

**LAUDO SIMPLIFICADO DE
AVALIAÇÃO
PROTOCOLO Nº 075/2020
APARTAMENTO RESIDENCIAL
VENDA MERCADO**

ELABORADO PARA:

CAROLINE PIGOZZI HARO

APARTAMENTO RESIDENCIAL
RUA 1201, 117 - CENTRO.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL COLUMBUS TOWER – AP. 224
VG COBERTA LIVRE – HOBBY-BOX E BOX. 11/12
BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

POR:

Fernando Miranda
Engenheiro Civil
1.503.118.258 CREA.SC

**Avaliação de Imóveis Urbanos
Residenciais e Comerciais**

Análise de Empreendimentos

Engenharia e Consultoria
Obras e Serviços

(48) 4107.0361
(48) 9981.0321

www.imovel.eng.br
fernando@imovel.eng.br

06 de abril de 2020



Laudo de Avaliação valor de mercado.
CAROLINE PIGOZZI HARO
Balneário Camboriú / SC
ELABORADO PARA VENDA.
Apartamento Residencial.
BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC – ABRIL/ 2020

LAUDO AVALIATÓRIO RESUMO PROTOCOLO 24657

- 1 OBJETIVO:** Determinar o valor de mercado livre para VENDA. Negociação.
- CAROLINE PIGOZZI HARO
Apartamento Residencial
Rua 1201, 117 / AP 224 - Centro.
VG Coberta Livre – Hobby-box e Box. 11/12
Balneário Camboriú - SC
- 2 ENDEREÇO:** Rua 1201, 117 / Edifício Residencial Columbus Tower – Ap. 224
COORDENADAS Centro - Balneário Camboriú, SC 26,979798° S 48,636123° O
- 3 TIPO DE IMÓVEL:** Residencial
- 4 DATA DA BASE:** 04/2020
- 5 DATA DE VISTORIA:** 13/03/2020
- 6 METODOLOGIA:** Método Comparativo de Dados de Mercado (vide volume de metodologia e critérios em anexo, considerando a pandemia do COVID-19)
- 7 ESPECIFICAÇÃO:** Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme a NBR 14653-2 e Anexo V.
- 8 DESCRIÇÃO DA REGIÃO:**
- | | |
|---------------------------|---|
| Tipo de Ocupação: | Residencial |
| Distribuição da Ocupação: | Predominante vertical |
| Densidade de Ocupação: | Alta |
| Padrão Econômico: | Médio alto |
| Logradouro Principal: | Mão de Direção, pista simples: Via de pedestres, Perfil: declive (Rua 1201 com Avenida Brasil), traçado: retilíneo, Pavimentação: piso asfalto padrão Prefeitura. |
| Acessibilidade: | Avenidas Brasil e Avenida Atlântica. |
| Referências: | Entre as mesmas avenidas |
| Transportes: | Linhas regulares de ônibus |

| | |
|-------------------------|--|
| Melhoramentos Públicos: | Redes de energia, água, esgoto e telefonia, coleta de lixo, esgotamento pluvial, iluminação pública. |
| Observações: | Centro comercial do Bairro próximo das Avenidas Rio Branco e Othon Gama D' Eça. Ao lado do Centro Comercial. |

9 PROPRIEDADE:

| | |
|--------------------|--|
| Testada: | 24,00 m com a Rua 1950 (frente) 24,30 m com confrontante (fundos) 26,30 m com confrontante (lado direito) |
| Terreno: | 28,50 m com confrontante (lado esquerdo) |
| Topografia: | Terreno plano, ao nível do logradouro principal (Rua) |
| Formato: | Regular |
| Área: | 2.039,63 m ² (de acordo com o IPTU/SC) |
| Descrição: | Apartamento 224 de 2 dormitórios, sendo 1 suíte com área total 202,34m ² , 01 hobby-boy e 2 vagas de garagem cobertas nr.11 e 12 como área privativa. |
| Construção: | Uso: Residencial com VG e hobby-box. Distribuição: 2 dormitórios/01 suíte, 1 wc, sala estar e jantar, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço. |
| Uso por pavimento: | 4 Torres e 4 UHs por pavimento hall com 3 elevadores. |

10 PRESSUPOSTOS:

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, cujo valor de avaliação é considerado para pagamento à vista. A documentação fornecida para a elaboração deste Laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

11 DOCUMENTAÇÃO:

| | |
|----------------------|---|
| IPTU: | Número do Cadastro BC/SC - 01.01.015.0519/094 |
| Documento do Imóvel: | DIC.074.567 / IPTU - Comarca de Balneário Camboriú/SC |

12 ZONEAMENTO:

| | |
|---------------------------------|--|
| Zona: | AMS - Área Mista Serviços (360/12 - 14/4,0/26) |
| Usos Permitidos: | Comercial - Institucional - Multifamiliar |
| Taxa de Ocupação: | Conforme Plano Diretor - Viabilidade aprovada |
| Coefficiente de Aproveitamento: | Conforme Plano Diretor - Viabilidade aprovada |

13 DIAGNÓSTICO DE MERCADO LOCAL:

| | |
|--------------------------|--|
| Quantidade de Ofertas: | Normal alto |
| Demanda existente: | Normal baixa |
| Condição atual/Liquidez: | Baixa – moderada / absorção pelo mercado: DEMORADA |

14 CONCLUSÃO DE VALOR:

Valor de Venda: **R\$ 857.000,00** (Oitocentos e cinquenta e sete mil reais).

Considerações: Qualquer valor entre os limites abaixo informados pode ser considerado valor de venda de mercado nas condições pressupostas, sendo válido para a presente data (06/04/2020).

Valor de Venda mínimo: **R\$ 856.800,00** (Oitocentos cinquenta seis mil oitocentos reais).

Valor de Venda máximo: **R\$ 990.000,00** (Novecentos e noventa mil reais).

Estimativas para locação mensal / contrato anual = R\$ 3.500,00 / mês

15 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES COMPLEMENTARES

Foram testados diversos outros modelos matemático-estatísticos para a tipologia, sendo adotado o que melhor representa a atualidade do mercado imobiliário, para venda, apresentando relações entre os regressores e valores compatíveis com o mercado.

O valor de venda encontrado para o imóvel avaliando mantém sintonia com os preços praticados no mercado. Os sinais dos regressores são coerentes com a hipótese inicial do avaliador ou explicados juntamente com as variáveis utilizadas e a interpretação dos resultados.

A publicação, a reprodução total ou parcial deste trabalho e de suas informações, inclusive a pesquisa, e o seu uso para finalidades diferentes, somente poderão ser efetuados mediante a autorização expressa do autor deste Laudo e anteriores bem como dos proprietários.

Quando não é possível conseguir cumprir todos os requisitos contidos nas normas NBR, em razão no presente caso a pandemia do COVID-19, no período de elaboração do laudo de avaliação, devido às restrições governamentais existentes – por exemplo, a capacidade de se mover livremente para realizar trabalhos relacionados à avaliação como aprofundamento da pesquisa de mercado no local – então isso deve ser claramente declarado no âmbito do trabalho.

Fpolis/SC, 06 de Abril de 2020.

JOÃO FERNANDO B MIRANDA
Autor (responsável técnico)
Eng. Civil – CREA nº 081.744-3 /SC

ANEXO I

RESULTADOS ESTATÍSTICOS IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO III

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO
IMÓVEL AVALIANDO E
ELEMENTOS COMPARATIVOS

MAPA DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS COLETADOS NO
MERCADO

ANEXO IV

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA

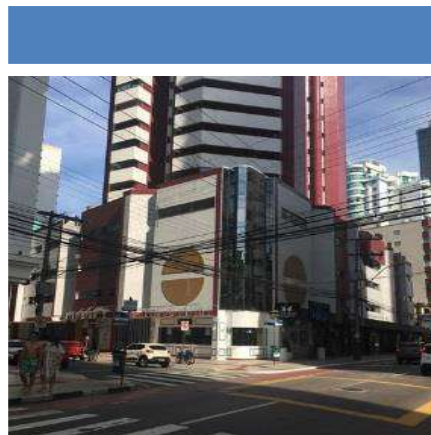
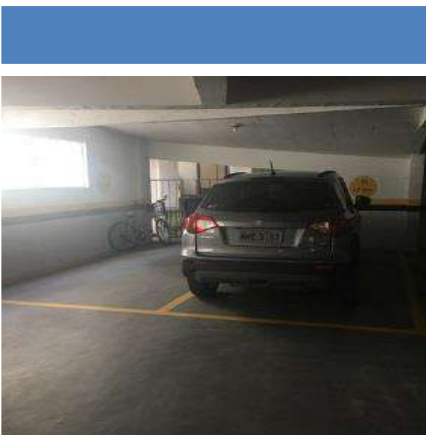
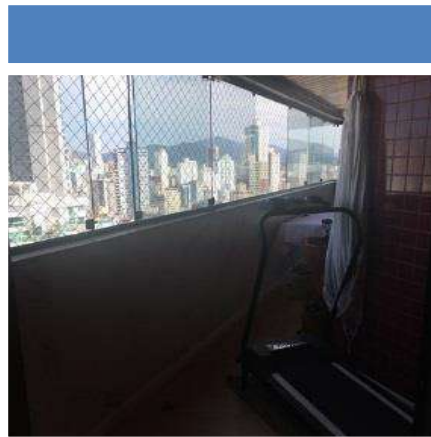
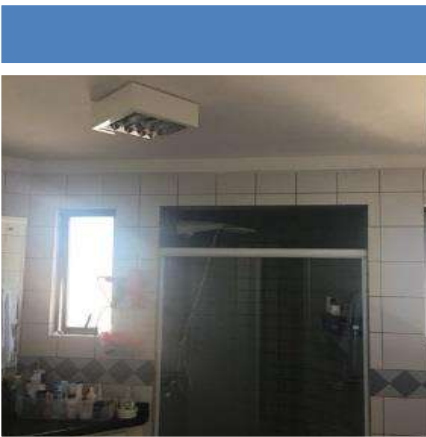
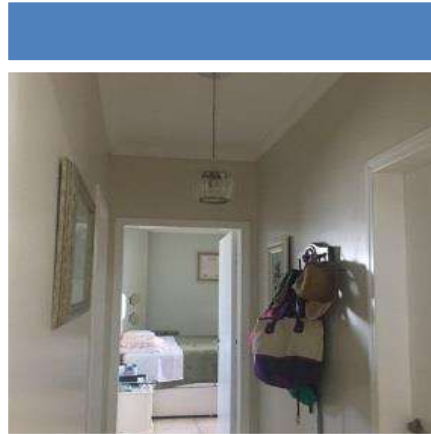
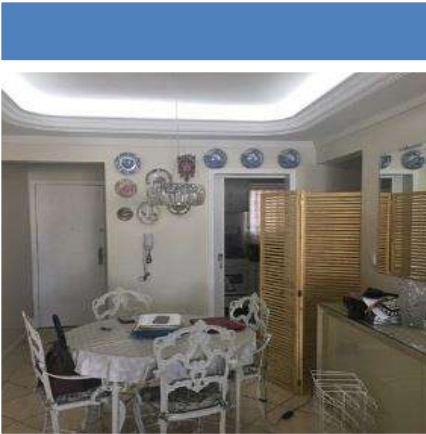
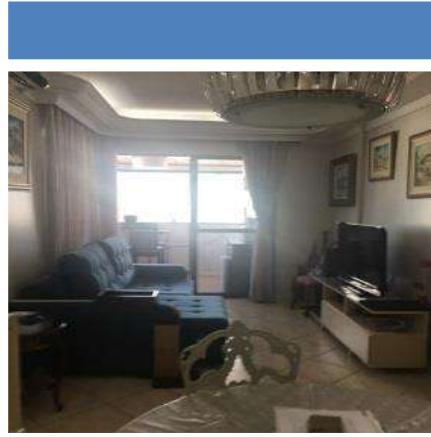
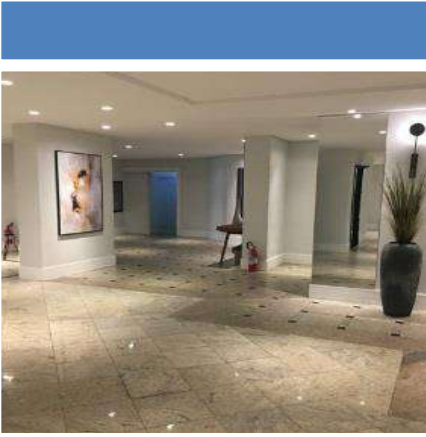
ANEXO V

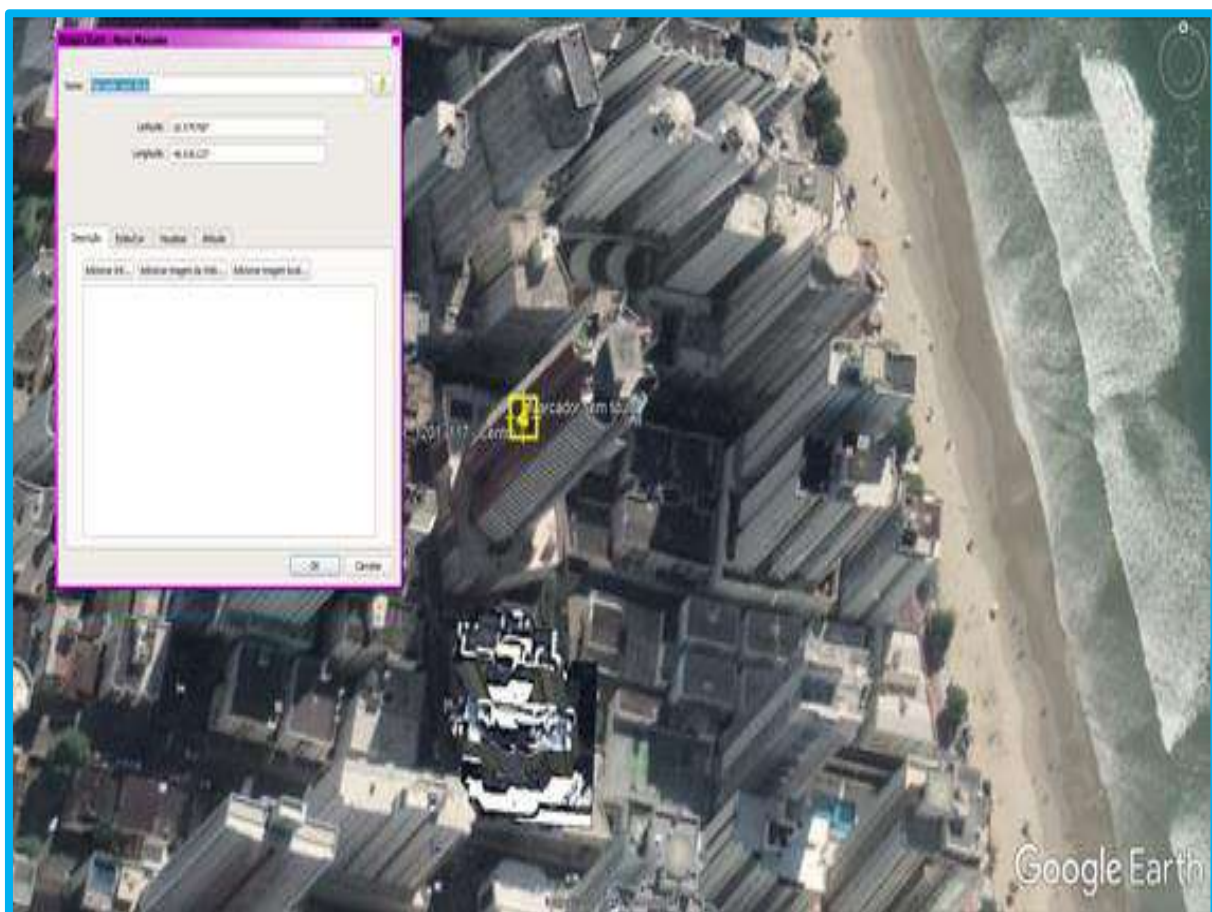
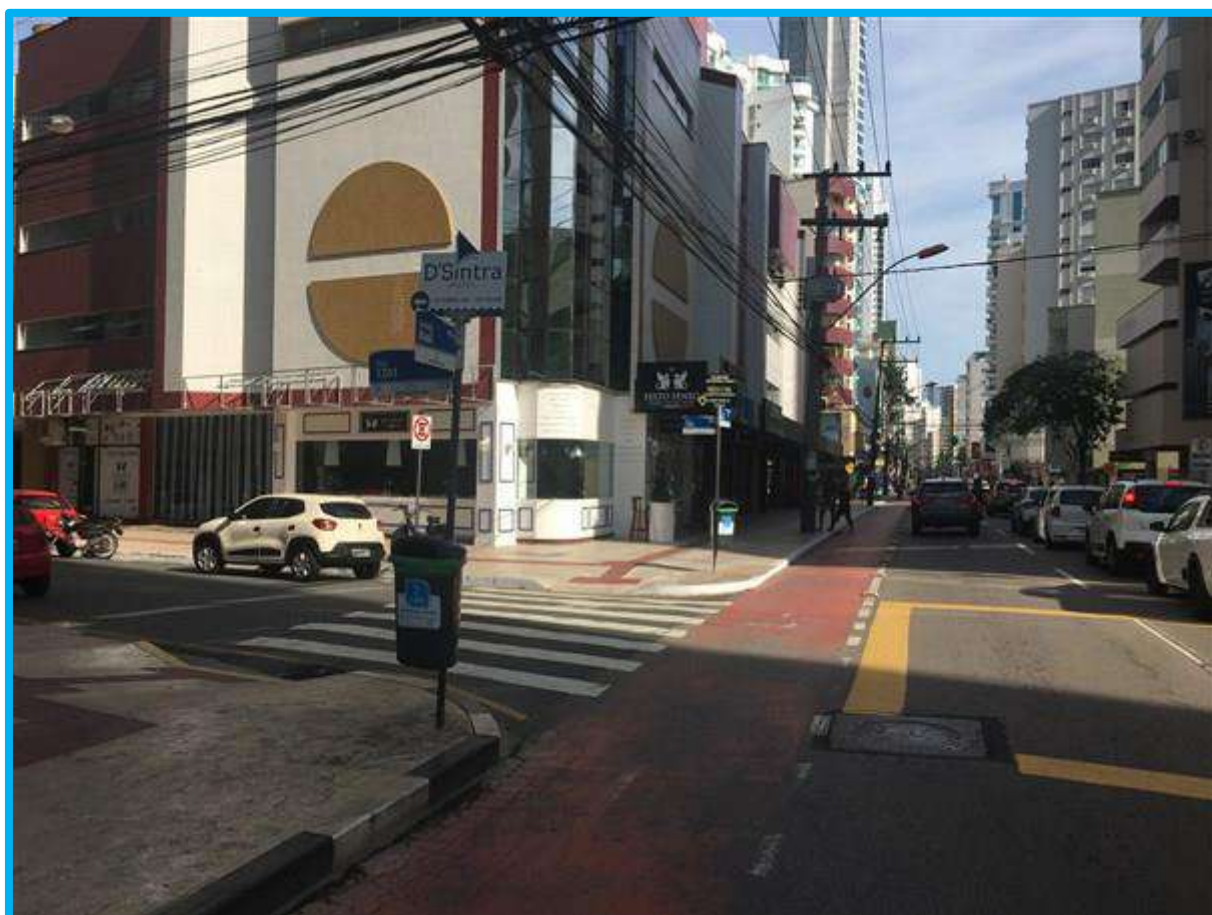
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

NBR 14.653-2/11

ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA E ART´S / CONFEA-CREA





Modelo:

BALN. CAMBORIU APARTAMENTO VENDA

Data de Referência:

segunda-feira, 06 de abril de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Privativa = 114,00
- Dormitórios = 2
- Sanitários = 2,0
- Padrão Acabamento = 3
- Total de Vagas = 2
- Equipamentos = 4
- Distancia até a Orla = 160

- Endereço = Rua 1201 / 117
- Complemento = Cond Columbus Tower 224
- Bairro = Centro
- Informante = Fernando
- Telefone = 48-99965.8538

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**•Valor Unitário**

- Mínimo (13,49%) = 7.515,47
- Médio = 8.687,39
- Máximo (16,91%) = 10.156,42

•Valor Total

- Mínimo = 856.763,57
- Médio = 990.361,95
- Máximo = 1.157.831,45

•Intervalo Predição

- Mínimo = 712.502,24
- Máximo = 1.469.193,71
- Mínimo (28,06%) = 6.250,02
- Máximo (48,35%) = 12.887,66
-

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 7.384,28
- RL Máximo = 9.990,49

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- BALN. CAMBORIU APARTAMENTO VENDA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 06 de abril de 2020

3) **Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 14 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 8 |
| Total de dados: | 53 |
| Dados utilizados no modelo: | 47 |

1) **Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo | Valor |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação: | 0,9259918 / 0,8640561 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8574607 |
| Fisher - Snedecor: | 33,52 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

1) **Normalidade dos resíduos:**

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 78% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 93% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 97% |

1) **Outliers do modelo de regressão:**

| | |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1 |
| % de outliers: | 2,13% |

1) **Análise da variância:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada | 0,000 | 7 | 0,000 | 33,516 |
| Não Explicada | 0,000 | 39 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 46 | | |

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário $\frac{1}{2}$ = +0,02711647045 -0,1079809189 / Área Privativa $\frac{1}{2}$ +0,002460028778 / Dormitórios² +0,003226878337 / Sanitários² -0,002833224313 * Padrão Acabamento $\frac{1}{2}$ -0,001049114967 * Total de Vagas -0,0001917693179 * Equipamentos² +0,0001879876191 * Distancia até a Orla $\frac{1}{2}$

9) **Testes de Hipóteses:**

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------------|-------------------|--------|---------|
| Área Privativa | 1/x $\frac{1}{2}$ | -6,99 | 0,01 |
| Dormitórios | 1/x ² | 1,71 | 9,59 |
| Sanitários | 1/x ² | 2,74 | 0,93 |
| Padrão Acabamento | x $\frac{1}{2}$ | -2,90 | 0,60 |
| Total de Vagas | x | -3,68 | 0,07 |
| Equipamentos | x ² | -3,38 | 0,17 |
| Distancia até a Orla | x $\frac{1}{2}$ | 8,07 | 0,01 |
| Valor Unitário | 1/y $\frac{1}{2}$ | 15,92 | 0,01 |

10) **Correlações Parciais:**

| Correlações parciais para Área Privativa | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Dormitórios | 0,76 | 0,51 |
| Sanitários | 0,74 | 0,51 |
| Padrão Acabamento | -0,16 | 0,07 |
| Total de Vagas | -0,46 | 0,60 |
| Equipamentos | -0,31 | 0,40 |
| Distancia até a Orla | 0,21 | 0,71 |
| Valor Unitário | -0,06 | 0,75 |

| Correlações parciais para Dormitórios | Isoladas | Influência |
|---------------------------------------|----------|------------|
| Sanitários | 0,80 | 0,29 |
| Padrão Acabamento | -0,35 | 0,08 |
| Total de Vagas | -0,36 | 0,28 |
| Equipamentos | -0,31 | 0,12 |
| Distancia até a Orla | 0,00 | 0,33 |
| Valor Unitário | 0,10 | 0,26 |

SisDEA Home - Modelagem de Dados

| Correlações parciais para Sanitários | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Padrão Acabamento | -0,40 | 0,02 |
| Total de Vagas | -0,44 | 0,16 |
| Equipamentos | -0,37 | 0,10 |
| Distancia até a Orla | 0,05 | 0,38 |
| Valor Unitário | 0,21 | 0,40 |

| Correlações parciais para Padrão Acabamento | Isoladas | Influência |
|---|----------|------------|
| Total de Vagas | 0,48 | 0,16 |
| Equipamentos | 0,47 | 0,12 |
| Distancia até a Orla | -0,06 | 0,34 |
| Valor Unitário | -0,61 | 0,42 |

| Correlações parciais para Total de Vagas | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Equipamentos | 0,21 | 0,35 |
| Distancia até a Orla | -0,05 | 0,43 |
| Valor Unitário | -0,33 | 0,51 |

| Correlações parciais para Equipamentos | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Distancia até a Orla | -0,40 | 0,16 |
| Valor Unitário | -0,60 | 0,48 |

| Correlações parciais para Distancia até a Orla | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Valor Unitário | 0,55 | 0,79 |

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| Item | Descrição | Grau | Grau | Grau | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|---|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | II |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | II |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | III |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

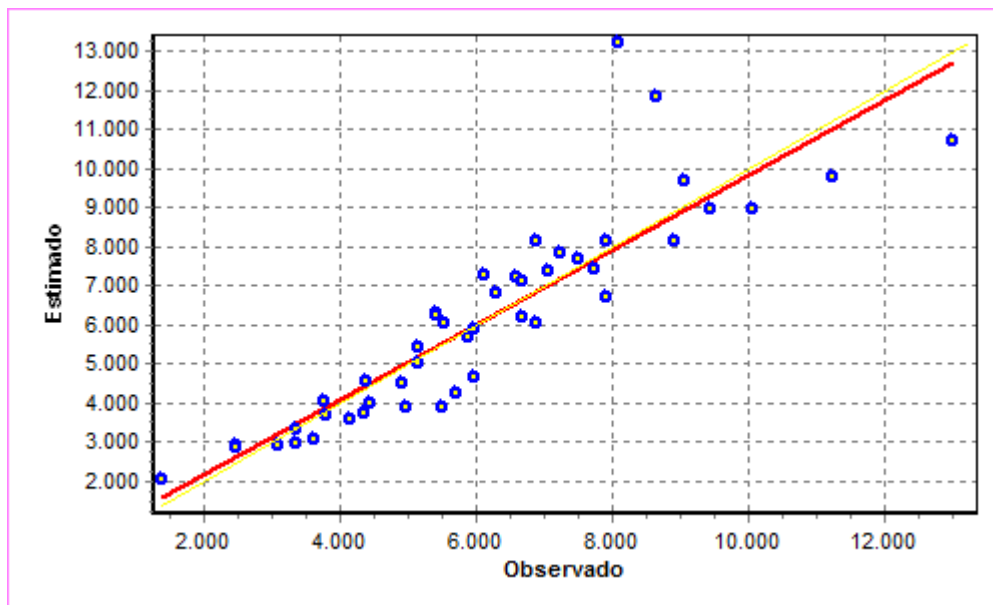
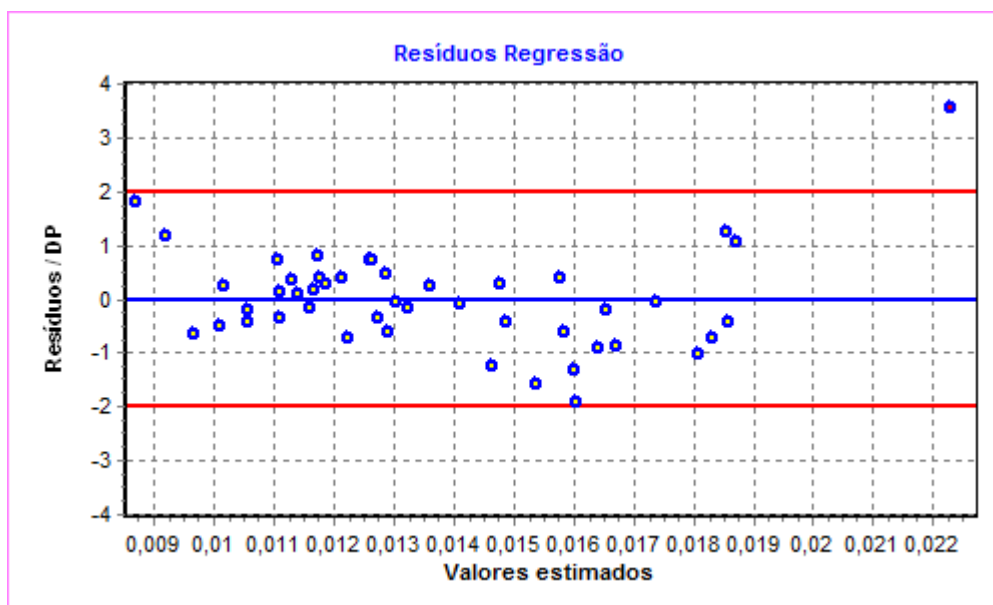


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





PREFEITURA
**BALNEÁRIO
CAMBORIÚ**

Notificação de Lançamento

IPTU2020

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| DIC 074567 | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.01.015.0519.094 | QUANT. UNIDADES IMOBILIÁRIAS 117 | POSSUI DÉBITOS NÃO |
| RUA 1201 | Nº 117 | COMPLEMENTO BOX 11/12 | Nº PARCELAS 12 |
| EDIFÍCIO COLUMBUS TOWER | APARTAMENTO 224 | GARAGEM | |
| LOTEAMENTO | LOTE | QUADRA | MATRICULAS DO REG. DE IMÓVEIS 74612 |
| ÁREA DO LOTE 2.039,63 | ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE 202,34 | ÁREA ANEXO 0,00 | ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 22.036,14 |
| IMPOSTO TERRITORIAL 302,94 | IMPOSTO PREDIAL 3.721,06 | TOTAL IMPOSTO 4.023,99 | |

Contribuinte: CAROLINE PIGOZZI HARO
CPF/CNPJ: 028.472.549-86
Endereço para Correspondência:
RUA 1201, 0 APTO.224
CENTRO
88330-792 - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

Lançamento: Art.96 CTM
Fator Gerador: Art.80 e ss CTM
Sujeito Passivo: Art.86(art.110-resp.tributário)CTM
Base Cálculo:Art.87 e ss CTM
Valor Venal:Art.88 e ss CTM Aliquota: Art.91 CTM
Juros e Multa: Art.6º, V da Lei 918/1989
Recursos e Reclamações: Art.104 CTM - 30 dias com
redação dada pela Lei 2026/2000
Pagamento: Art.99 e ss do CTM Art. 272 e Decreto
Municipal 9700/2019
Planta de Valores: Art.77 do CTM e Lei 1316/1993
*223/1973 - CTM e suas alterações inseridas nas Leis
nº918/1989, 1316/1993, 1548/1985, 2012/2000 e 2026/2000

ATUALIZE SEU

| | |
|--------|--------|
| DIC | 074567 |
| NÚMERO | |
| BAIRRO | |
| CIDADE | |



1. Responsável Técnico

JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1503118258

Registro: 081744-3-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CAROLINE PIGOZZI HARO

Endereço: Rua Anita Garibaldi,

Complemento: SL 903

Cidade: FLORIANÓPOLIS

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 1.700,00

Contrato: 13/03/2020 Celebrado em: 13/03/2020

Honorários: R\$ 1.700,00

Vinculado à ART:

Bairro: Centro

UF: SC

Ação Institucional:

Tipo de Contratante: Pessoa física

CPF/CNPJ: 028.472.549-86

Nº: 77

CEP: 88.000-000

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CAROLINE PIGOZZI HARO

Endereço: Diversos

Complemento: Sala Com, Apto

Cidade: FLORIANÓPOLIS

Data de Início: 13/03/2020

Finalidade: Residencial

Data de Término: 06/04/2020

Bairro: Centro

UF: SC

Coordenadas Geográficas: -27.573705

-48.432270

CPF/CNPJ: 028.472.549-86

Nº: sn

CEP: 88000-000

Código:

4. Atividade Técnica

| Vistoria | Levantamento | Laudo | Avaliação |
|---|-----------------------|-------|-----------|
| Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais | | | |
| | Dimensão do Trabalho: | 3,00 | Unidades |
| Terreno, Lote ou Gleba | | | |
| | Dimensão do Trabalho: | 3,00 | Unidades |

5. Observações

Elaboração de laudos de avaliação de 3 UHs, conforme contrato-proposta

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ABENC - 16

8. Informações

Situação do pagamento da taxa da ART

Valor ART: R\$ 88,78

Valor Pago: R\$ 88,78

A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

PALHOCA - SC, 06/04/2020

JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA

065.593.442-15

CAROLINE P HARO

028.472.549-86