



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO
MOBILIÁRIA E IMOBILIÁRIA – COPAMI

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
LAUDO Nº 130/2026

AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO
URBANO

Rua São Domingos, nº 120-D – Bairro Líder
Chapecó – SC

Memorando 1Doc nº 75.131/2026
Solicitante: Gerência de Serviços Gerais – GSEGE

CHAPECÓ-SC
2026

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO.....	3
1.1 Solicitante.....	3
1.2 Finalidade da avaliação.....	3
1.3 Objetivo.....	3
1.4 Data de referência.....	3
2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
2.1 Localização.....	3
2.2 Descrição geral.....	4
2.3 Identificação, áreas e dimensões.....	4
2.4 Construções e benfeitorias.....	4
2.5 Uso e ocupação.....	5
2.6 Infraestrutura.....	5
2.7 Aspectos legais e cadastrais.....	5
2.8 Zoneamento e condições urbanísticas.....	5
3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	6
3.1 Análise do mercado local.....	6
3.2 Oferta e comportamento do mercado.....	6
3.3 Levantamento de dados de mercado.....	6
3.4 Análise da representatividade e compatibilidade das amostras.....	7
4. METODOLOGIA.....	7
4.1 Método adotado.....	7
4.2 Unidade comparativa e área paradigma.....	7
4.3 Tratamento dos dados.....	8
4.4 Justificativa da escolha metodológica.....	8
5. TRATAMENTO DOS DADOS.....	8
5.1 Preparação da base comparativa.....	8
5.2 Fatores de homogeneização.....	9
5.2.1 Fator de fonte.....	9
5.2.2 Fator de escala.....	9
5.3 Aplicação dos fatores.....	9
6. RESULTADOS DO TRATAMENTO DOS DADOS.....	10
6.1 Homogeneização das amostras.....	10
6.2 Indicadores estatísticos.....	10
6.3 Valor unitário de referência.....	11
7. ANÁLISE CRÍTICA.....	11
7.1 Coerência do conjunto amostral.....	11
7.2 Compatibilidade com o imóvel avaliado.....	11
7.3 Dispersão dos resultados.....	12
7.4 Consistência do tratamento.....	12
8. ATENUANTES E AGRAVANTES.....	13
8.1 Condições consideradas na formação do valor.....	13
8.2 Condições restritivas e aspectos não quantificados.....	13
9. VALIDAÇÃO DOS RESULTADOS.....	13
9.1 Validação pelo método comparativo.....	13
9.2 Convergência dos resultados.....	14
9.3 Consistência do valor unitário adotado.....	14
10. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO.....	15
10.1 Base de cálculo.....	15
10.2 Valor locativo determinado.....	15
11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	15
12. CONCLUSÃO TÉCNICA.....	16
13. DOCUMENTOS UTILIZADOS.....	16
14. LIMITAÇÕES DO TRABALHO.....	16
15. ENCERRAMENTO.....	17



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 130, DE 11 DE SETEMBRO DE 2026

A Presidente da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI, constituída pelo Decreto nº 22.686, de 02/08/2010, e nomeada pelo Decreto nº 52.122, de abril de 2026, procede, sob registro na Ata nº 15/2026, à avaliação abaixo descrita, em atendimento ao Memorando 1Doc nº 75.131/2026.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 Solicitante

A avaliação foi solicitada pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE, por meio do Memorando 1Doc nº 75.131/2026, para subsidiar o procedimento administrativo relacionado à locação do complexo imobiliário situado na Rua São Domingos, Bairro Líder, em Chapecó/SC.

1.2 Finalidade da avaliação

O laudo teve por finalidade fornecer referência técnica para a análise do valor mensal de locação do complexo imobiliário ocupado por diferentes estruturas da Administração Municipal, considerando o conjunto nas condições em que foi apresentado pelo setor requerente.

A ocupação compreende atividades de natureza distinta, com presença de almoxarifados, setores administrativos, serviços de atendimento e estruturas operacionais. Apesar dessa diversidade interna, o objeto foi apresentado no procedimento como uma única contratação locativa, razão pela qual a avaliação não buscou atribuir aluguéis independentes a cada setor ou edificação.

O valor foi, portanto, analisado sob a perspectiva do conjunto disponibilizado para locação, mantendo-se a individualização dos dois imóveis apenas para sua correta caracterização cadastral.

1.3 Objetivo

O objetivo do trabalho foi determinar o valor locativo mensal de mercado do conjunto identificado administrativamente pelo endereço Rua São Domingos, nº 120-D, Bairro Líder, Chapecó/SC.

Para o cálculo foi utilizada a área de 6.180,55 m², indicada no requerimento como dimensão correspondente ao objeto da locação. Essa área constituiu a premissa específica do trabalho e foi mantida independentemente da soma das áreas construídas existentes nos cadastros municipais.

A análise cadastral demonstrou que o complexo está distribuído em dois imóveis e que suas edificações somam 6.902,94 m². Essa diferença foi registrada e preservada ao longo do laudo, sem substituição da área definida pelo requerente, uma vez que a avaliação não teve por objeto redefinir fisicamente a área contratada.

1.4 Data de referência

A avaliação foi referida às condições de mercado existentes em 28 de agosto de 2026, data adotada para a análise dos elementos utilizados e para a determinação do valor locativo.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Localização

O objeto da presente avaliação corresponde ao conjunto imobiliário indicado no procedimento administrativo pelo endereço Rua São Domingos, nº 120-D, Bairro Líder, Chapecó/SC, utilizado de forma integrada por diferentes estruturas da Administração Municipal.

A conferência das informações cadastrais demonstrou que o complexo é formado por dois imóveis distintos, um deles cadastrado na Rua São Domingos, nº 120-D, e o outro na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 190-E, ambos no Bairro Líder. Essa individualização cadastral foi



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

mantida na caracterização do trabalho, sem que dela decorresse divisão do objeto locativo, uma vez que a solicitação administrativa apresentou o conjunto de forma integrada.

Para fins de avaliação, portanto, a localização foi compreendida a partir da composição dos dois imóveis que formam o complexo, preservando-se seus respectivos cadastros como elementos de identificação documental.

2.2 Descrição geral

O conjunto foi caracterizado como complexo imobiliário urbano de grande porte, composto por edificações destinadas a diferentes atividades de apoio, armazenagem, operação e atendimento vinculadas à Administração Municipal.

A utilização informada abrange setores com funções distintas, mas que compartilham uma mesma estrutura imobiliária. Essa condição diferenciou o objeto de imóveis comerciais convencionais e também impediu sua caracterização como galpão exclusivamente industrial ou logístico.

Sob a perspectiva mercadológica, contudo, a dimensão edificada e a necessidade de grandes áreas aproximaram o complexo do segmento de barracões e galpões de maior porte com áreas complementares de apoio, considerado o universo mais adequado para formação da base comparativa.

2.3 Identificação, áreas e dimensões

Na conferência das informações cadastrais, o primeiro imóvel foi identificado pela Inscrição Imobiliária nº 01.01.001299.000005, Cadastro Municipal nº 20.483 e Matrícula nº 59.571, com endereço cadastral na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 190-E. O imóvel possui 28.289,96 m² de área territorial, 2.281,16 m² de área construída cadastrada, profundidade de 140,72 m e cinco unidades registradas.

O segundo imóvel corresponde à Inscrição Imobiliária nº 01.01.001298.000007, Cadastro Municipal nº 20.498 e Matrícula nº 59.331, situado na Rua São Domingos, nº 120-D. O cadastro apresenta 21.172,67 m² de área territorial, 4.621,78 m² de área construída, profundidade de 165,41 m e três unidades cadastradas.

Somados, os dois imóveis apresentam 49.462,63 m² de área territorial e 6.902,94 m² de área construída cadastrada.

Para o desenvolvimento da presente avaliação, entretanto, foi adotada a área de 6.180,55 m², conforme informação fornecida pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE no requerimento administrativo. A diferença entre essa área e a soma das construções constantes dos cadastros foi preservada como condição documental do trabalho, sem alteração das informações fornecidas e sem realização de medição própria destinada à sua conciliação.

2.4 Construções e benfeitorias

Os dois cadastros registram edificações que, em conjunto, totalizam 6.902,94 m² de área construída. Essas construções integram o complexo utilizado pela Administração e foram consideradas de maneira conjunta para sua caracterização, não tendo sido estabelecido valor locativo separado para cada unidade ou bloco existente.

O objeto econômico do laudo permaneceu vinculado à locação do conjunto informado pelo requerente, razão pela qual não foram individualizados valores relativos às construções, pátios, circulações, instalações ou demais benfeitorias.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

A influência desses componentes permaneceu incorporada à condição geral do imóvel enquanto complexo locativo, buscando-se no mercado referências capazes de representar propriedades de porte e funcionalidade semelhantes.

2.5 Uso e ocupação

Conforme as informações disponibilizadas, o complexo é utilizado para funcionamento do Almoxarifado da Secretaria de Saúde, Almoxarifado da Secretaria de Educação, Almoxarifado da Família Noel, Guarda Municipal, Secretaria de Assistência Social, CRAS Líder, Projeto Inovamente e Núcleo de Atenção aos Pequenos Animais – NAPA.

Essa composição evidenciou uma ocupação de caráter misto, combinando armazenagem, atividades operacionais, funções administrativas e atendimento. A diversidade interna foi considerada na compreensão do objeto, mas não resultou em fracionamento do valor locativo, pois a avaliação foi solicitada para o conjunto.

A pesquisa de mercado foi, por esse motivo, direcionada a imóveis de grande porte, evitando a utilização de salas comerciais, unidades residenciais ou outros bens cuja escala e dinâmica locativa não guardassem relação suficiente com o objeto analisado.

2.6 Infraestrutura

O complexo está inserido no Bairro Líder, integrado à malha urbana de Chapecó e apresentando dimensão territorial e edificada compatível com imóveis destinados a atividades de maior escala.

A infraestrutura existente foi considerada como parte da condição geral de inserção do imóvel no mercado, principalmente na delimitação do universo comparativo. Não foi aplicado fator autônomo de infraestrutura, uma vez que não foram identificados elementos homogêneos que permitissem mensurar, de forma consistente, eventual diferença dessa natureza entre o complexo e todas as referências pesquisadas.

Dessa forma, a análise permaneceu concentrada nas variáveis que puderam ser reconhecidas e tratadas objetivamente ao longo da avaliação.

2.7 Aspectos legais e cadastrais

A caracterização do conjunto tomou por base as informações constantes dos dois cadastros municipais vinculados aos imóveis, preservando suas respectivas inscrições imobiliárias, números de cadastro e matrículas.

Esses elementos foram utilizados para identificação documental dos bens e compreensão da composição física do complexo. O trabalho não teve por finalidade examinar domínio, ônus, gravames, regularidade registral, averbações ou conformidade construtiva das edificações.

A existência de dois imóveis cadastralmente distintos não foi interpretada como necessidade de avaliações locativas independentes, uma vez que o objeto administrativo foi apresentado como conjunto de utilização integrada.

2.8 Zoneamento e condições urbanísticas

As condições urbanísticas foram consideradas na caracterização geral do imóvel e na compreensão de sua inserção no Bairro Líder, sem que fosse atribuído fator específico de zoneamento.

A adoção de correção dessa natureza exigiria informações homogêneas sobre o enquadramento urbanístico do complexo e de todas as referências selecionadas, além de evidência



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

suficiente de sua influência sobre os valores locativos observados.

Na ausência dessa base comparativa, optou-se por não introduzir coeficiente autônomo de zoneamento, preservando o tratamento nas variáveis efetivamente demonstradas no conjunto pesquisado.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

3.1 Análise do mercado local

A pesquisa de mercado foi direcionada ao segmento de barracões e galpões de grande porte disponíveis para locação no Município de Chapecó, por constituir o universo que apresentou maior correspondência com a escala física e com a utilização predominante do complexo avaliado.

A área de 6.180,55 m² adotada como referência é superior à maior parte dos imóveis com oferta ativa identificados no mercado local. Essa condição reduziu a disponibilidade de elementos diretamente equivalentes e exigiu a utilização de referências de menor dimensão, desde que ainda pertencentes ao segmento de grandes estruturas.

A seleção priorizou imóveis com identificação clara de área, valor mensal, localização e fonte, permitindo sua conversão para valores unitários e posterior tratamento das diferenças dimensionais.

3.2 Oferta e comportamento do mercado

Os imóveis selecionados apresentaram áreas entre 2.000,00 m² e 4.777,02 m², demonstrando que a oferta disponível se concentrou abaixo da dimensão do complexo objeto da avaliação.

Os valores mensais variaram de R\$ 51.140,00 a R\$ 120.000,00, enquanto os valores unitários brutos ficaram compreendidos entre aproximadamente R\$ 19,65/m²/mês e R\$ 32,80/m²/mês.

A amplitude identificada mostrou que o mercado de imóveis de grande porte não apresenta comportamento inteiramente uniforme. Além da diferença de escala, os preços ofertados podem incorporar características distintas de configuração, acessibilidade, áreas administrativas e estrutura operacional, razão pela qual os valores brutos não foram utilizados diretamente na determinação do aluguel do complexo.

3.3 Levantamento de dados de mercado

Foram selecionadas cinco referências de imóveis de grande porte ofertados para locação em Chapecó, consideradas adequadas para compor a base inicial de comparação.

Tabela 1 – Dados utilizados na pesquisa de mercado

Amostra	Fonte / código	Bairro	Área (m ²)	Aluguel mensal	Valor unitário
01	Sempre Imóveis – 6393	Belvedere	4.646,62	R\$ 116.165,50	R\$ 25,00/m ² /mês
02	Plaza Imóveis – 13678	Trevo	3.054,00	R\$ 60.000,00	R\$ 19,65/m ² /mês
03	Lunardi Imóveis – 11155	Don Gerônimo	2.000,00	R\$ 51.140,00	R\$ 25,57/m ² /mês
04	Lunardi Imóveis – 9995	Don Gerônimo	3.506,00	R\$ 115.000,00	R\$ 32,80/m ² /mês
05	Lunardi Imóveis – 12102	Belvedere	4.777,02	R\$ 120.000,00	R\$ 25,12/m ² /mês

Os valores unitários foram obtidos mediante divisão do aluguel mensal anunciado pela respectiva área informada para cada referência. Encargos apresentados separadamente, como IPTU, condomínio ou outras despesas acessórias, não foram incorporados ao aluguel utilizado na comparação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

A média aritmética simples dos valores unitários brutos correspondeu a aproximadamente R\$ 25,63/m²/mês. Esse indicador foi utilizado apenas para descrição inicial da base, sem representar o valor unitário adotado para o imóvel antes do tratamento das diferenças existentes entre as referências e o paradigma.

3.4 Análise da representatividade e compatibilidade das amostras

A base selecionada apresentou compatibilidade geral quanto à tipologia e ao porte imobiliário, sendo composta por barracões e galpões de dimensões relevantes disponíveis no mercado locativo de Chapecó.

Sob o aspecto dimensional, as referências de 4.646,62 m² e 4.777,02 m² foram as que apresentaram maior proximidade com os 6.180,55 m² utilizados como paradigma. As demais possuíam áreas menores, mas permaneceram dentro de uma faixa que permitiu sua utilização mediante tratamento da diferença de escala.

A variação dos valores unitários brutos foi considerada relevante, especialmente pela existência de elementos situados nas extremidades de aproximadamente R\$ 19,65/m²/mês e R\$ 32,80/m²/mês. Essa condição não justificou exclusão imediata de qualquer referência, pois a análise de representatividade não se limitou à posição econômica de cada elemento antes da homogeneização.

A confirmação da consistência do conjunto ficou condicionada ao comportamento dos valores após a aplicação dos fatores adotados, à análise da dispersão e à magnitude dos ajustes necessários para compatibilização com a área paradigma.

Com essas condições, as cinco referências foram consideradas suficientes para o prosseguimento da avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, permanecendo a validação definitiva da base reservada às etapas posteriores do trabalho.

4. METODOLOGIA

4.1 Método adotado

Para a determinação do valor locativo mensal foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores de homogeneização, utilizando-se como base imóveis de grande porte ofertados para locação no Município de Chapecó.

A aplicação do método partiu da conversão dos aluguéis mensais pesquisados em valores unitários expressos em R\$/m²/mês, possibilitando a comparação entre imóveis com diferentes áreas e valores globais. Em seguida, foram tratadas as diferenças que puderam ser reconhecidas de maneira objetiva entre as referências e o complexo avaliado.

A análise permaneceu vinculada ao comportamento observado no mercado de locação de barracões e galpões de maior porte, segmento considerado o mais próximo da escala e da configuração funcional do conjunto objeto deste laudo.

4.2 Unidade comparativa e área paradigma

A unidade comparativa adotada foi o valor mensal de locação por metro quadrado de área, expresso em R\$/m²/mês, obtido pela relação entre o aluguel ofertado e a respectiva área informada para cada referência.

Como área paradigma foi adotada a dimensão de 6.180,55 m², conforme informação fornecida pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE no procedimento administrativo. Essa área correspondeu à referência utilizada para a avaliação, independentemente dos 6.902,94 m² de área



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

construída resultantes da soma dos dois cadastros municipais.

As cinco referências pesquisadas apresentaram áreas inferiores à do complexo, variando entre 2.000,00 m² e 4.777,02 m². Essa diferença foi considerada relevante para a formação do valor unitário, pois, em condições comparáveis, imóveis de maior dimensão tendem a apresentar menor valor por metro quadrado. A área paradigma foi, portanto, utilizada como base para a compatibilização dimensional das amostras.

4.3 Tratamento dos dados

O tratamento foi estruturado a partir das diferenças que puderam ser identificadas e quantificadas de forma uniforme no conjunto pesquisado. A primeira correspondeu à condição de oferta, uma vez que os valores utilizados representavam aluguéis anunciados e sujeitos às condições de negociação do mercado. A segunda esteve relacionada à escala, pois todas as referências possuíam área inferior aos 6.180,55 m² adotados para o complexo avaliado.

Foram empregados, assim, fator de fonte e fator de escala. O primeiro promoveu ajuste uniforme da condição comercial dos dados, enquanto o segundo compatibilizou os valores unitários em função das diferenças dimensionais.

Não foram aplicados fatores autônomos de localização, padrão construtivo, conservação, zoneamento, infraestrutura ou composição interna, uma vez que não se dispôs de base homogênea suficiente para quantificar objetivamente a influência individual dessas características em todas as referências.

Na composição da pesquisa também foi evitada a duplicidade de um mesmo imóvel anunciado por fontes distintas, de modo que uma propriedade identificada em mais de uma oferta não fosse artificialmente contabilizada como elementos independentes da amostra.

Após a aplicação dos fatores, os valores homogeneizados foram submetidos à análise de tendência central e dispersão, permitindo verificar a consistência do conjunto antes da definição da referência unitária.

4.4 Justificativa da escolha metodológica

A adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado mostrou-se adequada diante da existência de ofertas de barracões e galpões de grande porte no mercado local, ainda que nenhuma apresentasse dimensão idêntica à do complexo avaliado.

A utilização de imóveis menores foi considerada tecnicamente possível porque a diferença de área pôde ser tratada por fator específico, evitando a transferência direta de valores unitários provenientes de propriedades de menor escala para o paradigma de 6.180,55 m².

A metodologia foi estruturada para preservar a influência predominante das próprias evidências de mercado, restringindo as correções às variáveis que puderam ser demonstradas e tratadas de maneira uniforme. Esse critério evitou a introdução de coeficientes adicionais baseados apenas em percepção ou correspondência presumida entre os imóveis.

5. TRATAMENTO DOS DADOS

5.1 Preparação da base comparativa

As cinco referências selecionadas foram organizadas em uma base unitária expressa em R\$/m²/mês, permitindo a comparação de imóveis com áreas e aluguéis globais distintos.

Antes da homogeneização, os valores unitários ficaram compreendidos entre



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

aproximadamente R\$ 19,65/m²/mês e R\$ 32,80/m²/mês, apresentando média bruta de cerca de R\$ 25,63/m²/mês. Essa amplitude indicou que o conjunto possuía diferenças econômicas relevantes e, por essa razão, a média inicial não foi utilizada diretamente para determinação do valor do imóvel.

O tratamento concentrou-se na condição de oferta e na diferença de escala, mantendo as particularidades não mensuradas dos imóveis refletidas na própria dispersão do conjunto.

5.2 Fatores de homogeneização

Foram adotados os fatores de fonte e escala, correspondentes às diferenças que apresentaram possibilidade de aplicação objetiva e uniforme às referências selecionadas.

A combinação desses fatores teve por finalidade aproximar as ofertas de uma condição comum de comparação com o complexo avaliado, sem eliminar a variação natural existente entre imóveis de grande porte com características individuais distintas.

5.2.1 Fator de fonte

Os valores pesquisados corresponderam a aluguéis ofertados no mercado e, portanto, representaram preços pretendidos pelos respectivos ofertantes, sujeitos à negociação até a formalização da locação.

Para considerar essa circunstância foi adotado uniformemente:

Fator de Fonte = 0,95

O coeficiente correspondeu à consideração de uma margem de negociação de 5% sobre os valores anunciados. Sua aplicação uniforme preservou a relação econômica existente entre as referências, uma vez que todas apresentaram a mesma condição de oferta.

5.2.2 Fator de escala

O fator de escala foi aplicado para compatibilizar as diferenças dimensionais entre os imóveis pesquisados e a área de 6.180,55 m² adotada como paradigma.

Como todas as referências apresentaram áreas inferiores à do complexo avaliado, os coeficientes resultaram abaixo da unidade, promovendo a adequação dos respectivos valores unitários à escala do imóvel objeto da avaliação.

Para o tratamento foi utilizada a seguinte relação:

Fator de Escala = (Área da amostra ÷ Área paradigma)^{1/10}

Adotando-se 6.180,55 m² como área paradigma, foram obtidos os seguintes coeficientes:

Amostra	Área (m²)	Fator de escala
01	4.646,62	0,9719
02	3.054,00	0,9319
03	2.000,00	0,8933
04	3.506,00	0,9449
05	4.777,02	0,9746

A aplicação do fator permitiu trazer as referências para uma condição dimensional comum, preservando a proporcionalidade do tratamento e evitando a utilização direta de valores unitários provenientes de imóveis de porte inferior ao paradigma.

5.3 Aplicação dos fatores

O valor unitário homogeneizado de cada referência foi determinado pela aplicação conjunta dos fatores de fonte e de escala sobre o respectivo valor unitário pesquisado:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

$VU_{\text{homogeneizado}} = VU_{\text{pesquisado}} \times \text{Fator de Fonte} \times \text{Fator de Escala}$

A combinação dos fatores resultou em coeficientes totais compreendidos entre aproximadamente 0,8486 e 0,9258, refletindo tanto a condição de oferta quanto a necessidade de converter imóveis menores para a escala de 6.180,55 m².

Após a homogeneização, os resultados foram analisados conjuntamente. Nenhuma referência foi considerada isoladamente como representação do valor locativo, permanecendo a definição da tendência de mercado vinculada ao comportamento estatístico da base tratada.

6. RESULTADOS DO TRATAMENTO DOS DADOS

6.1 Homogeneização das amostras

A aplicação dos fatores reduziu os valores unitários das cinco referências, comportamento coerente com a circunstância de todas apresentarem área inferior à do complexo avaliado. O fator de fonte incidiu uniformemente, enquanto o fator de escala produziu correções distintas conforme a distância entre a área de cada imóvel e os 6.180,55 m² adotados como paradigma.

Tabela 2 – Homogeneização dos dados de mercado

Amostra	Área (m ²)	VU pesquisado (R\$/m ² /mês)	Fator fonte	Fator escala	VU homogeneizado (R\$/m ² /mês)
01	4.646,62	25,00	0,95	0,9719	23,08
02	3.054,00	19,65	0,95	0,9319	17,39
03	2.000,00	25,57	0,95	0,8933	21,70
04	3.506,00	32,80	0,95	0,9449	29,44
05	4.777,02	25,12	0,95	0,9746	23,26

Os valores apresentados foram arredondados para exposição, tendo os cálculos posteriores sido realizados com a precisão integral obtida em cada operação.

Após o tratamento, os valores unitários permaneceram compreendidos entre aproximadamente R\$ 17,39/m²/mês e R\$ 29,44/m²/mês. A amplitude ainda observada confirmou que a diferença entre as ofertas não decorria exclusivamente da área, permanecendo presentes particularidades próprias de cada imóvel.

6.2 Indicadores estatísticos

A distribuição dos valores homogeneizados foi examinada por meio dos principais indicadores de tendência central e dispersão.

Tabela 3 – Indicadores estatísticos dos valores homogeneizados

Indicador	Resultado
Valor mínimo	R\$ 17,39/m ² /mês
Valor máximo	R\$ 29,44/m ² /mês
Média	R\$ 22,98/m²/mês
Mediana	R\$ 23,08/m²/mês
Desvio-padrão amostral	R\$ 4,32/m²/mês
Coeficiente de variação	18,81%

A média de aproximadamente R\$ 22,98/m²/mês apresentou elevada proximidade com a mediana de R\$ 23,08/m²/mês, indicando que a tendência central do conjunto não foi deslocada de forma relevante pelas referências situadas nos extremos.

O coeficiente de variação de aproximadamente 18,81% revelou dispersão superior à



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

observada em bases mais homogêneas, condição compatível com a diversidade física e funcional existente entre imóveis de grande porte. Esse resultado exige análise crítica específica das referências, mas não constitui, isoladamente, fundamento suficiente para exclusão automática de qualquer elemento.

6.3 Valor unitário de referência

Considerando o comportamento do conjunto após a homogeneização, a média aritmética dos valores tratados resultou em:

$$VU \text{ médio} = R\$ 22,98/m^2/mês$$

Para os cálculos posteriores foi preservada a precisão integral obtida:

$$VU = R\$ 22,9752424/m^2/mês$$

A proximidade entre média e mediana indicou que o valor médio permaneceu representativo da tendência central da base, embora a amplitude dos resultados recomende que sua adoção definitiva seja confirmada pela análise crítica desenvolvida nos itens seguintes.

Por esse motivo, neste estágio o valor unitário foi mantido como referência resultante do tratamento, ficando sua validação para utilização na determinação monetária condicionada à avaliação da coerência, dispersão e compatibilidade do conjunto.

7. ANÁLISE CRÍTICA

7.1 Coerência do conjunto amostral

A homogeneização resultou em valores unitários compreendidos entre R\$ 17,39/m²/mês e R\$ 29,44/m²/mês, com média de R\$ 22,98/m²/mês e mediana de R\$ 23,08/m²/mês. A amplitude observada demonstrou que o mercado pesquisado não se apresentou inteiramente uniforme, circunstância compatível com a natureza dos imóveis analisados, cujos valores não são determinados exclusivamente pela área, mas também pela configuração e capacidade operacional de cada empreendimento.

A dispersão, entretanto, não foi analisada isoladamente. Verificou-se que três dos cinco resultados homogeneizados ficaram compreendidos entre R\$ 21,70/m²/mês e R\$ 23,26/m²/mês, formando uma faixa central relativamente concentrada. A média desses três elementos correspondeu a aproximadamente R\$ 22,68/m²/mês, apenas cerca de 1,3% inferior à média obtida com a totalidade da amostra.

As duas referências posicionadas nas extremidades, de aproximadamente R\$ 17,39/m²/mês e R\$ 29,44/m²/mês, produziram efeitos em sentidos opostos e não deslocaram de forma relevante a tendência central do conjunto. Essa condição foi confirmada pela proximidade entre média e mediana, cuja diferença ficou inferior a 0,5%.

Dessa forma, a variabilidade encontrada foi interpretada como expressão das diferenças reais existentes no segmento pesquisado, e não como evidência suficiente de inconsistência da base ou fundamento automático para exclusão de elementos.

7.2 Compatibilidade com o imóvel avaliado

O complexo objeto da avaliação possui configuração particular, reunindo em uma mesma contratação áreas destinadas a armazenagem, atividades operacionais, funções administrativas e serviços institucionais. Por essa razão, não foi localizado no mercado um imóvel que reproduzisse simultaneamente sua dimensão, composição funcional e forma de ocupação.

A compatibilidade foi estabelecida a partir das características economicamente



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

predominantes do objeto, sobretudo o grande porte da área locada e a necessidade de estruturas edificadas amplas, o que justificou a pesquisa no segmento de barracões e galpões de maior dimensão.

A diferença mais objetiva entre o paradigma e as referências correspondeu à escala. Os 6.180,55 m² adotados na avaliação superaram a área de todos os imóveis pesquisados. Essa condição foi tratada matematicamente, de modo que os preços unitários de imóveis menores não fossem transferidos diretamente ao complexo.

Nesse contexto, assumiram especial relevância as amostras de 4.646,62 m² e 4.777,02 m², por constituírem os elementos dimensionalmente mais próximos do paradigma. Após a homogeneização, essas duas referências resultaram, respectivamente, em aproximadamente R\$ 23,08/m²/mês e R\$ 23,26/m²/mês.

A média desses dois resultados foi de aproximadamente R\$ 23,17/m²/mês, valor apenas cerca de 0,8% superior à média do conjunto completo. Essa aproximação demonstrou que as referências de maior porte sustentaram, de forma independente, a mesma faixa de valor indicada pela totalidade da base.

7.3 Dispersão dos resultados

O coeficiente de variação foi de aproximadamente **18,81%**, evidenciando dispersão que exigiu análise, mas que permaneceu compatível com uma pesquisa formada por imóveis de grande porte com características não integralmente padronizadas.

A leitura da dispersão não foi limitada à amplitude entre mínimo e máximo. Observou-se que os dois resultados extremos se distribuíram em lados opostos da tendência central, enquanto a maior parte das referências permaneceu concentrada em torno de R\$ 23,00/m²/mês.

Não se verificou fundamento técnico suficiente para eliminar qualquer amostra exclusivamente pelo afastamento em relação à média. A retirada de elementos apenas para estreitar artificialmente a faixa de resultados poderia reduzir a capacidade do conjunto de representar a variabilidade efetivamente encontrada no mercado.

Por essa razão, a dispersão foi mantida e incorporada à análise de confiabilidade do resultado, atribuindo-se maior importância à convergência entre os diferentes indicadores do que à busca de uma distribuição artificialmente uniforme.

7.4 Consistência do tratamento

O tratamento adotado restringiu-se às diferenças que puderam ser reconhecidas e aplicadas de maneira uniforme: a condição de oferta e a escala dimensional.

O fator de fonte incidiu igualmente sobre todas as referências e, portanto, não alterou a posição relativa dos dados. O fator de escala promoveu correções proporcionais às diferenças de área, com maior influência sobre os imóveis dimensionalmente mais afastados do paradigma.

Não foram introduzidos coeficientes adicionais para localização, padrão construtivo, infraestrutura, zoneamento, conservação ou composição interna quando não havia elementos suficientes para medir objetivamente a influência dessas variáveis. Essa opção preservou a rastreabilidade do cálculo e evitou que o resultado fosse conduzido por sucessivos ajustes de caráter predominantemente subjetivo.

A consistência do tratamento foi reforçada pelo fato de que, mesmo após as correções, as referências de maior aproximação dimensional permaneceram muito próximas da tendência central



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

do conjunto. O valor obtido, portanto, não dependeu de uma única oferta nem de fator específico com influência dominante sobre o resultado.

8. ATENUANTES E AGRAVANTES

8.1 Condições consideradas na formação do valor

O complexo apresenta como característica relevante a reunião de grande superfície locada em uma única estrutura de utilização, permitindo concentrar diferentes atividades administrativas, operacionais e de armazenagem em um mesmo conjunto imobiliário.

A existência de áreas de grande porte integradas em uma única contratação possui utilidade específica para ocupantes que demandem capacidade operacional elevada e dificuldade de substituição por unidades comerciais convencionais de menor dimensão. Essa característica foi reconhecida na delimitação do segmento de mercado e na seleção das referências utilizadas.

Também foi considerada favoravelmente, do ponto de vista da análise comparativa, a existência de duas referências com áreas próximas a 4.700 m², substancialmente superiores às demais ofertas normalmente encontradas e, portanto, mais próximas da escala do paradigma. Os resultados dessas referências convergiram diretamente para a faixa central da avaliação.

Essas condições não deram origem a acréscimos autônomos sobre o valor, pois sua influência já se encontra refletida na composição da pesquisa e no próprio comportamento das referências selecionadas.

8.2 Condições restritivas e aspectos não quantificados

A principal limitação comparativa decorreu da singularidade dimensional e funcional do complexo. Nenhuma das ofertas pesquisadas atingiu os 6.180,55 m² utilizados como paradigma, e nenhuma reproduziu integralmente a combinação de armazenagem, setores administrativos, serviços operacionais e atendimento existente no objeto.

Também permaneceram diferenças particulares entre os imóveis pesquisados quanto a configuração das edificações, relação entre áreas de galpão e apoio administrativo, acessos, pátios e demais atributos operacionais. Embora possam influenciar a formação dos respectivos preços, essas características não foram convertidas em fatores específicos porque não foi possível estabelecer parâmetros homogêneos e mensuráveis para toda a amostra.

Da mesma forma, não foram atribuídos coeficientes próprios de localização, zoneamento, infraestrutura ou padrão construtivo sem demonstração objetiva de sua repercussão econômica.

A opção metodológica foi, portanto, preservar essas diferenças na dispersão dos resultados, em vez de atribuir percentuais estimados cuja aplicação pudesse produzir aparente precisão sem sustentação suficiente nos dados pesquisados.

9. VALIDAÇÃO DOS RESULTADOS

9.1 Validação pelo método comparativo

A validação do resultado foi realizada pela análise conjunta da base homogeneizada, considerando a distribuição dos valores, a proximidade entre os indicadores centrais, o comportamento das referências de maior porte e a magnitude das correções aplicadas.

A média obtida foi de R\$ 22,98/m²/mês, enquanto a mediana correspondeu a R\$ 23,08/m²/mês. A diferença entre esses dois indicadores foi inferior a 0,5%, demonstrando que o valor médio não foi significativamente deslocado pelas ofertas situadas nos extremos da



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

distribuição.

A concentração de três referências entre R\$ 21,70/m²/mês e R\$ 23,26/m²/mês forneceu outro parâmetro de controle. A média desse núcleo central foi de aproximadamente R\$ 22,68/m²/mês, permanecendo próxima do resultado da totalidade da amostra.

Essas verificações permitiram considerar que a média homogeneizada representou adequadamente o centro econômico dos dados disponíveis, sem depender da adoção isolada de qualquer referência.

9.2 Convergência dos resultados

A convergência foi examinada por diferentes leituras da própria base tratada.

A média geral, de aproximadamente R\$ 22,98/m²/mês, praticamente coincidiu com a mediana de R\$ 23,08/m²/mês. Paralelamente, as duas maiores referências da pesquisa resultaram em R\$ 23,08/m²/mês e R\$ 23,26/m²/mês, cuja média correspondeu a aproximadamente R\$ 23,17/m²/mês.

Esse último valor apresenta diferença inferior a 1% em relação à média de toda a amostra, o que possui relevância para esta avaliação, pois os dois elementos utilizados nessa verificação são justamente aqueles que mais se aproximam da área paradigma.

Além disso, a média das três referências situadas na faixa central foi de aproximadamente R\$ 22,68/m²/mês, novamente próxima do resultado global.

Assim, três leituras distintas — média da base completa, média do núcleo central e comportamento das referências de maior porte — convergiram para uma faixa próxima a R\$ 23,00/m²/mês. Essa correspondência forneceu suporte mais consistente à adoção do resultado do que a simples utilização isolada da média aritmética.

9.3 Consistência do valor unitário adotado

A análise conjunta demonstrou que a faixa em torno de R\$ 23,00/m²/mês permaneceu estável sob diferentes formas de leitura da amostra e encontrou respaldo direto nas referências dimensionalmente mais próximas do complexo avaliado.

Não se identificou fundamento técnico para adoção do valor mínimo ou máximo pesquisado, tampouco para privilegiar uma oferta específica. Também não se mostrou necessário substituir a média por valor arbitrariamente arredondado ou ajustado, uma vez que o resultado obtido apresentou convergência satisfatória com os demais indicadores de controle.

Foi adotado, portanto, o valor unitário correspondente à média da base homogeneizada:

VU adotado = R\$ 22,9752424/m²/mês

Para apresentação:

VU adotado = R\$ 22,98/m²/mês

A precisão integral foi preservada nos cálculos subsequentes, evitando que o arredondamento do valor unitário interferisse na determinação do aluguel mensal.

A adoção desse valor ficou sustentada pela coerência interna da base, proximidade entre média e mediana, concentração dos resultados centrais e convergência das amostras de maior porte, constituindo referência considerada adequada para aplicação aos 6.180,55 m² definidos como área paradigma.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

10.1 Base de cálculo

A determinação do valor locativo mensal foi realizada a partir da área de 6.180,55 m², indicada pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE como referência do objeto da locação, e do valor unitário resultante da base homogeneizada.

Conforme demonstrado nos itens anteriores, o valor unitário adotado correspondeu a:

$$VU = R\$ 22,9752424/m^2/mês$$

Para o cálculo foi mantida a precisão integral do valor unitário, evitando-se que o arredondamento para apresentação interferisse no resultado final.

Aplicou-se, portanto, a seguinte expressão:

$$\text{Valor locativo mensal} = \text{Área paradigma} \times \text{Valor unitário adotado}$$

$$\text{Valor locativo mensal} = 6.180,55 \text{ m}^2 \times R\$ 22,9752424/m^2/mês$$

10.2 Valor locativo determinado

Da aplicação do valor unitário à área adotada resultou:

$$\text{Valor locativo mensal} = R\$ 141.999,63$$

Assim, para a data de referência de 28 de agosto de 2026, foi determinado para o conjunto imobiliário objeto do Memorando 1Doc nº 75.131/2026 o valor locativo mensal de:

$$R\$ 141.999,63 \text{ por mês}$$

O valor corresponde à locação do conjunto considerado de forma global, com base na área de 6.180,55 m² fornecida pelo setor requerente, não representando valoração individualizada das edificações, unidades cadastrais ou setores instalados no complexo.

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento do trabalho considerou a caracterização disponível do objeto, a quantidade e identificação dos elementos efetivamente utilizados, a rastreabilidade das informações de mercado e o tratamento aplicado aos dados.

A pesquisa foi composta por cinco elementos comparativos, todos individualizados quanto à fonte, localização, área e valor de oferta. Os dados foram convertidos para unidade comum de comparação e submetidos a tratamento por fatores, com aplicação restrita às variáveis cuja influência pôde ser estabelecida de maneira uniforme no conjunto.

Tabela 4 – Enquadramento do grau de fundamentação

Requisito considerado	Pontuação
Caracterização do imóvel objeto da avaliação	2
Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	2
Identificação e rastreabilidade dos dados de mercado	2
Tratamento e homogeneização dos dados	3
Total	9

A pontuação total atingiu 9 pontos, resultando no enquadramento da avaliação em:

Grau de Fundamentação II

O enquadramento foi considerado compatível com a base disponível e com a metodologia empregada, especialmente diante da identificação individual das referências, da utilização de dados verificáveis de oferta e da demonstração dos ajustes aplicados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

12. CONCLUSÃO TÉCNICA

A avaliação teve por objeto a determinação do valor locativo mensal do complexo imobiliário indicado no Memorando 1Doc nº 75.131/2026, situado no Bairro Líder, em Chapecó/SC, e utilizado por diferentes estruturas da Administração Municipal.

Embora o conjunto esteja vinculado a dois cadastros imobiliários que totalizam 6.902,94 m² de área construída, foi adotada para fins de cálculo a área de 6.180,55 m², conforme informação fornecida pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE para definição do objeto locativo.

A pesquisa foi desenvolvida no mercado de barracões e galpões de grande porte disponíveis para locação em Chapecó, tendo sido selecionadas cinco referências. Após a homogeneização pela condição de oferta e pela diferença de escala, obteve-se valor unitário médio de R\$ 22,9752424/m²/mês, correspondente a R\$ 22,98/m²/mês para apresentação.

A análise da distribuição dos resultados, da proximidade entre média e mediana e do comportamento das referências de maior aproximação dimensional sustentou a adoção do valor médio obtido, sem necessidade de correções adicionais não demonstradas pela pesquisa.

Dessa forma, para a data de referência de 28 de agosto de 2026, concluiu-se pelo seguinte valor locativo mensal:

R\$ 141.999,63

(cento e quarenta e um mil, novecentos e noventa e nove reais e sessenta e três centavos por mês)

O valor corresponde ao complexo considerado de forma global e à área de 6.180,55 m² informada pelo setor requerente, não representando avaliação individual de cada cadastro, edificação ou atividade instalada no local.

13. DOCUMENTOS UTILIZADOS

Para elaboração do presente trabalho foram considerados os documentos e elementos diretamente relacionados à identificação do objeto, à definição da área avaliada e à formação da base de mercado, compreendendo:

- Memorando 1Doc nº 75.131/2026 e informações encaminhadas pela Gerência de Serviços Gerais – GSEGE;
- Ata nº 15/2026 da COPAMI;
- informações cadastrais relativas às Inscrições Imobiliárias nº 01.01.001299.000005 e 01.01.001298.000007;
- dados das Matrículas nº 59.571 e 59.331, na extensão disponibilizada para identificação do objeto;
- referências de mercado utilizadas na pesquisa de locação, com identificação das respectivas fontes e códigos;
- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

14. LIMITAÇÕES DO TRABALHO

A presente avaliação foi elaborada com base nas informações administrativas, cadastrais e mercadológicas disponibilizadas e consideradas pertinentes ao objeto e à data de referência.

Não foram realizados levantamento topográfico, medição das edificações ou conferência



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

física destinada à compatibilização entre os 6.180,55 m² informados pelo requerente e os 6.902,94 m² de área construída registrados nos dois cadastros municipais. A primeira dimensão foi adotada como premissa específica da avaliação locativa.

O trabalho também não compreendeu análise jurídica de domínio, ônus, gravames, regularidade registral, licenciamento, averbação das construções ou conformidade das edificações com exigências administrativas específicas, matérias que não integraram o escopo da determinação do valor locativo.

As referências utilizadas corresponderam a ofertas de mercado, e não necessariamente a contratos de locação efetivamente celebrados pelos valores anunciados. Essa condição foi considerada mediante o fator de fonte aplicado no tratamento dos dados.

As características particulares das referências quanto a configuração interna, acessos, pátios, áreas administrativas, padrão construtivo e demais atributos que não puderam ser identificados de forma homogênea não foram convertidas em fatores autônomos.

Por fim, o valor determinado permaneceu vinculado às condições de mercado observadas na data de referência de 28 de agosto de 2026, bem como às premissas documentais adotadas no desenvolvimento deste laudo.

15. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação nº 130/2026 foi elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI, em atendimento ao Memorando 1Doc nº 75.131/2026, contendo os elementos considerados necessários à caracterização do objeto, desenvolvimento da metodologia, análise dos dados e determinação do valor locativo.

Chapecó/SC, 11 de setembro de 2026.

Beatriz Vilke Casarotto
Arquiteta e Urbanista – CAU A196590-5
Responsável Técnica pela Avaliação
Comissão Municipal Permanente de Avaliação
Mobiliária e Imobiliária – COPAMI



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6F2B-4BCC-AD86-6E36

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BEATRIZ VILKE CASAROTTO (CPF 090.XXX.XXX-14) em 11/09/2026 10:38:52 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://chapeco.1doc.com.br/verificacao/6F2B-4BCC-AD86-6E36>