



VALIENGE BRASIL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Urbano – Perfil Residencial

**Localização:**

Rua XV de Novembro, s. n°

Centro – São Carlos – SC

Matrícula Imobiliária n° 4.032

CRI – Comarca de São Carlos - SC

Lat.: -27°04'57"S    Long.: - 53°00'23"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Número do Processo:**

0000009-54.1991.8.24.0059

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

**Grau de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG10202898850005002

O conteúdo deste laudo é de caráter RESTRITO ao Processo n° 0000009-54.1991.8.24.0059 da Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC, sendo PROIBIDA sua reprodução total ou parcial em outros processos sem prévia autorização.

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil residencial) situado na **Rua XV de Novembro, s. n°**, bairro **Centro**, município de **São Carlos**, Estado de **Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária n° 4.032** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SC**, com **área de terreno de 224,00 m<sup>2</sup>** (dois mil trezentos e sessenta metros quadrados) e **110,00 m<sup>2</sup>** (cento e dez metros quadrados) de **área construída**, é de:

**Valor do Imóvel (Terreno e Construções):**

**R\$ 253.780,80**

**Valor Médio de Mercado (Venda):**

**R\$ 253.780,80**

**(duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e oitenta reais e oitenta centavos)**

**Valores referentes ao mês de outubro de 2025.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada (região central do município de São Carlos), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de casas residenciais** que, aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações) e o **fator área** (considerando a dimensão das ofertas em relação à dimensão do imóvel avaliado); concluiu por valores unitários que variavam entre R\$ 963,01 a R\$ 1.302,90. A partir da **média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 1.132,95** como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para venda do imóvel (urbano – perfil residencial) situado na **Rua XV de Novembro, s. n°**, bairro **Centro**, município de **São Carlos**, Estado de **Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária n° 4.032** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SC**, com **área de terreno de 224,00 m<sup>2</sup>** (dois mil trezentos e sessenta metros quadrados) e **110,00 m<sup>2</sup>** (cento e dez metros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda gerada no **Processo n° 0000009-54.1991.8.24.0059** distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia**, estado de **Santa Catarina**.

0

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpramos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada no dia **11/09/2025**, foram coletadas as informações necessárias visando dar subsídios técnicos à avaliação, constatando que o imóvel avaliado possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Zona Urbana do município de São Carlos, no alinhamento viário da Rua XV de Novembro (a qual o imóvel avaliado faz frente), cuja quadra é complementada pela Rua Olavo Bilac, Rua Demétrio Lorenz, Rua Olavo Bilac e Rua Rui Barbosa. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-27°04'57"S** e **-53°00'23"O**.

### 2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

São Carlos é um município do estado de Santa Catarina, na região Sul do Brasil, distando 599 km da capital estadual, Florianópolis. Sua população, conforme a contagem do Censo de 2022, é de 10

282 habitantes. Pertence a Região Geográfica Imediata de Chapecó e a Região Geográfica Intermediária de Chapecó. O município destaca-se no turismo em águas termais, compondo o Vale das Águas, região turística de Santa Catarina rica na oferta de águas termais, minerais ou sulfurosas. Possui IDH – Índice de Desenvolvimento Humano de 0,769 (alto).

**2.3. Uso do imóvel:**

No momento de nossa vistoria (realizada com auxílio de drone) a o imóvel encontrava-se aparentemente desocupado (sob os cuidados da Massa Falida) e com seus limites preservados..

**2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 4.032 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 224,00 m<sup>2</sup>** (dois mil trezentos e sessenta metros quadrados) e **110,00 m<sup>2</sup>** (cento e dez metros quadrados) de **área construída**.

**2.5. Terreno:**

**2.5.1. Dimensões:**

De acordo com a descrição constante na **Matrícula Imobiliária nº 4.032 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SC**, o imóvel possui **8,00 metros de frente** para a **Rua XV de Novembro, 28,00 metros em ambos os lados e 8,00 metros de fundos**.

**2.5.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia abaixo do nível com o alinhamento da Rua XV de Novembro.

**2.5.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso predominantemente residencial**.

**2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal nº 2.007 de 28 de dezembro de 2023** (que disciplina o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município de São Carlos), o imóvel avaliado é integrante da chamada **Zona de Ocupação e Densificação Urbana Prioritária 2 – ZODUP-2**, que tem por objetivo priorizar a ocupação e a densificação em áreas já dotadas de infraestrutura; incentivar a ocupação dos imóveis que não cumprem a função social da propriedade; priorizar a ocupação dos vazios urbanos; qualificar o sistema viário dessas áreas através da sinalização e da ampliação dos meios de mobilidade; incorporar o sistema viário ao sistema de áreas públicas, desenvolvendo projeto de

especial tratamento dos recuos de ampliação do sistema viário para ajardinamento. Possui os seguintes coeficientes básicos de uso e ocupação do solo:

- ✓ **Coefficiente de Aproveitamento Básico: 4,50** (ou 4,50 x área do terreno);
- ✓ **Taxa de Ocupação Máxima: 0,75** (ou 75% da área do terreno);
- ✓ **Recuo Frontal Mínimo: 4,00 metros.**

#### **2.6. Benfeitorias e Construções:**

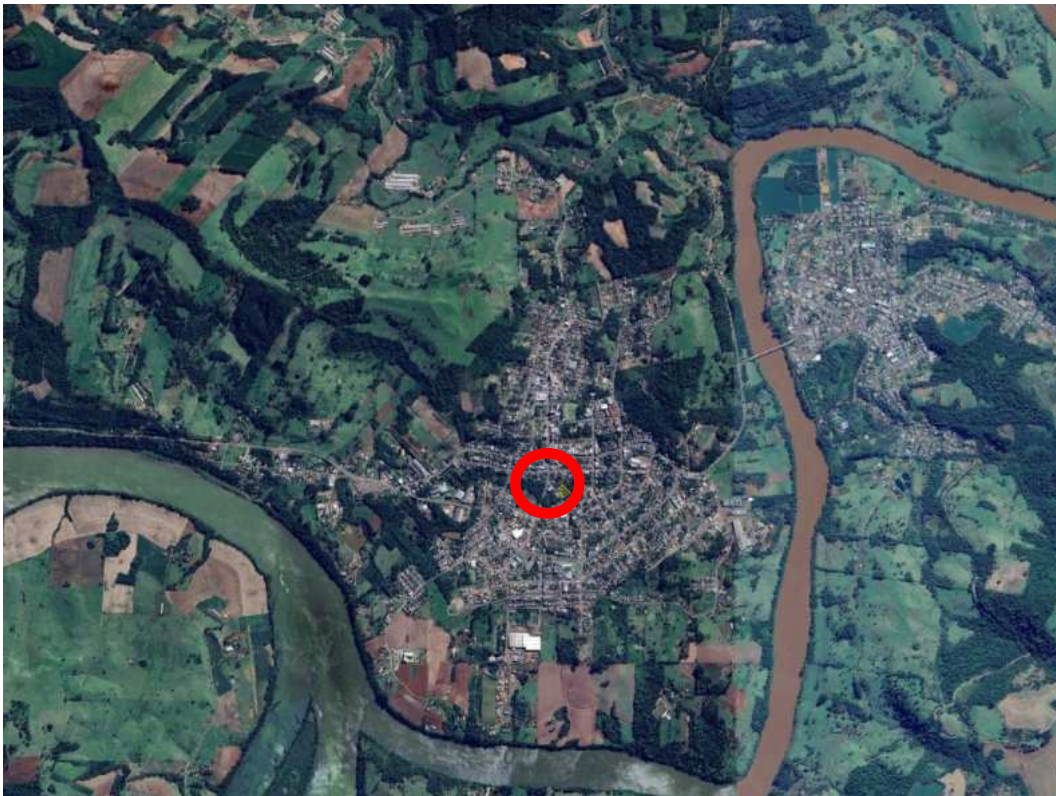
No imóvel avaliado verificamos a existência de uma **construções com padrão residencial padrão proletário (baixo)**, que juntas totalizam a **área construída de 110,00 m<sup>2</sup>** (cento e dez metros quadrados), **idade aparente de 50** (quarenta) **anos** e **estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes”**.

#### **2.7. Aproveitamento do imóvel:**

Conforme citado anteriormente, o imóvel situa-se numa região cuja predominância é de ocupações residenciais, porém possui proximidade com áreas comerciais da cidade, podendo tanto seguir o uso atual ou ser redirecionado para empreendimentos residenciais e/ou comerciais.

### **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO**

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local com auxílio de drone** na data de **11/09/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de São Carlos.



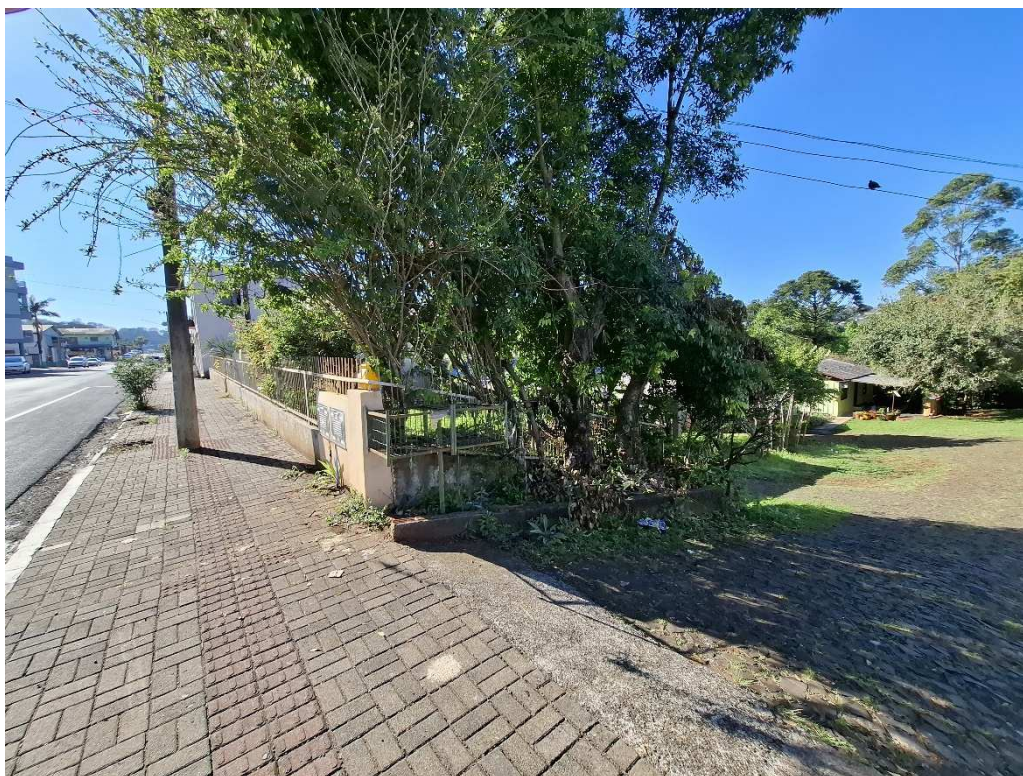
**Fotografia 02** – Aspecto da localização do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 4.032 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SC.



**Fotografia 03** – Aspecto geral do imóvel avaliado (em vermelho) junto ao alinhamento da Rua XV de Novembro.



**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 06** – Aspecto da frente do imóvel avaliado (tracejado em vermelho).

#### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área de terreno das ofertas comparativas e do imóvel avaliado para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Assim sendo, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos, pois identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de amostras semelhantes e dentro de um mesmo contexto geoeconômico, com a aplicação de fatores que influenciam nos valores de oferta.

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, com fator de **0,90**.

#### Fatores do Imóvel Avaliado:

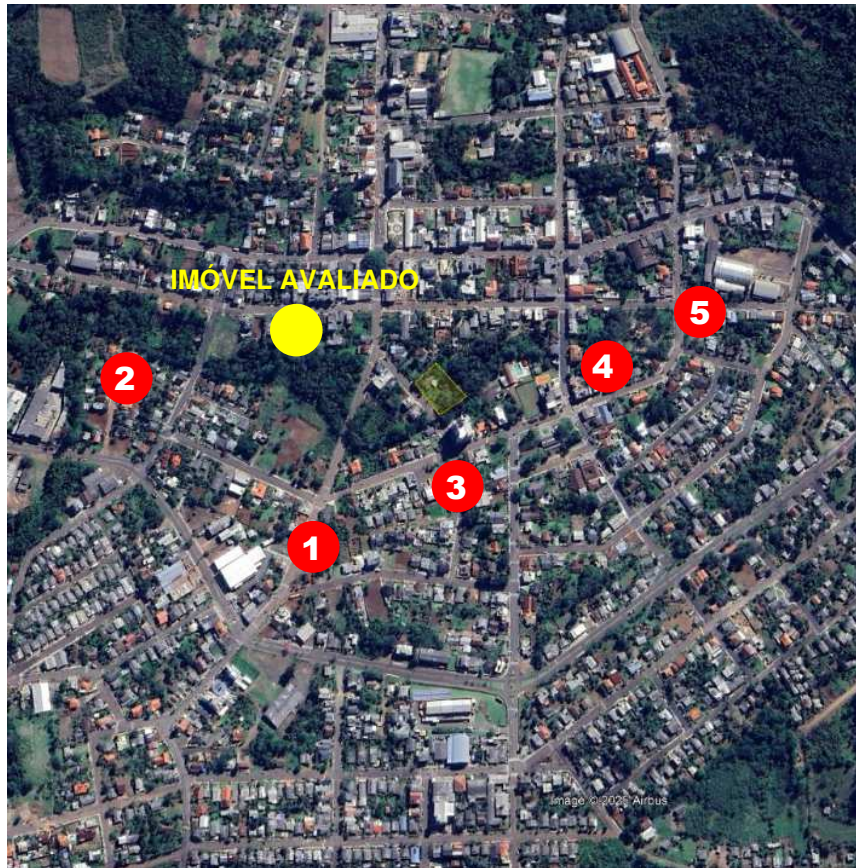
**Oferta: 0,90**

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO

### ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA

#### CASAS – SÃO CARLOS SC



**Elemento Comparativo 01: Rua Olavo Bilac – Centro**

**Elemento Comparativo 02: Rua Jacob Pedro Hammes – Centro**

**Elemento Comparativo 03: Rua Paul Harris – Centro**

**Elemento Comparativo 04: Rua Demétrio Lorenz – Centro**

**Elemento Comparativo 05: Rua Demétrio Lorenz – Centro**

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



**Endereço/Localização:**

**Rua Olavo Bilac – Centro – São Carlos SC**

**Área Útil:**

**1.667,71 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.950.000,00**

**Informante:**

**LCJ Imóveis**

**Tel.: (41) 3048-6717**

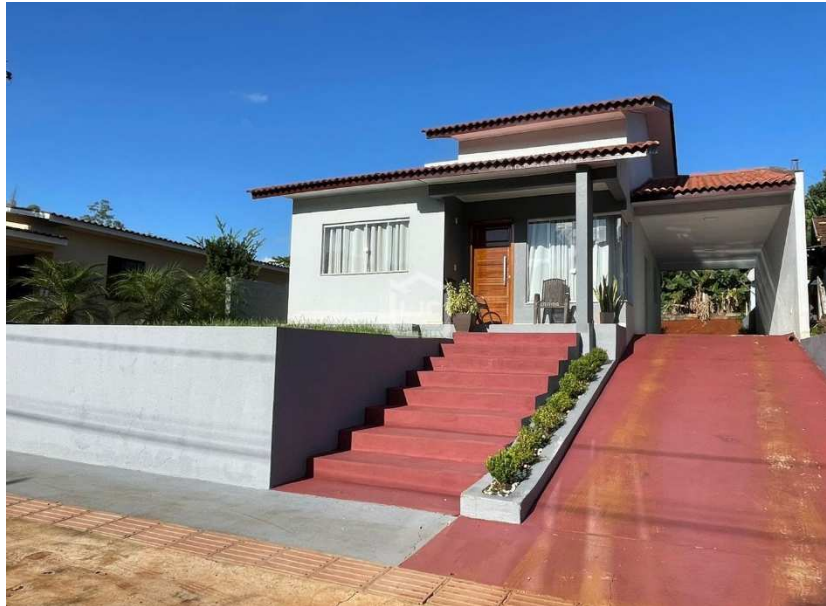
**Link da Oferta:**

**<https://www.ljcmoveis.com.br/imovel/venda-casas-04-dormitorio-em-sao-carlos/excelente-terreno-com-casa-no-centro/1828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 02



**Endereço/Localização:**

**Rua Jacob Pedro Hammes – Centro – São Carlos SC**

**Área Útil:**

**435,59 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 620.000,00**

**Informante:**

**LCJ Imóveis**

**Tel.: (41) 3048-6717**

**Link da Oferta:**

**<https://www.ljcmoveis.com.br/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-sao-carlos/excelente-casa-no-centro-de-sao-carlossc/1807>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

### ELEMENTO COMPARATIVO 03



**Endereço/Localização:**

**Rua Paul Harris – Centro – São Carlos SC**

**Área Útil:**

**345,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 450.000,00**

**Informante:**

**LCJ Imóveis**

**Tel.: (41) 3048-6717**

**Link da Oferta:**

**[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-no-centro-de-sao-carlos-sc-3005238653.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-no-centro-de-sao-carlos-sc-3005238653.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Demétrio Lorenz – Centro – São Carlos SC**

**Área Útil:**

**651,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 750.000,00**

**Informante:**

**LCJ Imóveis**

**Tel.: (41) 3048-6717**

**Link da Oferta:**

**<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sc-sao-carlos-centro-651m2-RS750000/id-30702090/>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 05



**Endereço/Localização:**

**Rua Demétrio Lorenz – Centro – São Carlos SC**

**Área Útil:**

**257,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 320.000,00**

**Informante:**

**LCJ Imóveis**

**Tel.: (41) 3048-6717**

**Link da Oferta:**

**[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-loteamento-diel-3005238678.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-loteamento-diel-3005238678.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=15)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

# **Relatório de Avaliação**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

1) Ident: CENTRO SC 1

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA XV DE NOVENBRO

Nº:

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: SÃO CARLOS

Estado: Santa Catarina

---

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.950.000,00	1.667,71	1.169,27	0,90	1.052,34
2	620.000,00	435,59	1.423,36	0,90	1.281,02
3	450.000,00	345,00	1.304,35	0,90	1.173,91
4	750.000,00	651,00	1.152,07	0,90	1.036,87
5	320.000,00	257,00	1.245,14	0,90	1.120,62

**F1:** Oferta

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.036,87
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.281,02
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ):	5.664,76
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):	244,15
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):	61,04
Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.132,95
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.120,62
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	75,611379
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):	99,353962
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:	9.871,209788

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9671

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4903

##### 4.3) CONCLUSÃO:

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 8,77

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.064,84$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.132,95$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.201,07$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 6,01$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 6,01$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 1$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 963,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.132,95$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.302,90$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 224,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.132,95$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 253.780,80$$

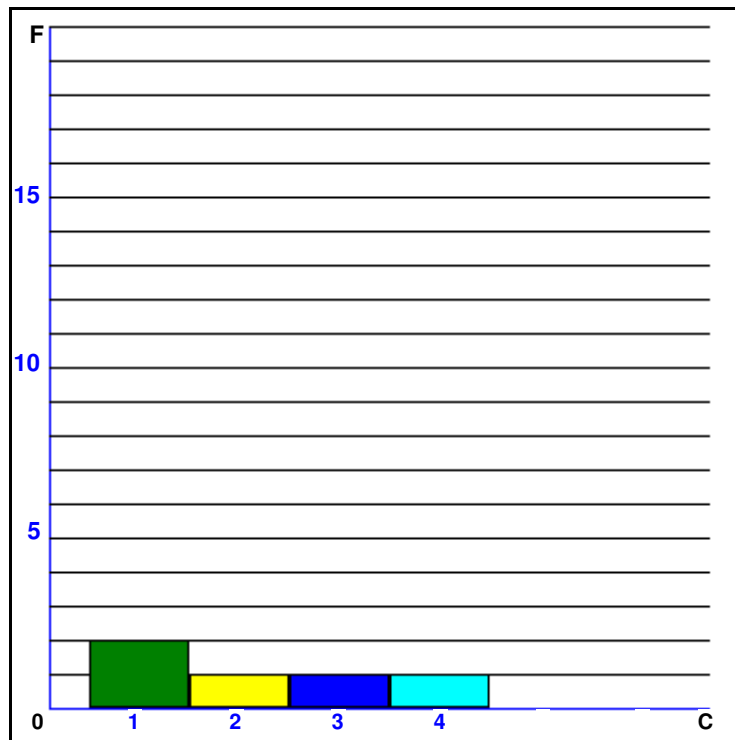
duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e oitenta reais e oitenta centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES): R\$ 253.780,80 (duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e oitenta reais e oitenta centavos)

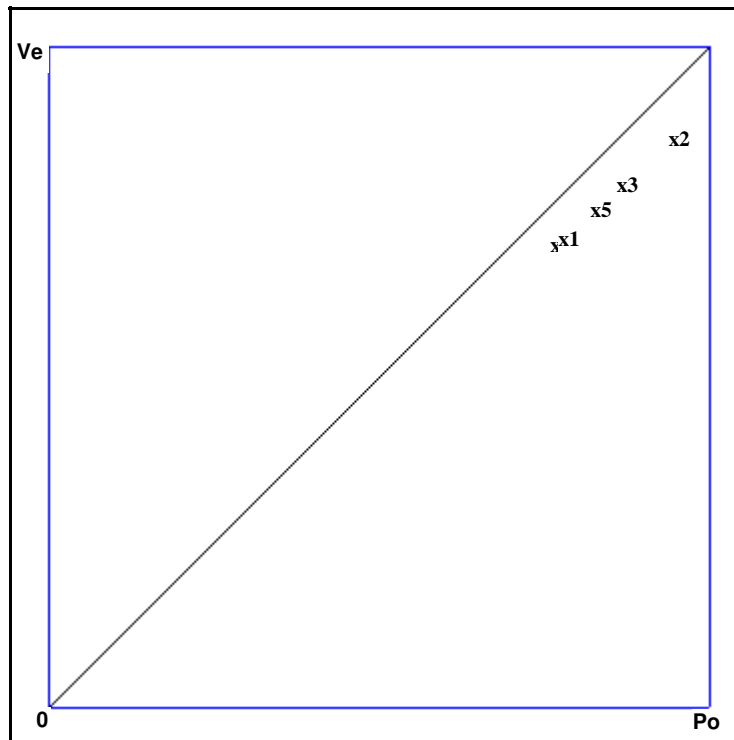
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



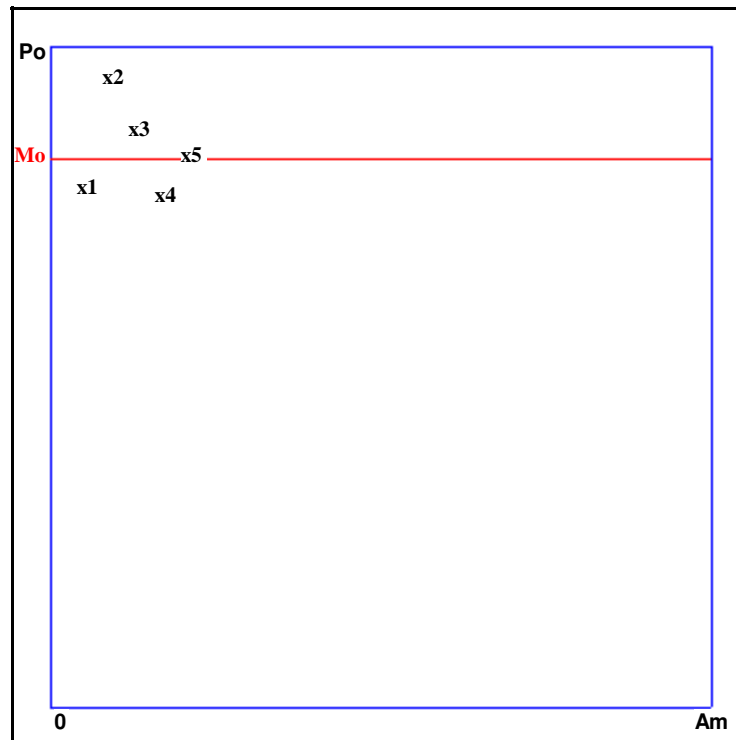
INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	1.036,87	1.097,91	2
2	1.097,91	1.158,94	1
3	1.158,94	1.219,98	1
4	1.219,98	1.281,02	1

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.169,27	1.052,34	0,90
2 -	1.423,36	1.281,02	0,90
3 -	1.304,35	1.173,91	0,90
4 -	1.152,07	1.036,87	0,90
5 -	1.245,14	1.120,62	0,90

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



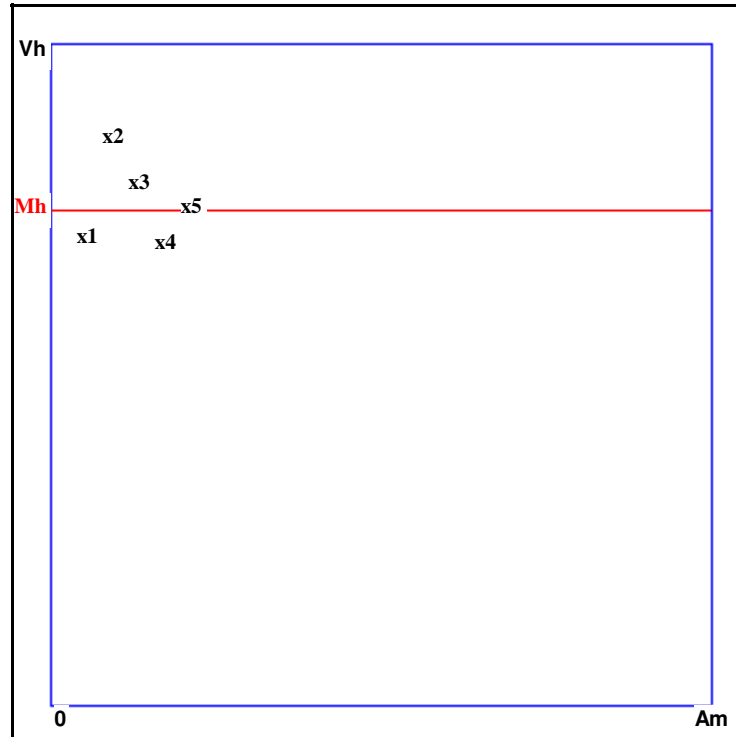
**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.258,84**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(%)
1 -	1.169,27	89,568	7,12
2 -	1.423,36	164,520	13,07
3 -	1.304,35	45,511	3,62
4 -	1.152,07	106,763	8,48
5 -	1.245,14	13,700	1,09

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.132,95**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(%)
1 -	1.052,34	80,612	7,12
2 -	1.281,02	148,068	13,07
3 -	1.173,91	40,960	3,62
4 -	1.036,87	96,087	8,48
5 -	1.120,62	12,330	1,09

Data: 08/10/2025

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**  
**CAU N° A210575-6**

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>14</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **26** (vinte e seis) **páginas**, **06** (seis) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **01** (um) **anexo** com **documentos que complementam as conclusões aqui relatadas**.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 08 de outubro de 2025.**

FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
525334852

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Secretaria da Receita Federal do  
Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,  
ou=(EM BRANCO),  
ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=FABIANA  
NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2025.10.08 11:45:08 -03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**  
**CAU N° A210575-6**  
**RRT n° SI13850413I00CT001**

EMPRESA BRASILEIRA  
DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:42586916000115

Assinado de forma digital por EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,  
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -  
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,  
ou=20612031000100, ou=videoconferencia,  
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2025.10.08 11:45:24 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS**  
**Sócio - Diretor**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA**  
**E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.**  
**VALIENGE BRASIL**  
**CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI13850413I00CT001</b>	<b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/12/2023</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 4.032**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de São Carlos – SC**



Valide aqui este documento



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

### Certidão de Inteiro Teor

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Carlos - SC

matrícula

4.032

ficha

01

São Carlos-SC, 10 de janeiro de 1985

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: PARTE DO LOTE URBANO Nº(61), com a área de "DUZENTOS E VINTE E QUATRO METROS QUADRADOS"(224m2), / sem benfeitorias, situado à Rua XV de Novembro, nesta cidade de São Carlos, sede deste Primeiro Distrito do Município e Comarca do mesmo nome, Estado de Santa Catarina, confrontando: ao NORTE onde méde 8,0 metros, com parte do mesmo lote urbano nº61, de propriedade de Matilde Rechziegel; ao SUL, onde méde 8,0 metros com a Rua XV de Novembro; ao LESTE, onde méde 28,0 metros, com o lote urbano nº62, de propriedade de Milton Klauck & Irmãos / Ltda; ao OESTE, onde méde 28,0 metros, com parte do mesmo lote urbano nº61, de propriedade de Osvino Ritter. PROPRIETÁRIO: OTILIA KLUCKNER e seu marido JOSÉ ARMANDO KLUCKNER, inscritos no CIC sob o nº132 312 009-20, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigencia da lei nº6.515/77 ela do lar, ele agricultor, residentes e domiciliados neste Primeiro Distrito. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Palmitos, sob o nº1, matrícula 1.576, livro nº2-Registro Geral em 20-06-1977. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 10 de janeiro de 1985. O Oficial: \*

R-1-4.032: ~~Por~~ Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 06 de dezembro de 1984, no livro nº53, fls. 29 e verso do Cartório do Tabelionato desta cidade e Comarca de São Carlos, pelo Tabelião Designado Sr. Carlos S. de Souza, os proprietários venderam a "Firma MILTON KLAUCK & IRMÃOS LTDA"., com sede nesta cidade de São Carlos, inscrita no CGC/MF sob o nº83 681 353/0001-21, representada por seu Gerente Sr. Milton Klauck, inscrito no CIC sob o nº067 421 489-91, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade de São Carlos, todo o imóvel objeto da presente matrícula, sem benfeitorias, pelo preço de Cr\$:500.000. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 10 de janeiro de 1985: C:Cr\$:15.000. O Oficial:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQDEX-HF3PH-QQ563-G6WMT>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQDEX-HF3PH-QQ563-G6WMT>

matrícula	ficha
verso	

CONTINUA NA FICHA 02



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

### MATRÍCULA nº 4.032 - Ficha 02


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE SÃO CARLOS  
OFICIAL INTERINA: TAYS CRISTINE DE OLIVEIRA

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 2


Continuação da Matrícula nº 4.032

CNM: 105304.2.0004032-78

AV-2-4.032. Em 04 de outubro de 2025. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n.º 50.333 em 16/04/2025.

**RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - INFORMATIZAÇÃO:** Procedo de ofício à presente averbação para fazer constar que em virtude da informatização dos atos praticados deste serviço de registro de imóveis, os atos de registros e/ou averbações subsequentes da presente matrícula após a impressão do ato R.1 serão escriturados na presente ficha, ficando inutilizado o espaço em branco constante da ficha anterior. O referido é verdade e Dou fé. São Carlos/SC. Ato isento de Emolumentos, FRJ e ISS. Selo de fiscalização: HPO83530-HZ68. A Substituta Legal, , Luana Stein.

AV-3-4.032. Em 04 de outubro de 2025. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n.º 50.333 em 16/04/2025.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Nos termos da ordem cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) sob o Protocolo de nº 202409.0514.03561394-IA-800, datada de 05/09/2024, emitida pela autoridade judicial: Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais de Concordia/SC, nos autos do processo nº 00000095419918240059, procedo à presente averbação para publicitar a **indisponibilidade** dos bens e direitos titularizados pelo(a) proprietário(a) (CNPJ sob o nº 83.681.353/0001-21) sobre este imóvel. As custas e emolumentos objeto do presente serão pagas por ocasião do seu cancelamento, de acordo com a tabela então vigente. O referido é verdade e Dou fé. São Carlos/SC. As custas e emolumentos objeto do presente serão pagas por ocasião do seu cancelamento, de acordo com a tabela então vigente, conforme o art. 868 do CNFE/TJSC. Selo de fiscalização: HPO83531-R3YV. A Substituta Legal, , Luana Stein.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQDEX-HF3PH-QQ563-G6WMT>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

Av. Santa Catarina, 1350 - Centro - São Carlos - SC - CEP: 89885-000

Fone/Fax: (49) 3325-4379 E-mail: atendimento@risaocarlos.com.br

Tays Cristine de Oliveira

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 4.032 do Livro nº 2 - Registro Geral, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 06 de outubro de 2025.

- Tays Cristine de Oliveira - Oficial Interina
- Luana Stein - Substituta Legal
- Ingridi Cristina Fagundes - Substituta
- Kethlin Perosso - Escrevente



**Emolumentos:** R\$ 26,46

**FRJ:** R\$ 6,01

**ISS:** R\$ 0,66

**Total:** R\$ 33,13

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQDEX-HF3PH-QQ563-G6WMT>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

onr