

# Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



## INFORMAÇÕES GERAIS

|               |                                               |                       |                                  |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Solicitante:  | 0304238-96.2018.8.24.0039                     | Data da Solicitação:  | 31/07/2025                       |
| Proprietário: | CERÂMICA CARBONERA LTDA                       | Data da Vistoria:     | 11/09/2025                       |
| Endereço:     | RUA JOAQUIM NABUCO S/N                        | Data do Laudo:        | 11/09/2025                       |
| Complemento:  | -                                             | Matrícula/Cartório:   | 23700                            |
| Bairro:       | SÃO MIGUEL                                    | Objetivo:             | EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL |
| Cidade:       | LAGES                                         | UF:                   | SC                               |
| CEP:          | 88509-470                                     | Finalidade:           | EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL |
| Metodologia:  | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Tratamento dos Dados: | Fatores                          |

## Informações de Áreas

| Matrícula     |              | IPTU             |              |
|---------------|--------------|------------------|--------------|
| Terreno:      | 14.367,50 m² | Terreno:         | 30.948,00 m² |
| Construída:   | - m²         | Construída:      | - m²         |
| Comum:        | - m²         | Fração Ideal:    | -            |
| Garagem:      | - m²         | Área Considerada |              |
| Depósito:     | - m²         | Terreno:         | 14.367,50 m² |
| Total:        | - m²         | Construída:      | - m²         |
| Fração Ideal: | -            |                  |              |

## Características do Imóvel

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Uso:              | Residencial                               |
| Tipologia:        | -                                         |
| Idade Aparente:   | -                                         |
| Topografia:       | Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m |
| Est. Conservação: | Regular                                   |
| Qtd. de Quartos:  | -                                         |
| Qtd. de Vagas:    | -                                         |
| Ocupação:         | Desocupado                                |

## VALOR DE MERCADO ADOTADO

**R\$ 3.291.600,00**

( TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E UM MIL, SEISCENTOS REAIS )

## COMENTÁRIOS GERAIS

O terreno objeto da presente avaliação está localizado em área de predominância residencial, contando com infraestrutura urbana consolidada, tais como vias asfaltadas, e proximidade de equipamentos públicos essenciais, incluindo escola, creche e estabelecimentos comerciais.

Durante a vistoria técnica, foi identificado a existência de um curso d'água que atravessa a área central do imóvel. Foi apresentado a este perito o Parecer nº 1191/2021, emitido pela PROGEM de Lages, o qual autoriza a canalização do referido curso d'água, permitindo, assim, futura regularização e aproveitamento da área.

Ressalta-se que o imóvel encontra-se em cota altimétrica ligeiramente inferior ao nível da via pública de acesso, característica que deve ser considerada em eventuais projetos de drenagem e movimentação de terra

Responsável Técnico: DANIEL TADEU FRANCISCO

Telefone de Contato: 49 991892147

Identificação: PERITO CRECI 28405

Assinatura:

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO |                                     |                                     |                                     |                       |            |                     |            |  |  |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|---------------------|------------|--|--|
| Topografia:               | Drenagem:                           | Formato:                            | Situação:                           | Zoneamento:           |            |                     |            |  |  |
| <b>Declive</b>            | <b>Regular</b>                      | <b>Regular</b>                      | <b>Loteamento</b>                   | -                     |            |                     |            |  |  |
| Frente:                   | L. Direito:                         | L. Esquerda:                        | Fundos:                             | Área:                 |            |                     |            |  |  |
| <b>138,80 m</b>           | <b>120,00 m</b>                     | <b>69,50 m</b>                      | <b>104,00 m</b>                     | <b>14367,50 m²</b>    |            |                     |            |  |  |
| Equipamentos Comunitários |                                     |                                     |                                     | Infraestrutura Urbana |            |                     |            |  |  |
| Até                       | 500 m                               | 1.000 m                             | > 1.000 m                           |                       |            |                     |            |  |  |
| Coleta de Lixo:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Rede de Água:         | <b>Sim</b> | Iluminação Pública: | <b>Sim</b> |  |  |
| Transporte Coletivo:      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Rede de Esgoto:       | <b>Sim</b> | Fossa:              | <b>Não</b> |  |  |
| Comércio:                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Rede de E. Elétrica:  | <b>Sim</b> | Poço:               | <b>Não</b> |  |  |
| Rede Bancária:            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede de Telefone:     | <b>Sim</b> |                     |            |  |  |
| Escola:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Pavimentação:         | <b>Sim</b> |                     |            |  |  |
| Saúde:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Arborização:          | <b>Sim</b> |                     |            |  |  |
| Segurança:                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Esgoto Pluvial:       | <b>Sim</b> |                     |            |  |  |
| Lazer                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Gás Canalizado:       | <b>Não</b> |                     |            |  |  |




|                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Vista de Identificação do Logradouro</b> | <b>Vista do Logradouro</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------|

# Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem Aérea

Imagem Aérea



Imagem Aérea

Imagem Aérea



Inserir descrição da foto

Inserir descrição da foto

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Imagem Aérea

Imagem Aérea



Imagem Aérea

Imagem Aérea



Imagem Aérea

Imagem Aérea

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Imagem Aérea



Imagem Aérea

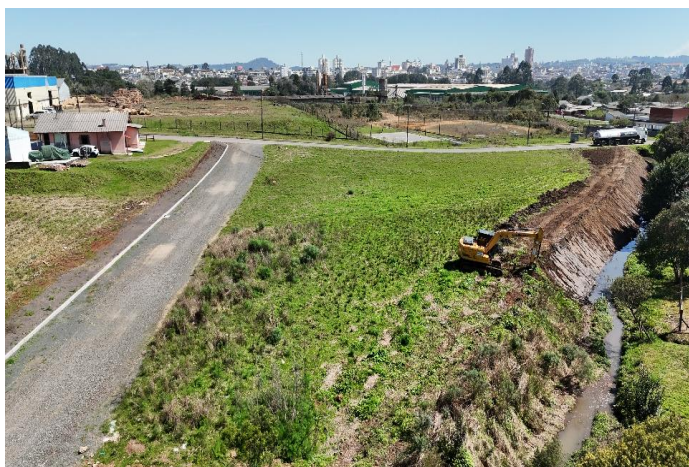


Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Imagem Aérea

Imagem Aérea



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

#### FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

##### FATOR OFERTA

| Descrição | Depreciação | Fator* |
|-----------|-------------|--------|
| Transação | 0%          | 1,00   |
| Oferta    | 10%         | 0,90   |

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

##### FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

##### FATOR TOPOGRAFIA

| Descrição                                  | Depreciação | Fator* |
|--------------------------------------------|-------------|--------|
| Plano                                      | -           | 1,00   |
| Caído para os fundos até 5%                | 5%          | 0,95   |
| Caído para os fundos até 5% a 10%          | 10%         | 0,90   |
| Caído para os fundos até 10% a 20%         | 20%         | 0,80   |
| Caído para os fundos mais de 20%           | 30%         | 0,70   |
| Em alicive até 10%                         | 5%          | 0,95   |
| Em alicive até 20%                         | 10%         | 0,90   |
| Em alicive acima de 20%                    | 15%         | 0,85   |
| Abaixo no nível da Rua até 1,00 m          | -           | 1,00   |
| Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m  | 10%         | 0,90   |
| Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m  | 20%         | 0,80   |
| Acima do nível da Rua até 2,00 m           | -           | 1,00   |
| Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m | 10%         | 0,90   |

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO      |       |        |        |                               |                        |
|-------------------------------------------|-------|--------|--------|-------------------------------|------------------------|
| FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL |       |        |        |                               |                        |
| FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)    |       |        |        |                               |                        |
| Classificação                             | Mín   | Med    | Máx    | Idade Referencial - (Ir) anos | Valor Residual - R (%) |
| Barracos Rústicos                         | 0,091 | 0,136  | 0,177  | 5                             | 0%                     |
| Barraco Simples                           | 0,178 | 0,203  | 0,234  | 10                            | 0%                     |
| Casa Rústico                              | 0,409 | 0,481  | 0,553  | 60                            | 20%                    |
| Casa Proletário                           | 0,624 | 0,734  | 0,844  | 60                            | 20%                    |
| Casa Econômico                            | 0,919 | 1,070  | 1,221  | 70                            | 20%                    |
| Casa Simples                              | 1,251 | 1,497  | 1,743  | 70                            | 20%                    |
| Casa Médio                                | 1,903 | 2,154  | 2,355  | 70                            | 20%                    |
| Casa Superior                             | 2,356 | 2,659  | 3,008  | 70                            | 20%                    |
| Casa Fino                                 | 3,331 | 3,865  | 4,399  | 60                            | 20%                    |
| Casa Luxo                                 | 4,843 | 4,843  | 4,843  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Econômico                     | 2,473 | 2,748  | 3,023  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Simples S/ elevador           | 3,180 | 3,533  | 3,827  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Simples C/ elevador           | 3,562 | 3,958  | 4,354  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Médio S/ elevador             | 3,828 | 4,218  | 4,640  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Médio C/ elevador             | 4,568 | 5,075  | 5,583  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Superior S/ elevador          | 5,377 | 5,974  | 6,572  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Superior C/ elevador          | 6,144 | 6,827  | 7,089  | 60                            | 20%                    |
| Apartamento Fino                          | 7,090 | 7,410  | 7,983  | 50                            | 20%                    |
| Apartamento Luxo                          | 7,984 | 8,683  | 9,551  | 50                            | 20%                    |
| Escritório Econômico                      | 2,081 | 2,313  | 2,544  | 70                            | 20%                    |
| Escritório Simples S/ elevador            | 3,378 | 3,753  | 4,013  | 70                            | 20%                    |
| Escritório Simples C/ elevador            | 3,742 | 4,158  | 4,573  | 70                            | 20%                    |
| Escritório Médio S/ elevador              | 4,014 | 4,330  | 4,763  | 60                            | 20%                    |
| Escritório Médio C/ elevador              | 4,745 | 5,273  | 5,767  | 60                            | 20%                    |
| Escritório Superior S/ elevador           | 5,206 | 5,784  | 6,363  | 60                            | 20%                    |
| Escritório Superior C/ elevador           | 5,768 | 6,371  | 7,072  | 60                            | 20%                    |
| Escritório Fino                           | 7,073 | 7,929  | 8,722  | 50                            | 20%                    |
| Escritório Luxo                           | 9,935 | 10,376 | 10,376 | 50                            | 20%                    |
| Galpão Econômico                          | 0,518 | 0,609  | 0,700  | 60                            | 20%                    |
| Galpão Simples                            | 0,982 | 1,125  | 1,268  | 60                            | 20%                    |
| Galpão Médio                              | 1,368 | 1,656  | 1,871  | 80                            | 20%                    |
| Galpão Superior                           | 1,872 | 1,872  | 1,872  | 80                            | 20%                    |
| Cobertura Simples                         | 0,071 | 0,142  | 0,213  | 20                            | 10%                    |
| Cobertura Médio                           | 0,229 | 0,293  | 0,357  | 20                            | 10%                    |
| Cobertura Superior                        | 0,333 | 0,486  | 0,639  | 30                            | 10%                    |

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

### FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[ \frac{Ie}{Ir} + \left( \frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Idade em % da vida referencia | Estado de conservação - Ec |            |            |            |             |             |             |             |
|-------------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                               | a<br>0,00%                 | b<br>0,32% | c<br>2,52% | d<br>8,09% | e<br>18,10% | f<br>33,20% | g<br>52,60% | h<br>75,20% |
| 2%                            | 0,9898                     | 0,9866     | 0,9649     | 0,9097     | 0,8106      | 0,6612      | 0,4692      | 0,2455      |
| 4%                            | 0,9792                     | 0,9761     | 0,9545     | 0,9000     | 0,8020      | 0,6541      | 0,4641      | 0,2428      |
| 6%                            | 0,9682                     | 0,9651     | 0,9438     | 0,8899     | 0,7930      | 0,6468      | 0,4589      | 0,2401      |
| 8%                            | 0,9568                     | 0,9537     | 0,9327     | 0,8794     | 0,7836      | 0,6391      | 0,4535      | 0,2373      |
| 10%                           | 0,9450                     | 0,9420     | 0,9212     | 0,8685     | 0,7740      | 0,6313      | 0,4479      | 0,2344      |
| 12%                           | 0,9328                     | 0,9298     | 0,9093     | 0,8573     | 0,7640      | 0,6231      | 0,4421      | 0,2313      |
| 14%                           | 0,9202                     | 0,9173     | 0,8970     | 0,8458     | 0,7536      | 0,6147      | 0,4362      | 0,2282      |
| 16%                           | 0,9072                     | 0,9043     | 0,8843     | 0,8338     | 0,7430      | 0,6060      | 0,4300      | 0,2250      |
| 18%                           | 0,8938                     | 0,8909     | 0,8713     | 0,8215     | 0,7320      | 0,5971      | 0,4237      | 0,2217      |
| 20%                           | 0,8800                     | 0,8772     | 0,8578     | 0,8088     | 0,7207      | 0,5878      | 0,4171      | 0,2182      |
| 22%                           | 0,8658                     | 0,8630     | 0,8440     | 0,7958     | 0,7091      | 0,5784      | 0,4104      | 0,2147      |
| 24%                           | 0,8512                     | 0,8485     | 0,8297     | 0,7823     | 0,6971      | 0,5686      | 0,4035      | 0,2111      |
| 26%                           | 0,8362                     | 0,8335     | 0,8151     | 0,7686     | 0,6848      | 0,5586      | 0,3964      | 0,2074      |
| 28%                           | 0,8208                     | 0,8182     | 0,8001     | 0,7544     | 0,6722      | 0,5483      | 0,3891      | 0,2036      |
| 30%                           | 0,8050                     | 0,8024     | 0,7847     | 0,7399     | 0,6593      | 0,5377      | 0,3816      | 0,1996      |
| 32%                           | 0,7888                     | 0,7863     | 0,7689     | 0,7250     | 0,6460      | 0,5269      | 0,3739      | 0,1956      |
| 34%                           | 0,7722                     | 0,7697     | 0,7527     | 0,7097     | 0,6324      | 0,5158      | 0,3660      | 0,1915      |
| 36%                           | 0,7552                     | 0,7528     | 0,7362     | 0,6941     | 0,6185      | 0,5045      | 0,3580      | 0,1873      |
| 38%                           | 0,7378                     | 0,7354     | 0,7192     | 0,6781     | 0,6043      | 0,4929      | 0,3497      | 0,1830      |
| 40%                           | 0,7200                     | 0,7177     | 0,7019     | 0,6618     | 0,5897      | 0,4810      | 0,3413      | 0,1786      |
| 42%                           | 0,7018                     | 0,6996     | 0,6841     | 0,6450     | 0,5748      | 0,4688      | 0,3327      | 0,1740      |
| 44%                           | 0,6832                     | 0,6810     | 0,6660     | 0,6279     | 0,5595      | 0,4564      | 0,3238      | 0,1694      |
| 46%                           | 0,6642                     | 0,6621     | 0,6475     | 0,6105     | 0,5440      | 0,4437      | 0,3148      | 0,1647      |
| 48%                           | 0,6448                     | 0,6427     | 0,6286     | 0,5926     | 0,5281      | 0,4307      | 0,3056      | 0,1599      |
| 50%                           | 0,6250                     | 0,6230     | 0,6093     | 0,5744     | 0,5119      | 0,4175      | 0,2963      | 0,1550      |
| 52%                           | 0,6048                     | 0,6029     | 0,5896     | 0,5559     | 0,4953      | 0,4040      | 0,2867      | 0,1500      |
| 54%                           | 0,5842                     | 0,5823     | 0,5695     | 0,5369     | 0,4785      | 0,3902      | 0,2769      | 0,1449      |
| 56%                           | 0,5632                     | 0,5614     | 0,5490     | 0,5176     | 0,4613      | 0,3762      | 0,2670      | 0,1397      |
| 58%                           | 0,5418                     | 0,5401     | 0,5281     | 0,4980     | 0,4437      | 0,3619      | 0,2568      | 0,1344      |
| 60%                           | 0,5200                     | 0,5183     | 0,5069     | 0,4779     | 0,4259      | 0,3474      | 0,2465      | 0,1290      |
| 62%                           | 0,4978                     | 0,4962     | 0,4853     | 0,4575     | 0,4077      | 0,3325      | 0,2360      | 0,1235      |
| 64%                           | 0,4752                     | 0,4737     | 0,4632     | 0,4368     | 0,3892      | 0,3174      | 0,2252      | 0,1178      |
| 66%                           | 0,4522                     | 0,4508     | 0,4408     | 0,4156     | 0,3704      | 0,3021      | 0,2143      | 0,1121      |
| 68%                           | 0,4288                     | 0,4274     | 0,4180     | 0,3941     | 0,3512      | 0,2864      | 0,2033      | 0,1063      |
| 70%                           | 0,4050                     | 0,4037     | 0,3948     | 0,3722     | 0,3317      | 0,2705      | 0,1920      | 0,1004      |
| 72%                           | 0,3808                     | 0,3796     | 0,3712     | 0,3500     | 0,3119      | 0,2544      | 0,1805      | 0,0944      |
| 74%                           | 0,3562                     | 0,3551     | 0,3472     | 0,3274     | 0,2917      | 0,2379      | 0,1688      | 0,0883      |
| 76%                           | 0,3312                     | 0,3301     | 0,3229     | 0,3044     | 0,2713      | 0,2212      | 0,1570      | 0,0821      |
| 78%                           | 0,3058                     | 0,3048     | 0,2981     | 0,2811     | 0,2505      | 0,2043      | 0,1449      | 0,0758      |
| 80%                           | 0,2800                     | 0,2791     | 0,2729     | 0,2573     | 0,2293      | 0,1870      | 0,1327      | 0,0694      |
| 82%                           | 0,2538                     | 0,2530     | 0,2474     | 0,2333     | 0,2079      | 0,1695      | 0,1203      | 0,0629      |
| 84%                           | 0,2272                     | 0,2265     | 0,2215     | 0,2088     | 0,1861      | 0,1518      | 0,1077      | 0,0563      |
| 86%                           | 0,2002                     | 0,1996     | 0,1952     | 0,1840     | 0,1640      | 0,1337      | 0,0949      | 0,0496      |
| 88%                           | 0,1728                     | 0,1722     | 0,1684     | 0,1588     | 0,1415      | 0,1154      | 0,0819      | 0,0429      |
| 90%                           | 0,1450                     | 0,1445     | 0,1413     | 0,1333     | 0,1188      | 0,0969      | 0,0687      | 0,0360      |
| 92%                           | 0,1168                     | 0,1164     | 0,1139     | 0,1074     | 0,0957      | 0,0780      | 0,0554      | 0,0290      |
| 94%                           | 0,0882                     | 0,0879     | 0,0860     | 0,0811     | 0,0722      | 0,0589      | 0,0418      | 0,0219      |
| 96%                           | 0,0592                     | 0,0590     | 0,0577     | 0,0544     | 0,0485      | 0,0395      | 0,0281      | 0,0147      |
| 98%                           | 0,0298                     | 0,0297     | 0,0290     | 0,0274     | 0,0244      | 0,0199      | 0,0141      | 0,0074      |
| 100%                          | 0,0000                     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000      |

### FATOR ANDAR

| Pav. | Residencial | Comercial |
|------|-------------|-----------|
| 0    | 0,980       | 1,000     |
| 1    | 1,000       | 1,000     |
| 2    | 1,040       | 1,020     |
| 3    | 1,060       | 1,030     |
| 4    | 1,080       | 1,040     |
| 5    | 1,090       | 1,045     |

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 6  | 1,100 | 1,050 |
| 7  | 1,110 | 1,055 |
| 8  | 1,120 | 1,060 |
| 9  | 1,125 | 1,063 |
| 10 | 1,130 | 1,065 |
| 11 | 1,135 | 1,068 |
| 12 | 1,140 | 1,070 |
| 13 | 1,145 | 1,073 |
| 14 | 1,150 | 1,075 |
| 15 | 1,155 | 1,078 |
| 16 | 1,160 | 1,080 |
| 17 | 1,165 | 1,083 |
| 18 | 1,170 | 1,085 |
| 19 | 1,175 | 1,088 |
| 20 | 1,180 | 1,090 |
| 21 | 1,185 | 1,093 |
| 22 | 1,190 | 1,095 |
| 23 | 1,195 | 1,098 |
| 24 | 1,200 | 1,098 |

Fonte: (Autor Desconhecido)

### MULTIPLAS FRENTES

| Uso         | Fator |
|-------------|-------|
| Residencial | 1,050 |
| Comercial   | 1,100 |
| Industrial  | 1,000 |

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

## Avaliação de Imóveis Urbanos



DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left( \frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[ \sum \left( \frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

#### CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

#### SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

#### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} \times \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} \times \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

L<sub>máx</sub> é o valor crítico superior;

L<sub>mín</sub> é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$  é a média aritmética da amostra;

$t(1-\alpha; n-1)$  é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade  $n-1$  e um dado grau de confiança  $c$  (80%), tabela abaixo;

$S$  é o desvio padrão da amostra;

$n$  é o número de elementos da amostra.

| Unilateral | 0,25   | 0,20   | 0,15   | 0,10   | 0,05   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bilateral  | 0,50   | 0,40   | 0,30   | 0,20   | 0,10   |
| C          | 0,50   | 0,60   | 0,70   | 0,80   | 0,90   |
| GL         |        |        |        |        |        |
| 1          | 1,0000 | 1,3764 | 1,9626 | 3,0777 | 6,3138 |
| 2          | 0,8165 | 1,0607 | 1,3862 | 1,8856 | 2,9200 |
| 3          | 0,7649 | 0,9785 | 1,2498 | 1,6377 | 2,3534 |
| 4          | 0,7407 | 0,9410 | 1,1896 | 1,5332 | 2,1318 |
| 5          | 0,7267 | 0,9195 | 1,1558 | 1,4759 | 2,0150 |
| 6          | 0,7176 | 0,9057 | 1,1342 | 1,4398 | 1,9432 |
| 7          | 0,7111 | 0,8960 | 1,1192 | 1,4149 | 1,8946 |
| 8          | 0,7064 | 0,8889 | 1,1081 | 1,3968 | 1,8595 |
| 9          | 0,7027 | 0,8834 | 1,0997 | 1,3830 | 1,8331 |
| 10         | 0,6998 | 0,8791 | 1,0931 | 1,3722 | 1,8125 |
| 11         | 0,6974 | 0,8755 | 1,0877 | 1,3634 | 1,7959 |
| 12         | 0,6955 | 0,8726 | 1,0832 | 1,3562 | 1,7823 |
| 13         | 0,6938 | 0,8702 | 1,0795 | 1,3502 | 1,7709 |
| 14         | 0,6924 | 0,8681 | 1,0763 | 1,3450 | 1,7613 |
| 15         | 0,6912 | 0,8662 | 1,0735 | 1,3406 | 1,7531 |
| 16         | 0,6901 | 0,8647 | 1,0711 | 1,3368 | 1,7459 |
| 17         | 0,6892 | 0,8633 | 1,0690 | 1,3334 | 1,7396 |
| 18         | 0,6884 | 0,8620 | 1,0672 | 1,3304 | 1,7341 |
| 19         | 0,6876 | 0,8610 | 1,0655 | 1,3277 | 1,7291 |
| 20         | 0,6870 | 0,8600 | 1,0640 | 1,3253 | 1,7247 |
| 21         | 0,6864 | 0,8591 | 1,0627 | 1,3232 | 1,7207 |
| 22         | 0,6858 | 0,8583 | 1,0614 | 1,3212 | 1,7171 |
| 23         | 0,6853 | 0,8575 | 1,0603 | 1,3195 | 1,7139 |
| 24         | 0,6848 | 0,8569 | 1,0593 | 1,3178 | 1,7109 |
| 25         | 0,6844 | 0,8562 | 1,0584 | 1,3163 | 1,7081 |
| 26         | 0,6840 | 0,8557 | 1,0575 | 1,3150 | 1,7056 |
| 27         | 0,6837 | 0,8551 | 1,0567 | 1,3137 | 1,7033 |
| 28         | 0,6834 | 0,8546 | 1,0560 | 1,3125 | 1,7011 |
| 29         | 0,6830 | 0,8542 | 1,0553 | 1,3114 | 1,6991 |
| 30         | 0,6828 | 0,8538 | 1,0547 | 1,3104 | 1,6973 |

#### DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{\bar{x}}$$

$L_{m\acute{a}x}$  é o valor crítico superior;

$L_{m\acute{i}n}$  é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$  é a média aritmética da amostra;

#### CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

## Avaliação de Imóveis Urbanos

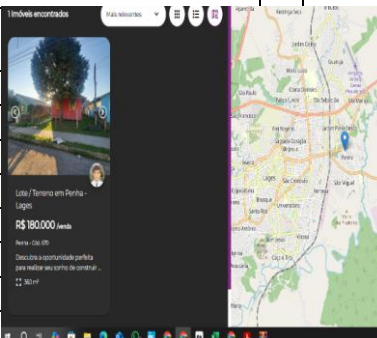
DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO |                           |                      |                      |                |            |  |  |  |     |    |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------|--|--|--|-----|----|
| Endereço:                           | RUA JOAQUIM NABUCO S/N, - |                      |                      |                |            |  |  |  |     |    |
| Bairro:                             | SÃO MIGUEL                |                      |                      | Cidade:        | LAGES      |  |  |  | UF: | SC |
| Informante:                         | NA                        |                      |                      |                |            |  |  |  |     |    |
| Área do Terreno:                    | 14367,50                  | Topografia:          | Abaixo no nível da R | Testada:       | 138,80     |  |  |  |     |    |
| Área do Terreno:                    | 14367,50                  | Uso:                 | Comercial            | Profundidade:  | 120,00     |  |  |  |     |    |
| Área Equivalente:                   | 14367,50                  | CLASSIFICACAO        | Barracos Rústicos    |                | Médio      |  |  |  |     |    |
| Idade Aparente:                     | -                         | Tipologia:           | -                    | Mult. Frentes: |            |  |  |  |     |    |
| Qtde. Dorm.:                        | -                         | Est. de Conservação: | Regular              | Zoneamento:    |            |  |  |  |     |    |
| Preço Anunciado:                    | NA                        | Vagas:               | -                    | Andar:         |            |  |  |  |     |    |
| Oferta/ Transação:                  | NA                        | Unitário/m²:         | NA                   | Data:          | 11/09/2025 |  |  |  |     |    |
| Observações:                        |                           |                      |                      |                |            |  |  |  |     |    |



### Pesquisa de Elementos Comparativos

| Elemento Comparativo 1 |                                                                                                                                                                                                                                         |                      |             |               |       |                |                                                                                      |     |         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Endereço:              | Rua Arthur Ramos                                                                                                                                                                                                                        |                      |             |               |       |                |                                                                                      |     |         |
| Bairro:                | São Miguel                                                                                                                                                                                                                              |                      |             | Cidade:       | Lages |                |                                                                                      | UF: | SC      |
| Informante:            | <a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1462605-terreno-no-bairro-sao-miguel?operacao=VE&amp;referencia=1332">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1462605-terreno-no-bairro-sao-miguel?operacao=VE&amp;referencia=1332</a> |                      |             |               |       |                |  |     |         |
| Área do Terreno:       | 584,00                                                                                                                                                                                                                                  | Topografia:          | Plano       | Testada:      |       |                |                                                                                      |     |         |
| Área do Terreno:       |                                                                                                                                                                                                                                         | Uso:                 | Residencial | Profundidade: |       |                |                                                                                      |     |         |
| Área Equivalente:      | 584,00                                                                                                                                                                                                                                  | Classificação:       |             |               |       |                |                                                                                      |     |         |
| Idade Aparente:        |                                                                                                                                                                                                                                         | Tipologia:           |             |               |       | Mult. Frentes: |                                                                                      |     | Esquina |
| Qtde. Dorm.:           |                                                                                                                                                                                                                                         | Est. de Conservação: |             |               |       | Zoneamento:    |                                                                                      |     |         |
| Preço Anunciado:       | R\$ 320.000,00                                                                                                                                                                                                                          | Vagas:               |             |               |       | Andar:         |                                                                                      |     |         |
| Oferta/ Transação:     | Oferta                                                                                                                                                                                                                                  | Unitário/m²:         | R\$ 493,15  | Data:         |       |                |                                                                                      |     |         |
| Observações:           |                                                                                                                                                                                                                                         |                      |             |               |       |                |                                                                                      |     |         |

| Elemento Comparativo 2 |                                                                                                                                                                                         |             |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                              |     |    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|-----|----|
| Endereço:              |                                                                                                                                                                                         |             |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                              |     |    |
| Bairro:                | PENHA                                                                                                                                                                                   |             |                   | Cidade:  | LAGES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                              | UF: | SC |
| Informante:            | <a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-penha-lages/3589">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-penha-lages/3589</a> |             |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Terreno Urbano - Penha - Lages<br>Cód.: 3589 |     |    |
| Área do Terreno:       | 1350,00                                                                                                                                                                                 | Topografia: | Em aclave até 20% | Testada: | <div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div></div></div> |  |                                              |     |    |

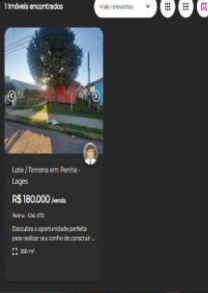
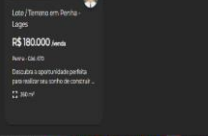
## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Elemento Comparativo 3 |                                                                                                                                                                     |             |  |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |     |    |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----|----|
| Endereço:              | RUA -ALAN KARDEK                                                                                                                                                    |             |  |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |     |    |
| Bairro:                | PENHA                                                                                                                                                               |             |  | Cidade:  | LAGES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  | UF: | SC |
| Informante:            | <a href="https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-094-N7ehk">https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-094-N7ehk</a> |             |  |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |     |    |
| Área do Terreno:       | 7000,00                                                                                                                                                             | Topografia: |  | Testada: |       | <div><div>TERRENO- BAIRRO DA PENHA - VENDA</div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div>&lt;</div></div></div> |  |  |     |    |

| Elemento Comparativo 4 |                                                                                                                                                                     |                      |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|--|-----|----|
| Endereço:              | Alan Kardec, 171                                                                                                                                                    |                      |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Bairro:                |                                                                                                                                                                     |                      |             |               | Cidade:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | LAGES |  |  | UF: | SC |
| Informante:            | <a href="https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-105-lzO4w">https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-105-lzO4w</a> |                      |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Área do Terreno:       | 450,00                                                                                                                                                              | Topografia:          | Plano       | Testada:      | <div><div>IMOBILIÁRIA</div><div>CHCENTERHOME</div><div>HOMEALUGUELVENDAIMOBILIARIACONTATO</div><div>TERRENO URBANO - PENHA - VENDA</div><div></div><div>Valor: R\$ 180.000,00</div><div>Operação Comercial: Venda<br/>Categoria: Terreno<br/>Referência: TU 105</div><div>Cidade: Lages<br/>Bairro: Penha<br/>Endereço: Alan Kardec, 171<br/>Medidas: 450m²</div><div>Observações: Terreno urbano em rua principal com 450m²</div><div>Ver detalhes</div></div> |       |  |  |     |    |
| Área do Terreno:       |                                                                                                                                                                     | Uso:                 | Residencial | Profundidade: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Área Equivalente:      | 450,00                                                                                                                                                              | Classificação:       |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Idade Aparente:        |                                                                                                                                                                     | Tipologia:           |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Qtde. Dorm.:           |                                                                                                                                                                     | Est. de Conservação: | Regular     | Zoneamento:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Preço Anunciado:       | R\$ 180.000,00                                                                                                                                                      | Vagas:               |             | Andar:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |
| Oferta/ Transação:     | Transação                                                                                                                                                           | Unitário/m²:         | R\$ 400,00  | Data:         | 11/09/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |  |  |     |    |
| Observações:           |                                                                                                                                                                     |                      |             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |  |  |     |    |

| Elemento Comparativo 5 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|--|-----|-------------|
| Endereço:              | Rua Olavo Bilac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
| Bairro:                | PENHA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |             |                | Cidade:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lages |  |  | UF: | SC          |
| Informante:            | <a href="https://www.marisabussolo.com.br/buscar?property_type=Lote%20%2F%20Terreno&amp;availability=buy&amp;search_type=properties_map&amp;neighborhood=Penha&amp;city=Lages&amp;cursor=&amp;show_map=true&amp;order=most_relevant&amp;direction=desc">https://www.marisabussolo.com.br/buscar?property_type=Lote%20%2F%20Terreno&amp;availability=buy&amp;search_type=properties_map&amp;neighborhood=Penha&amp;city=Lages&amp;cursor=&amp;show_map=true&amp;order=most_relevant&amp;direction=desc</a> |                      |             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
| Área do Terreno:       | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:          | Plano       | Testada:       |  <p><b>Lote / Terreno em Penha - Lages</b></p> <p>R\$ 180.000,00</p> <p>Área: 360,00m²</p> <p>Descrição: Lote urbano perfeito para construção de casa ou comércio.</p> <p><a href="#">Ver detalhes</a></p> |       |  |  |     |             |
| Área do Terreno:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Uso:                 | Residencial | Profundidade:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
| Área Equivalente:      | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Classificação:       |             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
| Idade Aparente:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tipologia:           |             | Mult. Frontes: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     | Meio quadra |
| Qtde. Dorm.:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Est. de Conservação: |             | Zoneamento:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |
| Preço Anunciado:       | R\$ 180.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vagas:               |             | Andar:         |                                                                                                                                                                                                            |       |  |  |     |             |
| Oferta/ Transação:     | Oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Unitário/m²:         | R\$ 450,00  | Data:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     | 11/09/2025  |
| Observações:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |  |  |     |             |

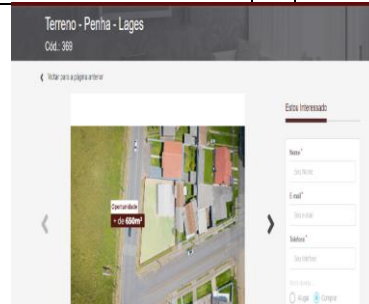
## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

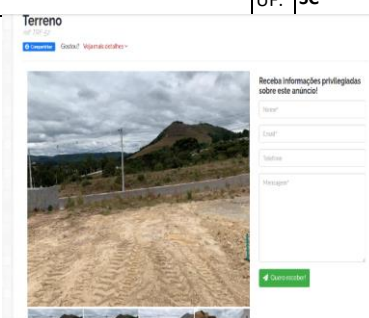
### Elemento Comparativo 6

|                    |                                                                                                                                                     |                      |             |                        |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| Endereço:          | RUA NOSSA SENHORA PENHA                                                                                                                             |                      |             |                        |
| Bairro:            | PENHA                                                                                                                                               | Cidade:              | LAGES       | UF: SC                 |
| Informante:        | <a href="https://nscinco.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-penha-lages/369">https://nscinco.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-penha-lages/369</a> |                      |             |                        |
| Área do Terreno:   | 674,12                                                                                                                                              | Topografia:          | Plano       | Testada:               |
| Área do Terreno:   |                                                                                                                                                     | Uso:                 | Residencial | Profundidade:          |
| Área Equivalente:  | 674,12                                                                                                                                              | Classificação:       |             |                        |
| Idade Aparente:    |                                                                                                                                                     | Tipologia:           |             | Mult. Frentes: Esquina |
| Qtde. Dorm.:       |                                                                                                                                                     | Est. de Conservação: | Novo        | Zoneamento:            |
| Preço Anunciado:   | R\$ 650.000,00                                                                                                                                      | Vagas:               |             | Andar:                 |
| Oferta/ Transação: | Oferta                                                                                                                                              | Unitário/m²:         | R\$ 867,80  | Data: 11/09/2025       |
| Observações:       |                                                                                                                                                     |                      |             |                        |



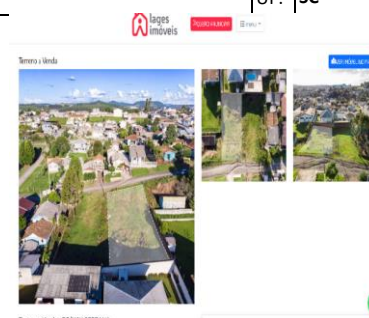
### Elemento Comparativo 7

|                    |                                                                                                                                                         |                      |             |                            |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------------|
| Endereço:          |                                                                                                                                                         |                      |             |                            |
| Bairro:            | São Miguel                                                                                                                                              | Cidade:              | Lages       | UF: SC                     |
| Informante:        | <a href="https://alinecorretora.com.br/detalhe/2002/terreno-bairro-sao-miguel">https://alinecorretora.com.br/detalhe/2002/terreno-bairro-sao-miguel</a> |                      |             |                            |
| Área do Terreno:   | 482,18                                                                                                                                                  | Topografia:          | Plano       | Testada:                   |
| Área do Terreno:   |                                                                                                                                                         | Uso:                 | Residencial | Profundidade:              |
| Área Equivalente:  | 482,18                                                                                                                                                  | Classificação:       |             |                            |
| Idade Aparente:    |                                                                                                                                                         | Tipologia:           |             | Mult. Frentes: Meio quadra |
| Qtde. Dorm.:       |                                                                                                                                                         | Est. de Conservação: |             | Zoneamento:                |
| Preço Anunciado:   | R\$ 180.000,00                                                                                                                                          | Vagas:               |             | Andar:                     |
| Oferta/ Transação: | Oferta                                                                                                                                                  | Unitário/m²:         | R\$ 335,97  | Data: 11/09/2025           |
| Observações:       |                                                                                                                                                         |                      |             |                            |



### Elemento Comparativo 8

|                    |                                                                                                                                               |                      |                      |                            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Endereço:          | Rua Borges de Medeiros                                                                                                                        |                      |                      |                            |
| Bairro:            | São Miguel                                                                                                                                    | Cidade:              | Lages                | UF: SC                     |
| Informante:        | <a href="https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/39191/terreno-para-venda">https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/39191/terreno-para-venda</a> |                      |                      |                            |
| Área do Terreno:   | 450,00                                                                                                                                        | Topografia:          | Caído para os fundos | Testada:                   |
| Área do Terreno:   |                                                                                                                                               | Uso:                 | Residencial          | Profundidade:              |
| Área Equivalente:  | 450,00                                                                                                                                        | Classificação:       |                      |                            |
| Idade Aparente:    |                                                                                                                                               | Tipologia:           |                      | Mult. Frentes: Meio quadra |
| Qtde. Dorm.:       |                                                                                                                                               | Est. de Conservação: | Novo                 | Zoneamento:                |
| Preço Anunciado:   | R\$ 135.000,00                                                                                                                                | Vagas:               |                      | Andar:                     |
| Oferta/ Transação: | Oferta                                                                                                                                        | Unitário/m²:         | R\$ 270,00           | Data: 11/09/2025           |
| Observações:       |                                                                                                                                               |                      |                      |                            |

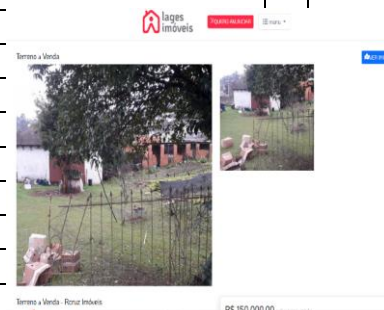


## Avaliação de Imóveis Urbanos

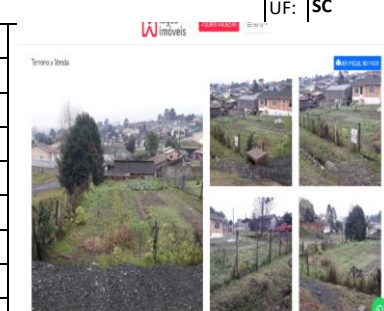
DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Elemento Comparativo 9 |                                                                                                                                               |                      |                      |                |            |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------|
| Endereço:              |                                                                                                                                               |                      |                      |                |            |
| Bairro:                | Penha                                                                                                                                         | Cidade:              | Lages                | UF:            | SC         |
| Informante:            | <a href="https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/33061/terreno-para-venda">https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/33061/terreno-para-venda</a> |                      |                      |                |            |
| Área do Terreno:       | 450,00                                                                                                                                        | Topografia:          | Caído para os fundos | Testada:       |            |
| Área do Terreno:       |                                                                                                                                               | Uso:                 | Residencial          | Profundidade:  |            |
| Área Equivalente:      | 450,00                                                                                                                                        | Classificação:       |                      |                |            |
| Idade Aparente:        |                                                                                                                                               | Tipologia:           |                      | Mult. Frentes: | Esquina    |
| Qtde. Dorm.:           |                                                                                                                                               | Est. de Conservação: | Novo                 | Zoneamento:    |            |
| Preço Anunciado:       | R\$ 150.000,00                                                                                                                                | Vagas:               |                      | Andar:         |            |
| Oferta/ Transação:     | Oferta                                                                                                                                        | Unitário/m²:         | R\$ 300,00           | Data:          | 11/09/2025 |
| Observações:           |                                                                                                                                               |                      |                      |                |            |



| Elemento Comparativo 10 |                                                                                                                                               |                      |                   |                |            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|------------|
| Endereço:               |                                                                                                                                               |                      |                   |                |            |
| Bairro:                 | PENHA                                                                                                                                         | Cidade:              | LAGES             | UF:            | SC         |
| Informante:             | <a href="https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/33060/terreno-para-venda">https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/33060/terreno-para-venda</a> |                      |                   |                |            |
| Área do Terreno:        | 450,00                                                                                                                                        | Topografia:          | Em aclave até 20% | Testada:       |            |
| Área do Terreno:        |                                                                                                                                               | Uso:                 | Residencial       | Profundidade:  |            |
| Área Equivalente:       | 450,00                                                                                                                                        | Classificação:       |                   |                |            |
| Idade Aparente:         |                                                                                                                                               | Tipologia:           |                   | Mult. Frentes: | Esquina    |
| Qtde. Dorm.:            |                                                                                                                                               | Est. de Conservação: |                   | Zoneamento:    |            |
| Preço Anunciado:        | R\$ 180.000,00                                                                                                                                | Vagas:               |                   | Andar:         |            |
| Oferta/ Transação:      | Oferta                                                                                                                                        | Unitário/m²:         | R\$ 360,00        | Data:          | 11/09/2025 |
| Observações:            |                                                                                                                                               |                      |                   |                |            |



| Elemento Comparativo 11 |                                                                                                                                                                                       |                      |                      |                |             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|
| Endereço:               | Rua Roquete Pinto                                                                                                                                                                     |                      |                      |                |             |
| Bairro:                 | São Miguel                                                                                                                                                                            | Cidade:              | LAGES                | UF:            | SC          |
| Informante:             | <a href="https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-360-m/TE0247-FON6">https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-360-m/TE0247-FON6</a> |                      |                      |                |             |
| Área do Terreno:        | 360,00                                                                                                                                                                                | Topografia:          | Abaixo no nível da R | Testada:       |             |
| Área do Terreno:        |                                                                                                                                                                                       | Uso:                 | Residencial          | Profundidade:  |             |
| Área Equivalente:       | 360,00                                                                                                                                                                                | Classificação:       |                      |                |             |
| Idade Aparente:         |                                                                                                                                                                                       | Tipologia:           |                      | Mult. Frentes: | Meio quadra |
| Qtde. Dorm.:            |                                                                                                                                                                                       | Est. de Conservação: | Novo                 | Zoneamento:    |             |
| Preço Anunciado:        | R\$ 120.000,00                                                                                                                                                                        | Vagas:               |                      | Andar:         |             |
| Oferta/ Transação:      | Transação                                                                                                                                                                             | Unitário/m²:         | R\$ 333,33           | Data:          | 11/09/2025  |
| Observações:            |                                                                                                                                                                                       |                      |                      |                |             |

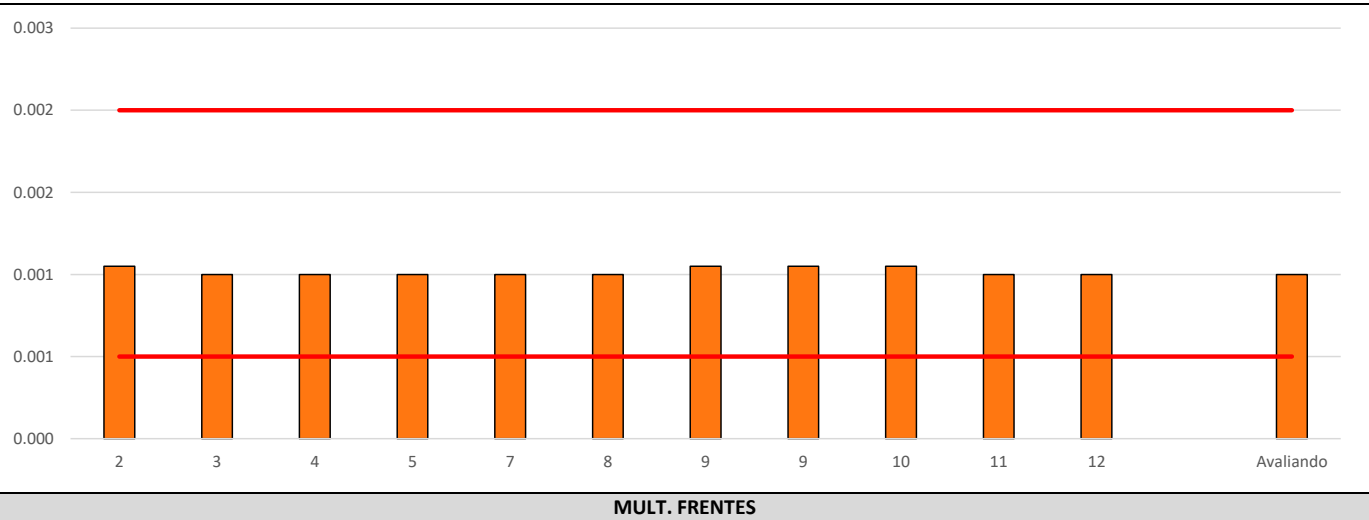
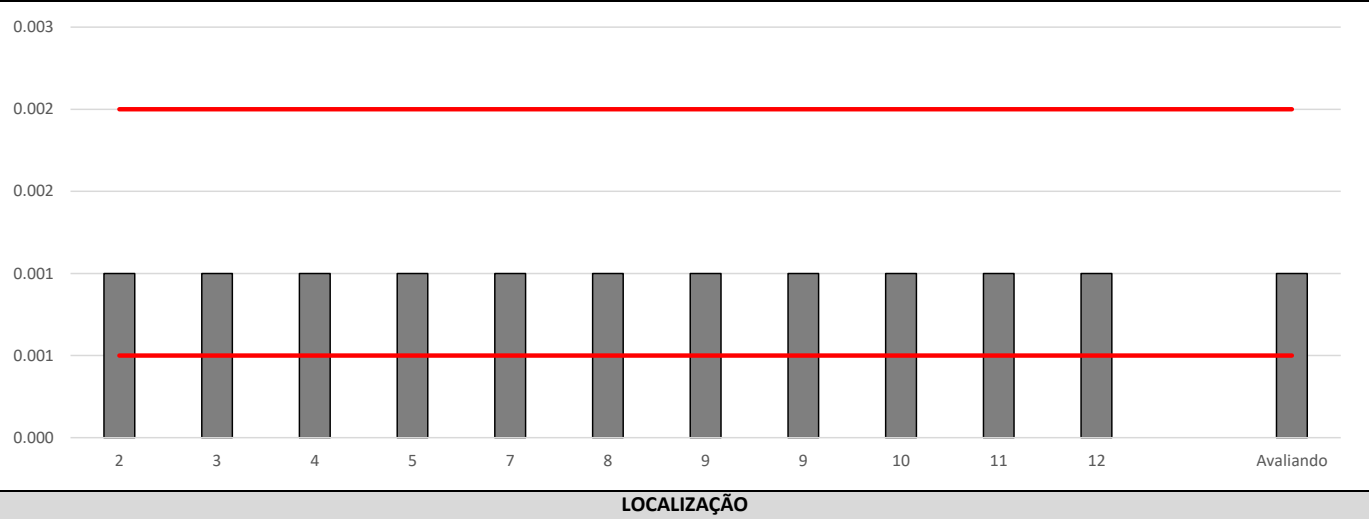
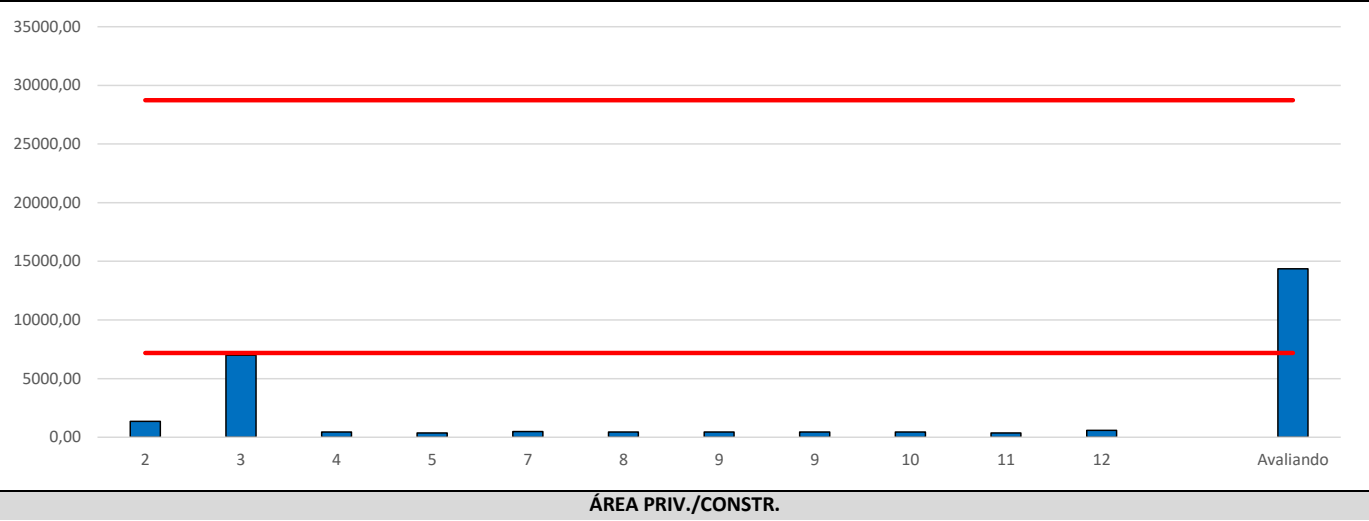


# Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

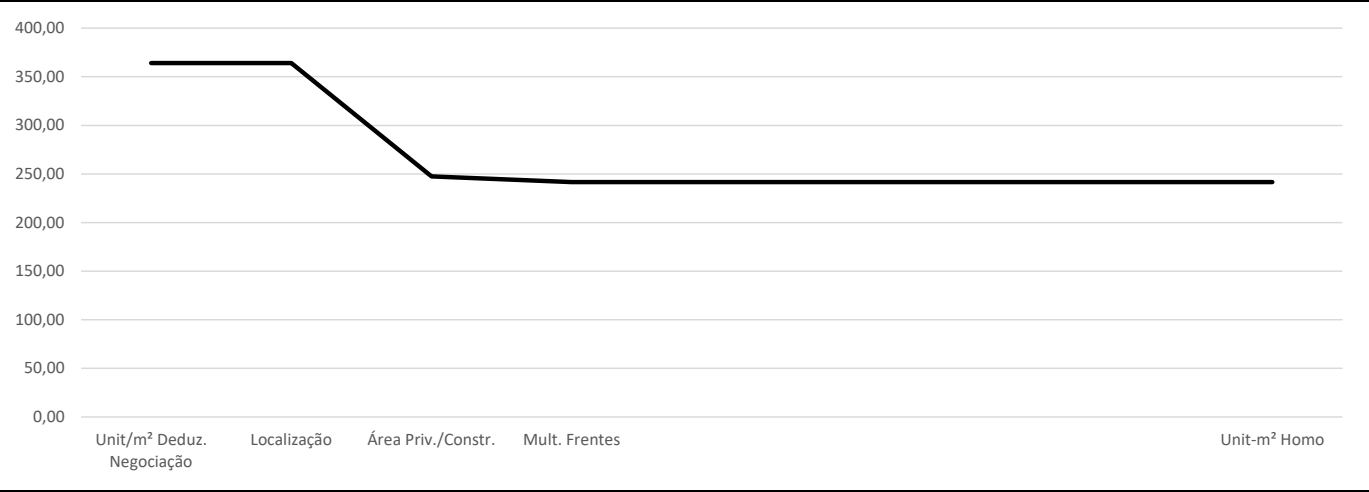


# Avaliação de Imóveis Urbanos

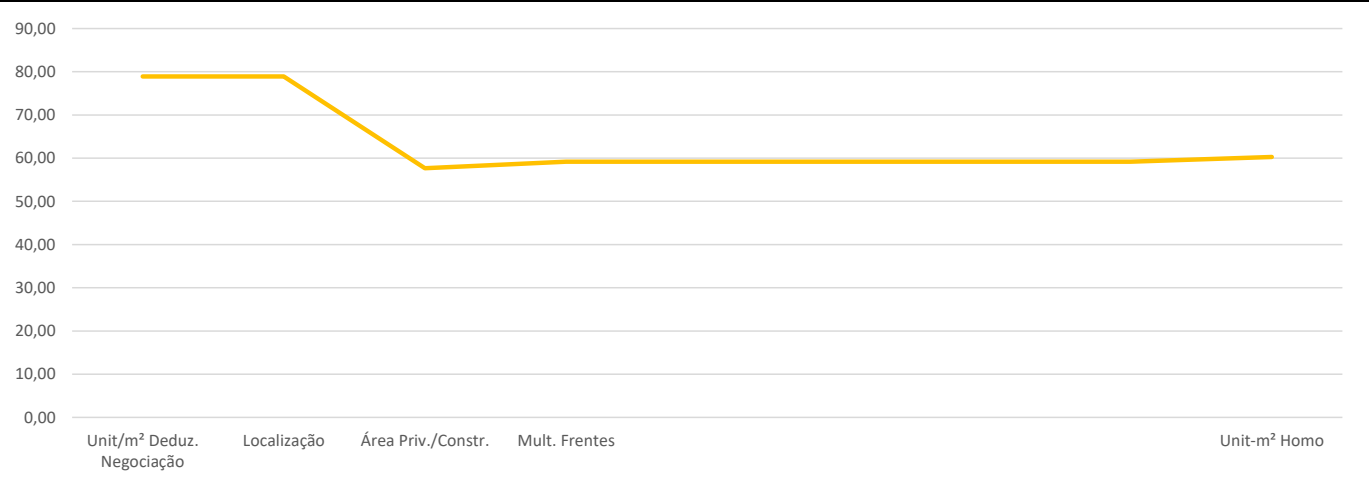
DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

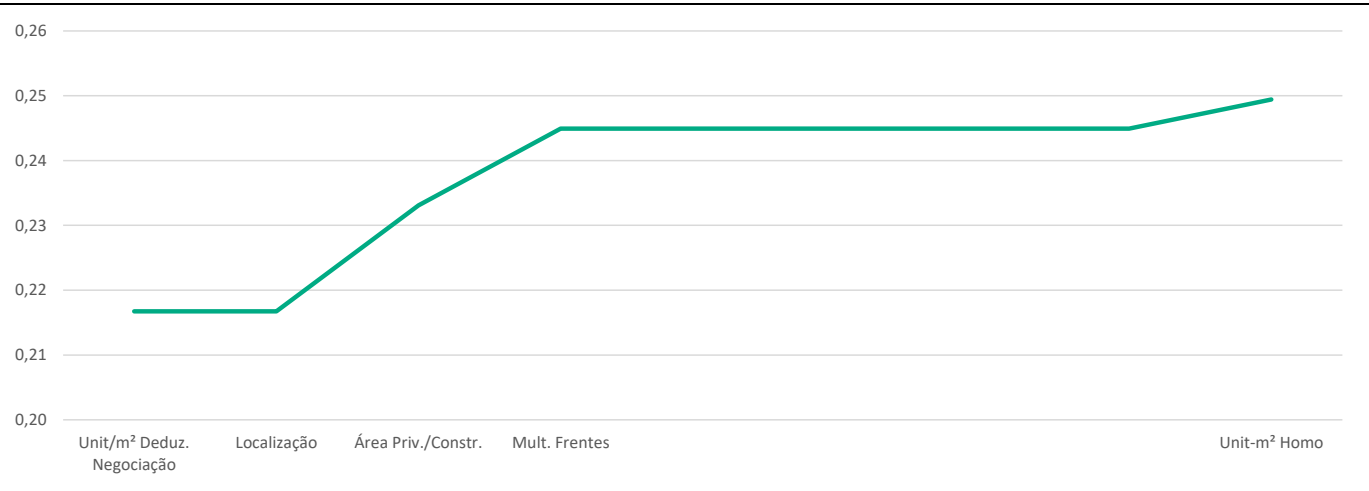
## ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

| A         | Preço Anunciado  | Área Priv./Constr. | F. Oferta | Unit/m² Deduz. Negociação | Localização |       | Área Priv./Constr. | Mult. Frentes |       |       |       |       |       |       |       |       |       | Soma Fatores | Unit-m² Homó |
|-----------|------------------|--------------------|-----------|---------------------------|-------------|-------|--------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|--------------|
|           |                  |                    |           |                           | Fator       | Coef. |                    | Fator         | Coef. | Fator | Coef. | Fator | Coef. | Fator | Coef. | Fator | Coef. |              |              |
| 2         | R\$ 560.000,00   | 1350,00            | 0,90      | R\$ 373,33                | 1,000       | 1,000 | 0,744              | 1,050         | 0,952 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,696        | R\$ 260,01   |
| 3         | R\$ 2.600.000,00 | 7000,00            | 0,90      | R\$ 334,29                | 1,000       | 1,000 | 0,914              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,914        | R\$ 305,55   |
| 4         | R\$ 180.000,00   | 450,00             | 1,00      | R\$ 400,00                | 1,000       | 1,000 | 0,649              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,649        | R\$ 259,44   |
| 5         | R\$ 180.000,00   | 360,00             | 0,90      | R\$ 450,00                | 1,000       | 1,000 | 0,631              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,631        | R\$ 283,84   |
| 7         | R\$ 180.000,00   | 482,18             | 0,90      | R\$ 335,97                | 1,000       | 1,000 | 0,654              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,654        | R\$ 219,80   |
| 8         | R\$ 135.000,00   | 450,00             | 0,90      | R\$ 270,00                | 1,000       | 1,000 | 0,649              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,649        | R\$ 175,12   |
| 9         | R\$ 150.000,00   | 450,00             | 0,90      | R\$ 300,00                | 1,000       | 1,000 | 0,649              | 1,050         | 0,952 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,601        | R\$ 180,30   |
| 9         | R\$ 150.000,00   | 450,00             | 0,90      | R\$ 300,00                | 1,000       | 1,000 | 0,649              | 1,050         | 0,952 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,601        | R\$ 180,30   |
| 10        | R\$ 180.000,00   | 450,00             | 0,90      | R\$ 360,00                | 1,000       | 1,000 | 0,649              | 1,050         | 0,952 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,601        | R\$ 216,35   |
| 11        | R\$ 120.000,00   | 360,00             | 1,00      | R\$ 333,33                | 1,000       | 1,000 | 0,631              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,631        | R\$ 210,25   |
| 12        | R\$ 320.000,00   | 584,00             | 1,00      | R\$ 547,95                | 1,000       | 1,000 | 0,670              | 1,000         | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,670        | R\$ 367,17   |
| Avaliando |                  | 14367,50           |           |                           | 1,000       |       | 1,000              | 1,000         |       | 1,000 |       | 1,000 |       | 1,000 |       | 1,000 |       |              |              |

|                          |        |     |     |     |     |     |     |     |     |        |
|--------------------------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| Média Aritmética         | 364,08 | 364 | 247 | 242 | 242 | 242 | 242 | 242 | 242 | 241,65 |
| Desvio Padrão            | 78,91  | 79  | 58  | 59  | 59  | 59  | 59  | 59  | 59  | 60,27  |
| Coefficiente de Variação | 0,22   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0,25   |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Média Saneada     | 229,10 |
| Limite Inferior   | 169,15 |
| Limite Superior   | 314,14 |
| Dados Saneados    | 10     |
| Dados Descartados | 1      |

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

#### DADOS

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Número de Dados Coletados:   | 11     |
| Número de Dados Saneados:    | 10     |
| Número de Dados Descartados: | 1      |
| Limite Inferior (p/m²):      | 169,15 |
| Média Aritmética (p/m²):     | 241,65 |
| Limite Superior (p/m²):      | 314,14 |
| Média Saneada (p/m²):        | 229,10 |
| T. de Student:               | 1,383  |
| Desvio Padrão:               | 60,27  |
| Coefficiente de Variação:    | 0,25   |

#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

|                         |               |            |
|-------------------------|---------------|------------|
| Inferior (p/m²):        | -11,51%       | R\$ 202,74 |
| Estimado                |               | R\$ 229,10 |
| Superior (p/m²):        | 11,51%        | R\$ 255,46 |
| <b>Amplitude Total:</b> | <b>23,01%</b> |            |

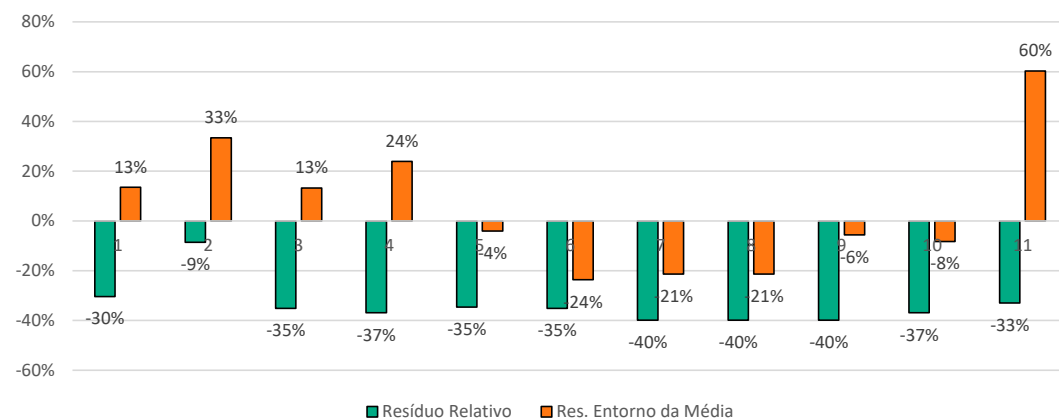
#### CAMPO DE ARBITRIO

|                   |      |            |
|-------------------|------|------------|
| Inferior (p/m²):  | -15% | R\$ 194,73 |
| Estimado          |      | R\$ 229,10 |
| Superior (p/m²):  | 15%  | R\$ 263,46 |
| Arbitrio Adotado: | 0%   |            |

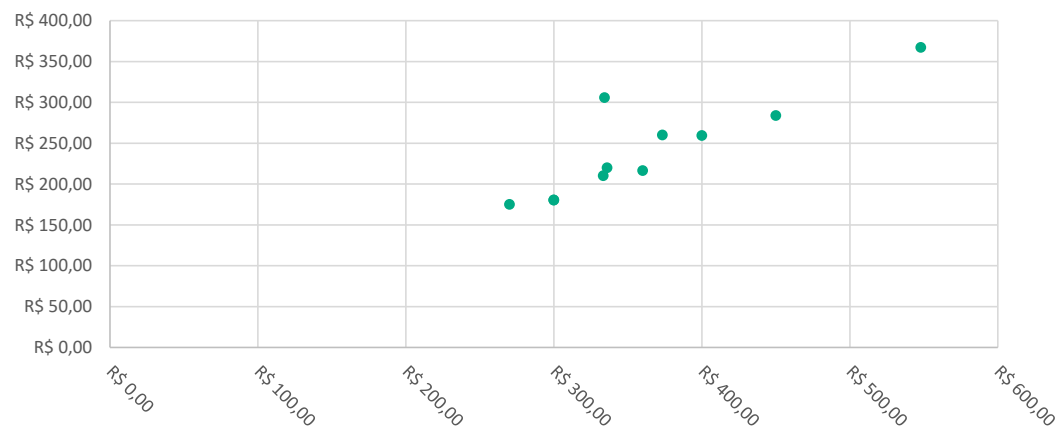
#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Área do Avaliando:               | 14367,50                |
| Unitário por m²:                 | R\$ 229,10              |
| Valor de Mercado Calculado:      | R\$ 3.291.551,41        |
| <b>Valor de Mercado Adotado:</b> | <b>R\$ 3.291.600,00</b> |

#### RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



#### DISPERSÃO (Observado x Estimado)



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO |  |  |
|----------------------------|--|--|
| Fundamentação              |  |  |

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                                                          |          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Caracterização do imóvel Avaliando<br><b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>                                         | 3 Pontos |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados<br><b>5</b>                                                         | 2 Ponto  |
| 3    | Identificação dos dados de mercado<br><b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b> | 2 Pontos |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores<br><b>0,50 a 2,00</b>                                                    | 2 Ponto  |

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Pontos obtidos<br><b>9 Pontos</b>                                                             |
| 2    | Itens Obrigatórios<br><b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b> |
| 3    | Grau de Fundamentação Obtido<br><b>Grau II</b>                                                |

| Precisão |  |
|----------|--|
|----------|--|

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

|   |                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido<br><b>16,69%</b> |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br><b>Grau III</b>                  |

DOCUMENTAÇÃO



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES**  
CPF: 425.579.419-72 - OFICIAL INTERINO DESIGNADO: NEREU RAMOS

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 23.700, datada de 04 de Setembro de 2000, conforme imagem abaixo:

**Registro de Imóveis**  
**REGISTRO GERAL**

Livro Nº. 2 Fis. 01

Matrícula Nº. 23.700

**UM TERRENO**, denominado Lote C, sem benfeitorias e próprio para edificações, com a área superficial de 14.367,50mts (quatorze mil, trezentos e sessenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), situado na Rua Indalécio Batista Gomes, no Bairro São Miguel, nesta cidade de Lages-SC, com as seguintes confrontações: ao Norte, na extensão de 138,80mts, com a Rua Indalécio Batista Gomes, na linha de frente, e mais 10,20mts, com o Lote A, por linhas quebradas; ao Sul, na extensão de 120,00mts, com terrenos de José Luis M. da Silva, Manoel Joaquim Chaves, Zilma de Souza Gonçalves, JFC Escritórios Contábil Ltda., Osmar Luiz Antunes, Rua Araribóia, Docelina N. de Oliveira e outros, João Fernandes Felix do Pardo, Sudário Felix de Godói e Maria José M. Branco, na linha que fecha aos fundos; ao Leste, na extensão de 27,50mts, com o lote A, mais 69,50mts com terrenos da Prefeitura Municipal de Lages, por linhas quebradas, na linha lateral direita; e, ao Oeste, na extensão de 104,00mts, com terreno da Cerâmica Mclegari Ltda., na linha lateral esquerda.

**TÍTULO AQUISITIVO**: Matriculado neste Ofício sob nº R-1/23.258. Dou Fé. *[Assinatura]* O Oficial.

**PROPRIETÁRIO**: **CERÂMICA CARBONERA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Joaquim Nabuco, s/nº, nesta cidade de Lages-SC, inscrita no CNPJ/MF. nº 84.935.196/0001-04.

**R-1/23.700** - PROCEDE-SE a presente abertura de matrícula a requerimento da proprietária, acima qualificada, para dar características e confrontações ao imóvel objeto desta matrícula, oriundo de **DESMEMBRAMENTO** de área maior constante dos títulos aquisitivos desta, nos termos da Lei nº 6.766 de 29/12/79 e, de acordo com o Decreto nº 5821 expedido em data de 22 de Maio de 2.000, pela Prefeitura Municipal de Lages-SC., do qual fica juntamente com o mapa da área originada, arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 04 de Setembro de 2.000. O Oficial. *[Assinatura]* Emol. R\$ 3,75.

**R-2/23.700:Protocolo nº 88.254**: 18/11/2010:- Conforme Ofício nº 039100019550-000-004, datado de 30 de setembro de 2010, extraído dos Autos da Ação de Adjudicação Compulsória nº 039.10.001955-0 expedido pelo Exmo.(a). Sr. (a) Dr.(a) Juiz de Direito da Terceira Vara Cível, da Comarca de Lages-SC, em que são partes: Autor: Nelson Godinho de Souza. Réu: Cerâmica Carbonera Ltda, o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido adjudicado compulsoriamente, fica pertencendo a **NELSON GOBINHO DE SOUZA**, RG nº 8/R 2.829.847 SSP-SC, CPF nº 828.907.229-53, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, com **JOANA FIGUEIREDO DE SOUZA**, RG nº 8/C 3.315.932 SSP-SC, CPF nº 838.630.289-53,

Segue ...

**ESPAÇO  
EM BRANCO**

Endereço: Av. Luiz de Camões nº 1144 - Coral- Lages - SC Fone: (49) 3222-1659 - Cel: (49) 9971-5553 / CEP: 88523-000

Página 1/2

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação



## ESTADO DE SANTA CATARINA

### 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES

CPF: 425.579.419-72 - OFICIAL INTERINO DESIGNADO: NEREU RAMOS

**Continuação R-2**

brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Lages-SC. Pelo valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais). E recolhido o ITBI através da Guia nº 2023/2010, juntamente com outros imóveis no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 21 de dezembro de 2010. Nereu Ramos. Registrador Substituto Legal. Emol. R\$ 336,00

**AV-3/23.700:-** Protocolo nº 90.902:- 16 de Setembro de 2011:- Conforme Ofício nº 039110015760-000-001, datado de 29 de agosto de 2011, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Joarez Rusch, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Lages-SC, extraído dos Autos nº 039.111.001576-0, em que são partes: Autor: Cerâmica Carbonera Ltda; Réu: Nelson Godinho de Souza. Fica o imóvel objeto desta matrícula gravado com a **restrição de impossibilidade de venda**. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 21 de Setembro de 2011. Silvana Dias Ramos. Escrevente. Emol. R\$ 66,65.

**R-4/23.700:-** Protocolo nº 108.147, 12 de Setembro de 2017:- PROCEDE-SE a presente averbação para constar que de acordo com Ofício nº 0001955-57.2010.8.24.0039-0008, datado de 12 de Julho de 2016, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Ariovaldo Rogério Ribeiro da Silva, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Lages-SC; extraído dos Autos da Ação de Procedimento Sumário; Em que são partes: Autor/Interessado: NELSON GODINHO DE SOUZA e outro; Réu: CERÂMICA CARBONERA LTDA. O qual requer o **CANCELAMENTO da averbação da ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**, registrada sob nº R-2/23.700, passando a figurar como proprietário, **CERÂMICA CARBONERA LTDA**, CNPJ nº 84.935.196/0001-04. Cujos documentos ficam arquivados, inclusive por meio eletrônico (Protocolo nº 108.147) neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 19 de Setembro de 2017. Silvana Dias Ramos - Escrevente Substituta. Emol. R\$ 101,40 + Selo de fiscalização R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EVN21671-PEFO

**AV-5/23.700:-** Protocolo nº 108.303, 02 de Outubro de 2017:- PROCEDE-SE a presente averbação, para constar que de acordo com Ofício nº 0001576-82.2011.8.24.0039-0005, datado de 27 de Setembro de 2017, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Joarez Rusch, Juiz de Direito, da 1ª Vara Cível desta comarca de Lages-SC, extraído dos Autos nº 0001576-82.2011.8.24.0039, da Ação de Procedimento Ordinário, em que são partes: Autor: Cerâmica Carbonera LTDA; Réu: Nelson Godinho de Souza; O qual autoriza o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE**, averbada sob nº AV-3/23.700 acima. Cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 06 de Outubro de 2017. Nereu Ramos - Registrador Interino. Emol. R\$ 101,40 + Selo de Fiscalização R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EVR94905-V4KZ

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 23.700.

O referido é verdade e dou fé. Lages-SC, 13 de Abril de 2018.

[X] Nereu Ramos - Oficial Interino Designado  
[ ] Silvana Dias Ramos - Escrevente Substituta

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**FBG06875-OIAS**  
Confira os dados do ato em:  
**selo.tjsc.jus.br**

**Emolumentos:**  
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 10,35  
Selos: R\$ 1,90  
Total: R\$ 12,25

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

**ESPAÇO  
EM BRANCO**

Endereço: Av. Luiz de Camões nº 1144 - Coral- Lages - SC Fone: (49) 3222-1659 - Cel: (49) 9971-5553 / CEP: 88523-000

Página 2/2

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação



Santa Catarina  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES  
SECRETARIA DE FINANÇAS

### INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 24486

#### Dados do Imóvel

Código do imóvel: 24486  
Inscrição imobiliária: 9.530.301.0054.0400.002.1  
Nome do contribuinte: UBALDO IVONI WOLFF DE OLIVEIRA  
Logradouro: Rua - JOAQUIM NABUCO  
Número: 750  
Bairro: FERROVIA  
CEP: 88.509-470  
Código do contribuinte: 265113

#### Características do Imóvel

Tipo de Imposto: 01 - Predial  
Patrimônio: 01 - Particular  
Posse: 01 - Próprio  
Ocupação: 03 - Prest. Serviços  
Incidência: 09 - Normal  
Alíquota Predial (Migr): 2,5000  
Alíquota Territorial (Migr): 2,5000  
Área do Terreno (m2): 30.948,2800  
Testada Real (Migr): 246,4303  
Valor Imposto Territorial (R\$): 6.338,6200  
Tipo de Construção.: 09 - Barracao Industrial  
Estrutura: 05 - Madeira  
Em Construção: Não  
Ano da Construção (Migr): 1982  
Área Privativa (Migr): 1.375,9000  
Área da Edificação (m2): 1.318,8000  
Valor Imposto Predial (R\$): 4.073,0000  
Valor do Imposto Total (R\$): 11.827,0700  
Valor Venal Terreno (Migr): 155.701,1379  
Vlr.Venal Edificação (Migr): 101.964,3767  
Vlr.M.Linear Testada (Migr): 411,9748  
Valor M2 Edificação (Migr): 284,2501  
Alíquota do Imposto (Migr): 5,0000  
Propriedade Única: 02 - Mais de Uma  
Possui Dividas/Débitos: SIM

Lages (SC), 11 de Setembro de 2025

Benjamin Constant, 13 - Centro  
Lages (SC) - CEP: 88.501-900 - Fone: (49) 3221-1000 - Fax: (49) 3019-7405 - E-mail: [compras@lages.sc.gov.br](mailto:compras@lages.sc.gov.br)





## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.