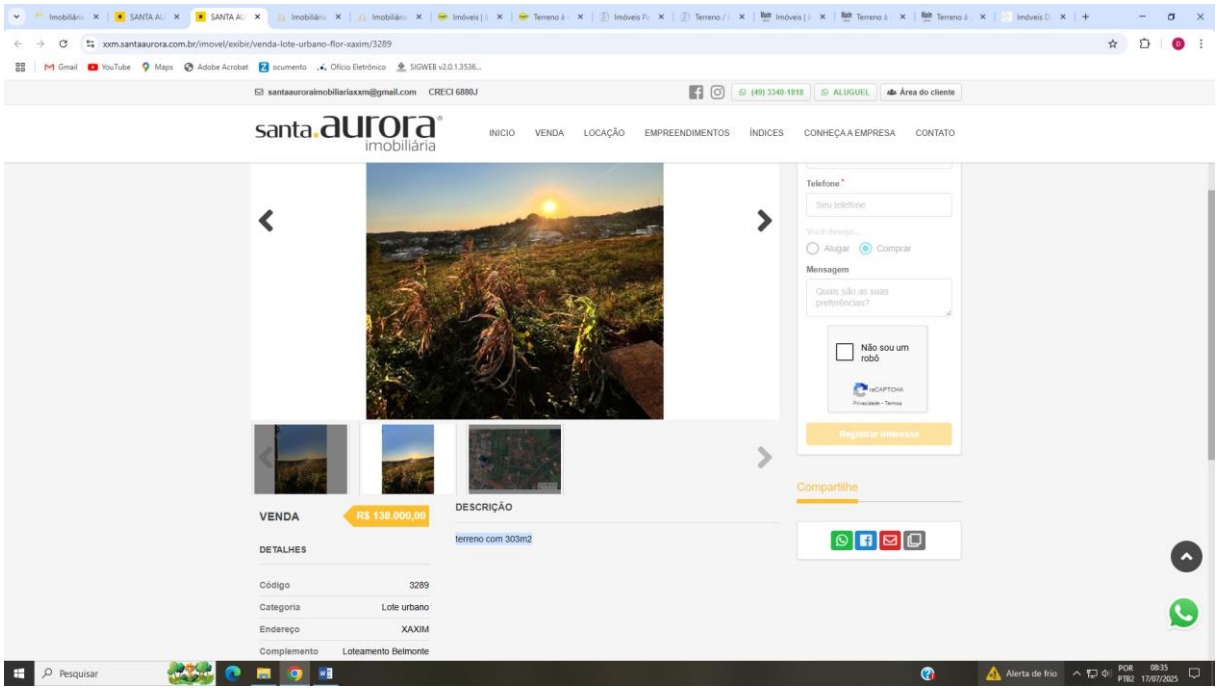
QUADRO AMOSTRAL



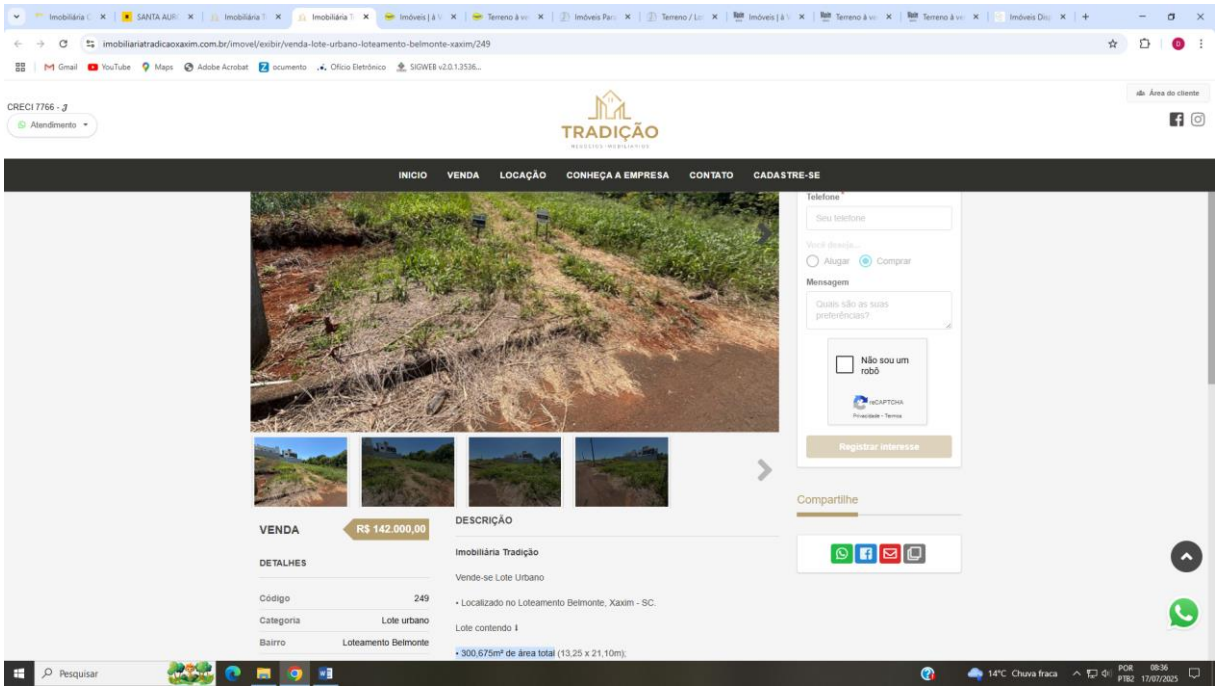
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/860



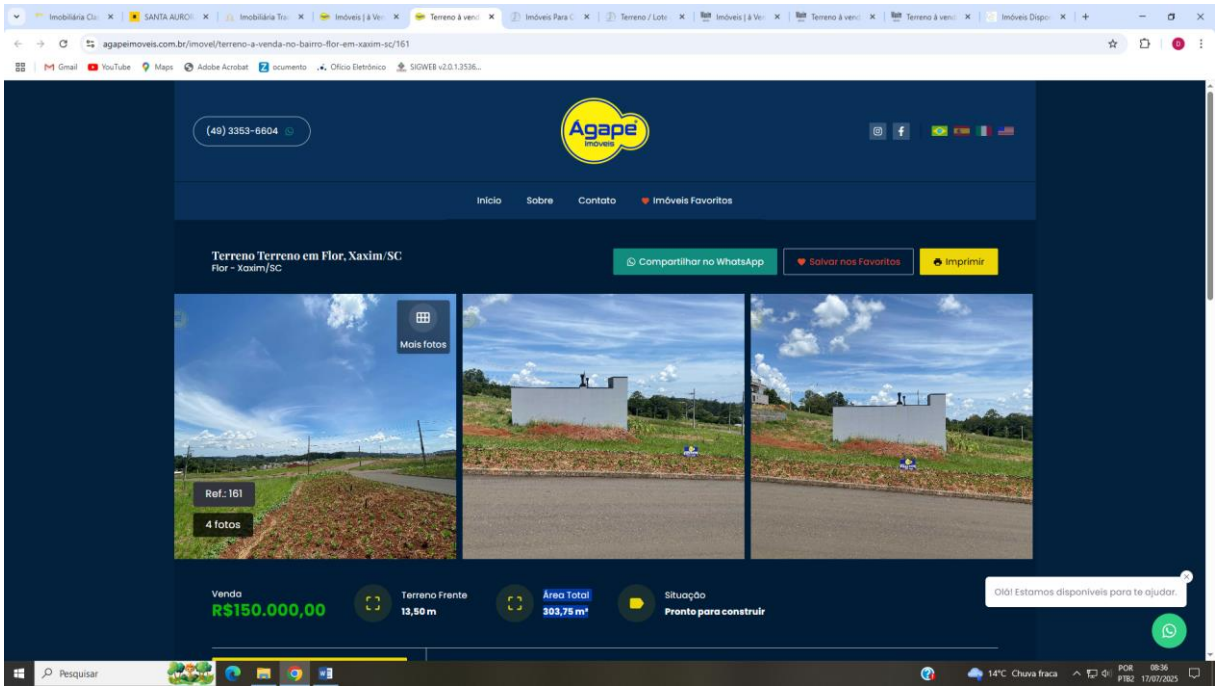
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3786



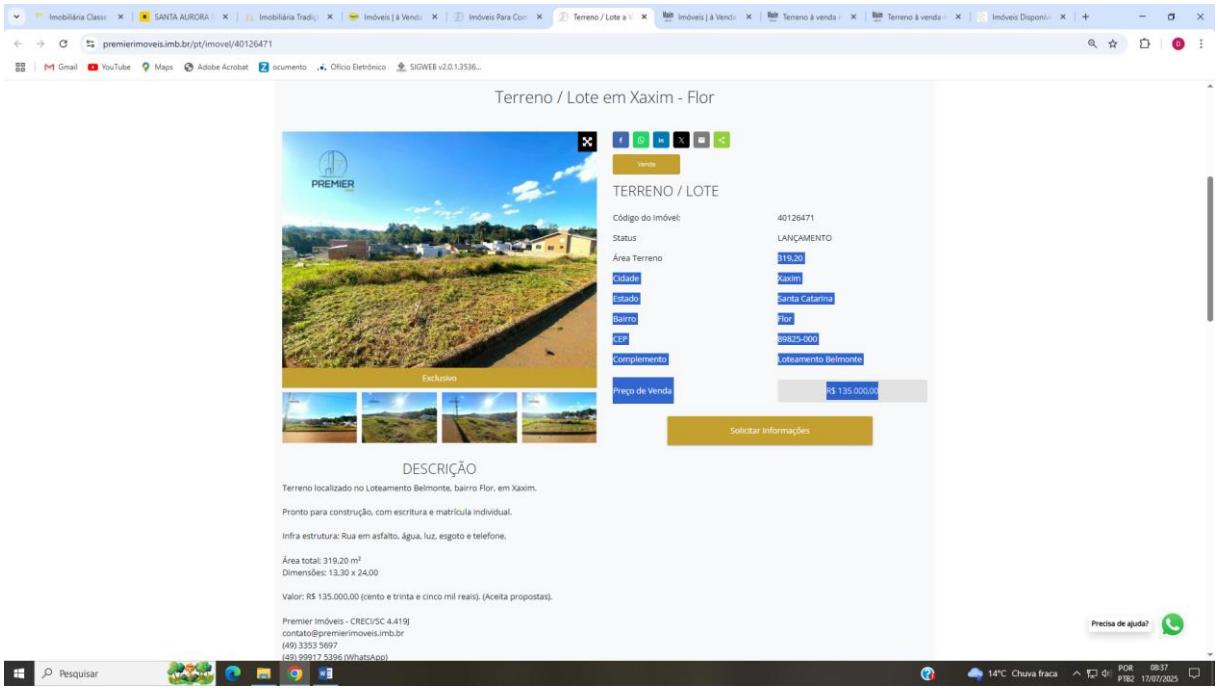
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-flor-xaxim/3289



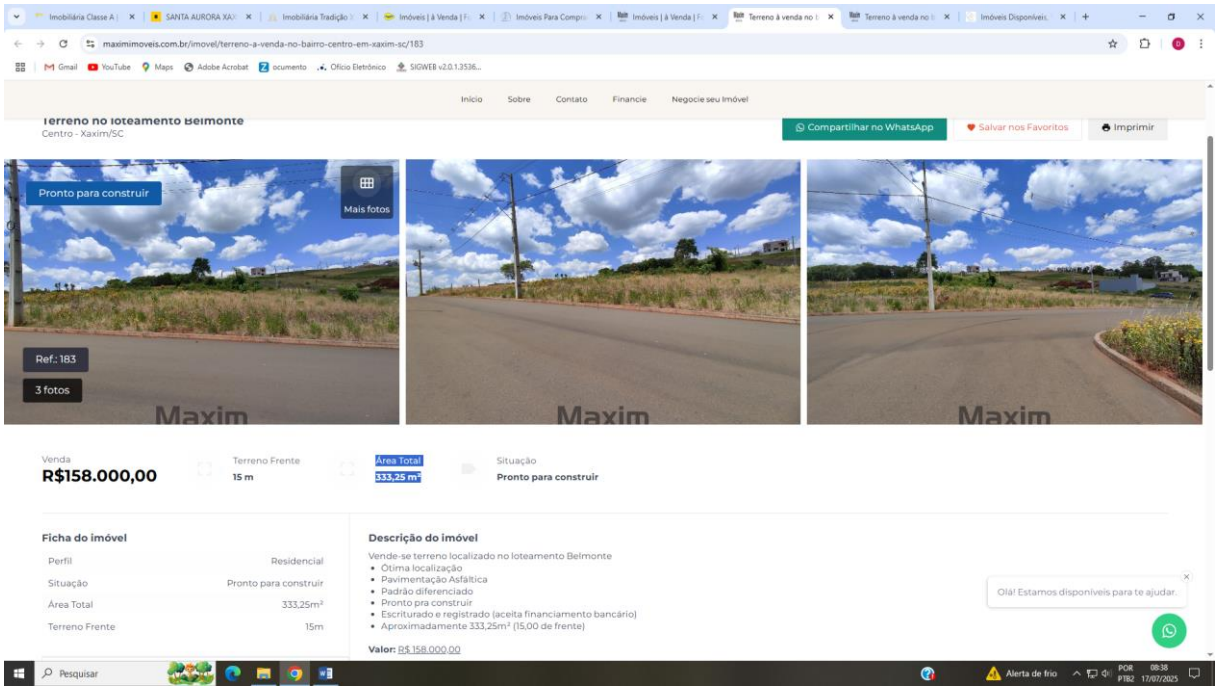
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-belmonte-xaxim/249



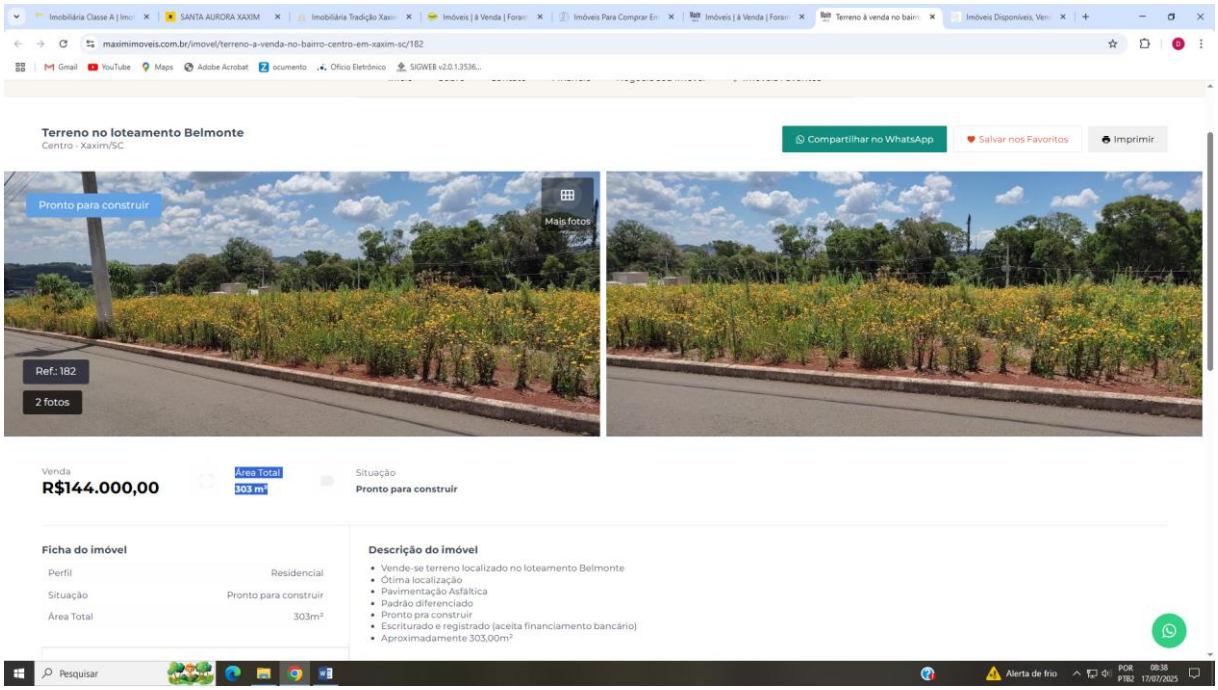
https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-flor-em-xaxim-sc/161



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40126471



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/183



https://maximimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-xaxim-sc/182

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

6.1 Localização do imóvel e características da região 7

7. Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha 8

8. Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

8.1.1 Fator oferta (Fo) 10

8.1.2 Fator transposição (F loc) 10

8.1.3 Fator área (Fa) 11

8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°28.598, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Terreno urbano registrado sob matrícula n°28.598 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR 282, perímetro urbano, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 460.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

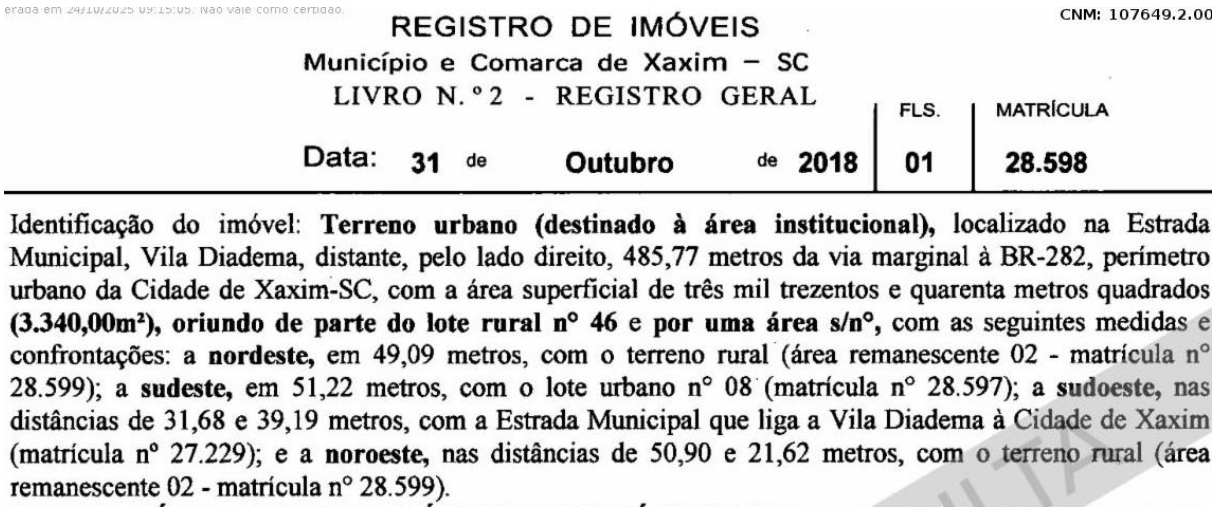
A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°28.598, cuja imagem segue abaixo:



erada em 24/10/2025 09:15:05. Não vale como certidão.

CNM: 107649.2.00

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Data:	FLS.	MATRÍCULA
31 de Outubro de 2018	01	28.598

Identificação do imóvel: **Terreno urbano (destinado à área institucional),** localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR-282, perímetro urbano da Cidade de Xaxim-SC, com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados **(3.340,00m²), oriundo de parte do lote rural n° 46** e **por uma área s/n°,** com as seguintes medidas e confrontações: a **nordeste,** em 49,09 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula n° 28.599); a **sudeste,** em 51,22 metros, com o lote urbano n° 08 (matrícula n° 28.597); a **sudoeste,** nas distâncias de 31,68 e 39,19 metros, com a Estrada Municipal que liga a Vila Diadema à Cidade de Xaxim (matrícula n° 27.229); e a **noroeste,** nas distâncias de 50,90 e 21,62 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula n° 28.599).

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	14529	**Inscrição:**	2.6.0237.0374.000.0	**Data**	29/10/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	ZONA RURAL	**Quadra:**	990	**Lote:**	08
Logradouro	ESTRADA MUNICIPAL - DIADEMA	**Número:**	S/N		
Bairro:	ZONA RURAL	**Testada Principal**	57,22	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	2905,06 **Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):**	0,00

Proprietário

Nome:	ROBSON PEGORARO	**CNPJ/CPF:**	05741139914	**CEP:**	
Logradouro	OLIMPIO NEGRI	**Número:**	29	**Bairro:**	ALVORADA

Mapa de Localização

Latitude: 26° 56' 40,44" S **Longitude:** 52° 29' 53,34" O

Informações Territoriais

Topografia:	Aclive
Alagado:	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial
Testada Murada:	Não
Esquina:	Nenhuma
Pavimentação	Terra Batida
Passeio:	Não
Esgoto Cloacal:	Não
Estado do Passeio	Inexistente

Informações de Edificação

Ano da Edificação:	
Tipo da Construção:	
Tipo de Imóvel:	
Padrão da Edificação:	
Conservação	
Situação da Obra:	
Tipo de Utilização do Imóvel:	Não Informado
Fração Ideal do Imóvel:	2905.06
Matrícula	28.597

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

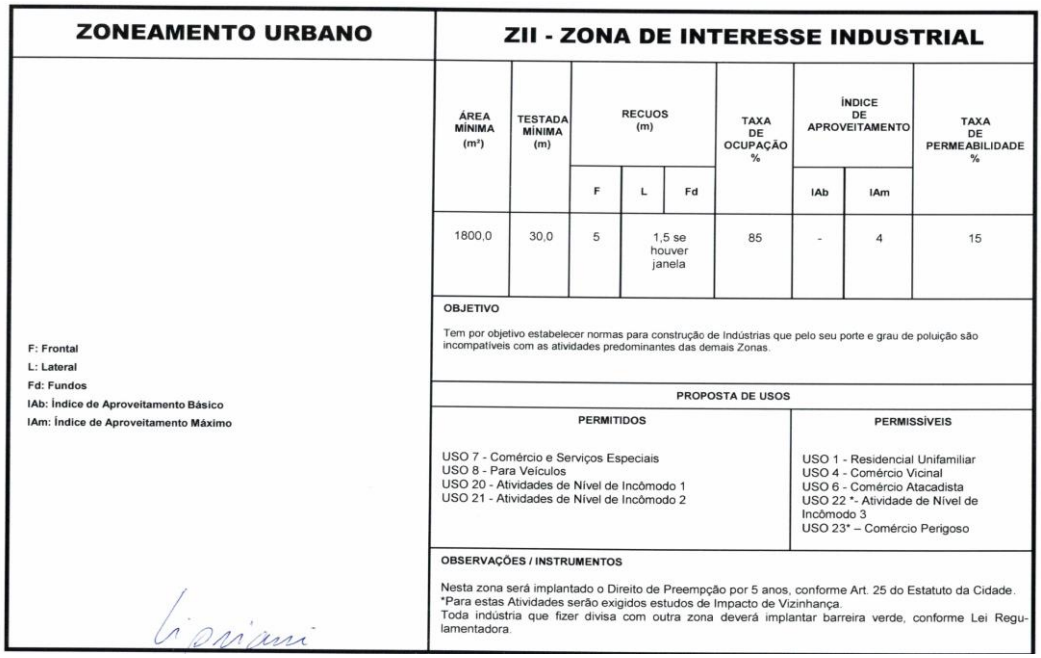
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 23/10/2025, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Vila Diadema, perímetro urbano, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO

ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
1800,0	30,0	5	1,5 se houver janela		85	-	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.

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

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 Regulamentadora.

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 baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel de fácil acesso à Rodovia Federal BR 282, e existe empresa instalada no entorno, imóveis com potencial para instalação de outras, bem como áreas residenciais já ocupadas, além de ser uma via de acesso ao interior do município.

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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 75.000,00	312	R$ 240,38	0,9	0,95	0,74	1,00	0,95	0,60	R$ 145,18
2	R$ 200.000,00	2000	R$ 100,00	0,9	1,10	0,94	1,00	0,95	0,88	R$ 88,21
3	R$ 250.000,00	1000	R$ 250,00	0,9	0,90	0,86	1,00	1,00	0,70	R$ 174,16
4	R$ 78.000,00	332,14	R$ 234,84	0,9	0,95	0,75	1,00	0,95	0,61	R$ 142,94
5	R$ 220.000,00	6000	R$ 36,67	0,9	0,95	1,08	1,00	1,0	0,92	R$ 33,73
6	R$ 999.000,00	2940,79	R$ 339,70	0,9	0,80	0,97	1,00	0,95	0,66	R$ 225,08
7	R$ 3.600.000,00	43583	R$ 82,60	0,9	0,95	1,38	1,00	1,0	1,18	R$ 97,36
8	R$ 1.500.000,00	29000	R$ 51,72	0,9	0,95	1,31	1,00	1,00	1,12	R$ 57,94
9	R$ 78.000,00	312	R$ 250,00	0,9	0,95	0,74	1,00	1,00	0,64	R$ 158,93
10	R$ 75.000,00	312	R$ 240,38	0,9	0,95	0,74	1,00	0,95	0,60	R$ 145,18

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 M²:**	**R$ 126,87**
	Limite Mínimo:	**R$ 63,44**
	Limite Máximo:	**R$ 253,74**

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 M²:		**R$ 126,87**
Valor Mínimo:		R$ 33,73
Valor Máximo:		R$ 225,08
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 88,81**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 164,93**

Tendo em vista que os itens 2, 3, 5, 6 e 8, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, é necessário que ocorra a sua exclusão, devendo ser realizada nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 240,38	R$ 145,18	APROVADO	R$ 145,18
2	R$ 100,00	R$ 88,21	REPROVADO	EXCLUÍDO
3	R$ 250,00	R$ 174,16	REPROVADO	EXCLUÍDO
4	R$ 234,84	R$ 142,94	APROVADO	R$ 142,94
5	R$ 36,67	R$ 33,73	REPROVADO	EXCLUÍDO
6	R$ 339,70	R$ 225,08	REPROVADO	EXCLUÍDO
7	R$ 82,60	R$ 97,36	APROVADO	R$ 97,36
8	R$ 51,72	R$ 57,94	REPROVADO	EXCLUÍDO
9	R$ 250,00	R$ 158,93	APROVADO	R$ 158,93
10	R$ 240,38	R$ 145,18	APROVADO	R$ 145,18

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 137,92**
Valor Mínimo:		R$ 97,36
Valor Máximo:		R$ 158,93
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 96,54**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 179,29**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 145,18	R$ 137,92	-7,26	52,69
2	R$ 88,21	R$ 137,92	49,71	2470,86
4	R$ 142,94	R$ 137,92	-5,02	25,24
7	R$ 97,36	R$ 137,92	40,55	1644,64
9	R$ 158,93	R$ 137,92	-21,01	441,52
10	R$ 145,18	R$ 137,92	-7,26	52,69

Variância:	937,53
N° de Amostras:	5
Desvio Padrão:	**30,62**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,62**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	5	Índice:	1,64	APROVADO
Coeficiente de Variação	22,2%				

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 5 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 04.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 116,93
Número de Amostras:	5		Limite Superior:	R$ 158,91
Grau de Liberdade (N-1):	4		**Amplitude:**	**30,44%**
Distribuição *t*	1,533			

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 M²:		R$ 137,92
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 96,54
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 179,29
Área do Imóvel Avaliando:		3.340,00
Valor do Imóvel:		**R$ 460.646,18**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 391.549,26
Limite Superior (+15%):	R$ 529.743,11
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 460.646,18**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arbitramento:	**R$ 460.000,00**

R$ 460.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°28.598, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$460.000,00 (quatrocentos e sessenta 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:	**30,44%**
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 n°28.598 é de **R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta 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), 22 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:14:39 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.29 12:54:05 -03'00'

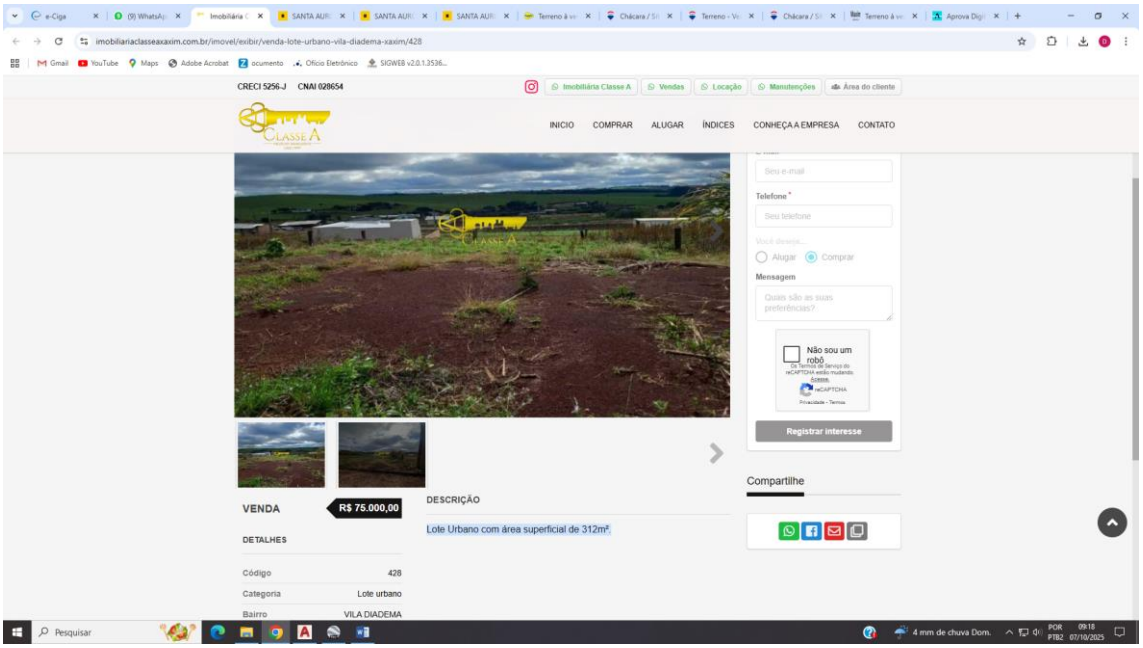
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:31:21 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

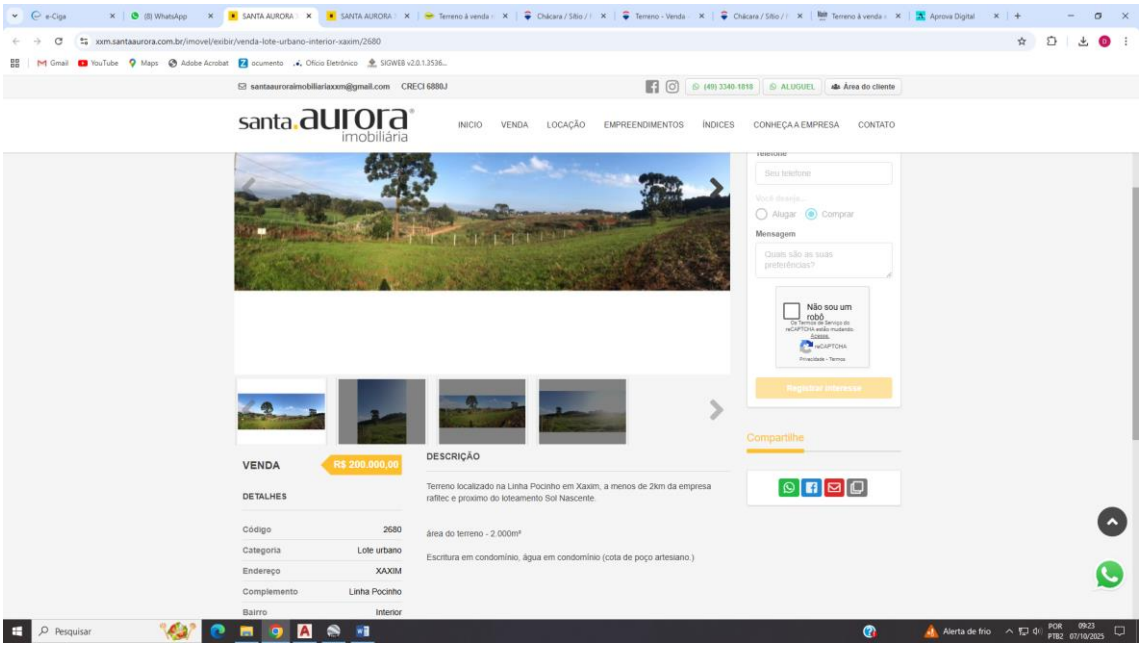
Membros da Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim

ANEXO 01

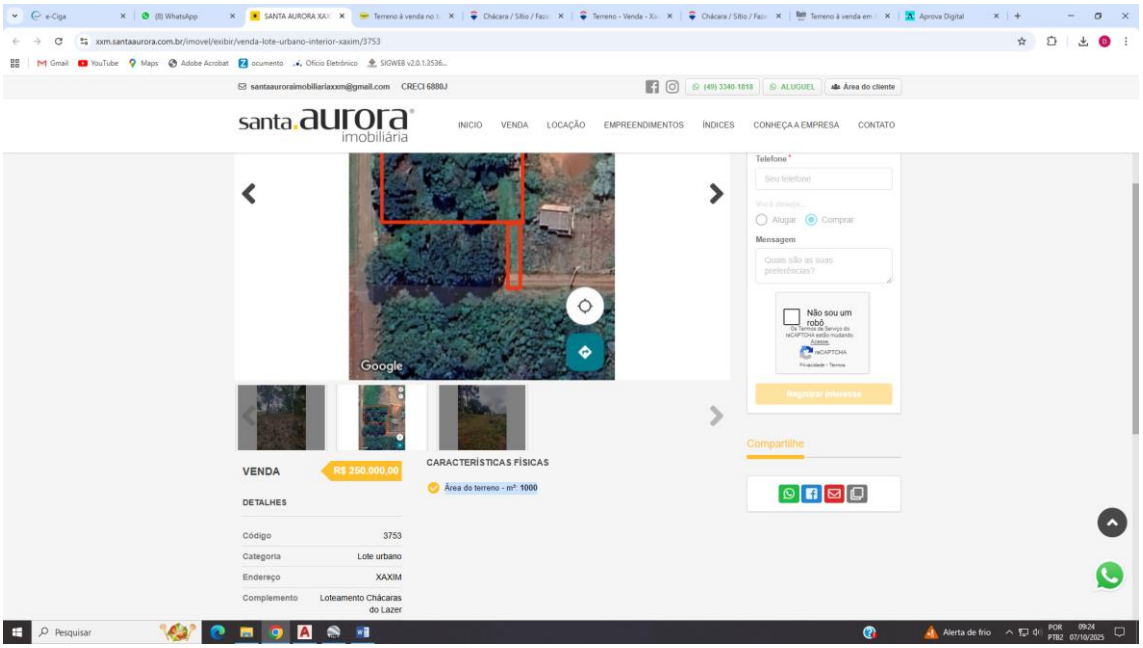
QUADRO AMOSTRAL



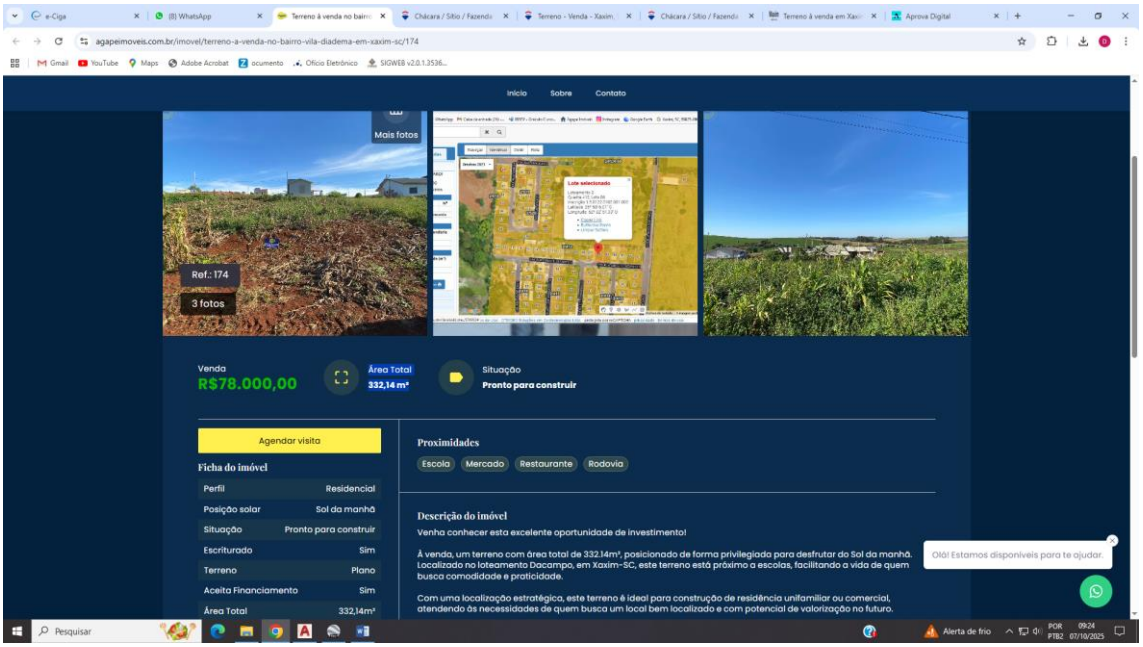
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-vila-diadema-xaxim/428



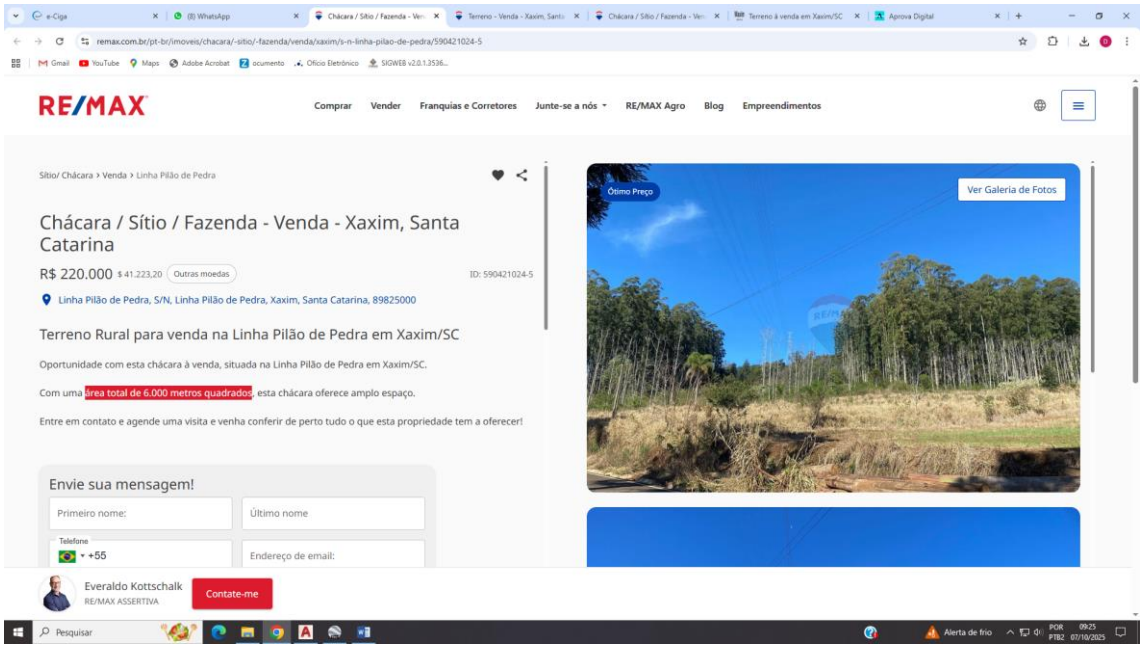
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-interior-xaxim/2680



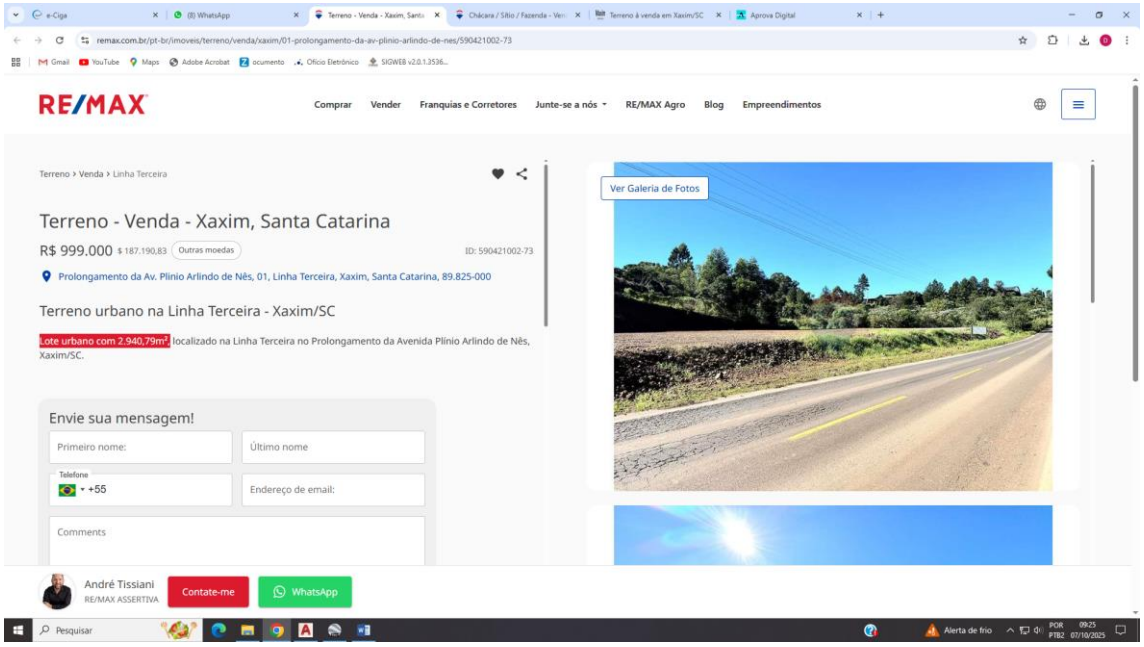
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-interior-xaxim/3753



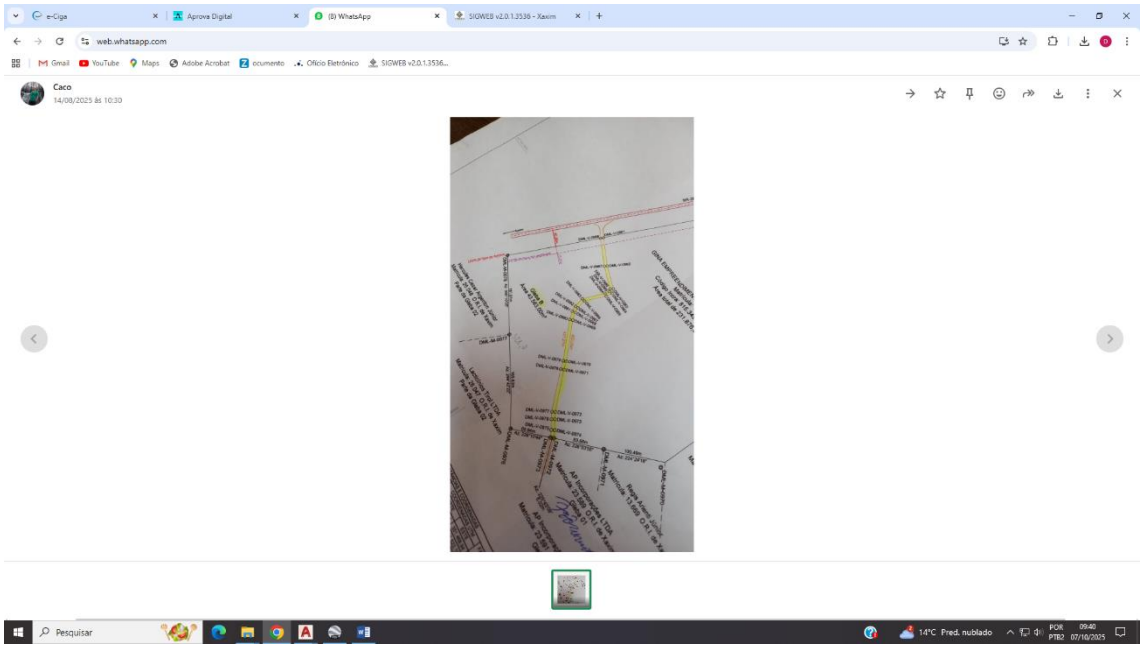
https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-diadema-em-xaxim-sc/174

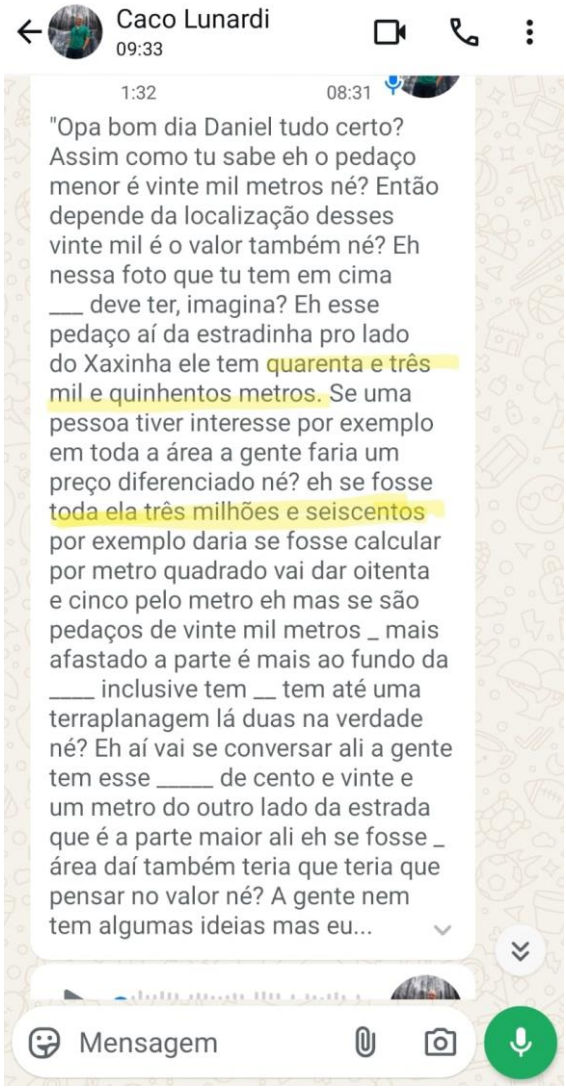


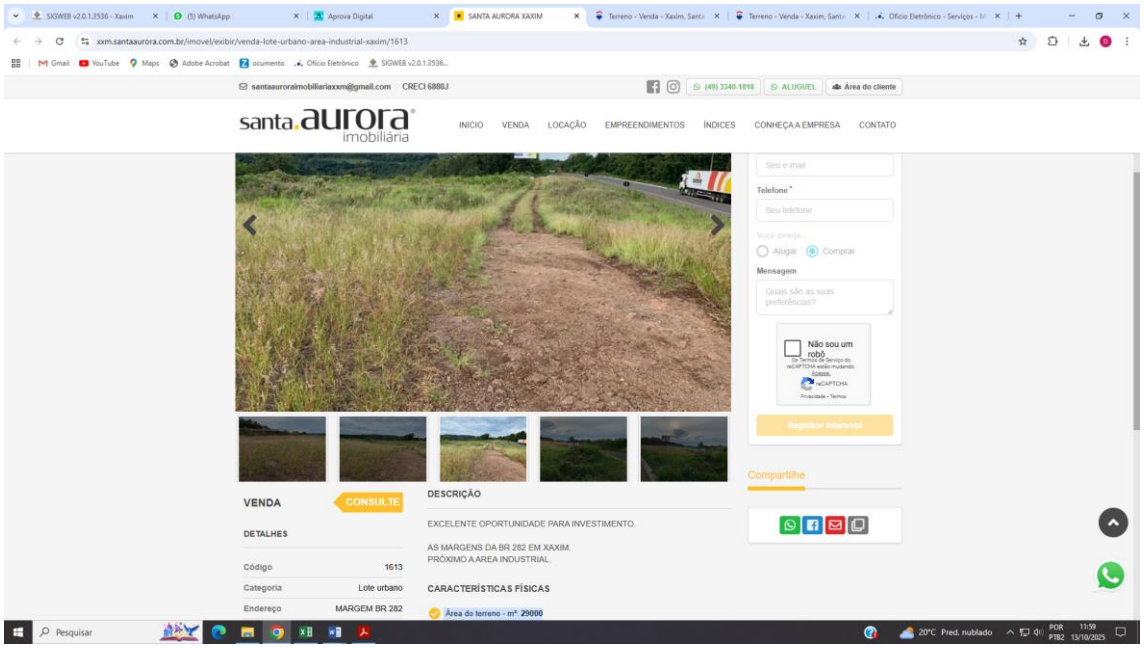
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/chacara/-sitio/-fazenda/venda/xaxim/s-n-linha-pilao-de-pedra/590421024-5



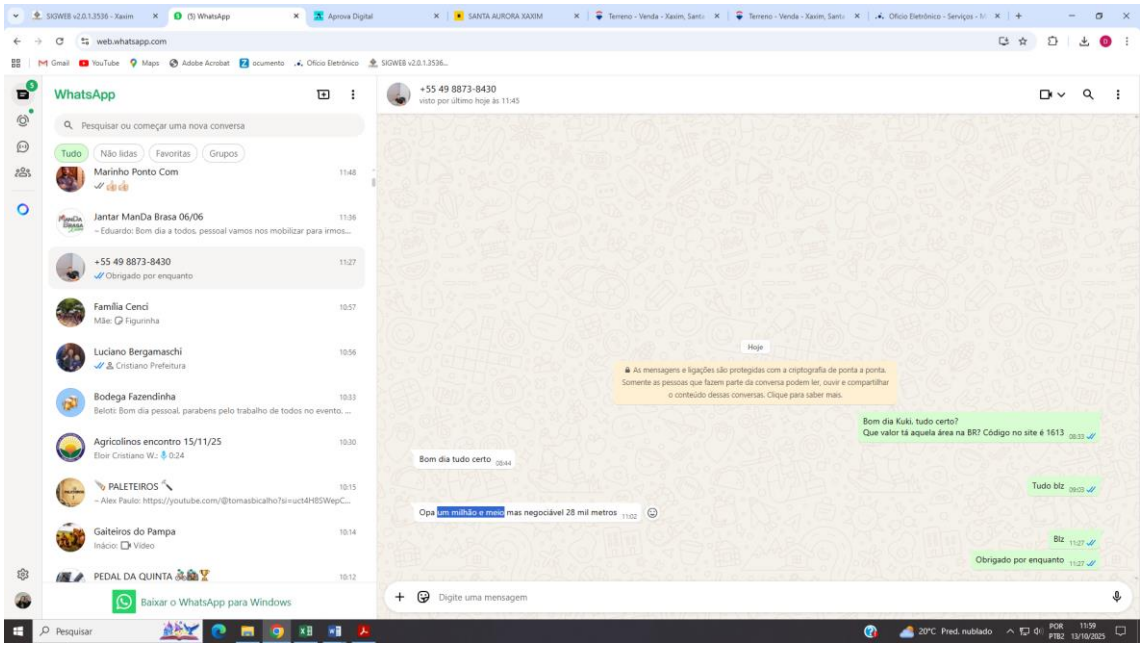
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/01-prolongamento-da-av-plinio-arlindo-de-nes/590421002-73

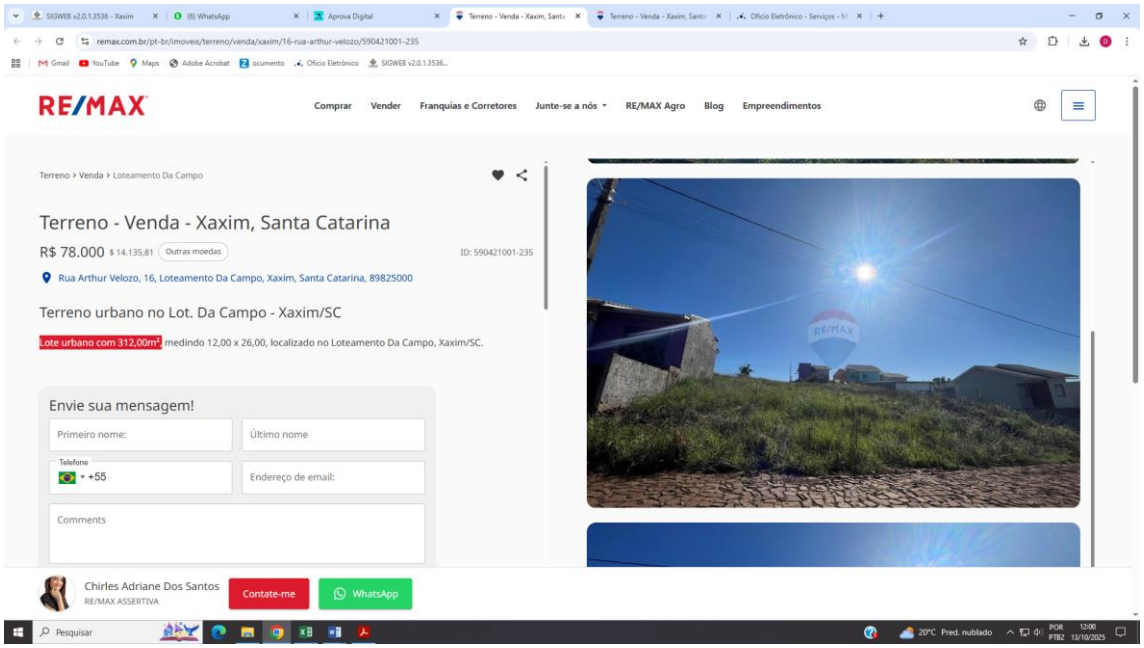



Caco Lunardi
09:33
1:32
08:31
"Opa bom dia Daniel tudo certo? Assim como tu sabe eh o pedaço menor é vinte mil metros né? Então depende da localização desses vinte mil é o valor também né? Eh nessa foto que tu tem em cima ___ deve ter, imagina? Eh esse pedaço aí da estradinha pro lado do Xaxinha ele tem quarenta e três mil e quinhentos metros. Se uma pessoa tiver interesse por exemplo em toda a área a gente faria um preço diferenciado né? eh se fosse toda ela três milhões e seiscentos por exemplo daria se fosse calcular por metro quadrado vai dar oitenta e cinco pelo metro eh mas se são pedaços de vinte mil metros _ mais afastado a parte é mais ao fundo da ____ inclusive tem __ tem até uma terraplanagem lá duas na verdade né? Eh aí vai se conversar ali a gente tem esse _____ de cento e vinte e um metro do outro lado da estrada que é a parte maior ali eh se fosse _ área daí também teria que teria que pensar no valor né? A gente nem tem algumas ideias mas eu...
Mensagem

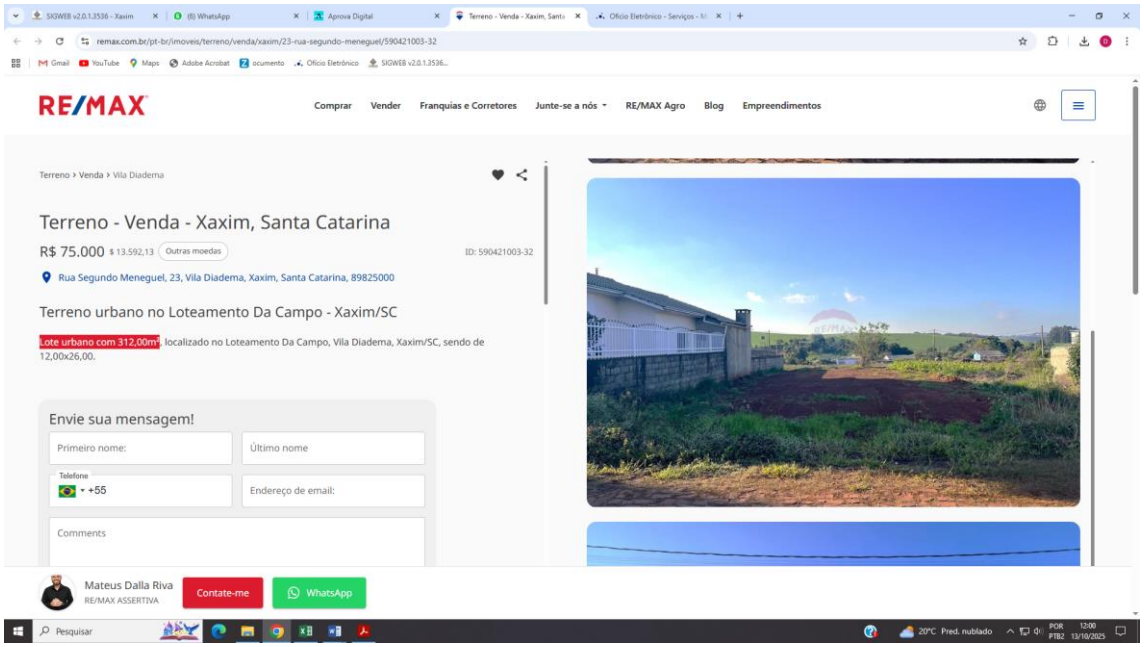


https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-area-industrial-xaxim/1613





https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/16-rua-arthur-velozo/590421001-235



https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/23-rua-segundo-meneguel/590421003-32

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

1. SUMÁRIO

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO 3
2.1 SOLICITANTE 3
2.2 OBJETO 3
2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS 3
2.4 FINALIDADE 3
2.5 METODOLOGIA EMPREGADA 3
2.6 DATA DA AVALIAÇÃO 4
2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO 4
3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 4
3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 4
3.2 FINALIDADE 4
3.3 OBJETIVO 4
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 4
5. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO 6
6. VISTORIA 6
6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 7
7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA 7
8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO 8
8.1 FORMAÇÃO DA AMOSTRA E A SUA HOMOGENEIZAÇÃO 8
8.1.1 FATOR OFERTA (FO) 9
8.1.2 FATOR TRANSPOSIÇÃO (F LOC) 9
8.1.3 FATOR ÁREA (FA) 10
8.1.4 FATOR MÚLTIPLAS FRENTES E ESQUINA 10
8.1.5 FATOR TOPOGRAFIA 11
8.2 SANEAMENTO DA AMOSTRA 13
8.2.1 MÉDIA E INTERVALO DE CONFIANÇA 13
8.2.2 DESVIO PADRÃO 14
8.2.3 DESVIO CALCULADO, DESVIO TABELADO – CRITÉRIO DE CHAVENET – E COEFICIENTE DE VARIAÇÃO 15
8.2.4 GRAU DE CONFIANÇA 16
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM 16
10. ENQUADRAMENTO 18
10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 18
10.2 GRAU DE PRECISÃO 19
11. CONCLUSÃO 20
12. ENCERRAMENTO 20

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°30.610, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°30.610 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Pedro Lunardi, distante, pelo lado esquerdo, 32,00 metros da Rua Farrapos, Loteamento Alvorada, Bairro Alvorada, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 500.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°30.610, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Data: 22 de Dezembro de 2021	FLS. 01	MATRÍCULA 30.610

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 14,** da **quadra nº 88,** situado no par da Rua Pedro Lunardi, distante, pelo lado esquerdo, aproximadamente 32,00 metros da Rua Farrapos, **Bairro Alvorada,** Xaxim-SC, com a área superficial de quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados **(582,67m²),** com as seguintes medidas e confrontações: ao **norte,** em 38,75 metros, com os lotes nºs 15, 16 e parte do lote nº 17; ao **sul,** em 38,94 metros, com o lote nº 13 (matrícula nº 24.547); a **leste,** em 15,00 metros, com a Rua Pedro Lunardi; e a **oeste,** em 15,00 metros, com o lote nº 07. Inscrição imobiliária: nº 2.3.0017.0110.0.000. Cadastro imobiliário: nº 1.605.

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	1605	**Inscrição:**	2.3.0017.0110.000.0	**Data**	29/10/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	ALVORADA	**Quadra:**	88	**Lote:**	14
Logradouro	PEDRO LUNARDI	**Número:**	S/N		
Bairro:	ALVORADA	**Testada Principal**	15,00	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	582,67 **Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):**	0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26° 57' 19,93" S **Longitude:** 52° 32' 9,39" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano
Alagado:	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial
Testada Murada:	Não
Esquina:	Nenhuma
Pavimentação	
Passeio:	Não
Esgoto Cloacal:	Não
Estado do Passeio	

Informações de Edificação

Ano da Edificação:	2017.0
Tipo da Construção:	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)
Padrão da Edificação:	Não Informado
Conservação	
Situação da Obra:	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros
Fração Ideal do Imóvel:	582.67
Matrícula	30.610

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 23/10/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Rua Pedro Lunardi, Bairro Alvorada, perímetro urbano, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZCP – Zona Comercial Predominante.

Cita-se:

ZONEAMENTO URBANO — **ZCP – ZONA COMERCIAL PREDOMINANTE**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		Iab	IAm	
300,0	12,0	RU	2,00	*		75	-	7	15
		RM	2,0			85	-	10	15
		M	C -			85	-	10	10
			R 2						

* Nos Recuos Laterais e Fundos:
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;
Acima de 4 Pav, com recuo mínimo de 2,0m, com ou sem abertura;
- Sem Recuo e/ou não existe

RU: Residência Unifamiliar
RM: Residência Multifamiliar
M: Mista
C: Comercial
R: Residencial
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo
F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos

OBJETIVO

Tem por objetivo incentivar a instalação de Atividades Comerciais e de Preservação de Serviços fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existente, viabilizando maior adensamento.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 – Hotéis e Pousadas	USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.
*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança;

Observando-se a destinação principal da região e zoneamento em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é comercial e/ou residencial.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há média circulação de pessoas, visto que está próximo a Av. Giácomo Lunardi, que é um dos acessos do município, havendo a presença de grandes supermercados, indústria, comércios, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 1.420.000,00	1000	R$ 1.420,00	0,9	0,90	1,07	1,00	1,0	0,87	R$ 1.230,54
2	R$ 520.000,00	650	R$ 800,00	0,9	1,00	1,03	1,00	1,05	0,97	R$ 776,95
3	R$ 750.000,00	646	R$ 1.160,99	0,9	0,95	1,03	0,85	1,05	0,78	R$ 909,09
4	R$ 950.000,00	900	R$ 1.055,56	0,9	1,00	1,06	1,00	1,00	0,95	R$ 1.003,06
5	R$ 1.500.000,00	1270	R$ 1.181,10	0,9	0,90	1,10	1,00	1,0	0,89	R$ 1.054,56
6	R$ 990.000,00	660	R$ 1.500,00	0,9	0,90	1,03	1,00	1,0	0,84	R$ 1.253,45
7	R$ 480.000,00	408,4	R$ 1.175,32	0,9	0,95	0,91	0,85	1,0	0,66	R$ 781,55
8	R$ 490.000,00	630,7	R$ 776,91	0,9	1,00	1,02	1,00	1,00	0,92	R$ 713,21
9	R$ 330.000,00	300	R$ 1.100,00	0,9	0,95	0,92	1,00	0,95	0,75	R$ 822,33
10	R$ 320.000,00	518	R$ 617,76	0,9	0,95	0,97	1,00	0,95	0,79	R$ 487,23

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 M²:**	**R$ 903,20**
	Limite Mínimo:	**R$ 451,60**
	Limite Máximo:	**R$ 1.806,39**

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 M²:		**R$ 903,20**
Valor Mínimo:		R$ 487,23
Valor Máximo:		R$ 1.253,45
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 632,24**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.174,15**

As amostras n°1, 6 e 10, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, sendo assim, foi necessário realizar nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 1.420,00	R$ 1.230,54	REPROVADO	EXCLUÍDO
2	R$ 800,00	R$ 776,95	APROVADO	R$ 776,95
3	R$ 1.160,99	R$ 909,09	APROVADO	R$ 909,09
4	R$ 1.055,56	R$ 1.003,06	APROVADO	R$ 1.003,06
5	R$ 1.181,10	R$ 1.054,56	APROVADO	R$ 1.054,56
6	R$ 1.500,00	R$ 1.253,45	REPROVADO	EXCLUÍDO
7	R$ 1.175,32	R$ 781,55	APROVADO	R$ 781,55
8	R$ 776,91	R$ 713,21	APROVADO	R$ 713,21
9	R$ 1.100,00	R$ 822,33	APROVADO	R$ 822,33
10	R$ 617,76	R$ 487,23	REPROVADO	EXCLUÍDO

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 865,82**
Valor Mínimo:		R$ 713,21
Valor Máximo:		R$ 1.054,56
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 606,07**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.125,57**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1				
2	R$ 776,95	R$ 865,82	88,87	7897,41
3	R$ 909,09	R$ 865,82	-43,27	1872,06
4	R$ 1.003,06	R$ 865,82	-137,24	18834,33
5	R$ 1.054,56	R$ 865,82	-188,74	35621,83
6				
7	R$ 781,55	R$ 865,82	84,27	7101,55
8	R$ 713,21	R$ 865,82	152,61	23290,58
9	R$ 822,33	R$ 865,82	43,49	1891,60
10				

Variância:	13787,05
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**117,42**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,30**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	13,6%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 801,91
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 929,73
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**14,76%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 865,82
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 606,07
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 1.125,57
Área do Imóvel Avaliando:		582,67
Valor do Imóvel:		**R$ 504.487,26**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 428.814,17
Limite Superior (+15%):	R$ 580.160,34
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 504.487,26**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arbitramento:	**R$ 500.000,00**

R$ 500.000,00

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

Portanto, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°30.610, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$ 500.000,00 (quinhentos 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:	**14,76%**
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 n°30.610 é de **R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

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

Xaxim (SC), 29 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:15:02 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.29 12:20:40 -03'00'

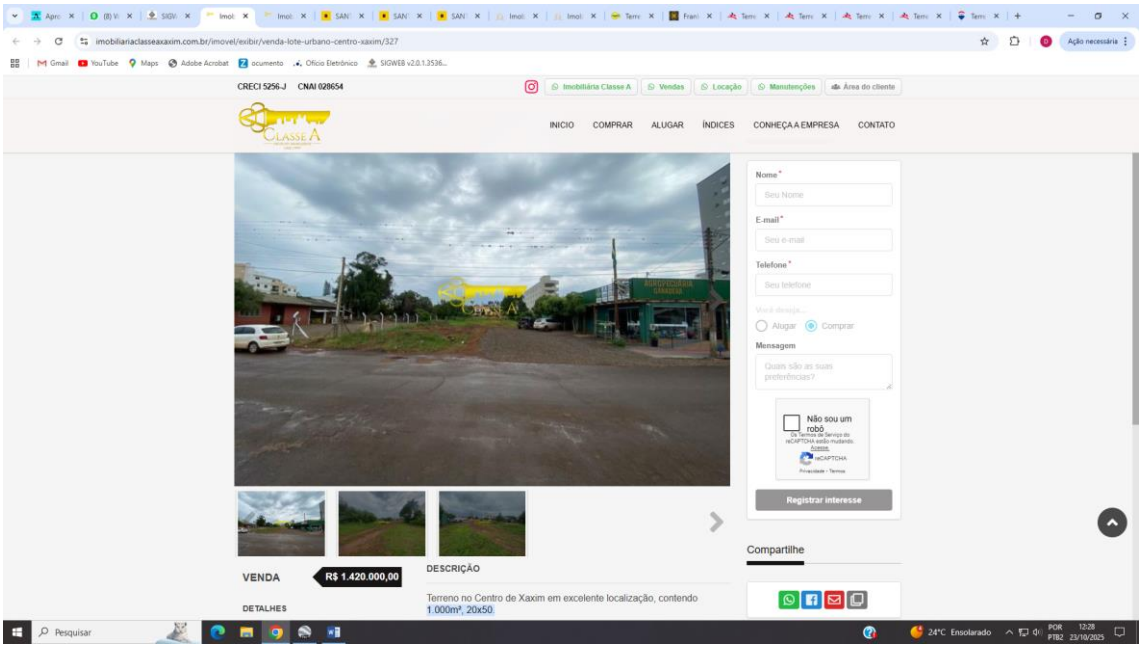
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:31:55 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

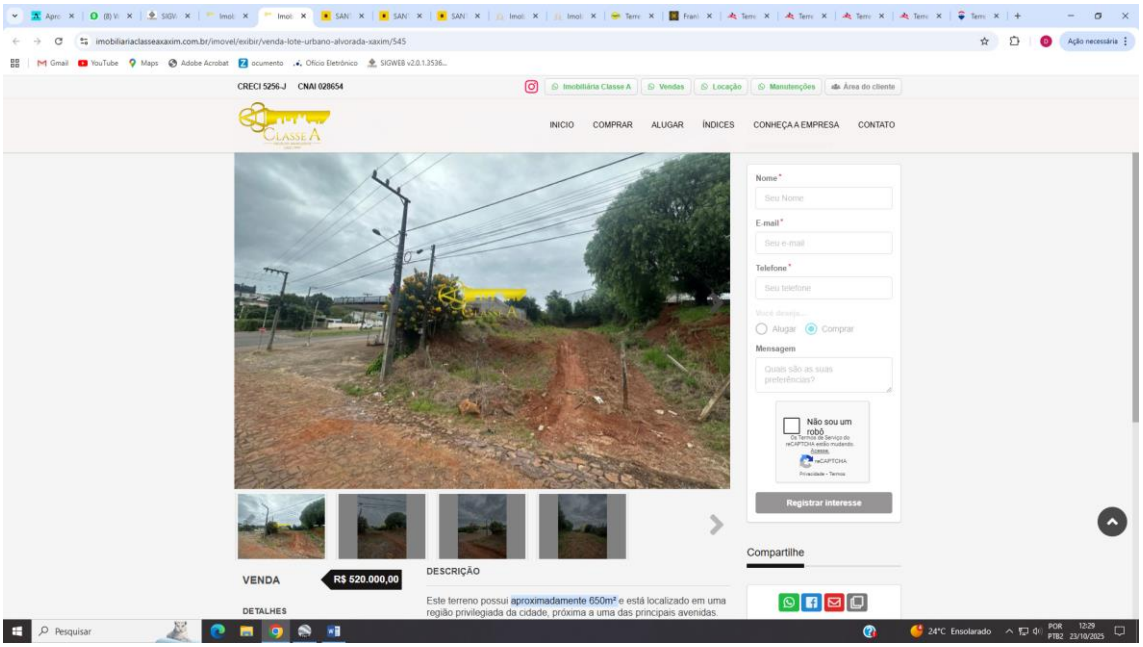
Membros da Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim

ANEXO 01

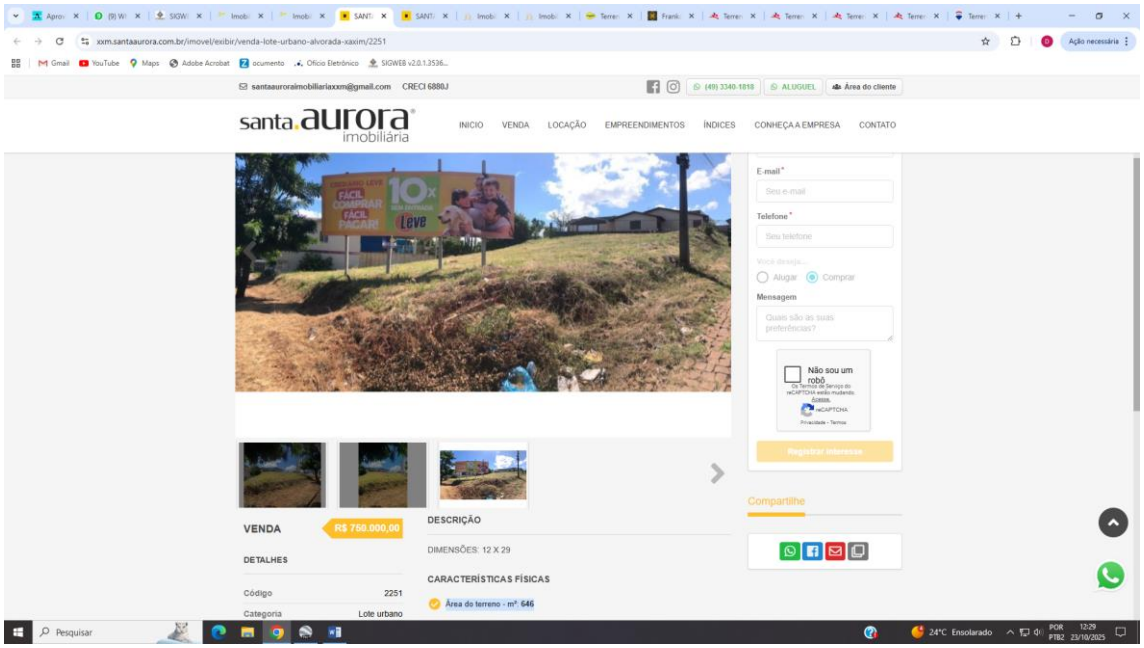
QUADRO AMOSTRAL



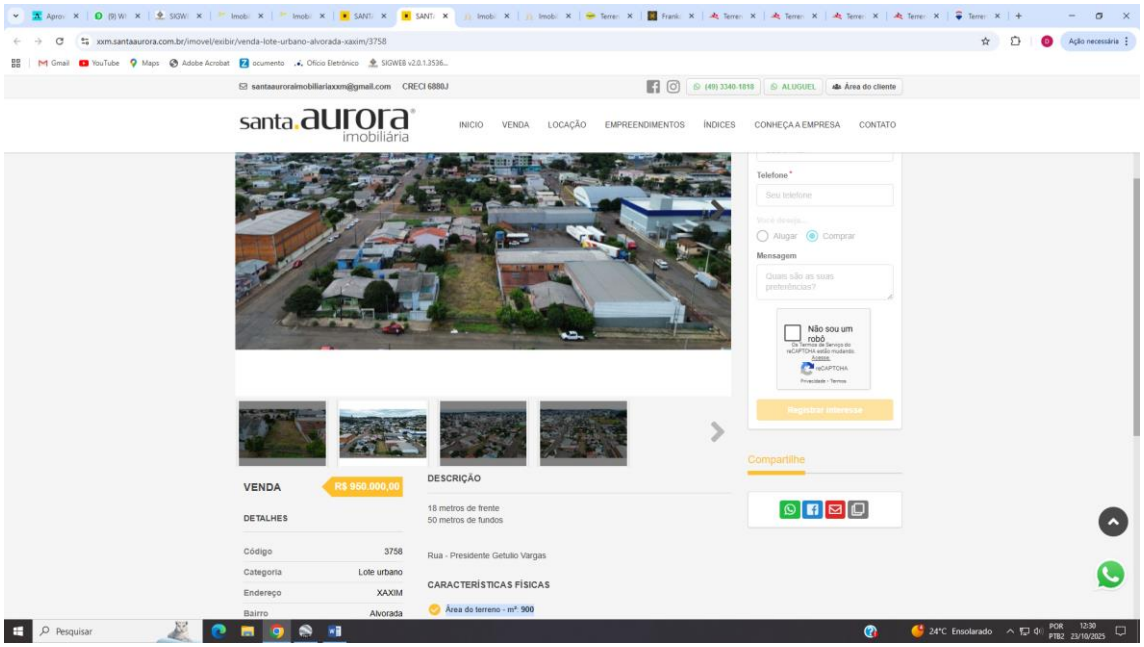
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/327



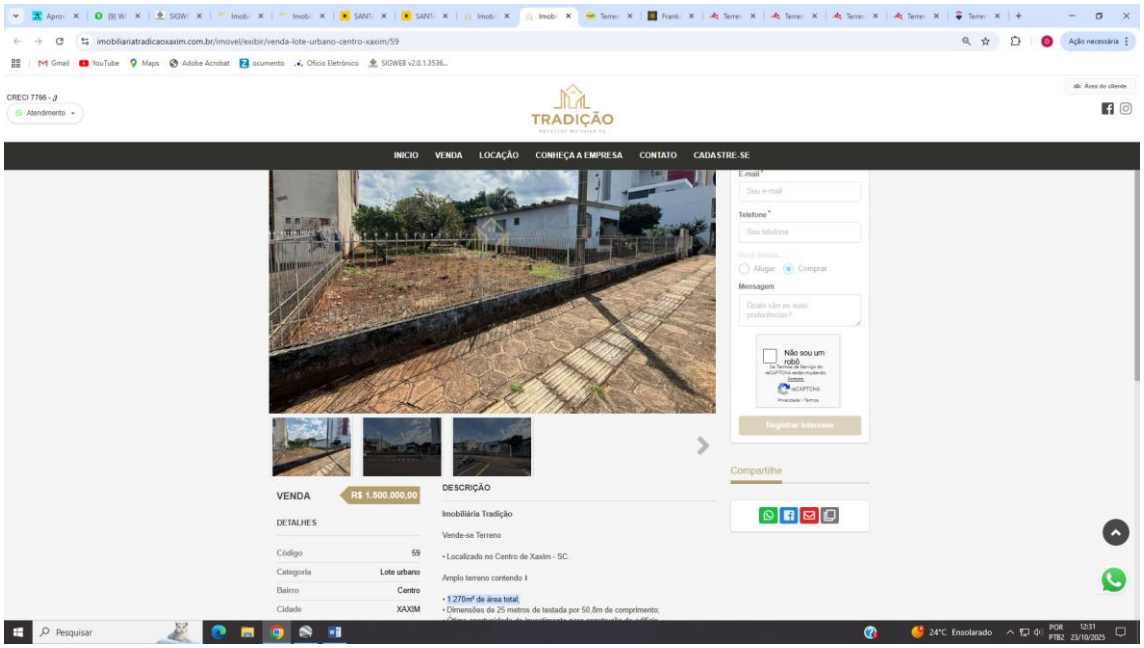
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/545



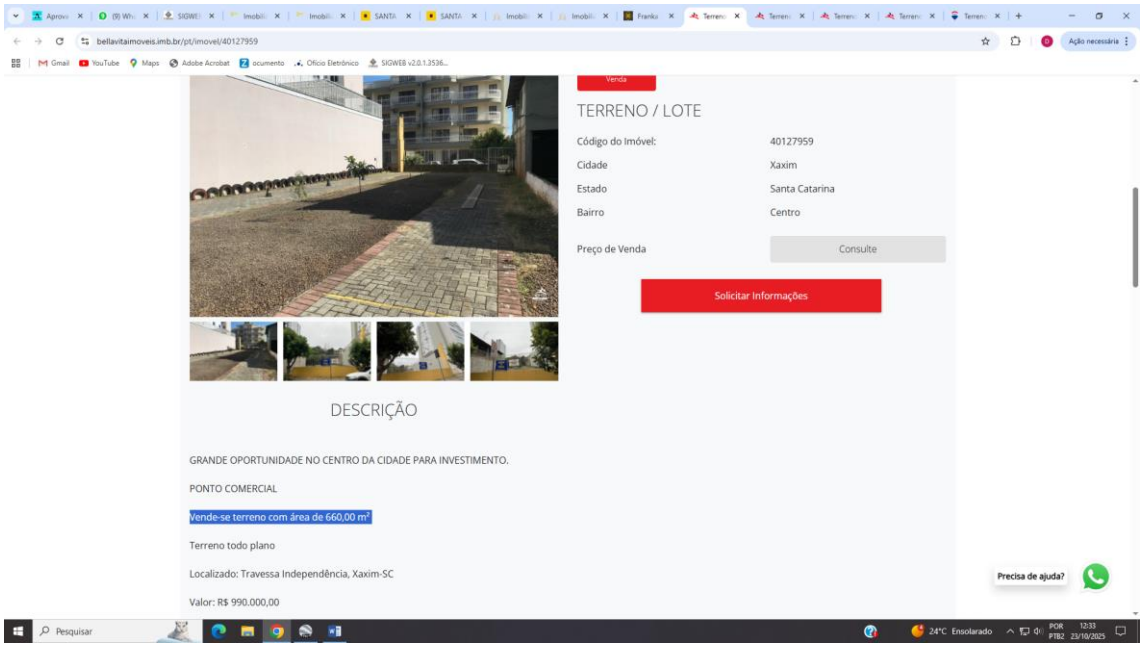
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/2251



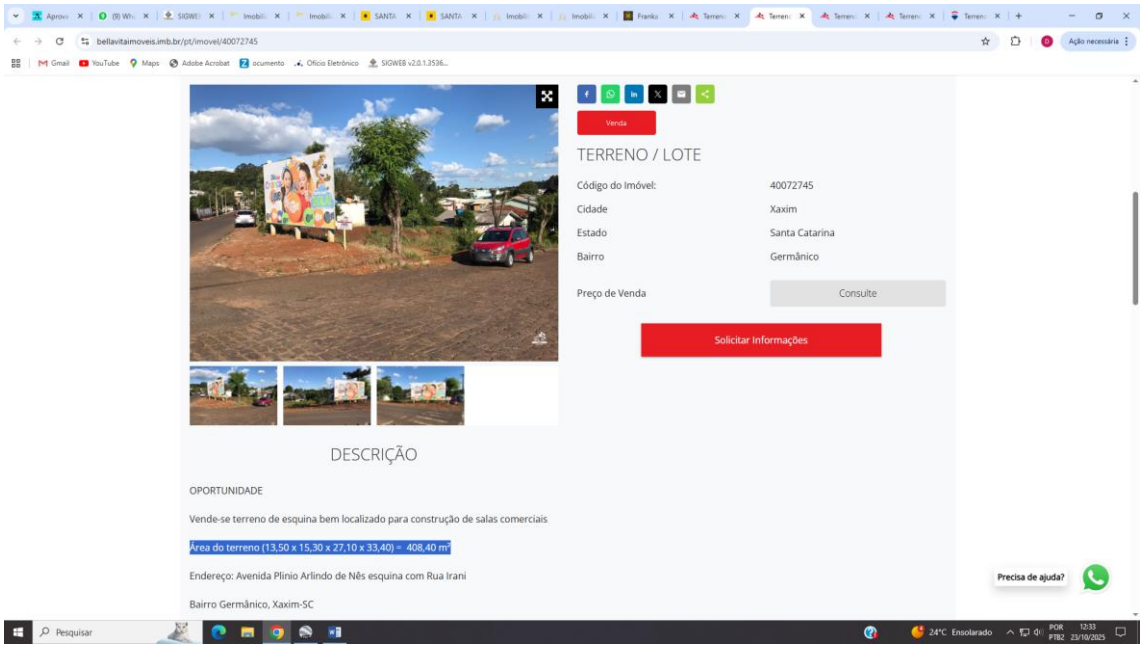
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/3758



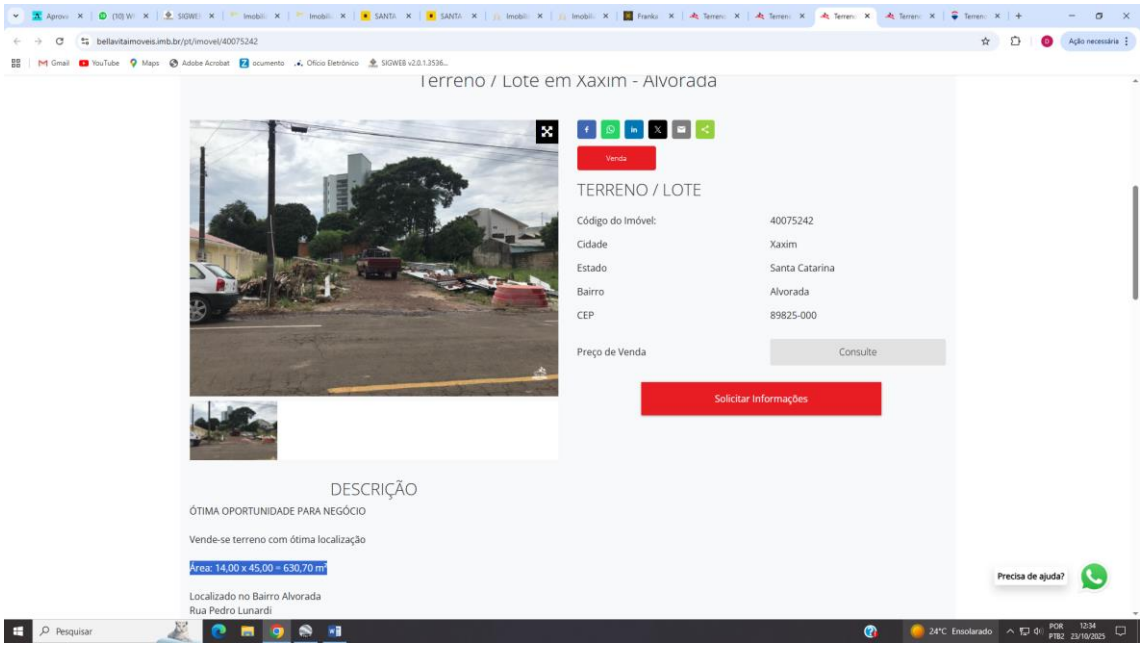
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/59



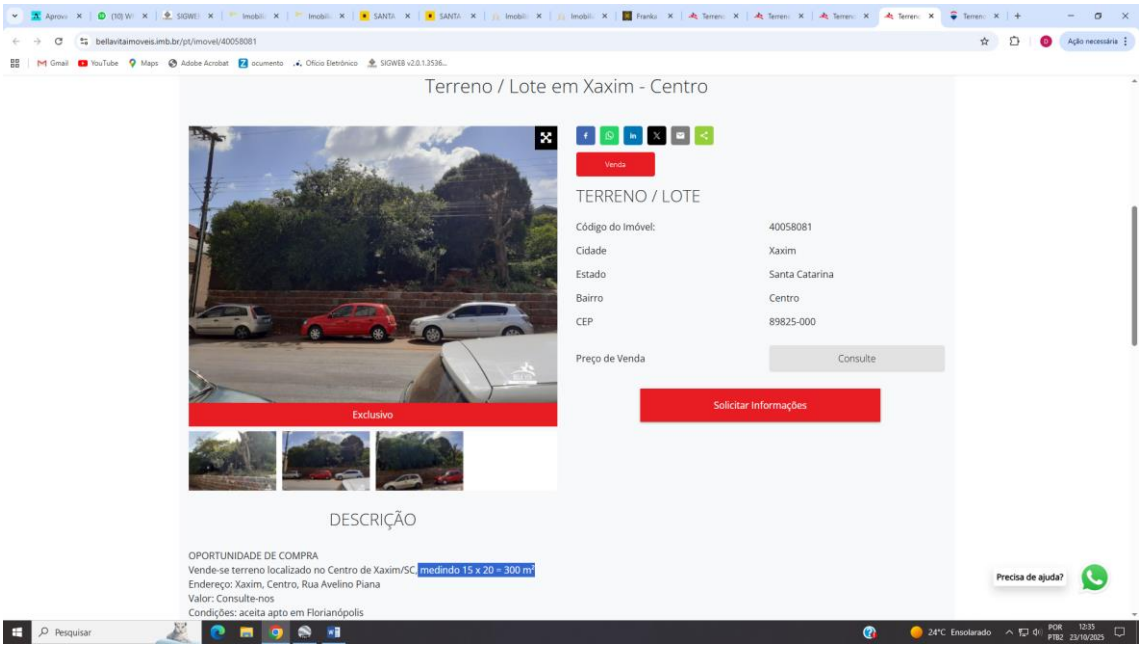
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40127959



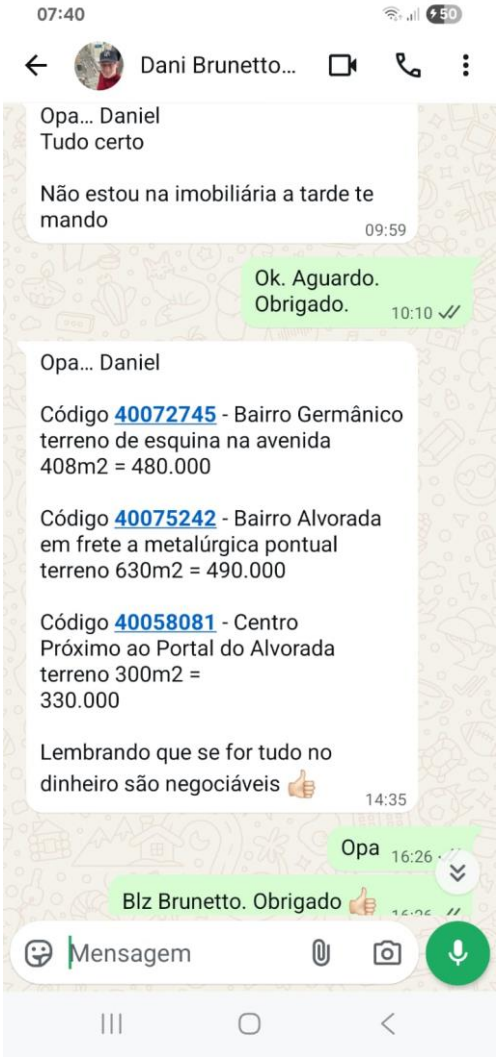
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40072745

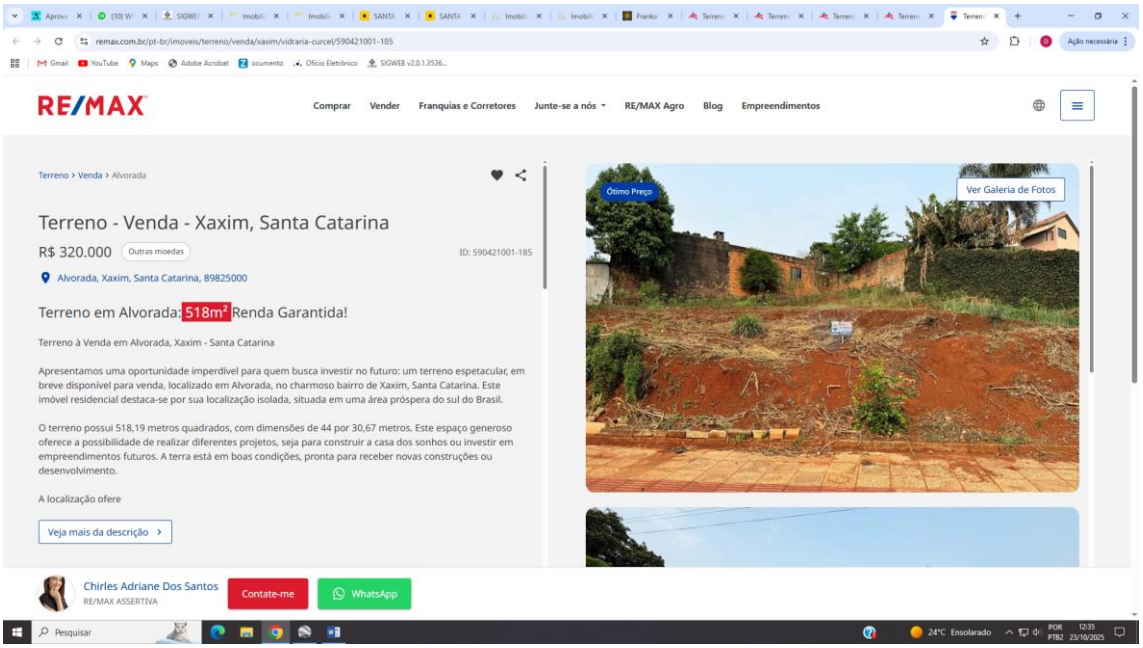


https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40075242



https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40058081





https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/vidraria-curcel/590421001-185

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

1. SUMÁRIO

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO 3
2.1 SOLICITANTE 3
2.2 OBJETO 3
2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS 3
2.4 FINALIDADE 3
2.5 METODOLOGIA EMPREGADA 3
2.6 DATA DA AVALIAÇÃO 3
2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO 4
3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 4
3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 4
3.2 FINALIDADE 4
3.3 OBJETIVO 4
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 4
5. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO 6
6. VISTORIA 6
6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 7
7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA 7
8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO 8
8.1 FORMAÇÃO DA AMOSTRA E A SUA HOMOGENEIZAÇÃO 8
8.1.1 FATOR OFERTA (FO) 9
8.1.2 FATOR TRANSPOSIÇÃO (F LOC) 9
8.1.3 FATOR ÁREA (FA) 9
8.1.4 FATOR MÚLTIPLAS FRENTES E ESQUINA 10
8.1.5 FATOR TOPOGRAFIA 11
8.2 SANEAMENTO DA AMOSTRA 13
8.2.1 MÉDIA E INTERVALO DE CONFIANÇA 13
8.2.2 DESVIO PADRÃO 14
8.2.3 DESVIO CALCULADO, DESVIO TABELADO – CRITÉRIO DE CHAVENET – E COEFICIENTE DE VARIAÇÃO 15
8.2.4 GRAU DE CONFIANÇA 16
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM 16
10. ENQUADRAMENTO 17
10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 18
10.2 GRAU DE PRECISÃO 19
11. CONCLUSÃO 20
12. ENCERRAMENTO 20

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°31.068, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Terreno urbano registrado sob matrícula n°31.068 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Av. Plínio Arlindo de Nês, distante, pelo lado esquerdo, 318,72 metros da Rua Santo Antônio, Bairro Germânico, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 390.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°31.068, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMOVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data: 06 de Fevereiro de 2023	FLS. 01	MATRÍCULA 31.068

Identificação do imóvel: **Terreno urbano (área institucional),** localizado no lado par da Avenida Plínio Arlindo de Nês, distante, pelo lado esquerdo, 318,72 metros da Rua Santo Antônio, **Bairro Germânico,** Xaxim-SC, com a área superficial de quatrocentos e vinte metros quadrados **(420,00m²),** constituído por **parte das chácaras nº 03, 07 e 08,** com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice **M-07H,** localizado ao norte do imóvel, com coordenadas, Datum SIRGAS 2000, N-7.016.138,7616m e E-348.297,9680m; deste segue com azimute de 148°43'00" e distância de 12,00 metros, confrontando com a Avenida Plínio Arlindo de Nês, até o vértice **M-08,** de coordenada N-7.016.128,5058m, e E-348.304,1995m; deste segue com azimute de 239°16'46" e distância de 35,00 metros, confrontando com parte das chácaras nºs 02 e 06 (matrícula nº 17.535), até o vértice **M-07F,** de coordenada N-7.016.110,6251m, e E-348.274,1097m; deste segue com azimute de 328°43'00" e distância de 12,00 metros, confrontando com a área ora desmembrada (matrícula nº 31.067), até o vértice **M-07G,** de coordenada N-7.016.120,8810m, e E-348.267,8781m; Finalmente do vértice **M-07G,** segue até o vértice **M-07H,** confrontando com a área ora desmembrada (matrícula nº 31.067), com azimute de 59°16'46", e distância de 35,00 metros, fechando assim o perímetro acima descrito. Confrontações com os pontos colaterais: a **noroeste,** em 35,00 metros, com a área desmembrada - parte das chácaras nºs 03, 07 e 08 (matrícula nº 31.067); a **sudoeste,** em 12,00 metros, com a área desmembrada (matrícula nº 31.067); a **nordeste,** em 12,00 metros, com a Avenida Plínio Arlindo de Nês; e a **sudeste,** em 35,00 metros, com parte das chácaras nºs 02 e 06 (matrícula nº 17.535). Inscrições imobiliárias: nºs 4.5.0042.0393.1.001 e 4.3.0039.0150.0.001. Cadastros imobiliários: nºs 3.991 e 3.949.

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	14485	**Inscrição:**	4.4.0039.0195.000.0	**Data**	29/10/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	GERMÂNICO	**Quadra:**	174	**Lote:**	PL-03,04,08
Logradouro	PLÍNIO ARLINDO DE NÊS	**Número:**	S/N		
Bairro:	GERMÂNICO	**Testada Principal**	12,00	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	420,00	**Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):** 0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26° 58' 6,90" S **Longitude:** 52° 31' 43,23" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano
Alagado:	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial
Testada Murada:	Não
Esquina:	Nenhuma
Pavimentação	
Passeio:	Sim
Esgoto Cloacal:	Não
Estado do Passeio	

Informações de Edificação

Ano da Edificação:	
Tipo da Construção:	
Tipo de Imóvel:	
Padrão da Edificação:	
Conservação	
Situação da Obra:	
Tipo de Utilização do Imóvel:	Não Informado
Fração Ideal do Imóvel:	420.0
Matrícula	31.068

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 23/10/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Av. Plínio Arlindo de Nês, Bairro Germânico, perímetro urbano, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZCC – Zona de Corredor Comercial.

Cita-se:

ZONEAMENTO URBANO — **ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m) F	RECUOS (m) L	RECUOS (m) Fd	TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO IAb	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO IAm	TAXA DE PERMEABILIDADE %
360,0	12,00	RU 2,00	*		75	-	7	15
		RM -			80	-	10	15
		M C - / R 2			85	-	10	10

OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de comércio e prestação de serviço ao longo das vias coletoras com condições de acessibilidade, criando-se corredores nas ruas dos bairros, descentralizando-se as atividades comerciais.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 – Hotéis e Pousadas	USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir.
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.
*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

* Nos Recuos Laterais e Fundos:
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;
Acima de 4 Pav, h/12 com recuo mínimo de 2,0,m, com ou sem abertura;
- Sem Recuo e/ou não existe

RU: Residência Unifamiliar
RM: Residência Multifamiliar
M: Mista
C: Comercial
R: Residencial
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo
F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos

Observando-se a destinação principal da região e zoneamento em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é comercial e/ou residencial.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há média/alta circulação de pessoas, visto que se trata da avenida principal da cidade, próximo ao acesso à bairros, ao interior e ao município de Arvoredo, havendo a presença de grandes supermercados, indústria, comércios, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 1.420.000,00	1000	R$ 1.420,00	0,9	0,90	1,11	1,00	1,0	0,90	R$ 1.281,94
2	R$ 520.000,00	650	R$ 800,00	0,9	1,05	1,06	1,00	1,05	1,05	R$ 838,34
3	R$ 750.000,00	646	R$ 1.160,99	0,9	1,00	1,06	0,85	1,05	0,85	R$ 984,13
4	R$ 950.000,00	900	R$ 1.055,56	0,9	1,05	1,10	1,00	1,00	1,04	R$ 1.097,20
5	R$ 1.500.000,00	1270	R$ 1.181,10	0,9	0,90	1,15	1,00	1,0	0,93	R$ 1.098,61
6	R$ 990.000,00	660	R$ 1.500,00	0,9	0,90	1,06	1,00	1,0	0,86	R$ 1.285,62
7	R$ 480.000,00	408,4	R$ 1.175,32	0,9	1,00	0,99	0,85	1,0	0,76	R$ 892,84
8	R$ 490.000,00	630,7	R$ 776,91	0,9	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	R$ 735,68
9	R$ 330.000,00	300	R$ 1.100,00	0,9	0,95	0,92	1,00	0,95	0,75	R$ 821,39
10	R$ 320.000,00	518	R$ 617,76	0,9	0,95	1,05	1,00	0,95	0,86	R$ 528,79

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 M²:	R$ 956,45
	Limite Mínimo:	R$ 478,23
	Limite Máximo:	R$ 1.912,91

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 M²:		**R$ 956,45**
Valor Mínimo:		R$ 528,79
Valor Máximo:		R$ 1.285,62
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 669,52**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.243,39**

As amostras n°1, 6 e 10, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, sendo assim, foi necessário realizar nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 1.420,00	R$ 1.281,94	REPROVADO	EXCLUÍDO
2	R$ 800,00	R$ 838,34	APROVADO	R$ 838,34
3	R$ 1.160,99	R$ 984,13	APROVADO	R$ 984,13
4	R$ 1.055,56	R$ 1.097,20	APROVADO	R$ 1.097,20
5	R$ 1.181,10	R$ 1.098,61	APROVADO	R$ 1.098,61
6	R$ 1.500,00	R$ 1.285,62	REPROVADO	EXCLUÍDO
7	R$ 1.175,32	R$ 892,84	APROVADO	R$ 892,84
8	R$ 776,91	R$ 735,68	APROVADO	R$ 735,68
9	R$ 1.100,00	R$ 821,39	APROVADO	R$ 821,39
10	R$ 617,76	R$ 528,79	REPROVADO	EXCLUÍDO

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 924,03**
Valor Mínimo:		R$ 735,68
Valor Máximo:		R$ 1.098,61
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 646,82**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.201,24**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1				
2	R$ 838,34	R$ 924,03	85,69	7342,67
3	R$ 984,13	R$ 924,03	-60,10	3612,31
4	R$ 1.097,20	R$ 924,03	-173,18	29989,89
5	R$ 1.098,61	R$ 924,03	-174,58	30477,64
6				
7	R$ 892,84	R$ 924,03	31,18	972,34
8	R$ 735,68	R$ 924,03	188,35	35475,65
9	R$ 821,39	R$ 924,03	102,64	10534,03
10				

Variância:	16914,93
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**130,06**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,45**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	14,1%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 853,24
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 994,81
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**15,32%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 924,03
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 646,82
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 1.201,24
Área do Imóvel Avaliando:		420,00
Valor do Imóvel:		**R$ 388.091,45**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 329.877,74
Limite Superior (+15%):	R$ 446.305,17
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 388.091,45**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arbitramento:	**R$ 390.000,00**

R$ 390.000,00

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

Portanto, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°31.068, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$ 390.000,00 (trezentos e noventa 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:	**15,32%**
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 n°31.068 é de **R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

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

Xaxim (SC), 29 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:16:37 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.29 12:35:20 -03'00'

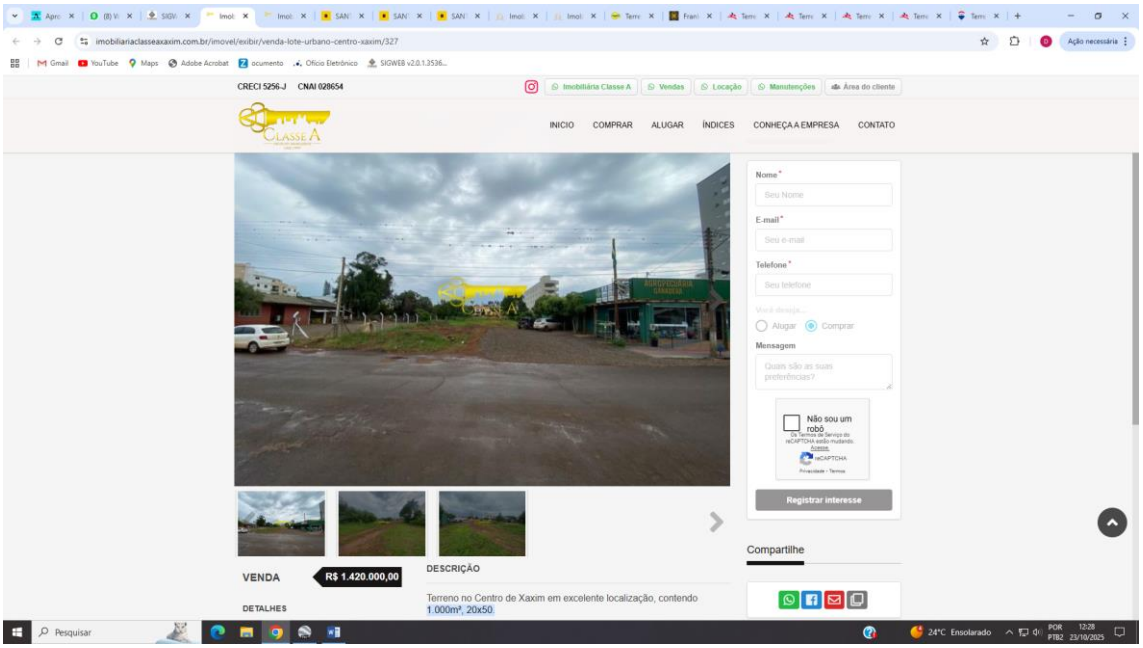
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:32:18 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

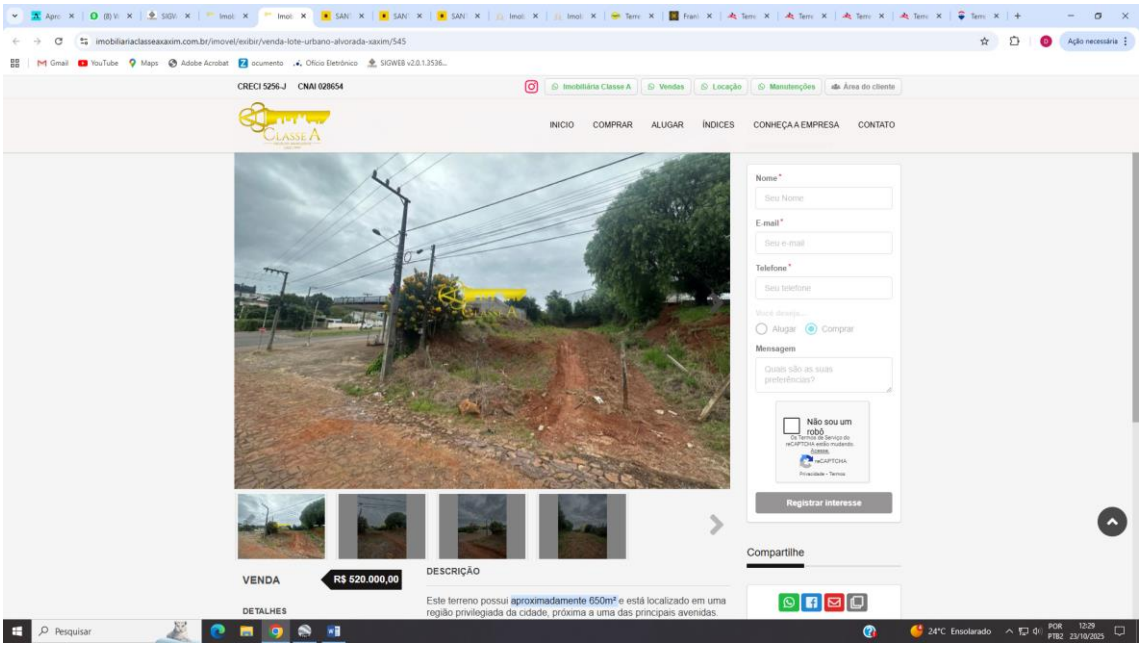
Membros da Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim

ANEXO 01

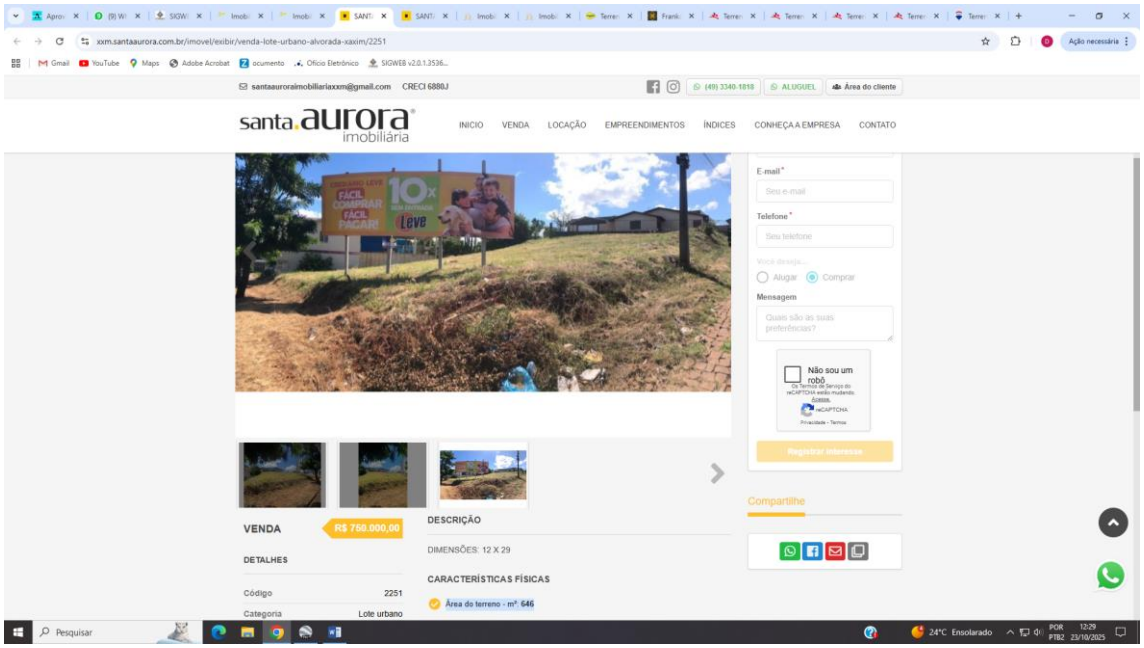
QUADRO AMOSTRAL



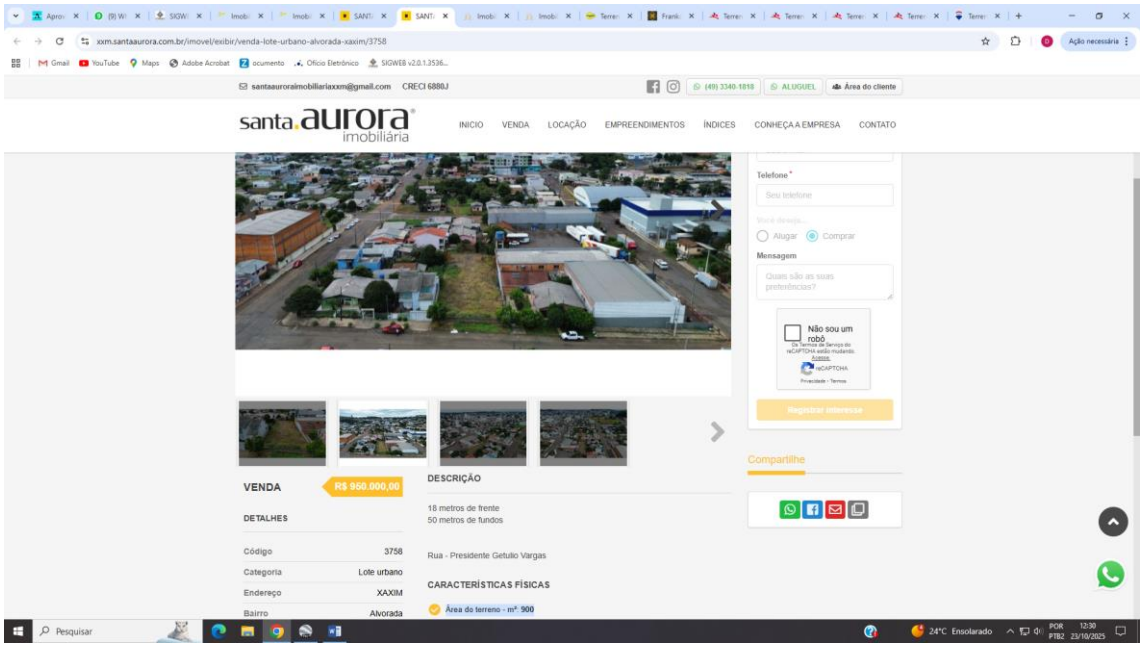
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/327



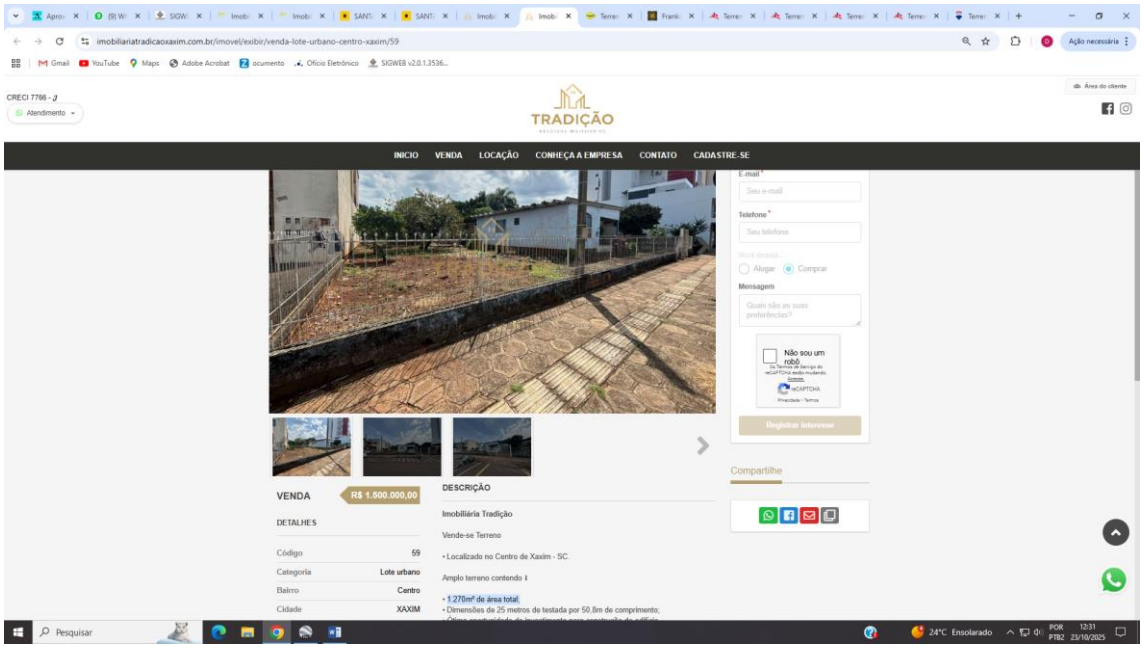
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/545



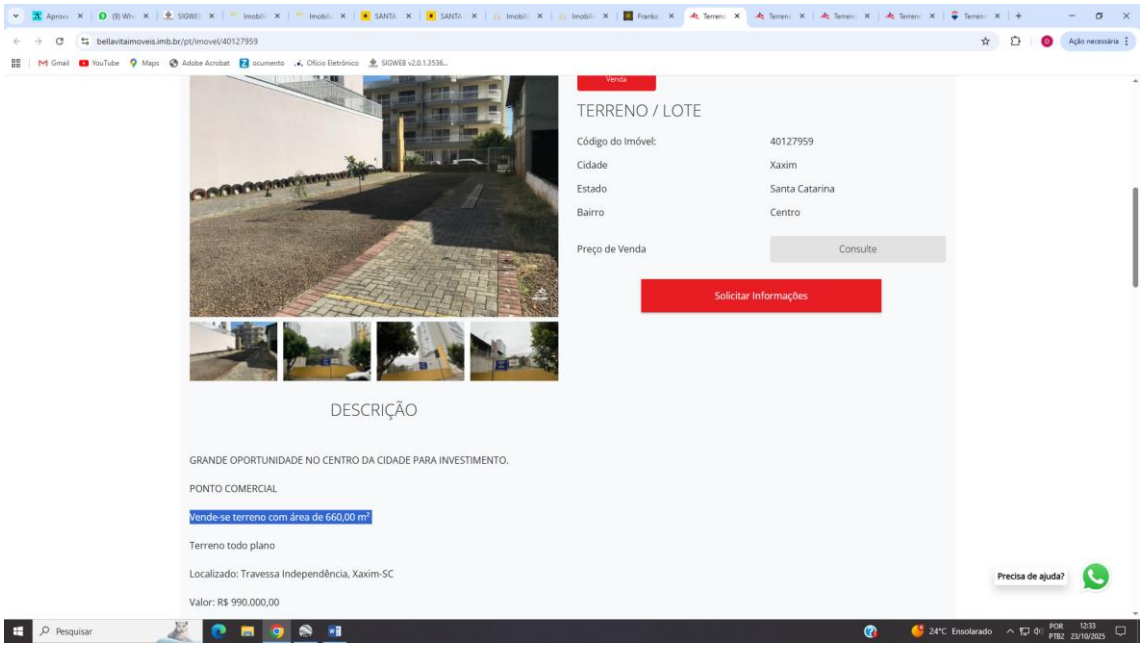
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/2251



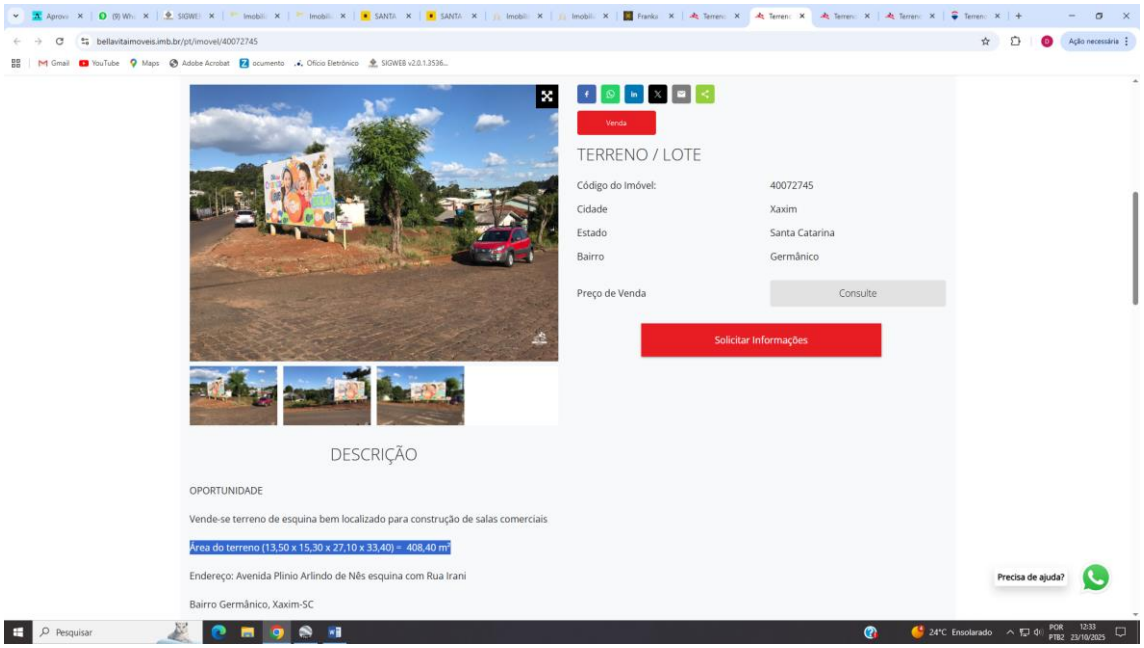
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/3758



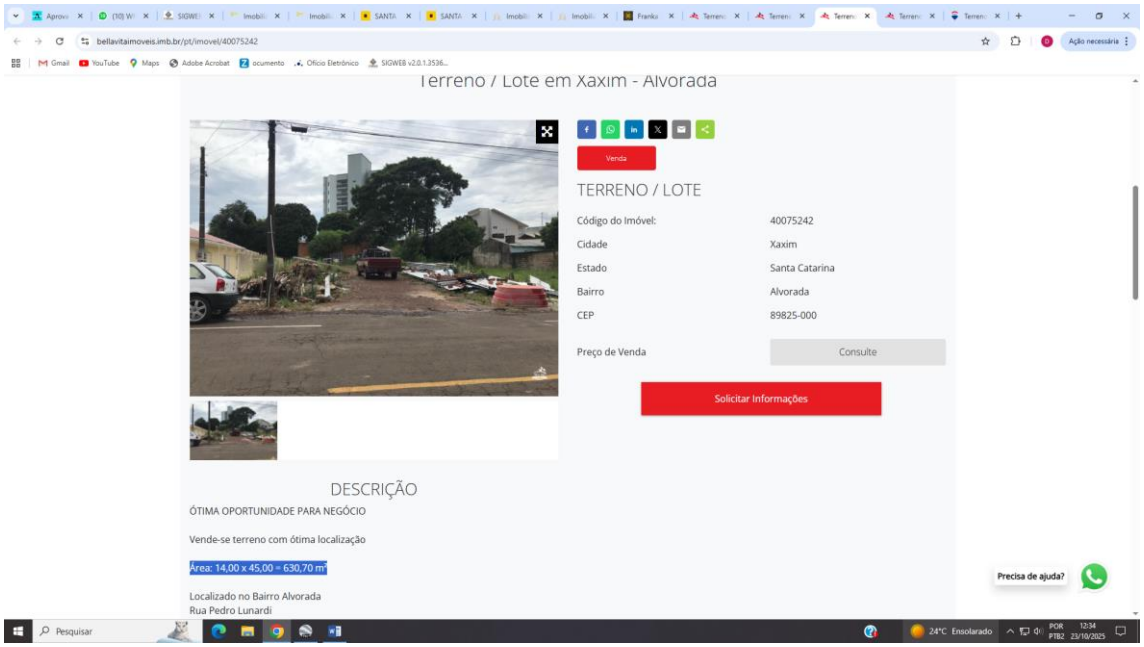
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/59



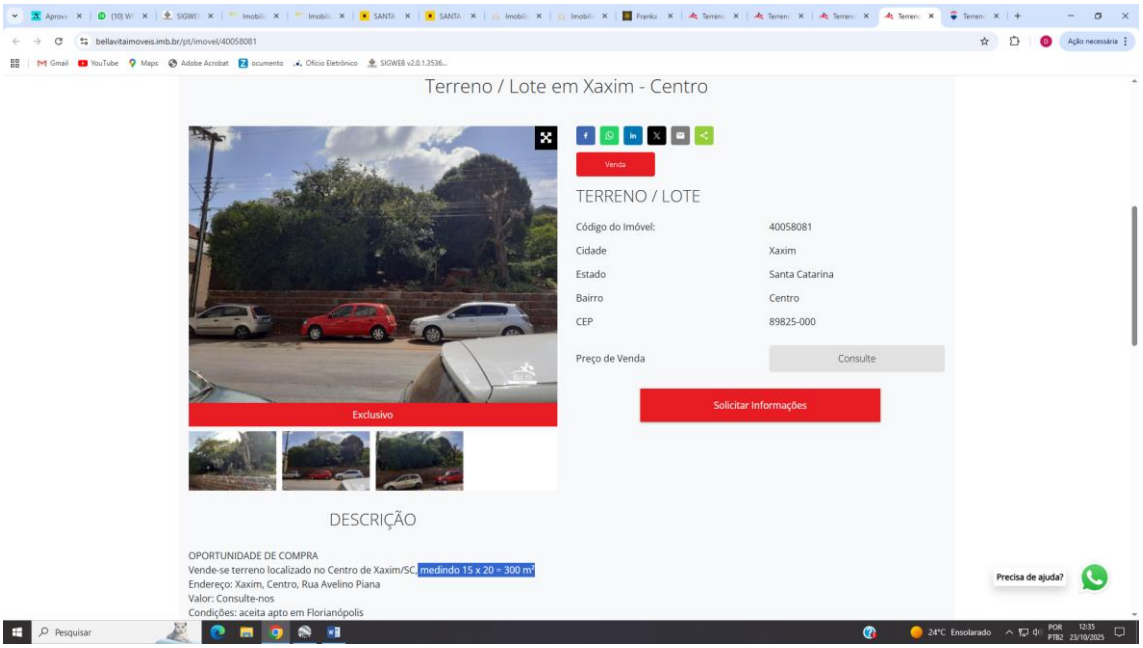
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40127959



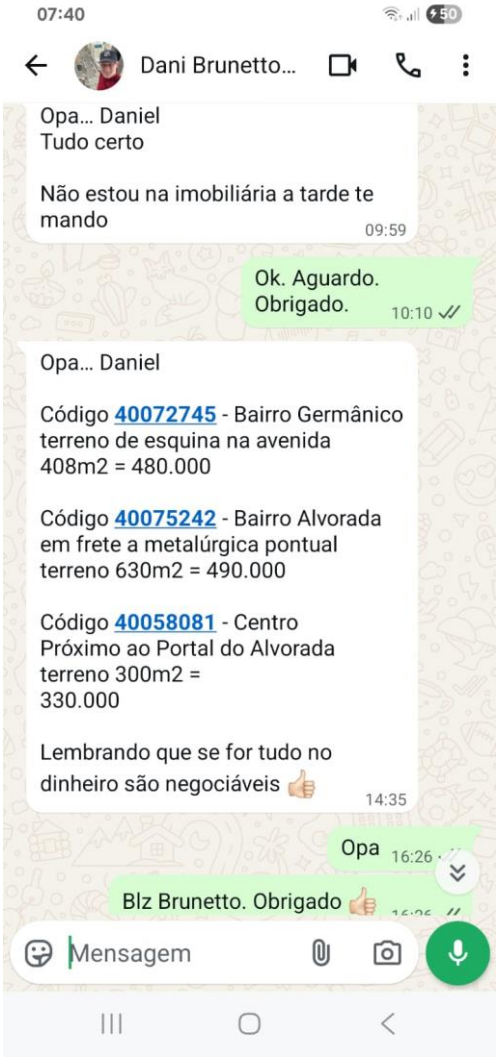
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40072745

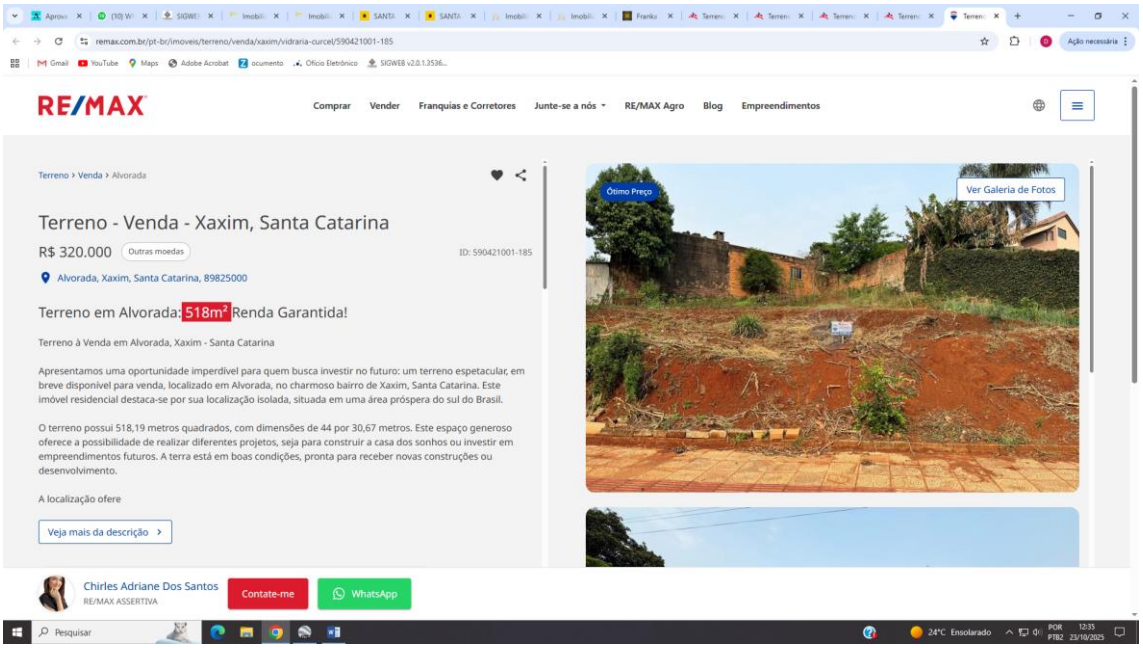


https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40075242



https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40058081





https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/vidraria-curcel/590421001-185

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

1. SUMÁRIO

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO 3
2.1 SOLICITANTE 3
2.2 OBJETO 3
2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS 3
2.4 FINALIDADE 3
2.5 METODOLOGIA EMPREGADA 3
2.6 DATA DA AVALIAÇÃO 4
2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO 4
3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 4
3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 4
3.2 FINALIDADE 4
3.3 OBJETIVO 4
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 4
5. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO 6
6. VISTORIA 6
6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 7
7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA 7
8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO 8
8.1 FORMAÇÃO DA AMOSTRA E A SUA HOMOGENEIZAÇÃO 8
8.1.1 FATOR OFERTA (FO) 9
8.1.2 FATOR TRANSPOSIÇÃO (F LOC) 9
8.1.3 FATOR ÁREA (FA) 10
8.1.4 FATOR MÚLTIPLAS FRENTES E ESQUINA 10
8.1.5 FATOR TOPOGRAFIA 11
8.2 SANEAMENTO DA AMOSTRA 13
8.2.1 MÉDIA E INTERVALO DE CONFIANÇA 13
8.2.2 DESVIO PADRÃO 14
8.2.3 DESVIO CALCULADO, DESVIO TABELADO – CRITÉRIO DE CHAVENET – E COEFICIENTE DE VARIAÇÃO 15
8.2.4 GRAU DE CONFIANÇA 16
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM 16
10. ENQUADRAMENTO 18
10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 18
10.2 GRAU DE PRECISÃO 19
11. CONCLUSÃO 20
12. ENCERRAMENTO 20

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°17.929, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°17.929 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Pedro Lunardi, distante, pelo lado esquerdo, 55,00 metros da Av. Giácomo Lunardi, Loteamento Alvorada, Bairro Alvorada, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 370.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

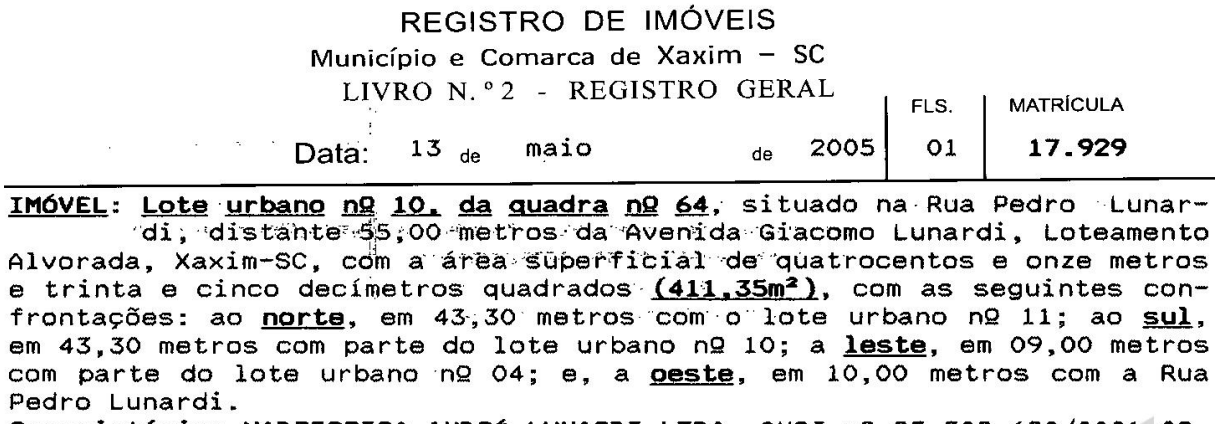
A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°17.929, cuja imagem segue abaixo:



REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data: 13 de maio de 2005	FLS. 01	MATRÍCULA 17.929

IMÓVEL: **Lote urbano nº 10, da quadra nº 64**, situado na Rua Pedro Lunardi, distante 55,00 metros da Avenida Giacomo Lunardi, Loteamento Alvorada, Xaxim-SC, com a área superficial de quatrocentos e onze metros e trinta e cinco decímetros quadrados **(411,35m²)**, com as seguintes confrontações: ao **norte**, em 43,30 metros com o lote urbano nº 11; ao **sul**, em 43,30 metros com parte do lote urbano nº 10; a **leste**, em 09,00 metros com parte do lote urbano nº 04; e, a **oeste**, em 10,00 metros com a Rua Pedro Lunardi.

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	1735	**Inscrição:**	2.3.0024.0409.001.0	**Data**	29/10/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	CENTRO	**Quadra:**	64	**Lote:**	10
Logradouro	PEDRO LUNARDI	**Número:**	S/N		
Bairro:	CENTRO	**Testada Principal**	10,00	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	435,00	**Área Un. (m²):** 135,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):** 135,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26° 57' 24,59" S **Longitude:** 52° 31' 54,51" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano
Alagado:	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial
Testada Murada:	Não
Esquina:	Nenhuma
Pavimentação	
Passeio:	Não
Esgoto Cloacal:	Não
Estado do Passeio	

Informações de Edificação

Ano da Edificação:	1980.0
Tipo da Construção:	Madeira
Tipo de Imóvel:	Galpão
Padrão da Edificação:	Inferior
Conservação	
Situação da Obra:	
Tipo de Utilização do Imóvel:	Residencial
Fração Ideal do Imóvel:	435.0
Matrícula	17.929

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

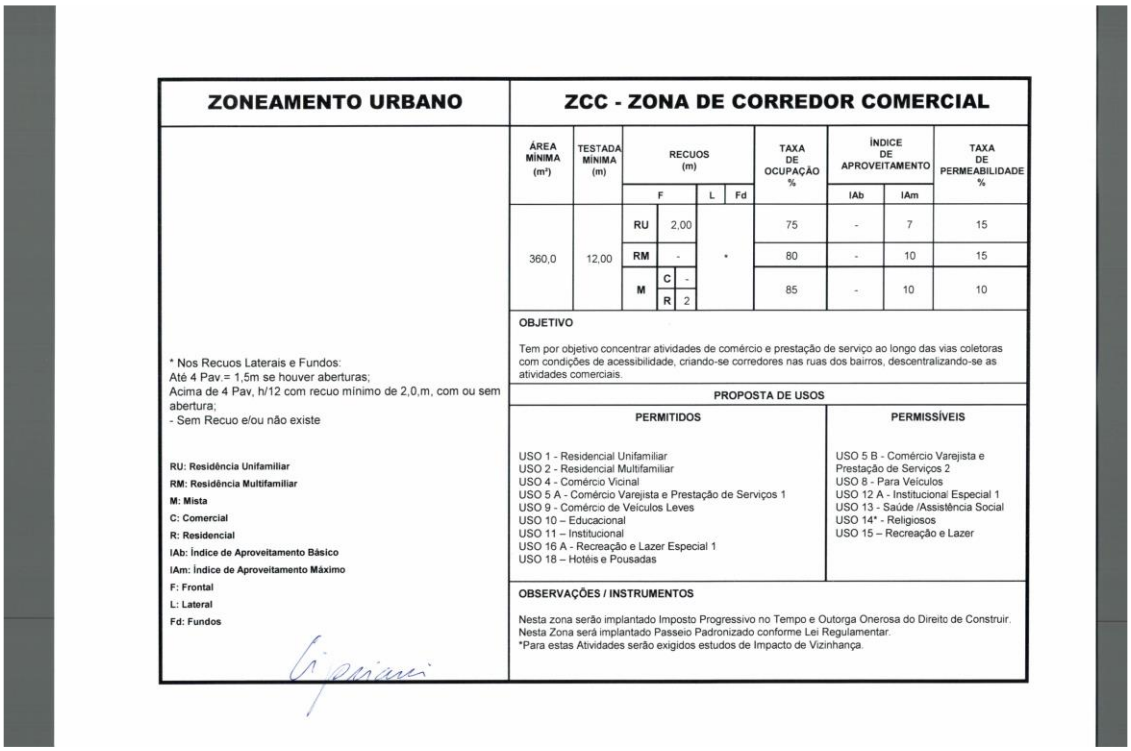
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 23/10/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Rua Pedro Lunardi, Bairro Alvorada, perímetro urbano, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZCC – Zona de Corredor Comercial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO — **ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F		L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,00	RU	2,00	*		75	-	7	15
		RM	-			80	-	10	15
		M	C -			85	-	10	10
			R 2						

OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de comércio e prestação de serviço ao longo das vias coletoras com condições de acessibilidade, criando-se corredores nas ruas dos bairros, descentralizando-se as atividades comerciais.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 – Hotéis e Pousadas	USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir.
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.
*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

* Nos Recuos Laterais e Fundos:
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;
Acima de 4 Pav, h/12 com recuo mínimo de 2,0,m, com ou sem abertura;
- Sem Recuo e/ou não existe

RU: Residência Unifamiliar
RM: Residência Multifamiliar
M: Mista
C: Comercial
R: Residencial
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo
F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos

Observando-se a destinação principal da região e zoneamento em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é comercial e/ou residencial.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há média/alta circulação de pessoas, visto que está próximo a Av. Giácomo Lunardi, que é um dos acessos do município, havendo a presença de grandes supermercados, indústria, comércios, farmácias, escolas públicas ou particulares 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 1.420.000,00	1000	R$ 1.420,00	0,9	0,90	1,12	1,00	1,0	0,91	R$ 1.285,28
2	R$ 520.000,00	650	R$ 800,00	0,9	1,00	1,06	1,00	1,05	1,00	R$ 800,50
3	R$ 750.000,00	646	R$ 1.160,99	0,9	0,95	1,06	0,85	1,05	0,81	R$ 937,36
4	R$ 950.000,00	900	R$ 1.055,56	0,9	1,00	1,10	1,00	1,00	0,99	R$ 1.047,68
5	R$ 1.500.000,00	1270	R$ 1.181,10	0,9	0,90	1,15	1,00	1,0	0,93	R$ 1.101,47
6	R$ 990.000,00	660	R$ 1.500,00	0,9	0,90	1,06	1,00	1,0	0,86	R$ 1.288,97
7	R$ 480.000,00	408,4	R$ 1.175,32	0,9	0,95	1,00	0,85	1,0	0,73	R$ 852,63
8	R$ 490.000,00	630,7	R$ 776,91	0,9	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	R$ 737,59
9	R$ 330.000,00	300	R$ 1.100,00	0,9	0,95	0,92	1,00	0,95	0,75	R$ 825,68
10	R$ 320.000,00	518	R$ 617,76	0,9	0,95	1,06	1,00	0,95	0,86	R$ 531,54

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 M²:	R$ 940,87
	Limite Mínimo:	R$ 470,43
	Limite Máximo:	R$ 1.881,74

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 M²:		**R$ 940,87**
Valor Mínimo:		R$ 531,54
Valor Máximo:		R$ 1.288,97
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 658,61**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.223,13**

As amostras n°1, 6 e 10, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, sendo assim, foi necessário realizar nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 1.420,00	R$ 1.285,28	REPROVADO	EXCLUÍDO
2	R$ 800,00	R$ 800,50	APROVADO	R$ 800,50
3	R$ 1.160,99	R$ 937,36	APROVADO	R$ 937,36
4	R$ 1.055,56	R$ 1.047,68	APROVADO	R$ 1.047,68
5	R$ 1.181,10	R$ 1.101,47	APROVADO	R$ 1.101,47
6	R$ 1.500,00	R$ 1.288,97	REPROVADO	EXCLUÍDO
7	R$ 1.175,32	R$ 852,63	APROVADO	R$ 852,63
8	R$ 776,91	R$ 737,59	APROVADO	R$ 737,59
9	R$ 1.100,00	R$ 825,68	APROVADO	R$ 825,68
10	R$ 617,76	R$ 531,54	REPROVADO	EXCLUÍDO

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 900,41**
Valor Mínimo:		R$ 737,59
Valor Máximo:		R$ 1.101,47
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 630,29**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 1.170,54**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1				
2	R$ 800,50	R$ 900,41	99,92	9983,43
3	R$ 937,36	R$ 900,41	-36,94	1364,91
4	R$ 1.047,68	R$ 900,41	-147,26	21686,50
5	R$ 1.101,47	R$ 900,41	-201,05	40422,49
6				
7	R$ 852,63	R$ 900,41	47,79	2283,57
8	R$ 737,59	R$ 900,41	162,82	26510,40
9	R$ 825,68	R$ 900,41	74,74	5585,69

Variância:	15405,28
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**124,12**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,31**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	13,8%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 832,86
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 967,97
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**15,01%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 900,41
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 630,29
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 1.170,54
Área do Imóvel Avaliando:		411,35
Valor do Imóvel:		**R$ 370.385,22**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 314.827,43
Limite Superior (+15%):	R$ 425.943,00
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 370.385,22**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arbitramento:	**R$ 370.000,00**

R$ 370.000,00

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

Portanto, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula n°17.929, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$ 370.000,00 (trezentos e setenta 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:	**15,01%**
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 n°17.929 é de **R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

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

Xaxim (SC), 29 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:18:16 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.29 12:02:24 -03'00'

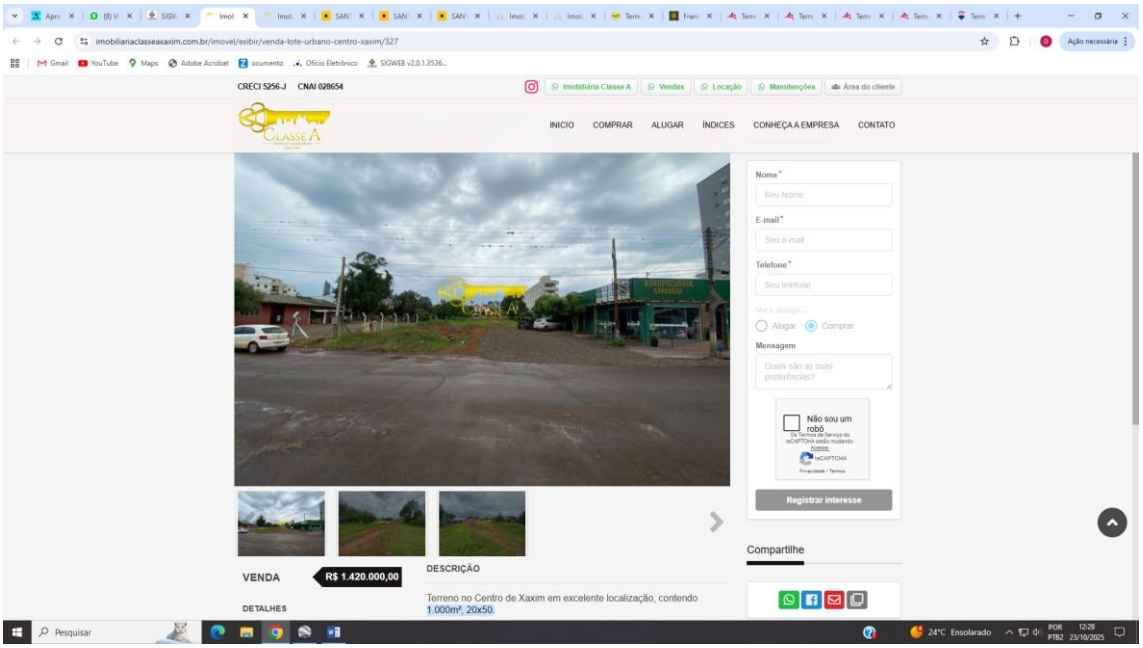
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:26:46 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

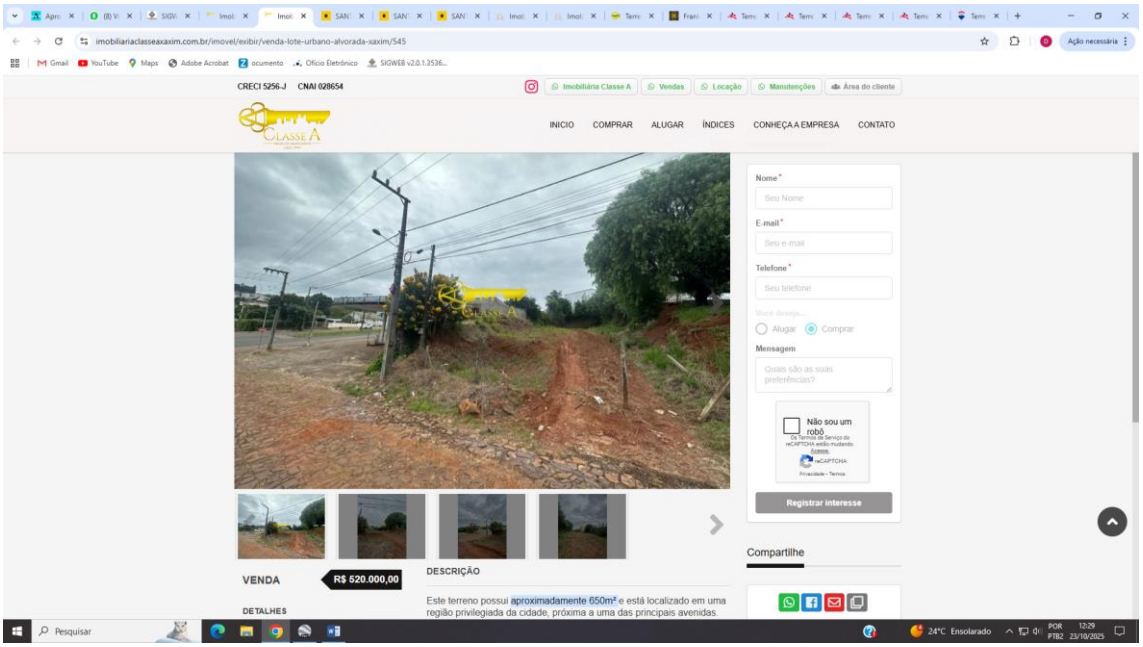
Membros da Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim

ANEXO 01

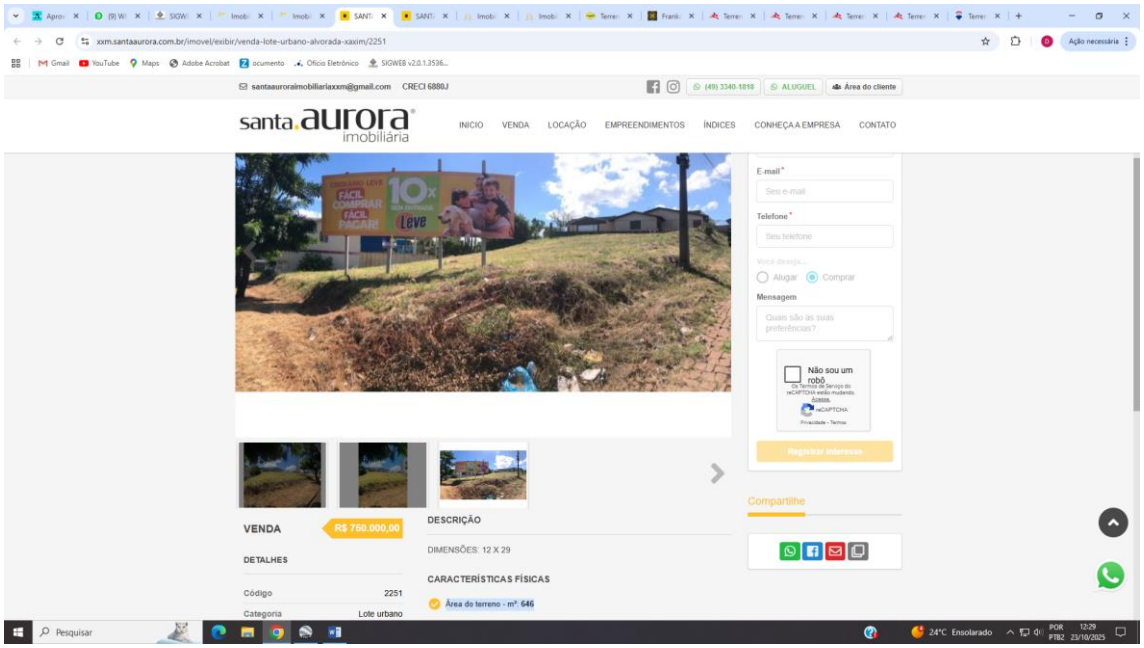
QUADRO AMOSTRAL



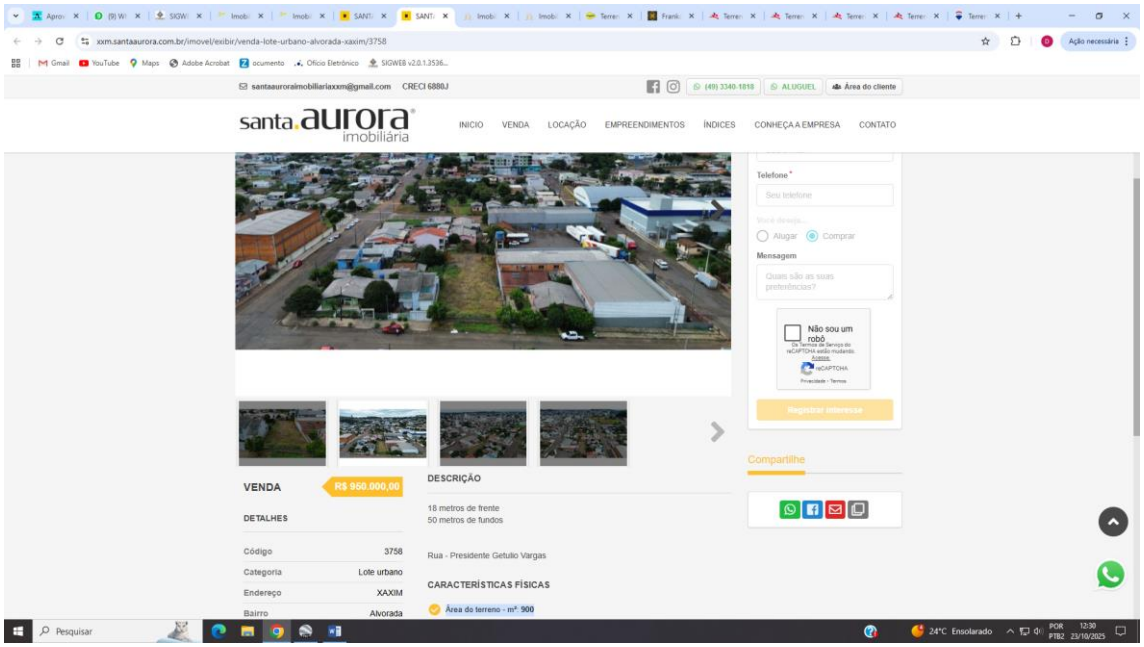
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/327



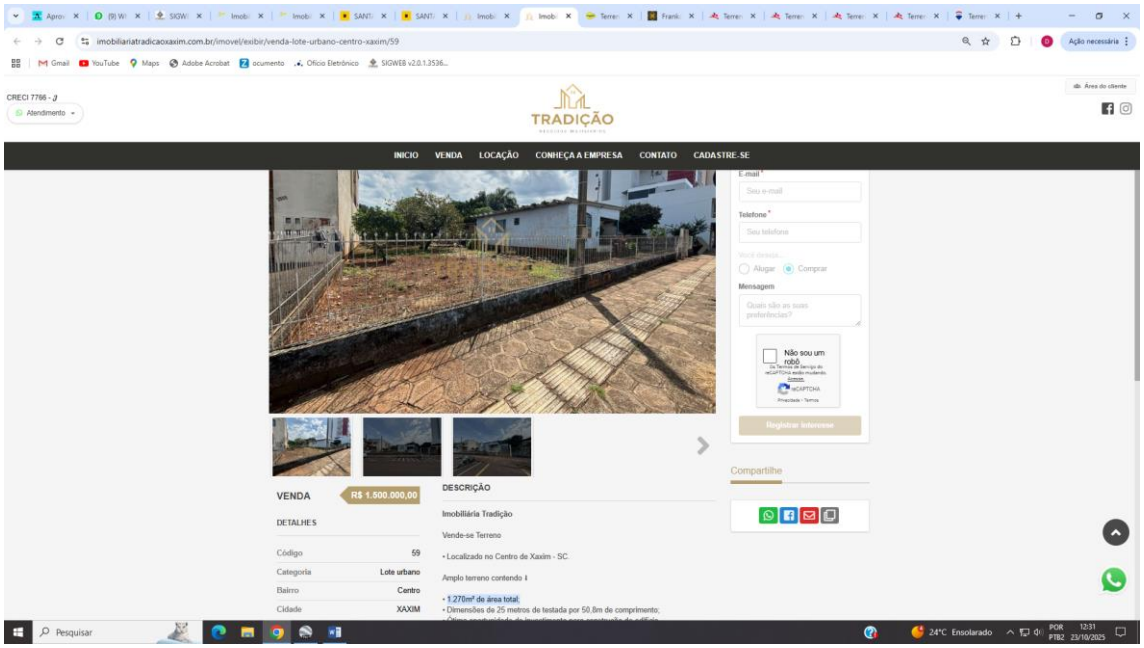
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/545



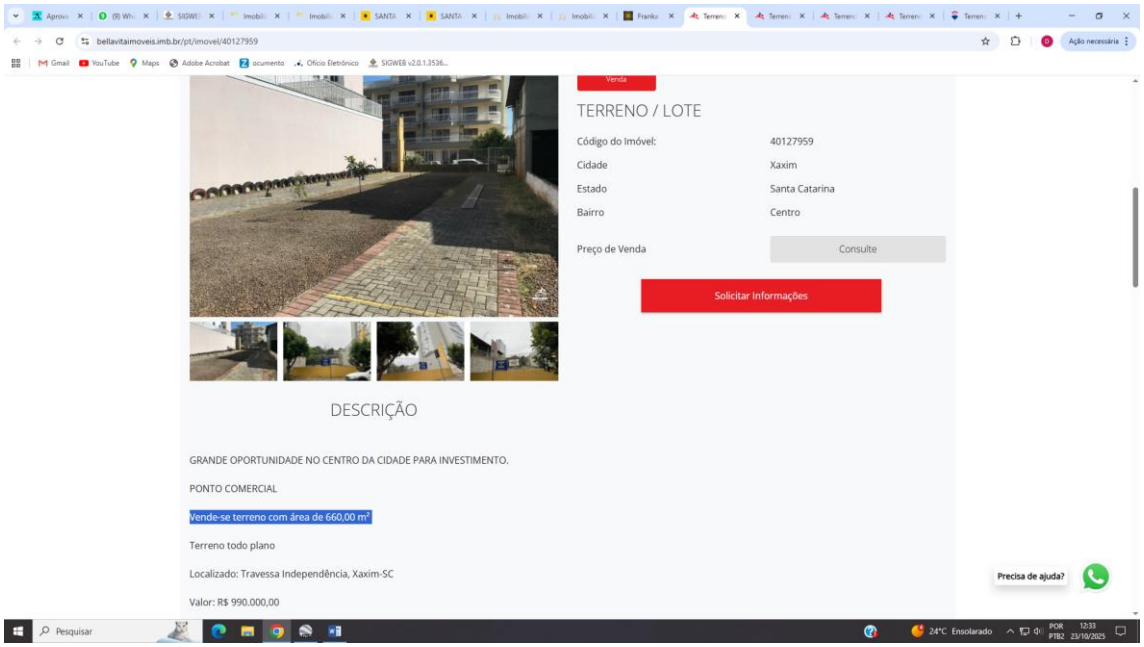
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/2251



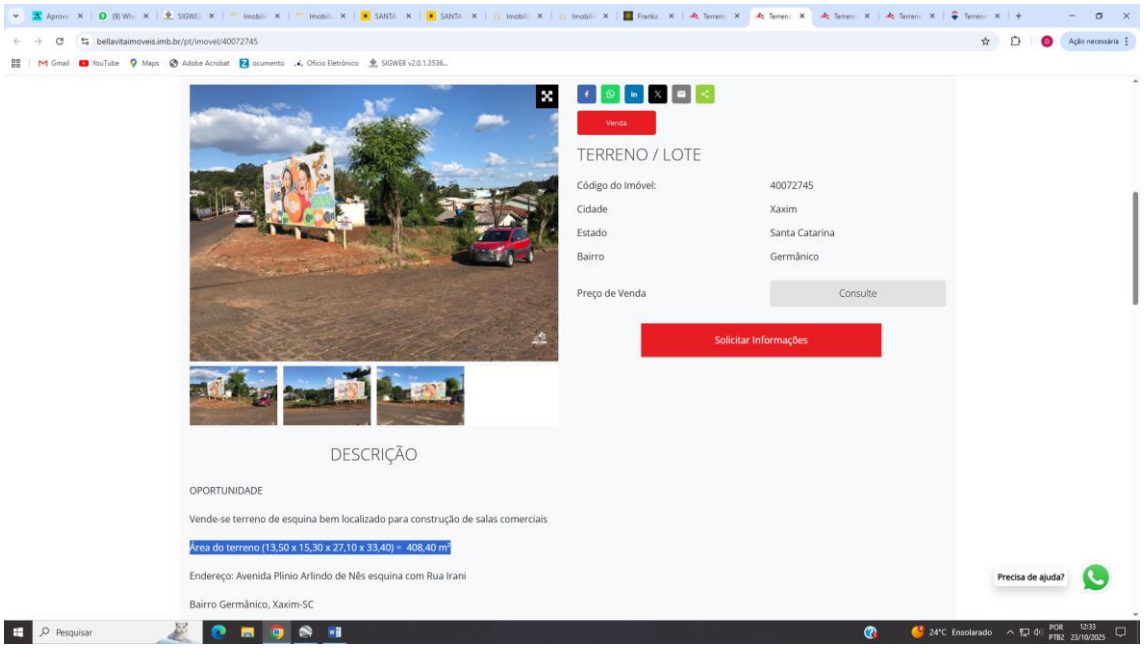
https://xxm.santaaurora.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-xaxim/3758



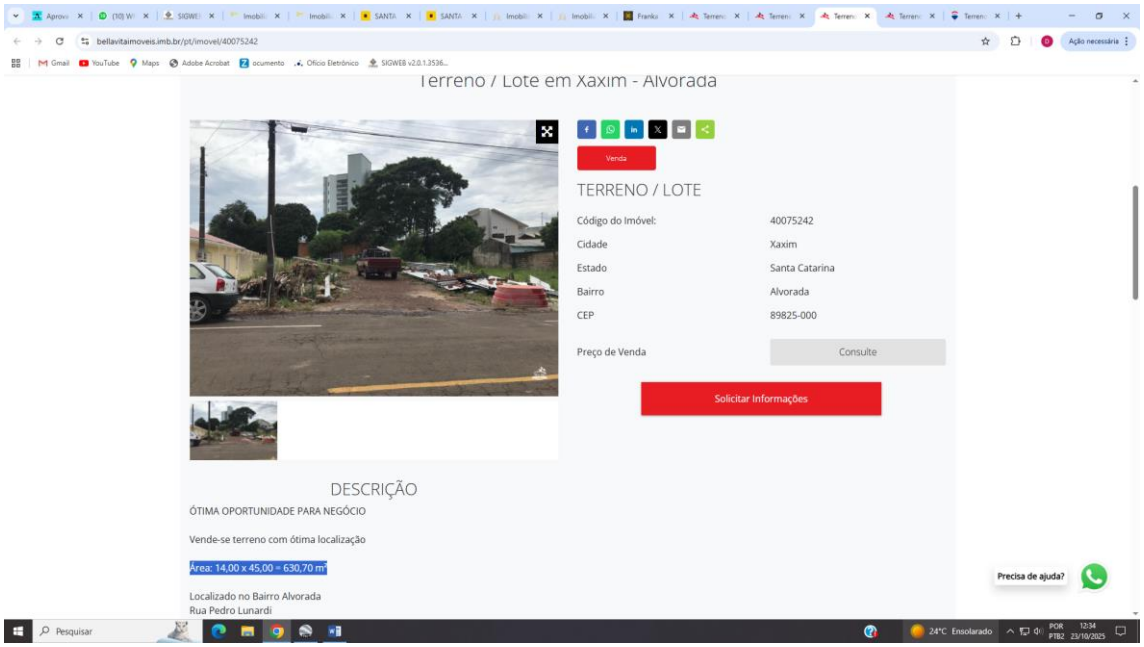
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-xaxim/59



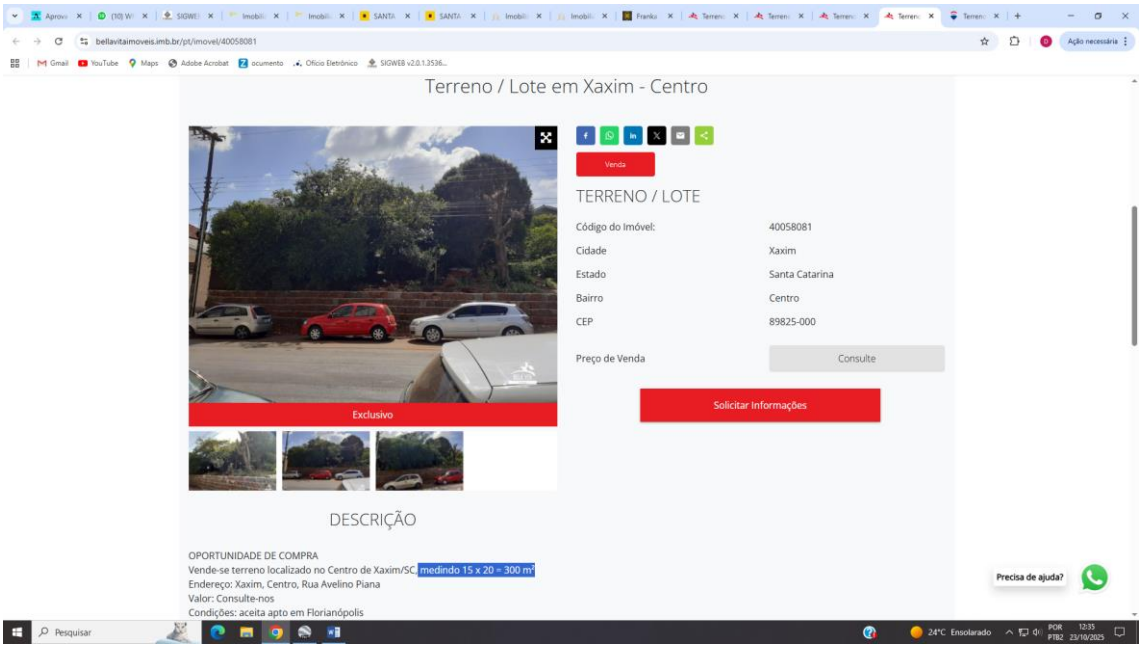
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40127959



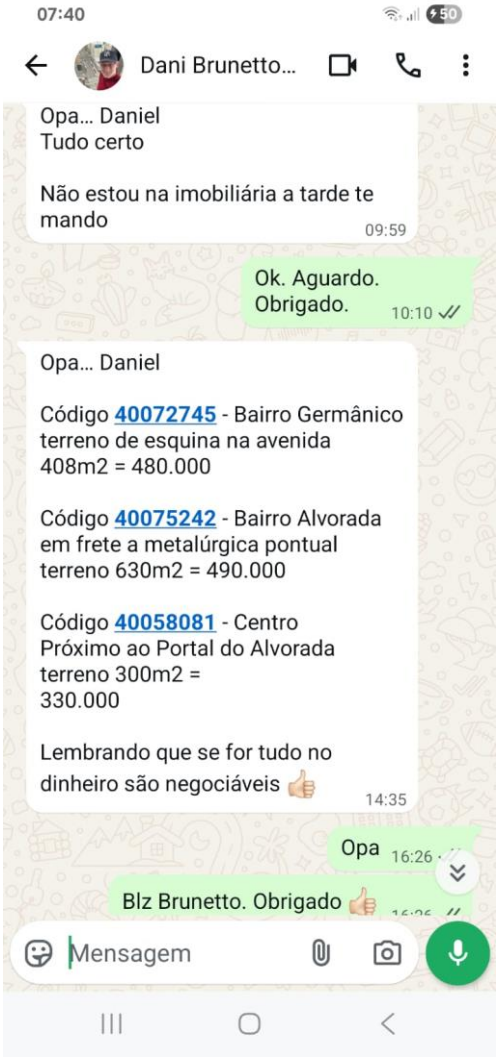
https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40072745

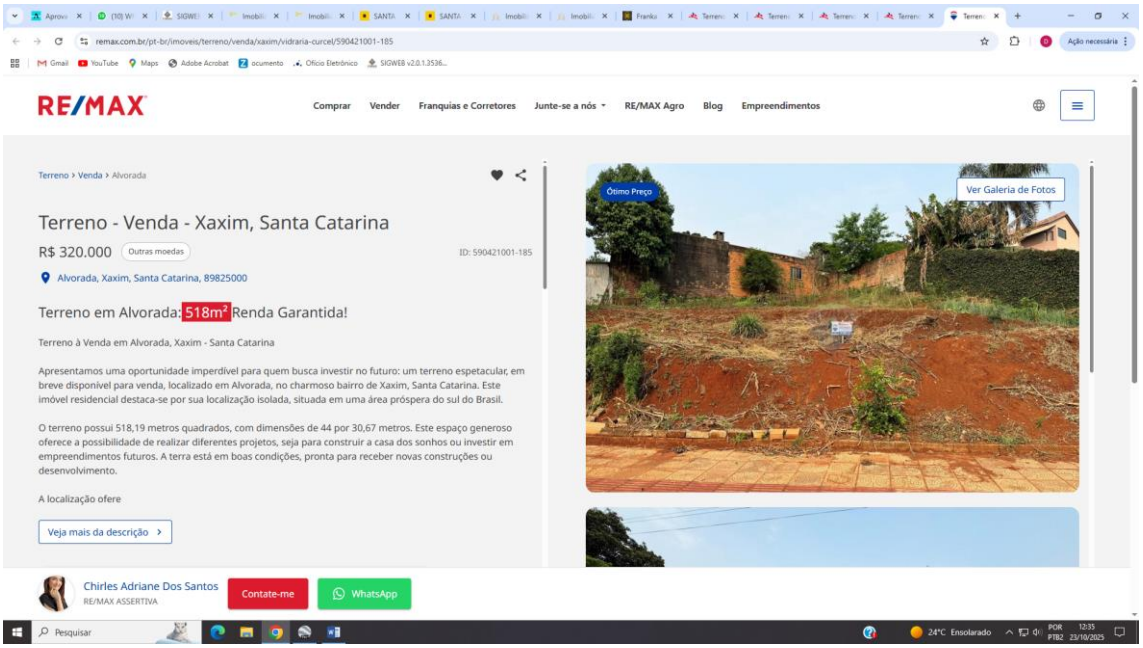


https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40075242



https://bellavitaimoveis.imb.br/pt/imovel/40058081





https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/xaxim/vidraria-curcel/590421001-185

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

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 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

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 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°21.484, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°21.484 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Hermínio Lunardi (antiga rua n°05), esquina com a Rua Manoel Antenor Borges (antiga rua n°06), Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 400.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°21.484, cuja imagem segue abaixo:

gua em 17/07/2025 16:05:31. Não vale como certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data:				FLS.	MATRÍCULA
11 de	Junho	de	2012	01	21.484

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 01,** da **quadra nº 526,** localizado na esquina das Ruas nºs 05 e 06, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com a área superficial de um mil duzentos e sessenta metros e vinte seis decímetros quadrados **(1.260,26m²),** com as seguintes medidas e confrontações: ao **norte,** em 30,00 metros, com parte da lote rural nº 46, de Aldocir Antonio Dallacorte-ME (matrícula nº 17.752); ao **sul,** em 30,00 metros, com a Rua nº 05; a **leste,** em 42,07 metros, com a Rua nº 06; e a **oeste,** em 41,95 metros, com o lote urbano nº 02, da quadra nº 526 (matrícula nº 21.485).

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	9147	**Inscrição:**	1.5.0144.0360.000.1	**Data**	18/07/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Quadra:**	526	**Lote:**	01
Logradouro	MANOEL ANTENOR BORGES (ANTIGA RUA 06)	**Número:**	347		
Bairro:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Testada Principal**	72,07	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	1260,26	**Área Un. (m²):**	398,14	**Núm. Unidades:**	1
Área Total. (m²):	398,14				

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26º 58' 17,29" S **Longitude:** 52º 33' 13,15" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano	**Alagado:**	Não
Tipo de Cálculo:	Predial	**Testada Murada:**	Sim
Esquina:	Uma	**Pavimentação**	Terra Batida
Passeio:	Não	**Esgoto Cloacal:**	Não
Estado do Passeio	Inexistente		

Informações de Edificação

Ano da Edificação:	2022.0	**Tipo da Construção:**	Mista
Tipo de Imóvel:	Galpão	**Padrão da Edificação:**	Normal
Conservação	Regular	**Situação da Obra:**	Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Industrial	**Fração Ideal do Imóvel:**	1260.26
Matrícula	21.484		

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

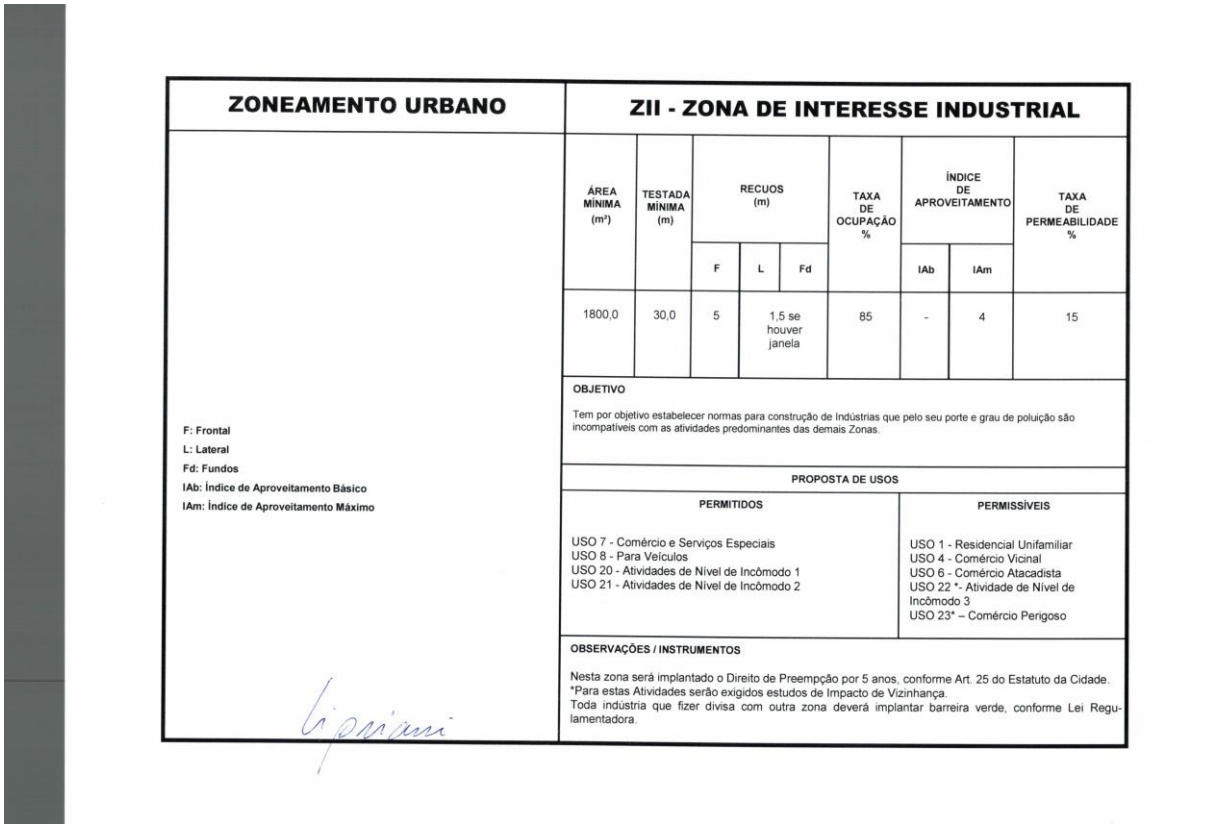
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 17/07/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO	ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL								
	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
			F	L	Fd		IAb	IAm	
	1800,0	30,0	5	1,5 se houver janela		85	-	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 Regulamentadora.

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

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 baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel de fácil acesso à Rodovia Federal BR 282, e já existe no entorno diversas empresas instaladas, imóveis com potencial para instalação de outras, bem como áreas residenciais já ocupadas, além da previsão de prolongamento da rua frontal ao imóvel, interligando com a cidade.

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 nove 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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, foi aplicado valorização ou desvalorização variados para as amostras.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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 de a 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 195.000,00	360,44	R$ 541,01	0,9	0,85	0,86	1,05	1,1	0,76	R$ 408,78
2	R$ 260.000,00	676,99	R$ 384,05	0,9	0,90	0,93	1,05	1,20	0,94	R$ 362,67
3	R$ 75.000,00	270	R$ 277,78	0,9	1,10	0,82	1,05	1,00	0,86	R$ 238,17
4	R$ 130.000,00	344,1	R$ 377,80	0,9	0,85	0,85	1,05	1,00	0,68	R$ 258,01
5	R$ 250.000,00	604	R$ 413,91	0,9	0,90	0,91	1,05	1,0	0,78	R$ 321,11
6	R$ 175.000,00	360	R$ 486,11	0,9	0,85	0,86	1,05	1,05	0,72	R$ 350,55
7	R$ 95.000,00	332,14	R$ 286,02	0,9	0,95	0,85	1,05	1,0	0,76	R$ 217,35
8	R$ 200.000,00	420	R$ 476,19	0,9	0,90	0,87	1,05	1,20	0,89	R$ 423,63
9	R$ 140.000,00	360	R$ 388,89	0,9	0,95	0,86	1,05	1,00	0,77	R$ 298,51

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 M²:**	**R$ 319,87**
	Limite Mínimo:	**R$ 159,93**
	Limite Máximo:	**R$ 639,73**

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 M²:		**R$ 319,87**
Valor Mínimo:		R$ 217,35
Valor Máximo:		R$ 423,63
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 223,91**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 415,82**

Tendo em vista que os itens 07 e 08, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, é necessário que ocorra a sua exclusão, devendo ser realizada nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 541,01	R$ 408,78	APROVADO	R$ 408,78
2	R$ 384,05	R$ 362,67	APROVADO	R$ 362,67
3	R$ 277,78	R$ 238,17	APROVADO	R$ 238,17
4	R$ 377,80	R$ 258,01	APROVADO	R$ 258,01
5	R$ 413,91	R$ 321,11	APROVADO	R$ 321,11
6	R$ 486,11	R$ 350,55	APROVADO	R$ 350,55
7	R$ 286,02	R$ 217,35	REPROVADO	EXCLUÍDO
8	R$ 476,19	R$ 423,63	REPROVADO	EXCLUÍDO
9	R$ 388,89	R$ 298,51	APROVADO	R$ 298,51

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 319,69**
Valor Mínimo:		R$ 238,17
Valor Máximo:		R$ 408,78
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 223,78**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 415,59**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 408,78	R$ 319,69	-89,10	7938,01
2	R$ 362,67	R$ 319,69	-42,98	1847,61
3	R$ 238,17	R$ 319,69	81,52	6645,11
4	R$ 258,01	R$ 319,69	61,68	3803,91
5	R$ 321,11	R$ 319,69	-1,42	2,02
6	R$ 350,55	R$ 319,69	-30,87	952,86
7	R$ 217,35	R$ 319,69	102,33	10472,14
8	R$ 423,63	R$ 319,69	-103,94	10803,91
9	R$ 298,51	R$ 319,69	21,17	448,37

Variância:	6130,56
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**78,30**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,31**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	24,5%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 277,07
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 362,30
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**26,66%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 319,69
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 223,78
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 415,59
Área do Imóvel Avaliando:		1.260,26
Valor do Imóvel:		**R$ 402.887,97**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 342.454,77
Limite Superior (+15%):	R$ 463.321,16
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 402.887,97**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 400.000,00**

R$ 400.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula

n°21.484, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$400.000,00 (quatrocentos 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:	**26,66%**
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 n°21.484 é de **R$ 400.000,00 (quatrocentos 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), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:17:54 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:38:19 -03'00'

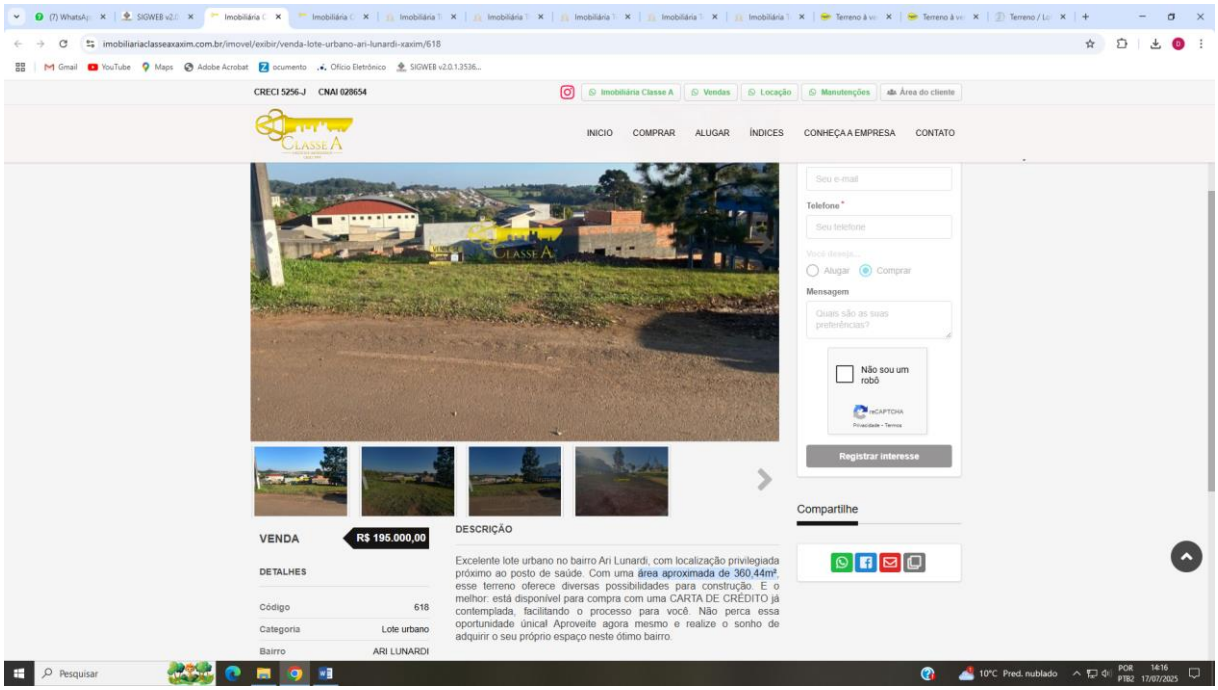
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:27:48 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

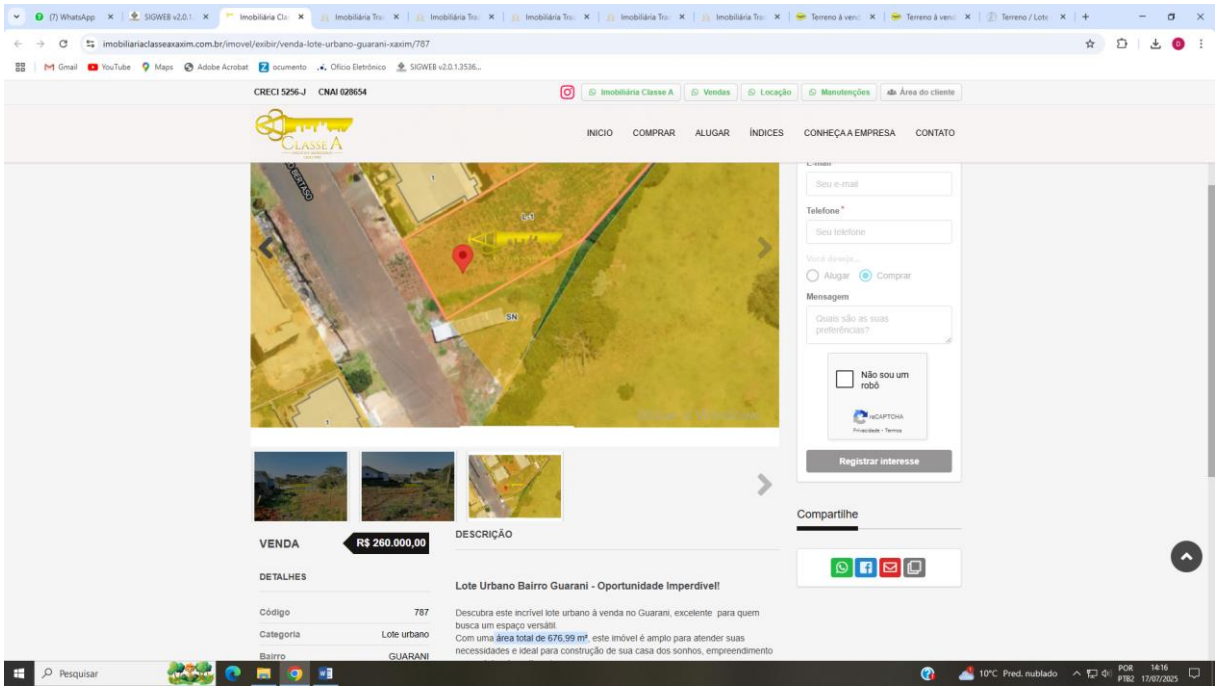
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

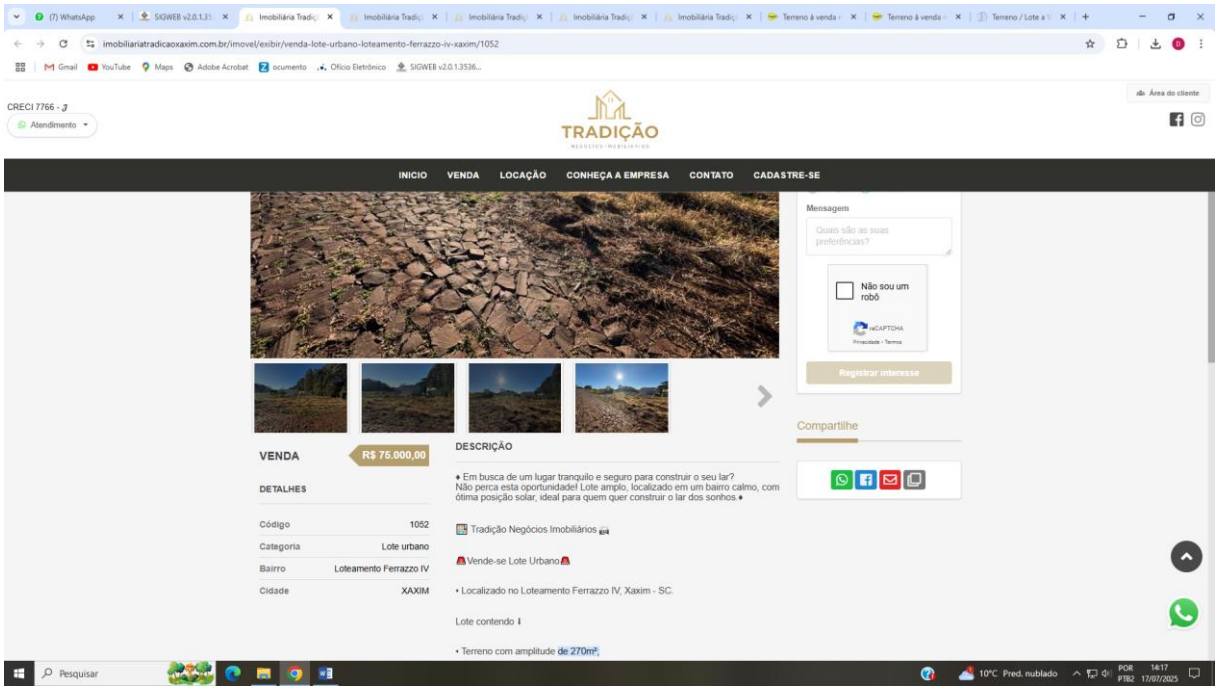
QUADRO AMOSTRAL



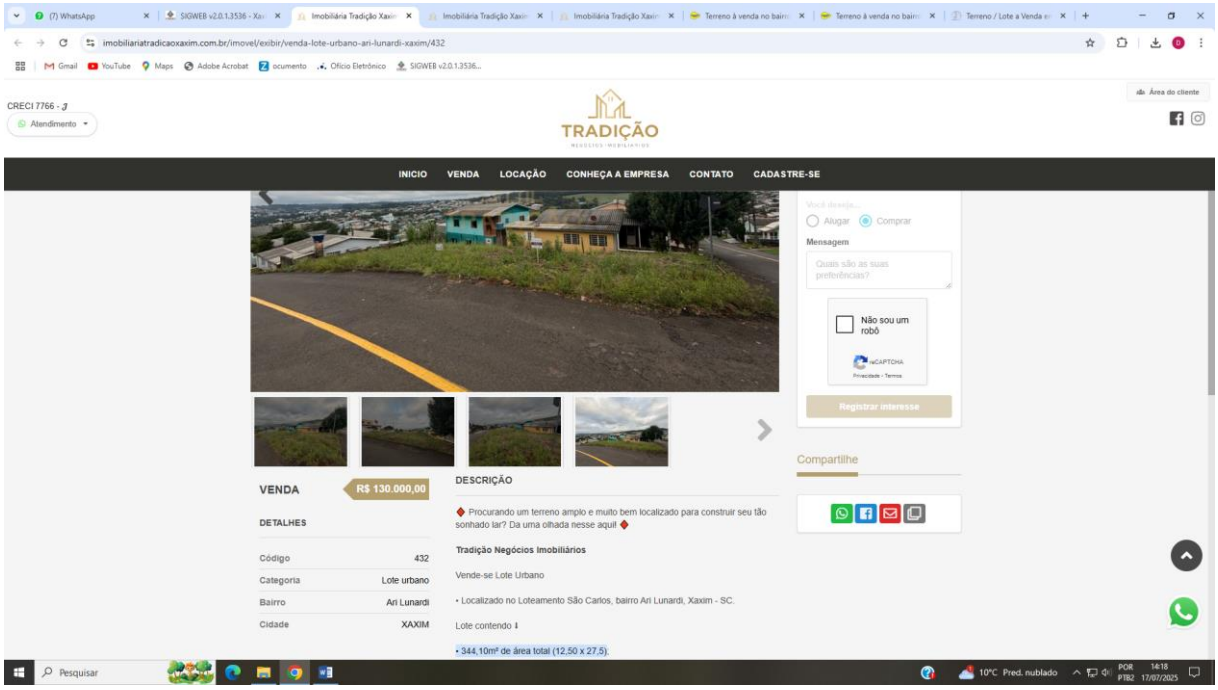
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/618



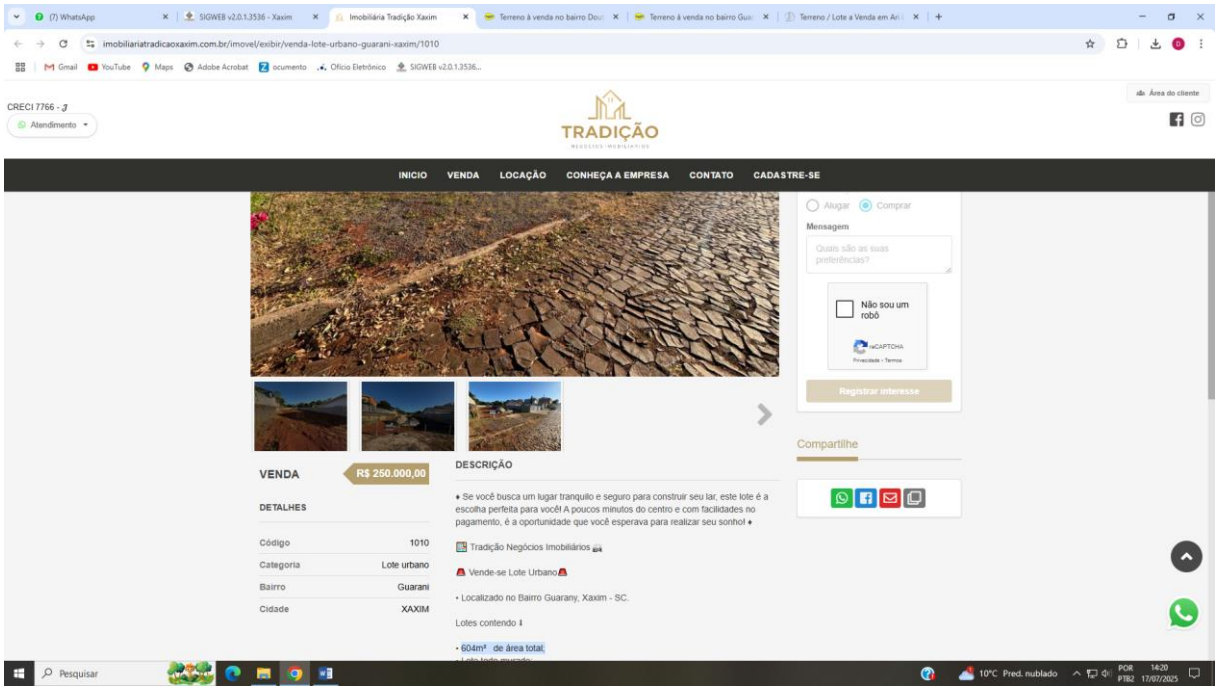
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/787



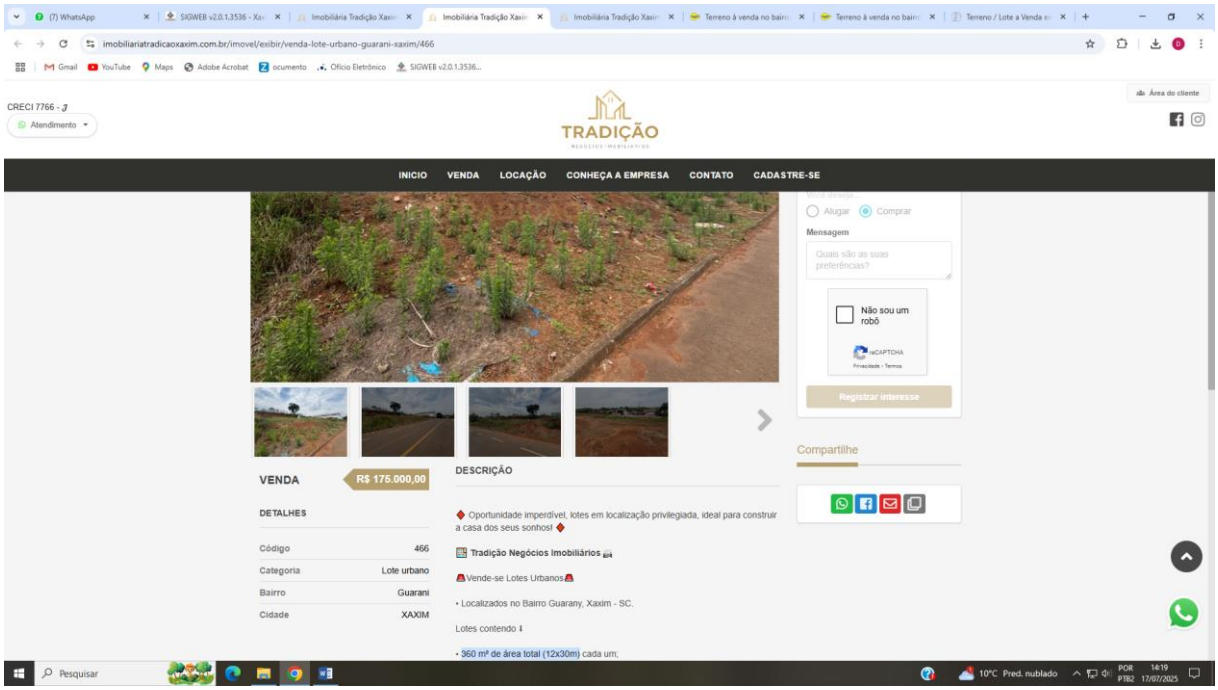
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-ferrazzo-iv-xaxim/1052



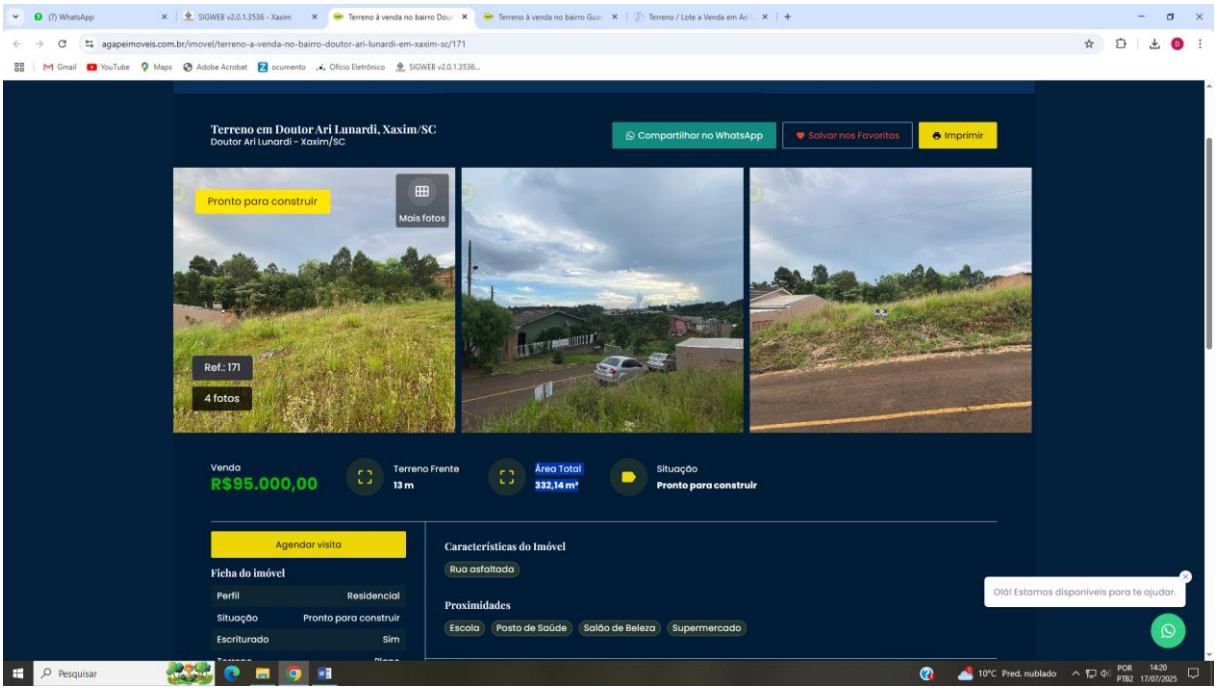
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/432



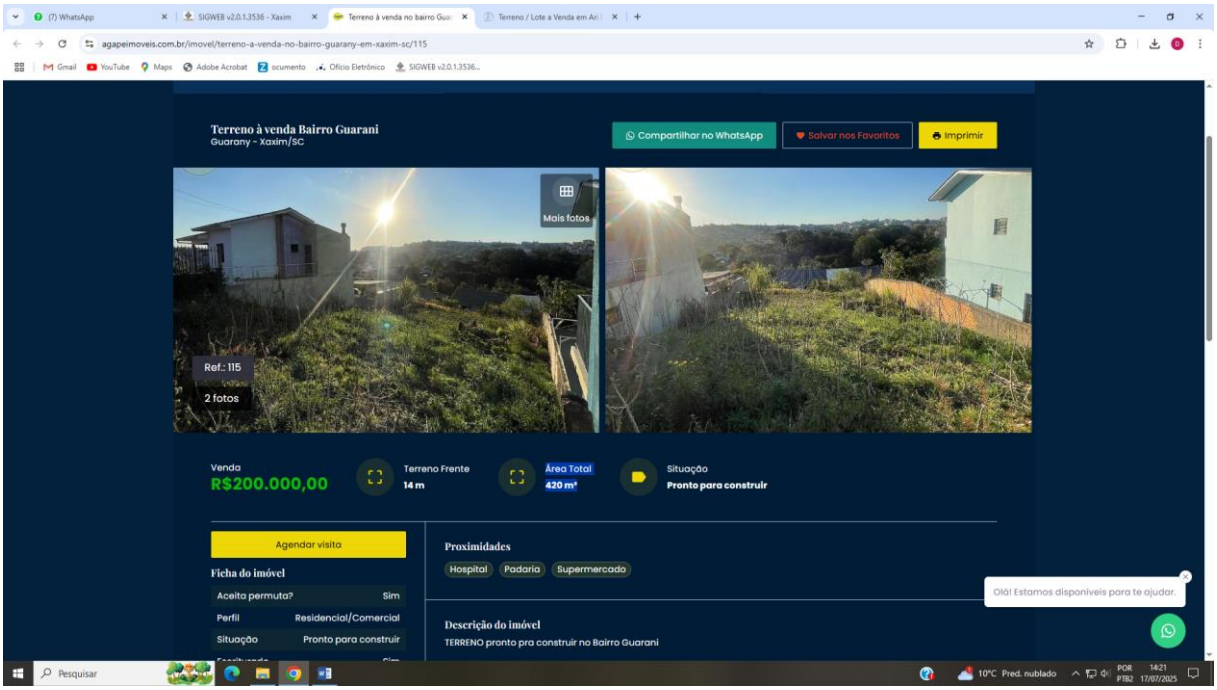
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/1010



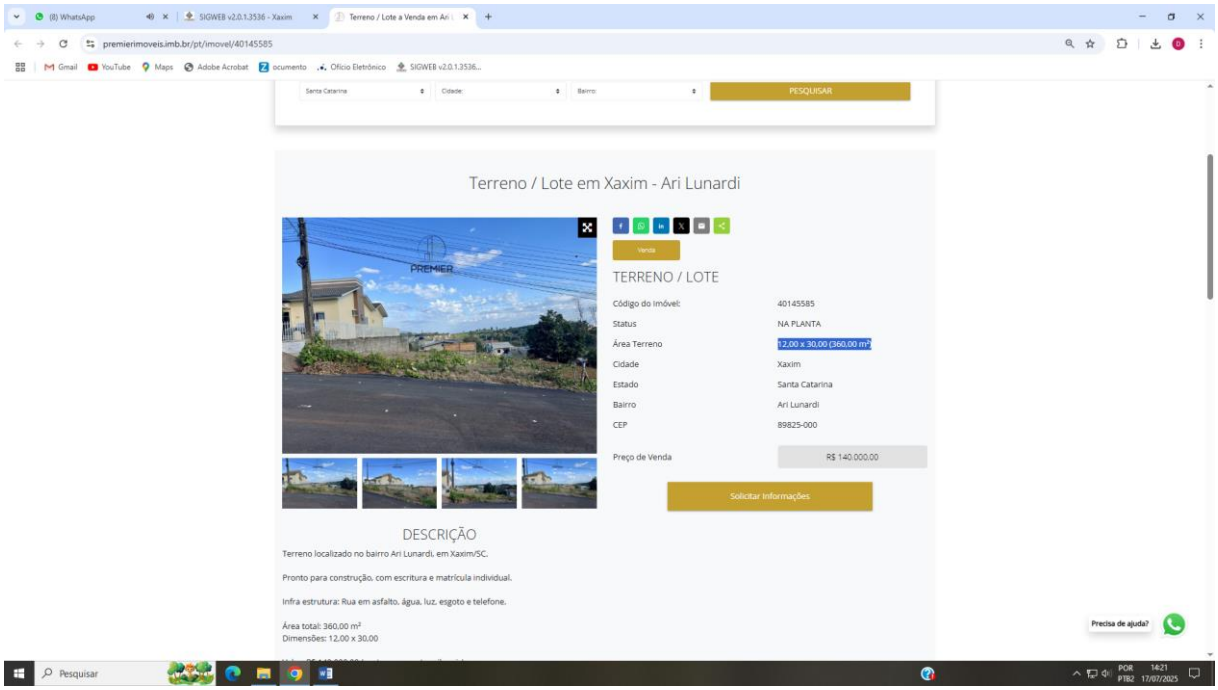
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/466



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-doutor-ari-lunardi-em-xaxim-sc/171



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-guarany-em-xaxim-sc/115



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40145585

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

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 Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, 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 7

6. Vistoria 7

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 9

8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização 9

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 11

8.1.5 Fator topografia 12

8.2 Saneamento da amostra 14

8.2.1 Média e intervalo de confiança 14

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 20
11. Conclusão 21
12. Encerramento 21

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de Xaxim-SC, CNPJ n°82.854.670/0001-30.

2.2 OBJETO

Determinação do valor de marcado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula n°21.493, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Lote urbano registrado sob matrícula n°21.493 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Rua Hermínio Lunardi (antiga rua n°05), distante, pelo lado direito, 40,00 metros da Rua Frei Joel Lorenzetti (antiga rua n°07), Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

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

Outubro de 2025.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R$ 565.000,00.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

3.2 FINALIDADE

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

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 n°21.493, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Xaxim – SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Data:					FLS.	MATRÍCULA
11	de	Junho	de	2012	01	21.493

Identificação do imóvel: **Lote urbano nº 01,** da **quadra nº 527,** localizado no lado ímpar da Rua nº 05, distante pelo lado direito 40,00 metros da Rua nº 07, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com a área superficial de um mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados **(1.962,67m²),** com as seguintes medidas e confrontações: ao **norte,** em 39,25 metros, com a Rua nº 05; ao **sul,** em 39,25 metros, com parte do lote urbano nº 03, da quadra nº 527 (matrícula nº 21.495); a **leste,** em 50,00 metros, com o lote urbano nº 02, da quadra nº 527 (matrícula nº 21.494); e a **oeste,** em 50,00 metros, com parte do lote rural nº 46, de Marte Madeiras Ltda (matrícula nº 17.598).

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

Município de Xaxim

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	9135	**Inscrição:**	1.5.0143.0039.000.0	**Data**	18/07/2025

Dados Cadastrais

Loteamento:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Quadra:**	527	**Lote:**	01
Logradouro	HERMINIO LUNARDI (ANTIGA RUA 05)	**Número:**	S/N		
Bairro:	CENTRO EMPRESARIAL SERGIO DAVI	**Testada Principal**	39,25	**Testada Secund. (m):**	0,00
Área Lote	1962,67 **Área Un. (m²):** 0,00	**Núm. Unidades:**	1	**Área Total. (m²):**	0,00

Proprietário

Nome:	MUNICIPIO DE XAXIM	**CNPJ/CPF:**	82854670000130	**CEP:**	
Logradouro	ERASMO PAGANINI	**Número:**	SN	**Bairro:**	DR.ARY MOACYR LUNARDI

Mapa de Localização

Latitude: 26º 58' 19,66" S **Longitude:** 52º 33' 9,72" O

Informações Territoriais

Topografia:	Plano	**Alagado:**	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial	**Testada Murada:**	Não
Esquina:	Nenhuma	**Pavimentação**	
Passeio:	Não	**Esgoto Cloacal:**	Não
Estado do Passeio			

Informações de Edificação

Ano da Edificação:		**Tipo da Construção:**	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)	**Padrão da Edificação:**	Não Informado
Conservação		**Situação da Obra:**	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros	**Fração Ideal do Imóvel:**	1962.67
Matrícula	21493		

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

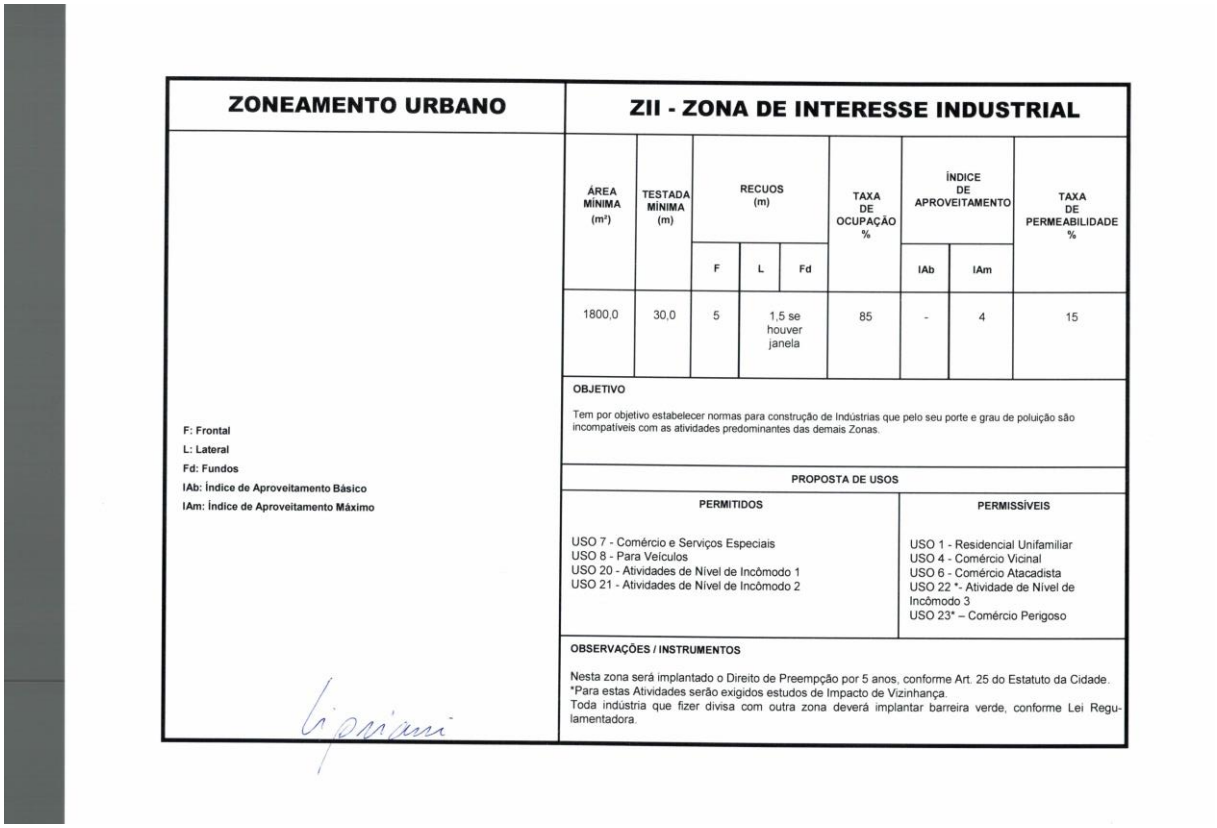
Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 17/07/25, pela parte da manhã.

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.736/2025, de 03 de julho de 2025, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:



ZONEAMENTO URBANO	ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL								
	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
			F	L	Fd		IAb	IAm	
	1800,0	30,0	5	1,5 se houver janela		85	-	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 Regulamentadora.

F: Frontal
L: Lateral
Fd: Fundos
IAb: Índice de Aproveitamento Básico
IAm: Índice de Aproveitamento Máximo

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 baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel de fácil acesso à Rodovia Federal BR 282, e já existe no entorno diversas empresas instaladas, imóveis com potencial para instalação de outras, bem como áreas residenciais já ocupadas, além da previsão de prolongamento da rua frontal ao imóvel, interligando com a cidade.

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 nove 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 (Fo)

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de marcado 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, foi aplicado valorização ou desvalorização variados para as amostras.

8.1.3 Fator área (Fa)

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

Fa= (Área da amostra x 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 de a 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, p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

Ft = (Tr / Te) x 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 aclive, 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) Aclive e declive

Terrenos em aclive 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 aclive até 10% 0,95
Em aclive até 20% 0,90
Em aclive 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.

Tabela 8. Desvalorização por desnível.	
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
				Oferta	Localização	Área	Itiplas fren	Topografia		
	Preço (R$)	Área (m2)	M² Unitário (R$)	Fo	Flo	Fa	Fmf	Ftop	F. H.	M² Homogeneizado (R$)
1	R$ 195.000,00	360,44	R$ 541,01	0,9	0,85	0,81	1,00	1,1	0,68	R$ 368,34
2	R$ 260.000,00	676,99	R$ 384,05	0,9	0,90	0,88	1,00	1,20	0,85	R$ 326,79
3	R$ 75.000,00	270	R$ 277,78	0,9	1,10	0,78	1,00	1,00	0,77	R$ 214,61
4	R$ 130.000,00	344,1	R$ 377,80	0,9	0,85	0,80	1,00	1,00	0,62	R$ 232,49
5	R$ 250.000,00	604	R$ 413,91	0,9	0,90	0,86	1,00	1,0	0,70	R$ 289,34
6	R$ 175.000,00	360	R$ 486,11	0,9	0,85	0,81	1,00	1,05	0,65	R$ 315,88
7	R$ 95.000,00	332,14	R$ 286,02	0,9	0,95	0,80	1,00	1,0	0,68	R$ 195,85
8	R$ 200.000,00	420	R$ 476,19	0,9	0,90	0,82	1,00	1,20	0,80	R$ 381,72
9	R$ 140.000,00	360	R$ 388,89	0,9	0,95	0,81	1,00	1,00	0,69	R$ 268,98

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 M²:	R$ 288,22
	Limite Mínimo:	R$ 144,11
	Limite Máximo:	R$ 576,45

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 M²:		**R$ 288,22**
Valor Mínimo:		R$ 195,85
Valor Máximo:		R$ 381,72
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 201,76**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 374,69**

Tendo em vista que os itens 07 e 08, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, é necessário que ocorra a sua exclusão, devendo ser realizada nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M² Unitário	M² Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R$ 541,01	R$ 368,34	APROVADO	R$ 368,34
2	R$ 384,05	R$ 326,79	APROVADO	R$ 326,79
3	R$ 277,78	R$ 214,61	APROVADO	R$ 214,61
4	R$ 377,80	R$ 232,49	APROVADO	R$ 232,49
5	R$ 413,91	R$ 289,34	APROVADO	R$ 289,34
6	R$ 486,11	R$ 315,88	APROVADO	R$ 315,88
7	R$ 286,02	R$ 195,85	REPROVADO	EXCLUÍDO
8	R$ 476,19	R$ 381,72	REPROVADO	EXCLUÍDO
9	R$ 388,89	R$ 268,98	APROVADO	R$ 268,98

Média e Intervalo de confiança - SANEADO		
Média do M²:		**R$ 288,06**
Valor Mínimo:		R$ 214,61
Valor Máximo:		R$ 368,34
Limite Inferior (-30%):	**0,7**	**R$ 201,64**
Limite Superior (+30%):	**1,3**	**R$ 374,48**

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	**M² Homogeneizado**	**Média M²**	**(Xi - X)**	**(Xi - X)²**
1	R$ 368,34	R$ 288,06	-80,28	6445,20
2	R$ 326,79	R$ 288,06	-38,73	1500,15
3	R$ 214,61	R$ 288,06	73,45	5395,44
4	R$ 232,49	R$ 288,06	55,57	3088,55
5	R$ 289,34	R$ 288,06	-1,28	1,64
6	R$ 315,88	R$ 288,06	-27,81	773,66
7	R$ 195,85	R$ 288,06	92,21	8502,76
8	R$ 381,72	R$ 288,06	-93,66	8772,14
9	R$ 268,98	R$ 288,06	19,08	364,05

Variância:	4977,66
N° de Amostras:	7
Desvio Padrão:	**70,55**

8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – 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	**1,31**				
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N =	7	Índice:	1,80	APROVADO
Coeficiente de Variação	24,5%				

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 07 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 06.

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

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança				
Tabela *t* Student				
Nível de Confiança:	80%		Limite Inferior:	R$ 249,66
Número de Amostras:	7		Limite Superior:	R$ 326,46
Grau de Liberdade (N-1):	6		**Amplitude:**	**26,66%**
Distribuição *t*	1,44			

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 M²:		R$ 288,06
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R$ 201,64
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R$ 374,48
Área do Imóvel Avaliando:		1.962,67
Valor do Imóvel:		**R$ 565.371,27**

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite inferior (-15%):	R$ 480.565,58
Limite Superior (+15%):	R$ 650.176,96
Valor do Imóvel Após Arbitramento:	**R$ 565.371,27**

Arredondamento (1%):	
Valor do Imóvel Após o Arredondamento:	**R$ 565.000,00**

R$ 565.000,00

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, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula

n°21.493, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R$565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco 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:	**26,66%**
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 n°21.493 é de **R$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco 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), 24 de outubro de 2025.

AILTON MOCELLIN:05354247950 Assinado de forma digital por AILTON MOCELLIN:05354247950 Dados: 2025.10.30 07:17:29 -03'00'

DANIEL CENCI:05904324944 Assinado de forma digital por DANIEL CENCI:05904324944 Dados: 2025.10.24 08:43:05 -03'00'

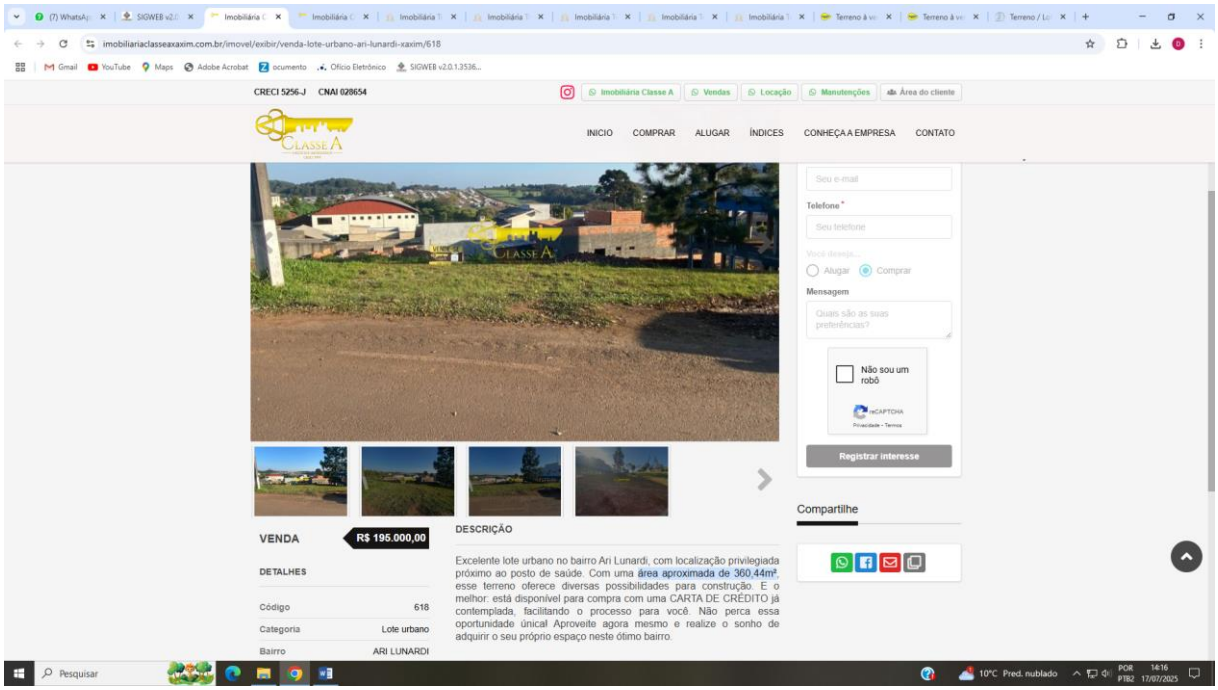
THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Assinado de forma digital por THAYNARA LAIS VERGINASSI:08344065941 Dados: 2025.10.30 07:28:26 -03'00'

Ailton Mocelin **Daniel Cenci** **Thaynara Lais Verginassi**

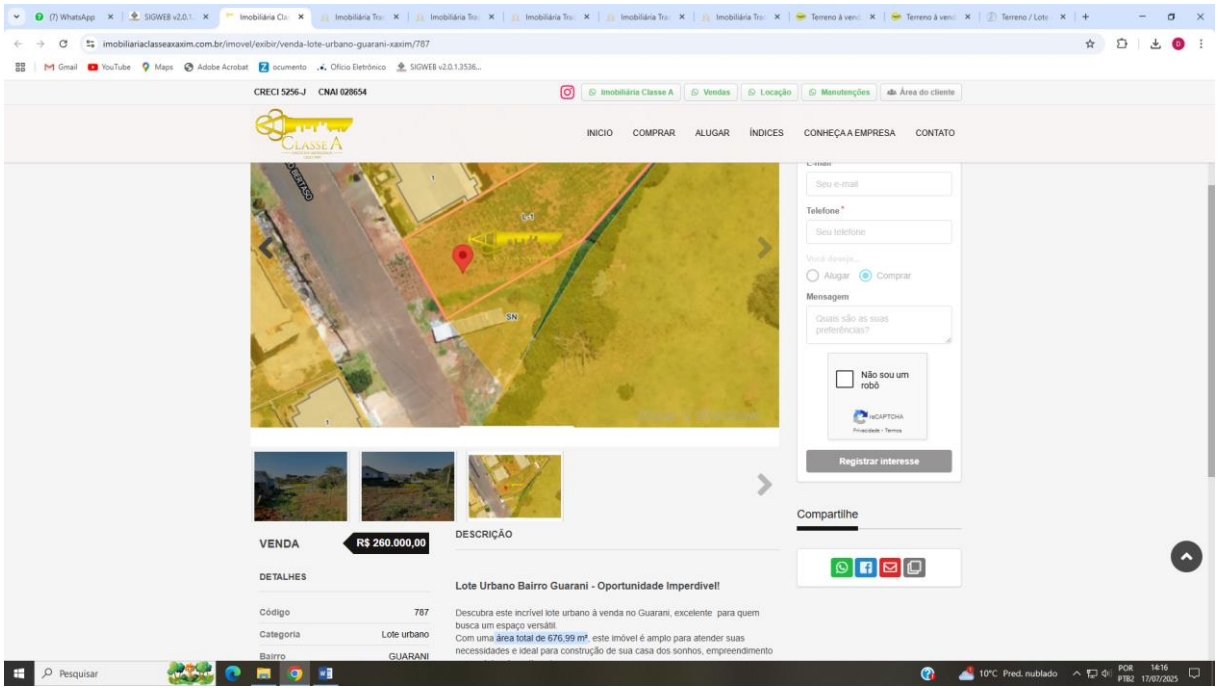
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeados pelo Decreto n°205/2022, do Município de Xaxim.

ANEXO 01

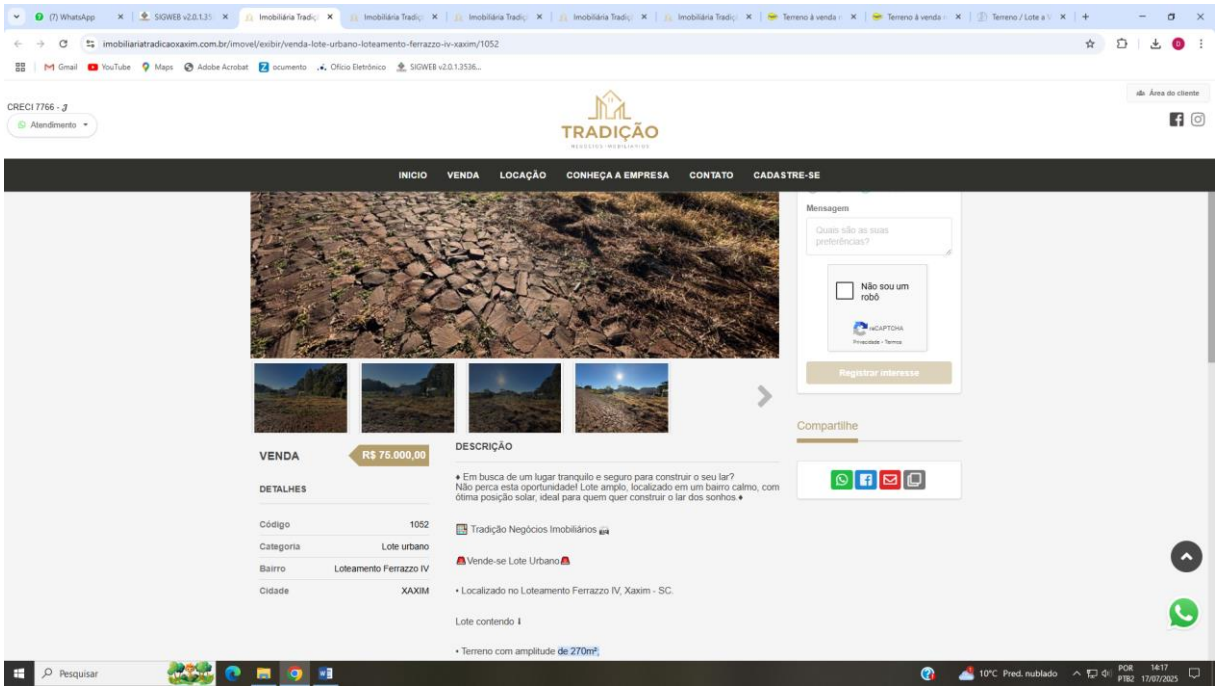
QUADRO AMOSTRAL



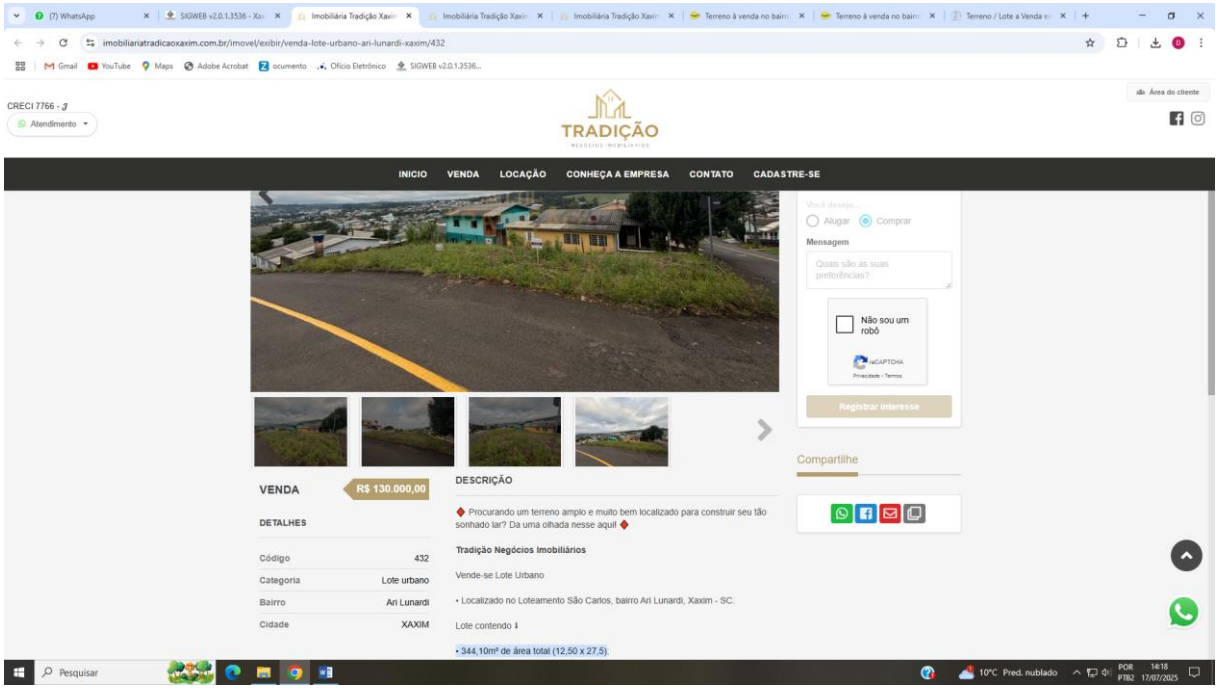
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/618



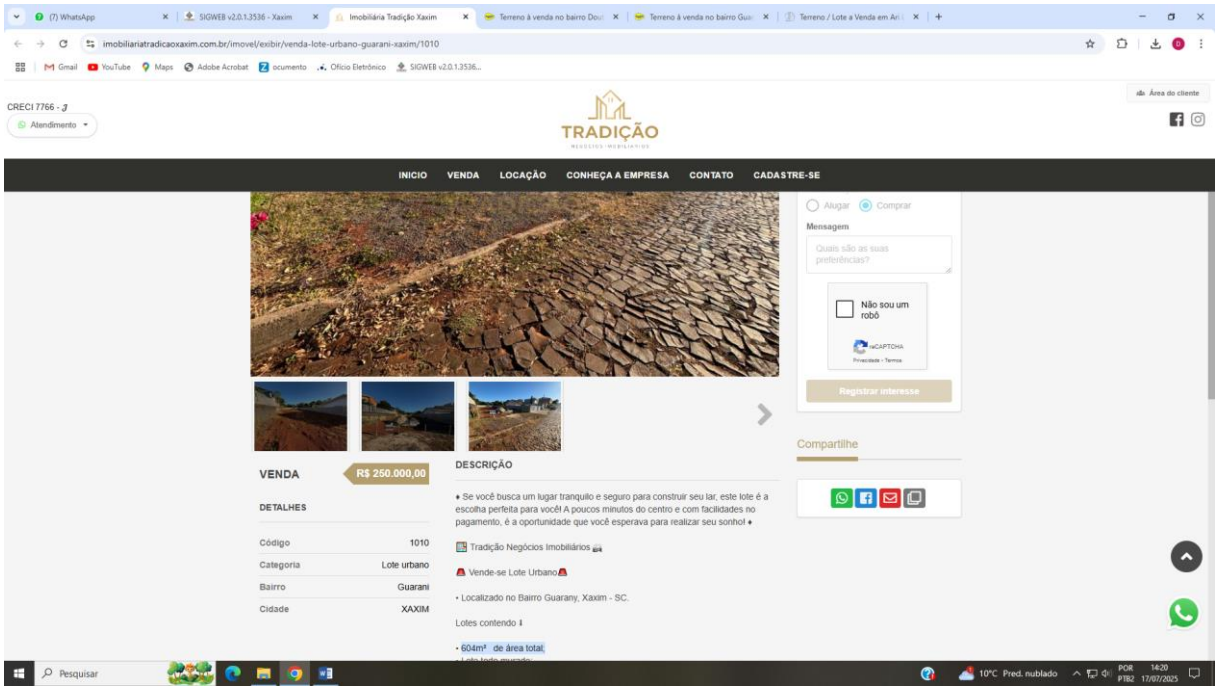
https://imobiliariaclasseaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/787



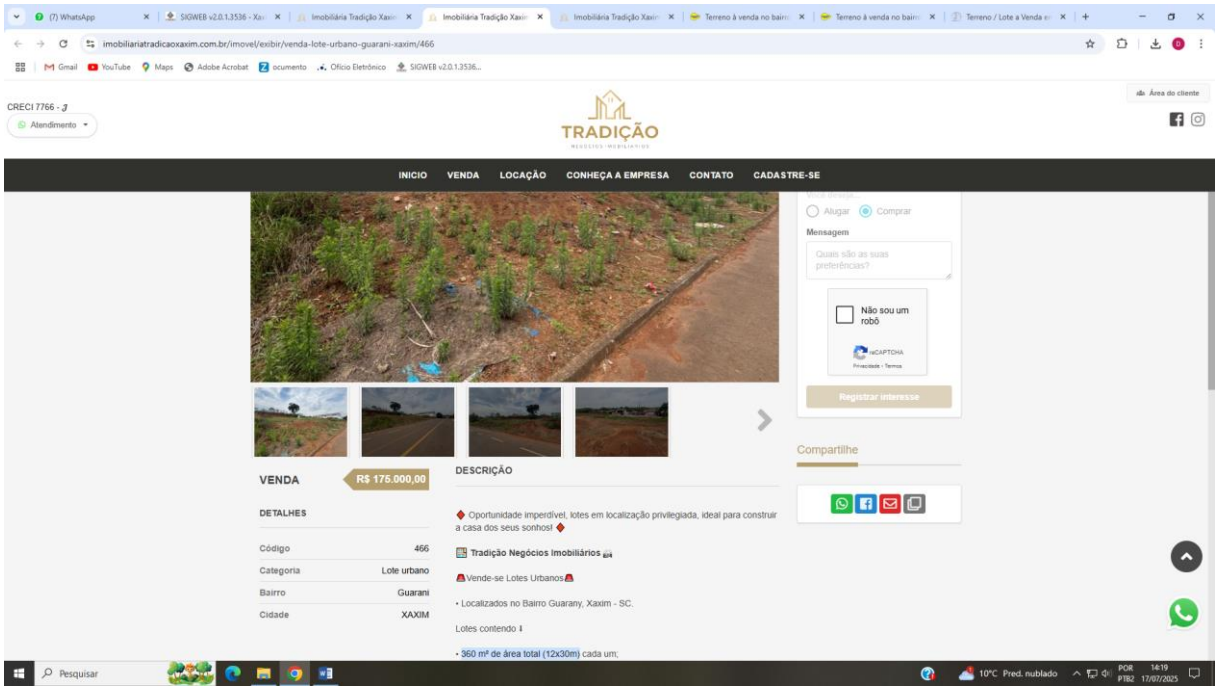
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-loteamento-ferrazzo-iv-xaxim/1052



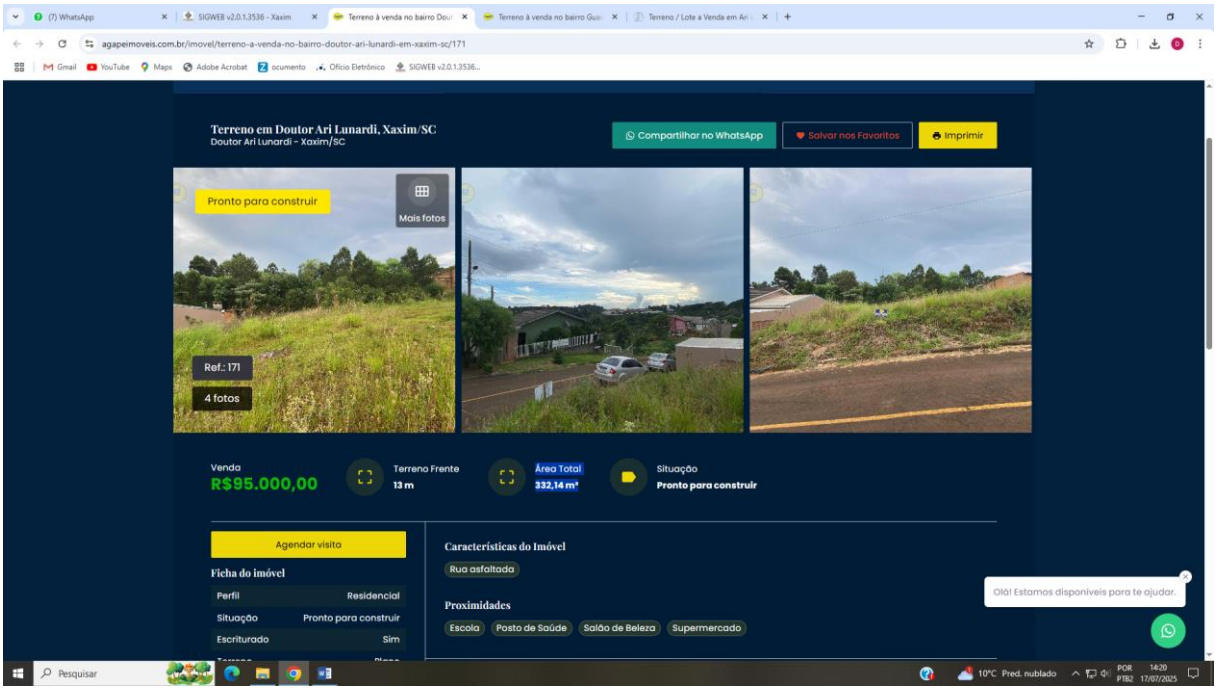
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-ari-lunardi-xaxim/432



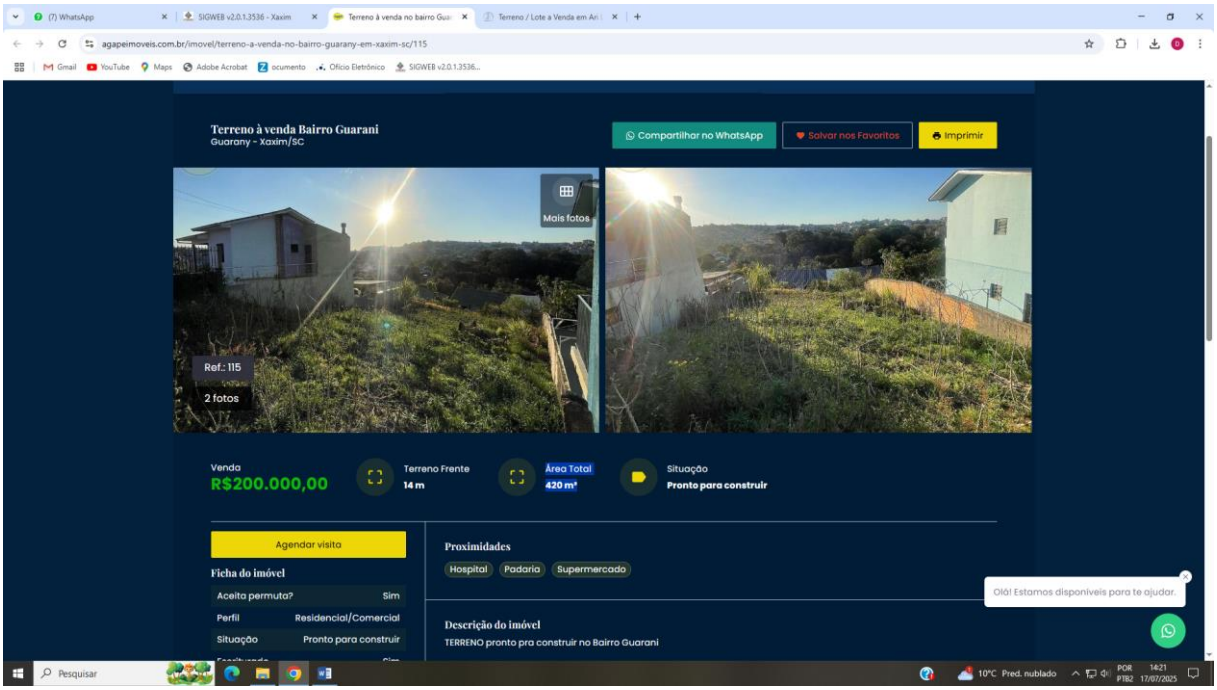
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/1010



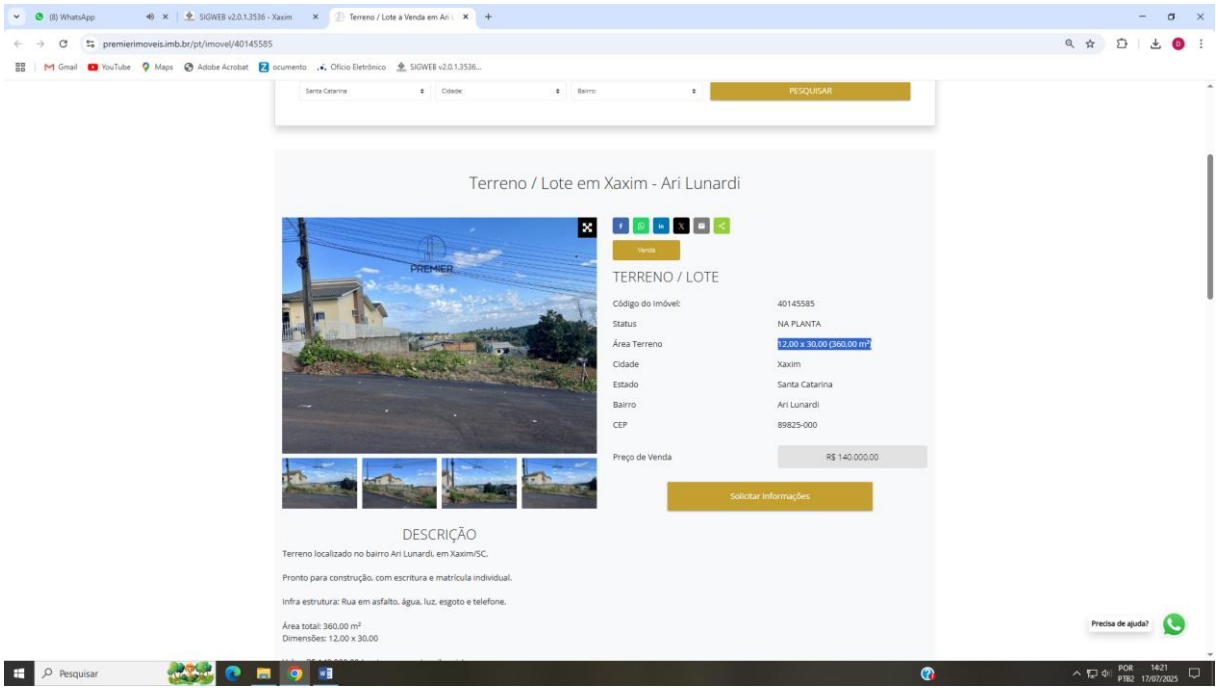
https://www.imobiliariatradicaoxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarani-xaxim/466



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-doutor-ari-lunardi-em-xaxim-sc/171



https://agapeimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-guarany-em-xaxim-sc/115



https://premierimoveis.imb.br/pt/imovel/40145585

CRISTIANO ROCUNBACH DE OLIVEIRA:07901515961

Assinado de forma digital por CRISTIANO ROCUNBACH DE OLIVEIRA:07901515961
Dados: 2025.12.03 16:34:02 -03'00'