



**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
BAIRRO ALVORADA**

REQUERENTE:

Em resposta ao Memorando 37/2024 advindo do Patrimônio, a PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDEIRA, através da Portaria nº 46/2024, na qual o Prefeito Municipal de Videira, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 72, IX, da Lei Orgânica do Município, nomeia e institui a Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis e solicita para esta comissão Avaliação de Imóvel urbano localizado no Bairro Alvorada, Município de Videira -SC. Fazem parte desta Comissão os seguintes profissionais:

- I. **Alessandra Couto** (Engenheira Civil CREA/SC nº 165.326-2);
- II. **Bernardo Henrique de Lirio** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 204.366-7);
- III. **Felipe Salvadori** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 151255-1);
- IV. **Fernanda Collaço de Oliveira Berté** (Engenheira Civil CREA/SC nº 98929-4);
- V. **Gabriel Pinto da Silva** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 129.988-6);
- VI. **Juciane Thais Ferreira** (Arquiteta e Urbanista CAU A63825-0) e;
- VII. **Roberto Felipe Gugelmin** (Arquiteto e Urbanista CAU nº A15184-0).

Os profissionais acima listados são os avaliadores representantes da Prefeitura Municipal de Videira.

OBJETIVO:

A presente avaliação tem como objetivo a determinação do valor de 1 (um) imóvel urbano para venda.

METODOLOGIA:

A metodologia utilizada para a avaliação foi pelo Método Comparativo direto de mercado. Primeiramente, obteve-se os valores dos lotes no mesmo Bairro do imóvel a ser avaliado, no caso, o Bairro Alvorada e após a escolha das amostras, ocorreu a homogeneização por fatores - Critério Excludente de Chauvenet- e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, chegando-se ao valor de **R\$ 750,00/m² (setecentos e cinquenta reais por metro quadrado)**, para o **terreno**.



RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

A Presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Utilizamos o método mais recomendável, considerando as pesquisas de mercado e o Critério Excludente de Chauvenet;
2. Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões listadas, são de responsabilidade dos profissionais que subscrevem a presente peça;
3. Os Avaliadores não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.

CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO:

Trata-se de terreno urbano, com área total de 547,46 m² (quinhentos e quarenta e sete metros e quarenta e seis décimos quadrados), situado na Rua Antônio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, Município de Videira/SC.

- Inscrição imobiliária: 01.04.091.0338
- Matrículas número: 28.819, 28.820, 28.821, 28.822, 28.823 e 28.824
- Proprietário: Município de Videira
- Condomínio Edifício Neiva Lucia
- Área terreno: 547,46 m²
- Benfeitoria: Edifício residencial em alvenaria, de 4 pavimentos, sendo o térreo e mais 3 pavimentos, com área total edificada de 540,55 m² (quinhentos e quarenta metros e cinquenta e cinco décimos quadrados). As matrículas se subdividem da seguinte forma:
- Matrícula 28.819 – Garagem 01 (29,5221 m²)
- Matrícula 28.820 – Garagem 02 (29,5221 m²)
- Matrícula 28.821 – Garagem 03 (29,5221 m²)
- Matrícula 28.822 – Apartamento 10 (150,6612 m²) – primeiro pavimento
- Matrícula 28.823 – Apartamento 20 (150,6612 m²) – segundo pavimento
- Matrícula 28.823 – Apartamento 30 (150,6612 m²) – terceiro pavimento



Imagem 1: Imagem aérea do imóvel – Bairro Alvorada
Fonte: Geomais

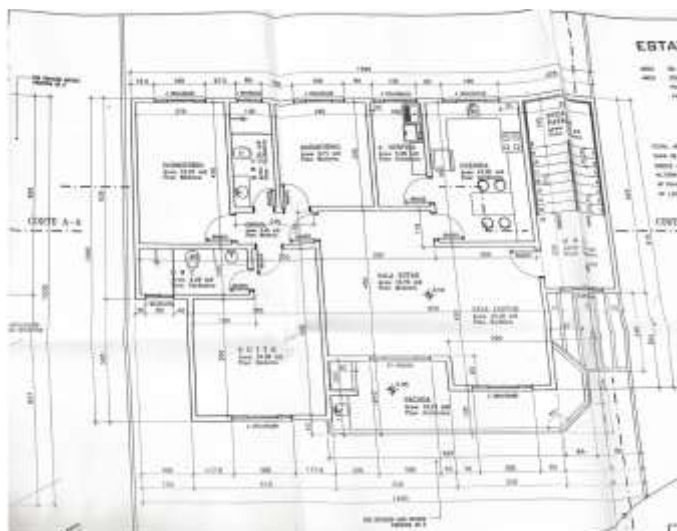


Imagem 2: Planta Baixa dos Apartamentos tipo
Fonte: Arquivos constantes no arquivo da Prefeitura Municipal



Imagem 3: Planta de Situação do Imóvel
Fonte: Arquivos constantes no arquivo da Prefeitura Municipal



Imagens 4 e 5: Imóvel a ser avaliado e Rua Antônio Pinto – frente e fundos
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 6 e 7: Imóvel a ser avaliado – Garagem térreo
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 8 e 9: Imóvel a ser avaliado – Escadaria e áreas comuns
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 10 e 11: Imóvel a ser avaliado – Ambientes terceiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 12 e 13: Imóvel a ser avaliado – Banheiros terceiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 14 e 15: Imóvel a ser avaliado – Cozinha terceiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 16 e 17: Imóvel a ser avaliado – Sacada terceiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 18 e 19: Imóvel a ser avaliado – Ambientes segundo pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 20 e 21: Imóvel a ser avaliado – banheiros primeiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 22 e 23: Imóvel a ser avaliado – Ambientes primeiro pavimento
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira



Imagens 24 e 25: Imóvel a ser avaliado – Fundos da Edificação
Fonte: Acervo fotográfico Prefeitura Videira

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

- 1) **Terreno**: O valor do imóvel acima descrito (547,46 m²) baseado no método comparativo, aliado ao Critério Excludente de Chauvenet é de **R\$ 750,00/m² (setecentos e cinquenta reais por metro quadrado)**, totalizando o valor de:

R\$ 410.595,00 (Quatrocentos e dez mil, quinhentos e noventa e cinco reais)



- 2) **Benfeitoria:** Imóvel com Edificação comercial, com área de 540,55 m² de 4 pavimentos, a qual pode ser avaliada em **R\$ 2.100,00/m²**, avaliado analisando-se o valor do CUB atual, totalizando o valor de:

R\$ 1.135.155,00 (Um milhão, cento e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais)

Em suma, o valor do imóvel (terreno + benfeitoria) totaliza o valor de:

R\$ 1.545.750,00 (Um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais)

OBS: A presente avaliação possui validade de 60 dias.

CONCLUSÃO:

Ressalta-se que faz parte dessa Avaliação o ANEXO I, com a tabela de homogeneização por fatores, além das 3 amostras escolhidas, após análise das características que mais se assemelhavam ao imóvel avaliado. A presente avaliação é composta de 9 (nove) páginas digitadas, e assinadas pelos profissionais abaixo, que fazem parte da Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis.

Videira, 28 de fevereiro de 2024.

FERNANDA
COLLACO DE
OLIVEIRA BERTE:
05174667919

Assinado digitalmente por FERNANDA COLLACO DE
OLIVEIRA BERTE:05174667919
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5,
OU=82895970000167, OU=Presencial, OU=Certificado
PF A3, CN=FERNANDA COLLACO DE OLIVEIRA
BERTE:05174667919
Razão: Eu estou aprovando este documento com minha
assinatura de vinculação legal
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024-02-28 11:24:50
Foxit Reader Versão: 10.0.0

Fernanda Collaço de Oliveira Berté
Engenheira Civil
CREA/SC nº 98929-4

Bernardo Henrique de Lirio
Engenheiro Civil
CREA/SC nº 204.366-7

ROBERTO FELIPE
GUGELMIN:536713
84972

Digitally signed by ROBERTO FELIPE GUGELMIN:53671384972
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=
00550948000110, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=ROBERTO
FELIPE GUGELMIN:53671384972
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.02.28 11:26:37-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.3.0

Roberto Felipe Gugelmin
Arquiteto e Urbanista
CAU A15184-0

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Imóvel Avaliado

--

Método Empregado	
------------------	--

Para a Avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1 - Fator de utilização (áreas uteis)
- F2 - Fator de localização (acesso pavimento)

Imóveis Amostrados Para Comparação

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel	Endereço	F1	F2	A. Terreno	Area Benf.	Valor/m² Terreno	Valor/m² Benf.	Valor Terreno	Valor Benfeitoria	VALOR AVALIADO
1	Rua Adolfo Konder, Bairro Alvorada	1,00	1,00	346,00	X	722,54	X	R\$ 250.000,00	X	R\$ 250.000,00
2	Rua Adolfo Konder, Bairro Alvorada	0,90	1,00	603,00	X	993,37	X	R\$ 599.000,00	X	R\$ 599.000,00
3	Rua Aparecida, s/n - Bairro Alvorada	1,00	1,00	467,25	X	813,27	X	R\$ 380.000,00	X	R\$ 380.000,00

Imóvel	Link
1	https://imoveistrombetta.com.br/pt/imovel/40071529
2	http://imoveisvideira.com.br/imovel/67/terreno-urbano
3	https://imoveisvideira.com.br/imovel/69/terreno-urbano

Tabela de Homogeinização	
--------------------------	--

Imóvel	Valor / m²	F1	F2	R\$ / m²
1	R\$ 722,54	1,00	1,00	R\$ 722,54
2	R\$ 993,37	0,90	1,00	R\$ 894,03
3	R\$ 813,27	1,00	1,00	R\$ 813,27

Valore Homogeneizados (Xi), em R\$ / m ²	
---	--

	$\text{Média } X = \sum(X_i)/n$ $X = 809,55$
--	--

$$S = 87,40$$

Verificação dos Valores pelo Critério Escludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja: $d \cdot |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 01: $d = |722,54 - 809,55| / 87,40 = 1,00$ --- Amostra Válida

Amostra 02: $d = |894,03 - 809,55| / 87,40 = 0,96$ --- Amostra Válida

Amostra 03: $d = |813,27 - 809,55| / 87,40 = 0,04$ --- Amostra Válida

Cálculo do Ajuste do Intervalo de Confiança	
---	--

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas formulas: $Li = \bar{X} - t_{tc} \times S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_{tc} \times S / \sqrt{(n-1)}$, onde t_{tc} é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80 % de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite Inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = 809,55 - 1,89 \times 87,40 / \sqrt{3-1} \quad \text{---} \quad Li = 693,14$

Limite Superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 809,55 + 1,89 \times 87,40 / \sqrt{3-1}$ --- $Ls = 926,76$

Cálculo do campo de arbóριο

Considerando-se os valores calculados para intervalo de confiança e a amplitude máxima de 10% adota-se:

Campo de arbitrio: de R\$ 728,95 a R\$ 890,94

Tomada de Decisão sobre o valor unitário do Imóvel Avaliado	
---	--

Cabe ao avaliador ou comissão de avaliação definir um valor dentro do campo de arbitrio, desde que os mesmos estejam respeitando o Li e o Ls.

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL ADOTADO PELA COMISSÃO : R\$ 750,00/ m²
(Setecentos e cinquenta reais por metro quadrado)

Data da Avaliação: Fevereiro de 2024

Terreno / Lote em Videira - Alvorada



Venda

TERRENO / LOTE

Código do Imóvel:	208
Área Terreno	346m²
Cidade	Videira
Estado	Santa Catarina
Preço de Venda	R\$ 250.000,00

Solicitar Informações

Precisa de Ajuda?



Terreno Urbano

Geral



Código: 67

Endereço: 01/028 ALVORADA - Rua Adolfo Konder, s/n
 Bairro: Alvorada
 Cidade: Videira - SC
 Bairro: Alvorada
 Cidade: Videira - SC
 Situação: Disponível

VENDA

R\$ 599.000,00



Favoritar



Simulador



Imprimir



Indicar



Solicitar Chave

Rodae Cnraic

Contato

Terreno Urbano

Geral



Código: 69

Endereço: 158 ALVORADA - Rua Aparecida, s/n
Bairro: Alvorada
Cidade: Videira - SC
Finalidade: Rural
Situação: Disponível

VENDA

R\$ 380.000,00