



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado a seguir.

## 2 O IMÓVEL

### 2.1 Matrícula 53.883

Registro Geral de Imóveis de Santa Maria/RS. Assim descrito:

UM TERRENO de forma irregular, situado na zona urbana desta cidade, na Faixa de Camobi, com as seguintes medidas e confrontações: frente 38m50 com a rua Miguel Couto, mais 48m00 com a Estrada do DAER Santa Maria – Camobi; ao NOROESTE uma extensão de 80m00 de frente a fundos, com propriedade de quem de direito; ao NORDESTE-SUDESTE e deste ponto, 3m50 na direção NORDESTE-SUDESTE; a LESTE, por uma linha inclinada de 23m20 e deste ponto na direção SUDESTE de 2m25; e confrontando com propriedade da Firma de Adelino Antoniazzi & Filhos Ltda., ou quem de direito.

Em 10/12/1987.

R 4 – 53.883 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Em 23/07/2012.

## 3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação: Matrícula nº**53.883** do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, livro nº2., e visita a local no dia no dia 24 de maio de 2021.



## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 ENDEREÇO

Rua Miguel Couto, nº 180, bairro Nossa Senhora das Dores, CEP 97095-450, Santa Maria, RS.



Foto 01: Rua Miguel Couto

Via local, paralela à Avenida João Luiz Pozobom, com acesso pela mesma e pela Avenida Osvaldo Cruz. Via pavimentada com calçada para pedestres em partes de seu trecho, predominantemente residencial unifamiliar, com raras construções multifamiliares de pequeno porte, e com uma grande construção industrial (Moinho Ipiranga). Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local, e de acesso ao moinho.

### 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Nossa Senhora das Dores, na divisa com o bairro Km 3. O bairro Nossa Senhora das Dores, apresenta uma grande diversificação de construções, que vão desde clubes, shopping center, instituições de ensino e outros, além de inúmeras residências tanto unifamiliares, como multifamiliares. As construções são tanto de grande e pequeno porte, de distintos padrões construtivos e de conservação. Já o bairro Km 3, tem predominância de construções residenciais, de diferentes tipologias e padrões de acabamento. A maior parte das construções são casas, térreas com dois pavimentos, no entanto, atualmente, várias novas construções multifamiliares em altura estão sendo inseridas na região.



A região ainda apresenta comércio, de tipos variados, locais e regionais, por atacado e varejo. Além de construções de serviços, que vão desde oficinas mecânicas a escritórios de advocacia.

O bairro apresenta uma grande infraestrutura, com áreas de lazer, instituições de ensino, Igrejas, serviços locais e regionais e forte área de comércio.

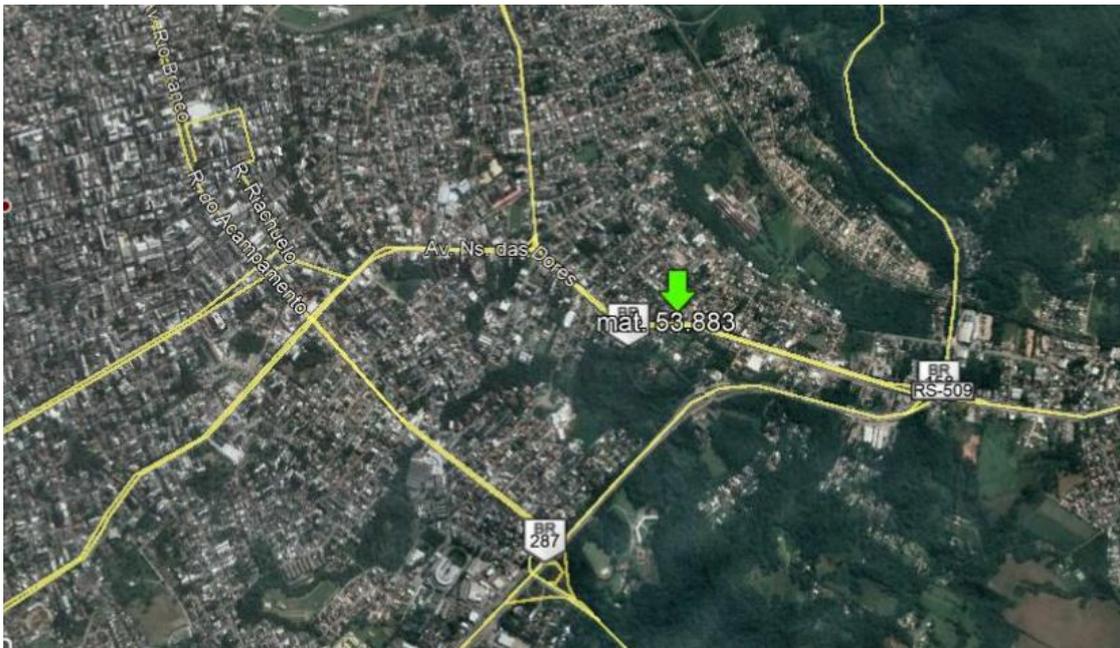


Foto 02: localização no contexto da cidade – Google earth

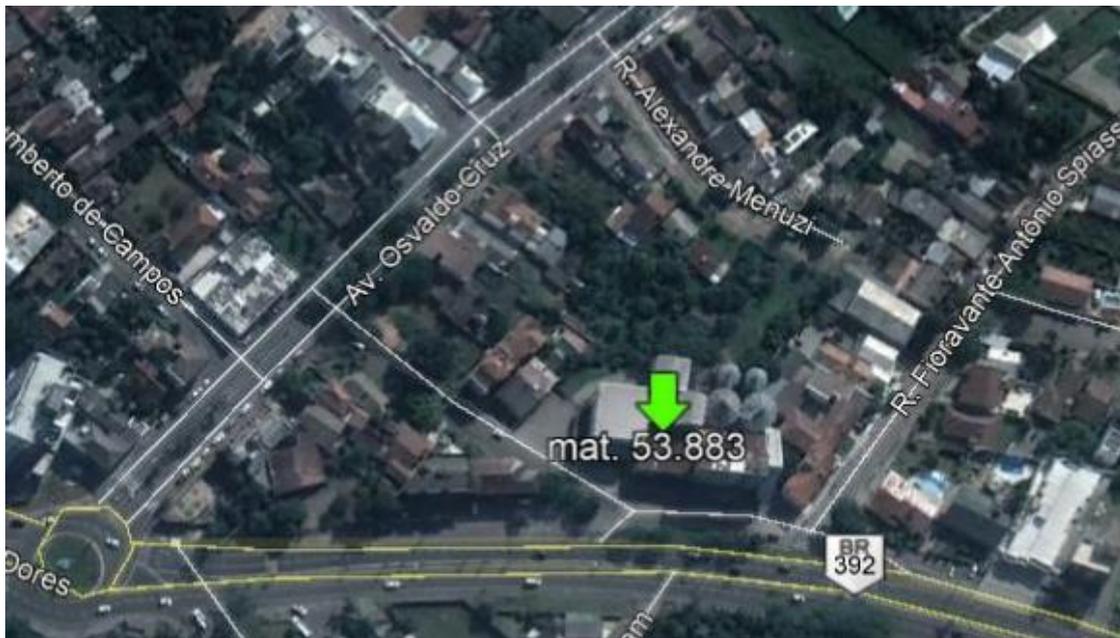


Foto 03: entorno próximo – Google Earth

### 4.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide no nível da rua, sem declive na parte da frente, e um pouco mais acentuado na parte dos fundos. O lote tem formato irregular, de acordo com levantamento topográfico, possui testada ao sudeste de 30,72m para a rua Miguel Couto, e 46,30m ao sul, também para rua Miguel Couto, onde essa é paralela à avenida João Luiz Pozzobon. A área total do lote, também de acordo com o levantamento topográfico é de 3.179,10m<sup>2</sup>.



Foto 04: localização do terreno – levantamento topografia



#### 4.4 CONSTRUÇÕES

De acordo com o Espelho do Cadastro Predial e Territorial da Prefeitura Municipal de Santa Maria, o uso do lote é industrial, está edificado com uma área construída de 3.668,94m<sup>2</sup>, o tipo de edificação é pavilhão.



Foto 05: fachada da edificação

De acordo com levantamento “in loco” a edificação serve ao propósito de indústria moageira, moinho, sendo suas dependências construídas, especificadas e detalhadas para esse uso específico.



Foto 06: fachada



Ainda assim, a edificação possui uma grande área construída, dividida em diferentes pavimentos aproveitando o desnível do terreno, e assim, facilitando o layout para o seu uso específico.

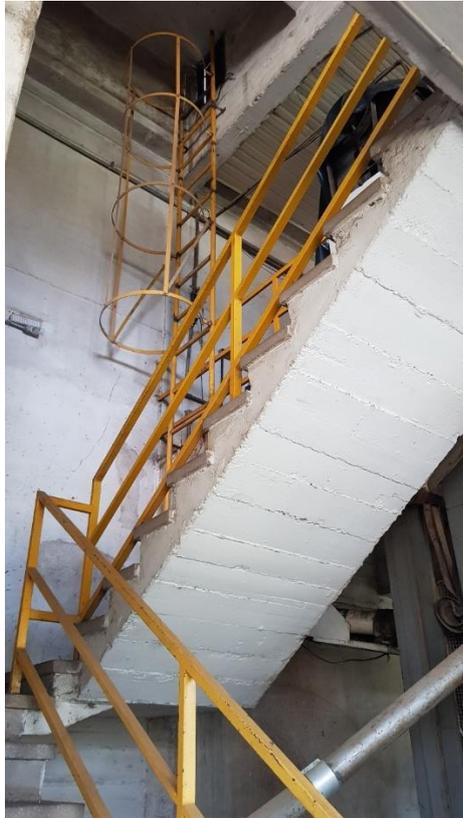


Foto 07: acesso aos diferentes pavimentos

A área de produção é localizada no centro da edificação e dividida em 5 pavimentos, cada qual com sua função e acesso.



Foto 08: área de produção



Foto 09: produção



Foto 10: produção - embalagem



A parte de armazenamento de insumos fica nos fundos da edificação, em silos separados, mas acoplados à construção.



Foto 11: silos de armazenagem



Foto 12: silos de armazenagem



Na direita do edifício principal existe um tombador para descarga de insumos que são separados e levados para armazenamento.



Foto 13: área de descarga à direita



Foto 14: parte interna do tombador - descarga



Já no pavimento térreo, no centro da edificação, fica a parte administrativa, e laboratórios de análises dos produtos que chegam (matéria-prima) e dos produtos elaborados.



Foto 15: laboratório



Foto 16: área administrativa



Foto 17: recepção

No subsolo à esquerda, estão as docas de carga dos produtos. Também no subsolo existem áreas de armazenagem de embalagens, almoxarifado, refeitório, e outras dependências.



Foto 18: área de carga dos produtos



Foto 19: docas de carga

A construção do moinho é antiga, é específica de utilização, necessita uma grande manutenção de limpeza e acabamento, e, possivelmente, de adequação a normas vigentes atuais. No entanto, não apresenta nenhuma patologia ou vício construtivo grave, tanto na parte de estrutura como de fechamento.



Foto 20 refeitório



Foto 21: almoxarifado

Aos fundos do lote existe, ainda, uma construção em alvenaria, residencial, aproximadamente com 70m<sup>2</sup>, em condições regulares de conservação.



Foto 22: construção residencial aos fundos



## 5 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

### 5.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método Evolutivo**

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da Capitalização da Renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 5.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

**Método Comparativo Direto de Custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método da Quantificação de Custo**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 5.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

### 5.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais



ou extrajudiciais. Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

**Avaliação de bens:**

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

**Empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural

**Engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

**Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado

**Situação paradigma:** Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

**Tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

**Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 6. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**. No entanto, utilizaremos o valor construtivo e sua depreciação temporal para cálculo da construção civil com a soma do valor de mercado do terreno do imóvel.

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.



## 7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico.

O mercado imobiliário local não apresenta nenhum imóvel desta tipologia na região, portanto, não iremos analisar a liquidez do imóvel, apenas seu valor de mercado quanto à área de lote e área construída para o fim destinado. Designação do CUB: GI(Galpão Industrial).

## 8 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 8.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Área privativa do imóvel (lote) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região, o **tamanho da gleba** e aos fatores descritos na metodologia.

R\$ 980,00/m<sup>2</sup>

### 8.2 VALOR UNITÁRIO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Valor da área construída apresentada, ou seja, valor do CUB do mês maio de 2021 GI (Galpão Industrial), depreciação de 0,20 considerando o desgaste natural da ação do tempo, e , principalmente, o tipo e layout (fim) construtivo, que se aplica à um único uso, o qual não se justifica para o local onde se encontra inserido nos dias atuais.

$R\$ 1.045,84 /m^2 * 0,20 = R\$ 209,17$

## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 9.1 VALOR DO LOTE

**ÁREA: 3.179,10m<sup>2</sup>**

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>	<b>Amplitude</b>
Mínimo	882,00	2.803.966,20	-10%
<b>Calculado</b>	<b>980,00</b>	<b>3.115.518,00</b>	---
Máximo	1.078,00	3.427.069,80	+10%



## 9.2 VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

ÁREA: 3.668,94m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	188,25	690.677,95	-10%
<b>Calculado</b>	<b>209,17</b>	<b>767.732,18</b>	---
Máximo	230,09	844.186,40	+10%

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

## 11 CONCLUSÃO

O valor final da avaliação corresponde ao somatório dos itens 9.1 e 9.2:

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 3.883.250,18**  
**(TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA REAIS E DEZOITO CENTAVOS)**

Santa Maria, 10 de junho de 2021.

**Pedro Mesquita da Cruz**  
Arquiteto – CAU/RS A53968-6  
Perito Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado a seguir.

## 2 O IMÓVEL

### 2.1 Matrícula 43.195

Registro Geral de Imóveis de Santa Maria/RS. Assim descrito:

UM TERRENO situado nas proximidades da Avenida Osvaldo Cruz, em zona urbana desta cidade, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: (12m33) de frente, ao OESTE, para a rua Miguel Couto; (12m33) de fundos, ao LESTE, com terreno de propriedade de Ovídio da Silva ou quem de direito; por (44m00) de extensão da frente ao fundo, tendo ao NORTE, propriedade que é ou foi de Zelia Terezinha Borin; e, ao SUL, propriedade de Batista Deodaldo Beltrame ou quem de Direito.

Em 18/07/1985.

## 3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação: Matrícula nº43.195 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, livro nº2., e visita a local no dia no dia 24 de maio de 2021.



## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 ENDEREÇO

Rua Miguel Couto, bairro Nossa Senhora das Dores, CEP 97095-450, Santa Maria, RS.



Foto 01: Rua Miguel Couto

Via local, paralela à Avenida João Luiz Pozobom, com acesso pela mesma e pela Avenida Osvaldo Cruz. Via pavimentada com calçada para pedestres em partes de seu trecho, predominantemente residencial unifamiliar, com raras construções multifamiliares de pequeno porte, e com uma grande construção industrial (Moinho Ipiranga). Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local, e de acesso ao moinho.

### 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Nossa Senhora das Dores, na divisa com o bairro Km 3. O bairro Nossa Senhora das Dores, apresenta uma grande diversificação de construções, que vão desde clubes, shopping center, instituições de ensino e outros, além de inúmeras residências tanto unifamiliares, como multifamiliares. As construções são tanto de grande e pequeno porte, de distintos padrões construtivos e de conservação. Já o bairro Km 3, tem predominância de construções residenciais, de diferentes tipologias e padrões de acabamento. A maior parte das construções são casas, térreas com dois pavimentos, no entanto, atualmente, várias novas construções multifamiliares em altura estão sendo inseridas na região.



A região ainda apresenta comércio, de tipos variados, locais e regionais, por atacado e varejo. Além de construções de serviços, que vão desde oficinas mecânicas a escritórios de advocacia.

O bairro apresenta uma grande infraestrutura, com áreas de lazer, instituições de ensino, Igrejas, serviços locais e regionais e forte área de comércio.

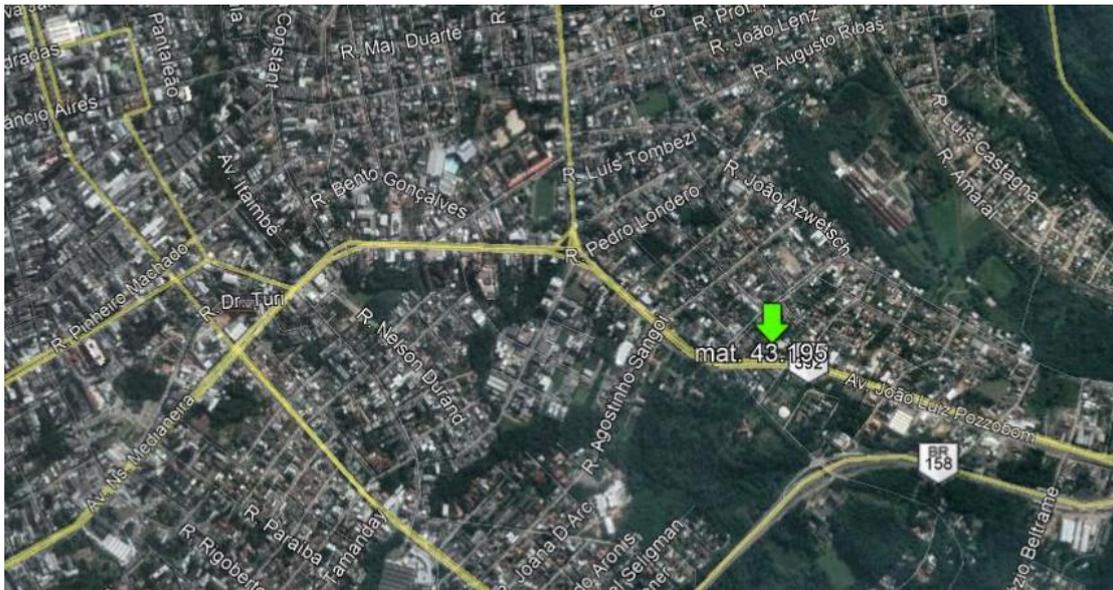


Foto 02: localização no contexto da cidade – Google earth

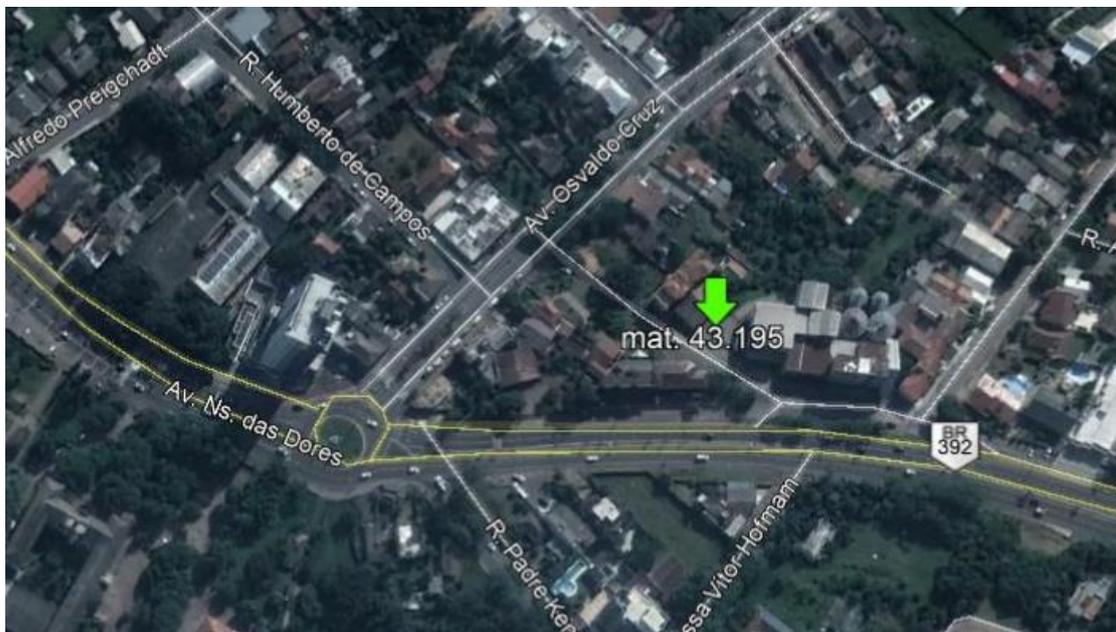


Foto 03: entorno próximo – Google Earth

### 4.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide no nível da rua, com declive não muito acentuado, na parte da frente, aumentando consideravelmente na parte dos fundos. O lote tem formato irregular, de acordo com levantamento topográfico, possui testada ao norte com 12,33m, limite ao norte com 41,82m, limite ao leste (fundos) com 12,24m, e limite ao sul com 38,23m, e área total de 468,58m<sup>2</sup>.

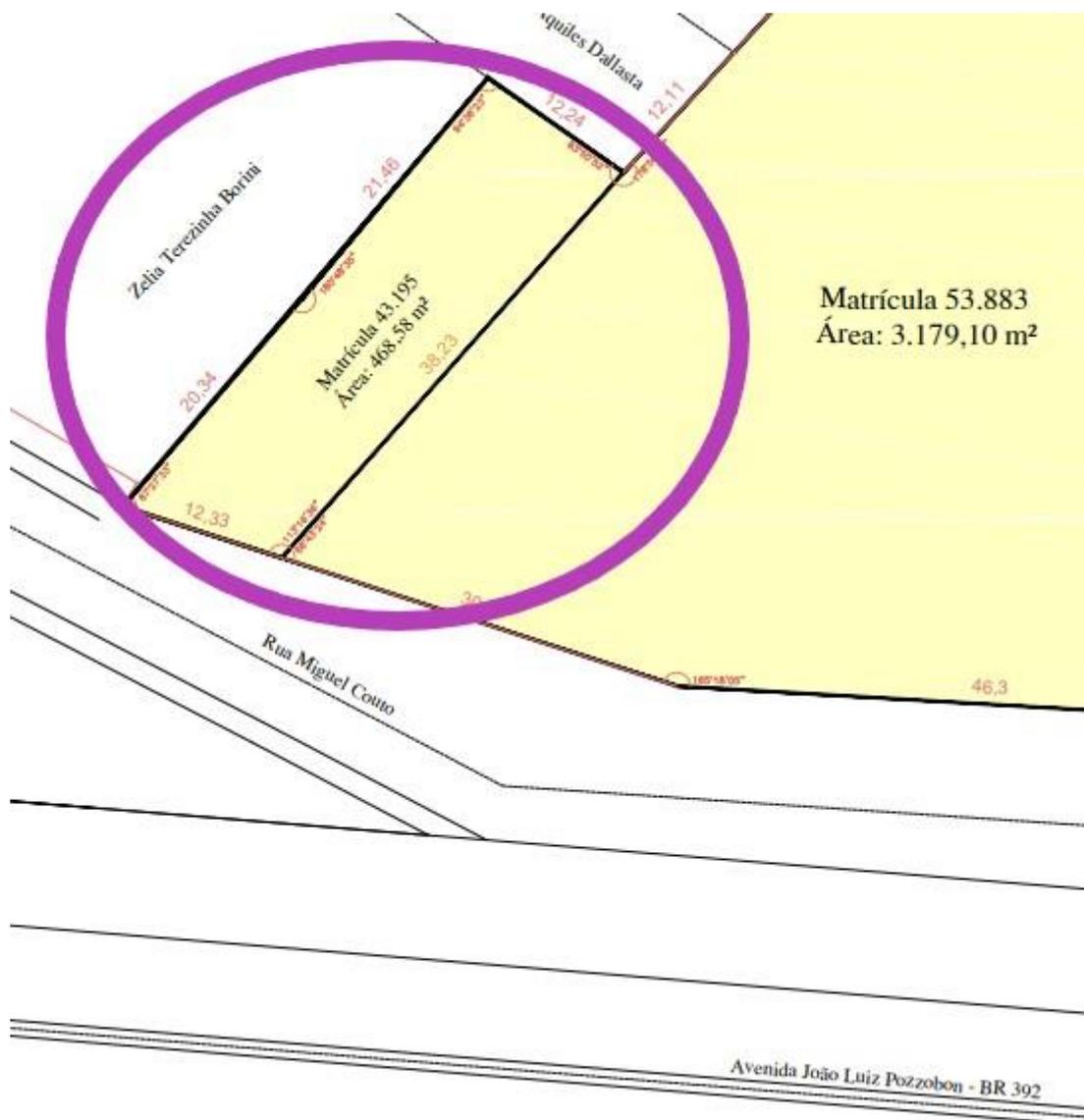


Foto 04: localização do terreno – levantamento topografia



Foto 05: interior do lote



Foto 06: testada terreno.



#### **4.4 CONSTRUÇÕES**

Não existe construções sobre o lote. Apenas pavimentação de pedras de concreto regulares sobre parte do mesmo.

### **5 METODOLOGIA**

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

#### **5.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

##### **Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

##### **Método Evolutivo**

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

##### **Método da Capitalização da Renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

#### **5.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM**

##### **Método Comparativo Direto de Custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

##### **Método da Quantificação de Custo**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

#### **5.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a



partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

#### 5.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais. Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

**Avaliação de bens:**

**Análise técnica,** realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

**Empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, “shopping center”, parques temáticos), industrial ou rural  
**Engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

**Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado

**Situação paradigma:** Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

**Tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

**Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



## 6. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

## 7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico.

O mercado imobiliário local não apresenta uma quantidade significativa de imóveis desta tipologia na região, com uma boa demanda, portanto, podemos classificar o imóvel avaliando como tendo LIQUIDEZ NORMAL tanto para venda como para locação.

## 8 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 8.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Área privativa do imóvel (lote) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região e aos fatores descritos na metodologia.

Área do lote – R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup>

## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

**ÁREA: 468,58m<sup>2</sup>**

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>	<b>Amplitude</b>
Mínimo	1.170,00	548.238,60	-10%
<b>Calculado</b>	<b>1.300,00</b>	<b>609.154,00</b>	---
Máximo	1.430,00	670.069,40	+10%



## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

## 11 CONCLUSÃO

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 609.154,00 (SEISCENTOS E NOVE MIL, CENTO E CINQUENTA E QUATRO REAIS)**

Santa Maria, 10 de junho de 2021.

**Pedro Mesquita da Cruz**  
Arquiteto – CAU/RS A53968-6  
Perito Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado a seguir.

## 2 O IMÓVEL

### 2.1 Matrícula 24.501

Registro Geral de Imóveis de Santa Maria/RS. Assim descrito:

UM LOTE DE TERRENO, sob número nove (9), situado nas proximidades do Km 3, zona urbana desta cidade, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00), com rua sem denominação; ao SUL, onde mede doze metros e cinquenta centímetros (12m50) com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao OESTE, onde mede trinta e um metros e vinte centímetros (31m20) com lote número oito (8); ao LESTE, onde mede trinta e cinco metros e quarenta centímetros (35m40) com parte da propriedade de herdeiros de Arthur Antão Corrêa.

Em 24/09/1980.

## 3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação: Matrícula nº24.501 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, livro nº2., e visita a local no dia no dia 24 de maio de 2021.

## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 ENDEREÇO

Rua Alexandre Menuzi, 'lote 9", bairro Km 3, CEP 97095-010, Santa Maria, RS.



Foto 01: Rua Alexandre Menuzi

Via local, sem saída, não pavimentada, sem calçada para pedestres, com acesso apenas pela Avenida Osvaldo Cruz. É uma rua predominantemente residencial unifamiliar, com poucos pontos de construções de serviço. Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local.

### 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Km 3, bairro com predominância de construções residenciais, de diferentes tipologias e padrões de acabamento. A maior parte das construções são casas, térreas com dois pavimentos, no entanto, atualmente, várias novas construções multifamiliares em altura estão sendo inseridas na região.

A região ainda apresenta comércio, de tipos variados, locais e regionais, por atacado e varejo. Além de construções de serviços, que vão desde oficinas mecânicas a escritórios de advocacia.

O entorno não apresenta áreas de lazer, nem instituições de saúde. Ainda assim, não é longe de outros bairros com essa infraestrutura. Atualmente vem de uma crescente valorização, pois tornou-se nova área de expansão, além de ser o



acesso para o centro da cidade, ligação para bairros importantes, como São José e Camobi, além de ser a saída ou chegada de importantes rodovias.

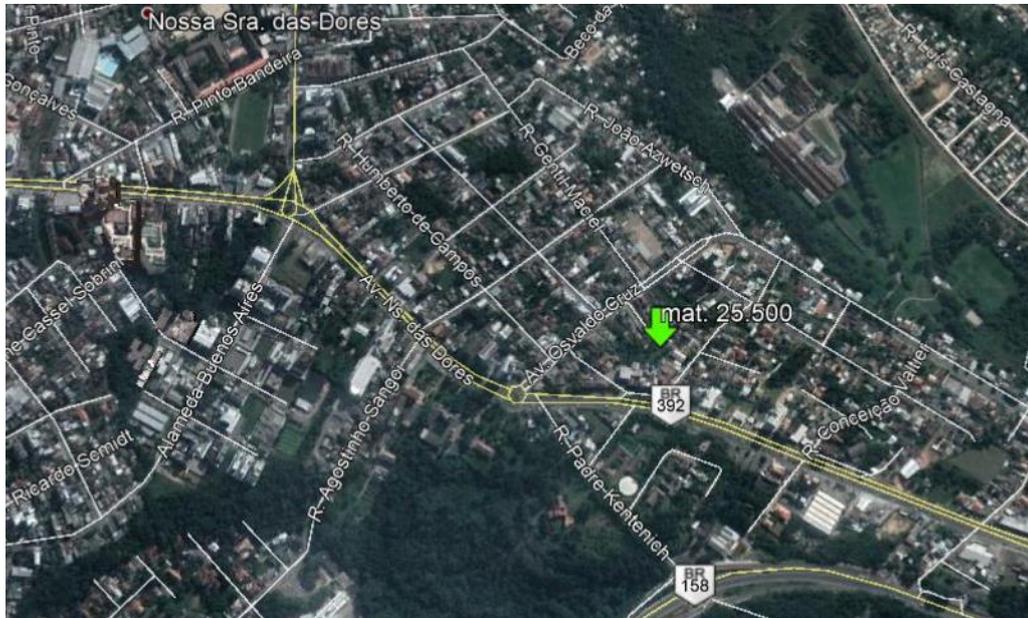


Foto 02: localização no contexto da cidade – Google earth

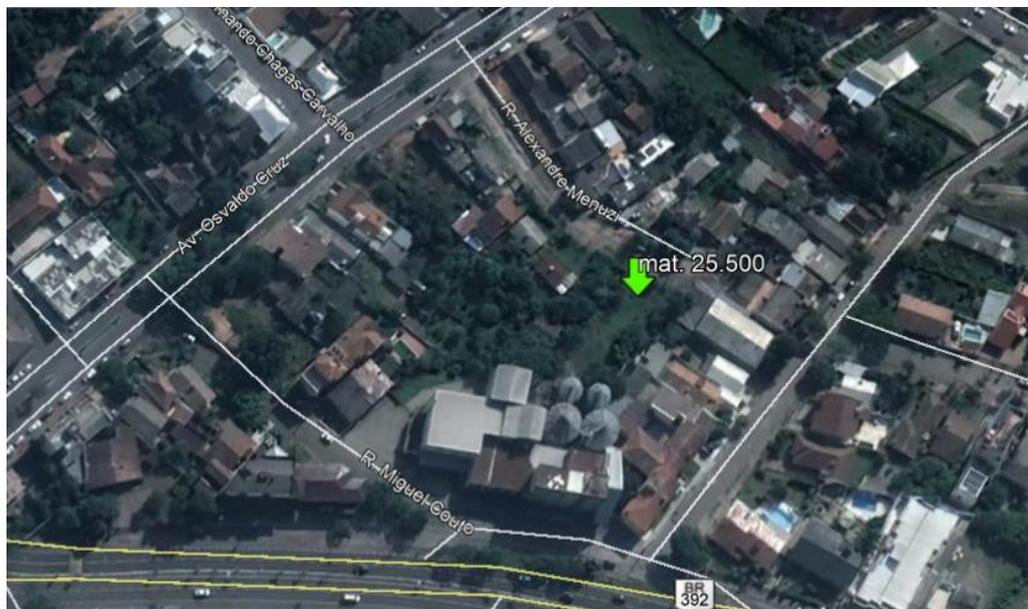


Foto 03: entorno próximo – Google earth

#### 4.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide acima do nível da rua, com acive não muito acentuado. O lote tem formato irregular, com uma testada de 11,00m para a rua Alexandre Menuzzi, e área total de 384,87m<sup>2</sup>.

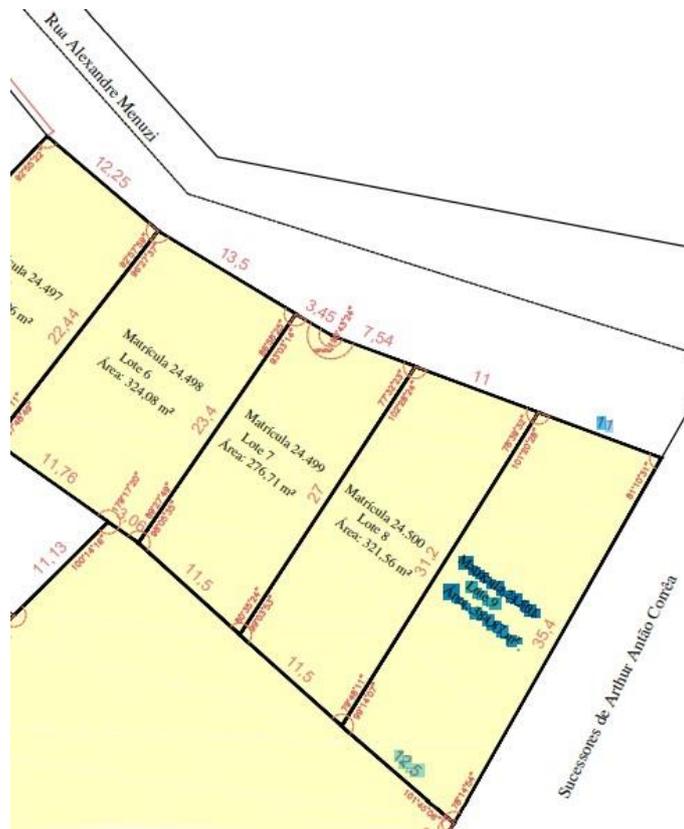


Foto 04: localização do terreno – primeiro da esquerda para direita



Foto 05: testada do terreno



Foto 06: parte interna

#### 4.4 CONSTRUÇÕES

O imóvel não possui construções no lote.

### 5 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

#### 5.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método Evolutivo**

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da Capitalização da Renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.



## 5.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

### Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 5.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

## 5.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de **COMPETÊNCIA EXCLUSIVA** do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais. Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

**Avaliação de bens:**

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio  
**Benfeitoria:** Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Campo de arbitrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem  
**Empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural  
**Engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

**Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado

**Situação paradigma:** Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

**Tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando



Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## **6. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)**

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

## **7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico.

O mercado imobiliário local não apresenta uma quantidade significativa de imóveis desta tipologia na região, com uma boa demanda, portanto, podemos classificar o imóvel avaliando como tendo LIQUIDEZ NORMAL tanto para venda como para locação.

## **8 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

### **8.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL**

Área privativa do imóvel (terreno) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região e aos fatores descritos na metodologia.

Área do lote – R\$ 1.050,00/m<sup>2</sup>



## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

ÁREA: 384,87m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	720,00	277.106,40	-10%
<b>Calculado</b>	<b>800,00</b>	<b>307.896,00</b>	---
Máximo	880,00	338.685,60	+10%

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

## 11 CONCLUSÃO

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 307.896,00**  
**(TREZENTOS E SETE MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)**

Santa Maria, 10 de junho de 2021.

**Pedro Mesquita da Cruz**  
Arquiteto – CAU/RS A53968-6  
Perito Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado a seguir.

## 2 O IMÓVEL

### 2.1 Matrícula 24.500

Registro Geral de Imóveis de Santa Maria/RS. Assim descrito:

UM LOTE DE TERRENO, sob número oito (8), situado nas proximidades do Km 3, zona urbana desta cidade, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00), com rua sem denominação; ao SUL, onde mede onze metros e cinquenta centímetros (11m50) com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao LESTE, onde mede trinta e um metros e vinte centímetros (31m20) com lote número nove (9); ao OESTE, onde mede vinte e sete metros (27m00) com o lote número setes (7).

Em 24/09/1980.

R. 2 -24.500 – HIPOTE CEDULAR 1º GRAU – 03/12/2013.

## 3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação: Matrícula nº24.500 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, livro nº2., e visita a local no dia no dia 24 de maio de 2021.



## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 ENDEREÇO

Rua Alexandre Menuzi, “lote 8”, bairro Km 3, CEP 97095-010, Santa Maria, RS.



Foto 01: Rua Alexandre Menuzi

Via local, sem saída, não pavimentada, sem calçada para pedestres, com acesso apenas pela Avenida Osvaldo Cruz. É uma rua predominantemente residencial unifamiliar, com poucos pontos de construções de serviço. Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local.

### 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Km 3, bairro com predominância de construções residenciais, de diferentes tipologias e padrões de acabamento. A maior parte das construções são casas, térreas com dois pavimentos, no entanto, atualmente, várias novas construções multifamiliares em altura estão sendo inseridas na região.

A região ainda apresenta comércio, de tipos variados, locais e regionais, por atacado e varejo. Além de construções de serviços, que vão desde oficinas mecânicas a escritórios de advocacia.



### 4.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide acima do nível da rua, com acive não muito acentuado. O lote tem formato irregular, de acordo com levantamento topográfico, possui testada ao norte com 11,00m, limite ao oeste com 27,00m, limite ao sul com 11,50m, e limite ao leste com 31,20m, e área total de 321,56m<sup>2</sup>.



Foto 04: localização do terreno – levantamento topografia



Foto 05: interior do lote



Foto 06: testada terreno.

#### 4.4 CONSTRUÇÕES

Não existe construções sobre o lote. Apenas vegetação não nativa.

### 5 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

#### 5.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método Evolutivo**

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da Capitalização da Renda**



Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## 5.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

### Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 5.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

## 5.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais. Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

**Avaliação de bens:**

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

**Empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural

**Engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

**Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado



Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem  
Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando  
Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 6. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

## 7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico.

O mercado imobiliário local não apresenta uma quantidade significativa de imóveis desta tipologia na região, com uma boa demanda, portanto, podemos classificar o imóvel avaliando como tendo LIQUIDEZ NORMAL tanto para venda como para locação.

## 8 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 8.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Área privativa do imóvel (lote) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região e aos fatores descritos na metodologia.  
Área do lote – R\$ 1.050,00/m<sup>2</sup>



## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

ÁREA: 321,56m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	720,00	231.523,20	-10%
<b>Calculado</b>	<b>800,00</b>	<b>257.248,00</b>	---
Máximo	880,00	282.972,80	+10%

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

## 11 CONCLUSÃO

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 257.248,00**  
**(DUZENTOS CINQUENTA E SETE MIL E QUARENTA E OITO REAIS)**

Santa Maria, 10 de junho de 2021.

**Pedro Mesquita da Cruz**  
Arquiteto – CAU/RS A53968-6  
Perito Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado a seguir.

## 2 O IMÓVEL

### 2.1 Matrícula 24.499

Registro Geral de Imóveis de Santa Maria/RS. Assim descrito:

UM LOTE DE TERRENO, sob número sete (7), situado nas proximidades do Km 3, zona urbana desta cidade, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00), com rua sem denominação; ao SUL, onde mede onze metros e cinquenta centímetros (11m50) com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao LESTE, onde mede vinte e sete metros (27m00) com lote número oito (8); ao OESTE, onde mede vinte e três metros e quarenta centímetros (23m40) com o lote número seis (6).

Em 24/09/1980.

R. 4 -24.499 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – 21/05/2015.

## 3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação: Matrícula nº24.499 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, livro nº2., e visita a local no dia no dia 24 de maio de 2021.

## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 ENDEREÇO

Rua Alexandre Menuzi, 'lote 7", bairro Km 3, CEP 97095-010, Santa Maria, RS.



Foto 01: Rua Alexandre Menuzi

Via local, sem saída, não pavimentada, sem calçada para pedestres, com acesso apenas pela Avenida Osvaldo Cruz. É uma rua predominantemente residencial unifamiliar, com poucos pontos de construções de serviço. Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local.

### 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Km 3, bairro com predominância de construções residenciais, de diferentes tipologias e padrões de acabamento. A maior parte das construções são casas, térreas com dois pavimentos, no entanto, atualmente, várias novas construções multifamiliares em altura estão sendo inseridas na região.

A região ainda apresenta comércio, de tipos variados, locais e regionais, por atacado e varejo. Além de construções de serviços, que vão desde oficinas mecânicas a escritórios de advocacia.

O entorno não apresenta áreas de lazer, nem instituições de saúde. Ainda assim, não é longe de outros bairros com essa infraestrutura. Atualmente vem de uma crescente valorização, pois tornou-se nova área de expansão, além de ser o



acesso para o centro da cidade, ligação para bairros importantes, como São José e Camobi, além de ser a saída ou chegada de importantes rodovias.

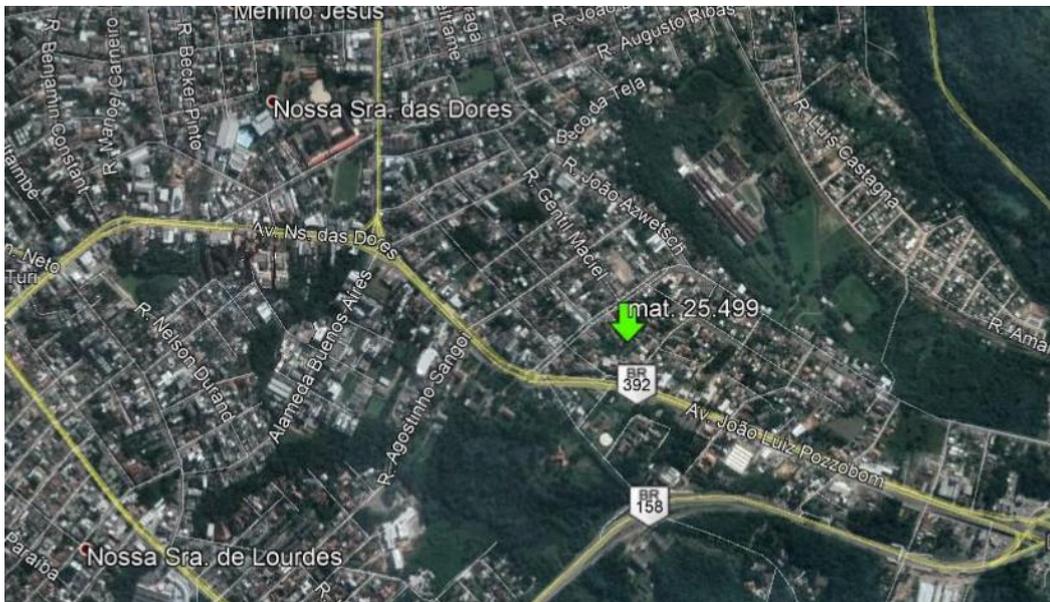


Foto 02: localização no contexto da cidade – Google earth

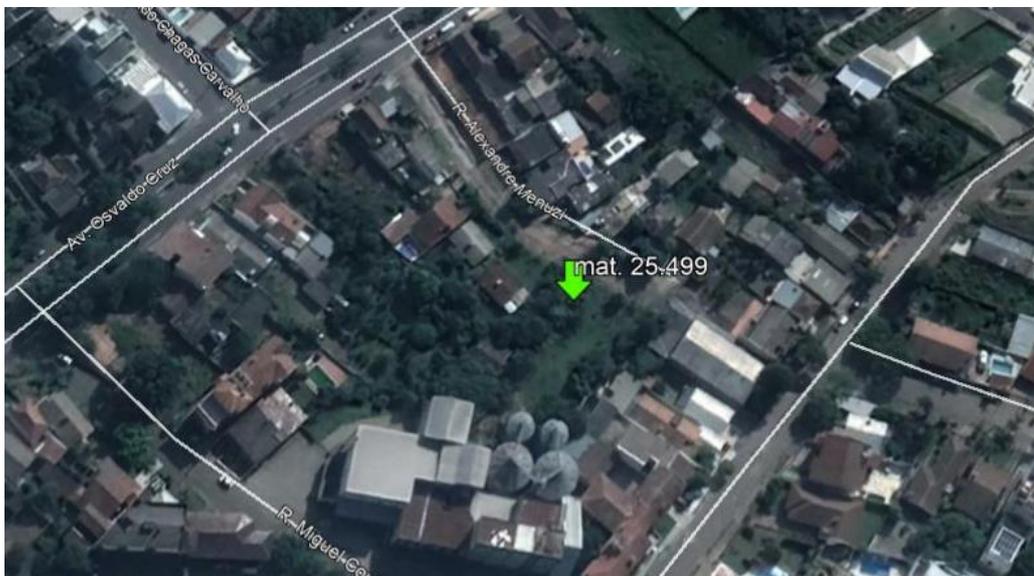


Foto 03: entorno próximo – Google Earth

#### 4.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide acima do nível da rua, com acive não muito acentuado. O lote tem formato irregular, de acordo com levantamento topográfico, possui testada ao norte com 10,99m, limite ao



oeste com 23,40m, limite ao sul com 11,50m, e limite ao leste com 27,00m, e área total de 276,71m<sup>2</sup>.



Foto 04: localização do terreno – levantamento topografia



Foto 05: interior do lote



Foto 06: testada terreno.

#### 4.4 CONSTRUÇÕES

Não existe construções sobre o lote. Apenas vegetação não nativa.

### 5 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

#### 5.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

##### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

##### Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

##### Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

##### Método da Capitalização da Renda



Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## 5.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

### Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 5.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

## 5.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais. Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

**Avaliação de bens:**

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

**Empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

**Homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**Imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado



Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem  
Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando  
Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 6. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

## 7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico.

O mercado imobiliário local não apresenta uma quantidade significativa de imóveis desta tipologia na região, com uma boa demanda, portanto, podemos classificar o imóvel avaliando como tendo LIQUIDEZ NORMAL tanto para venda como para locação.

## 8 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 8.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Área privativa do imóvel (lote) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região e aos fatores descritos na metodologia.  
Área do lote – R\$ 1.050,00/m<sup>2</sup>



## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

ÁREA: 276,71m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	720,00	199.231,20	-10%
<b>Calculado</b>	<b>800,00</b>	<b>221.368,00</b>	---
Máximo	880,00	243.504,80	+10%

## 11 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

## 12 CONCLUSÃO

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 221.368,00**  
**(DUZENTOS E VINTE E UM MIL, TREZENTOS E SESENTA E OITO REAIS)**

Santa Maria, 10 de junho de 2021.

**Pedro Mesquita da Cruz**  
Arquiteto – CAU/RS A53968-6  
Perito Avaliador