

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Processo - 5014002-21.2023.8.24.0039	Data da Solicitação:	29/05/2025
Proprietário:	IDENTO AZUL VIEIRA	Data da Vistoria:	29/05/2025
Endereço:	Rua Rubens de Arruda Ramos	Data do Laudo:	29/05/2025
Complemento:	n° 881	Matrícula/Cartório:	20.445
Bairro:	Penha	Objetivo:	Avaliação Judicial
Cidade:	Lages UF: SC CEP: 88525-600	Finalidade:	Avaliação Judicial
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas

Características do Imóvel

Matrícula		IPTU		Uso:	Residencial
Terreno:	456,64 m ²	Terreno:	456,64 m ²	Tipologia:	-
Construída:	80,51 m ²	Construída:	80,51 m ²	Idade Aparente:	30
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	-	Topografia:	Caído para os fundos até 10% a 20%
Garagem:	- m ²	Área Considerada		Est. Conservação:	Regular
Depósito:	- m ²	Terreno:	456,64 m ²	Qtd. de Quartos:	2
Total:	456,64 m ²	Construída:	80,51 m ²	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal:	-			Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 286.600,00

(DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, SEISCENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Após análise técnica do imóvel em questão, observando as características físicas, localização e condições de mercado, estabeleceu-se o valor de avaliação com base em comparativos de imóveis similares na região.

Entretanto, deve-se considerar que a edificação existente não possui averbação junto ao registro de imóveis, o que implica na necessidade de futura regularização documental por parte do proprietário ou comprador. Tal condição afeta diretamente o valor de mercado do bem, considerando que imóveis com pendências documentais possuem menor liquidez e maior risco jurídico para transações.

Dessa forma, o valor final adotado para o imóvel foi ajustado com um desconto médio de 6%, percentual este que representa uma estimativa razoável para cobrir as despesas com a regularização da edificação, incluindo custos com projetos, taxas de cartório, honorários técnicos e eventuais exigências municipais.

Responsável Técnico: **Daniel Tadeu Francisco**
 Telefone de Contato: **49 99189-2147**
 Identificação: **PERITO AVALIADOR CRECI/SC28405**

Assinatura: _____

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Ruim	Irregular	Loteamento	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
15,00 m	30,00 m	30,00 m	15,00 m	456,64 m²

ADENDO
Fator Valorizante:
Fator Desvalorizante:

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
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:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro: Rua Rubens Arruda



Vista do Logradouro: Rua Manoel Oliveira

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel está localizado em uma região estratégica e bastante prática para o dia a dia. Fica próximo a mercados e escolas, o que facilita a rotina de famílias e estudantes. O acesso à avenida principal é rápido e direto, garantindo mobilidade e conexão com outros bairros da cidade. A rua frontal Rua Rubens Arruda é pavimentada, o que oferece conforto e valorização ao imóvel, enquanto a rua lateral Rua Manoel Oliveira ainda não possui calçamento, o que pode representar uma oportunidade futura de valorização com obras de infraestrutura.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENDIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Possui Vagas no Emp.	Tipo das Vagas	Número de Blocos:
Regular	inexistente (nenhum)	Sim	Coberta	6
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
1	-	-	-	

ADENDO

Imóvel em Construção: **Não** Status da Obra: **100%**

Quais manutenções a ser realizadas

Paredes, cerâmica, e telhados

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira	Ferro
Quarto de hóspedes	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira	Ferro
Quarto principal	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira	Ferro
Despensa	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira	Ferro
Cozinha	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira	Ferro
Banheiro	1	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Ferro

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

O imóvel, construído em alvenaria, apresenta sinais evidentes de desgaste devido à ação do tempo e à falta de manutenções periódicas. Observam-se rachaduras nas paredes que comprometem a estética e podem indicar possíveis falhas estruturais. O piso em cerâmica encontra-se desgastado e sem manutenção adequada. A grade possui elementos estruturais em madeira com sinais de rompimento, exigindo reparos urgentes. Em relação ao terreno, o arte está cercado por muros, porém uma das laterais ainda encontra-se sem fechamento, o que compromete a segurança e a delimitação da propriedade.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

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 - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Imagem Aérea



FACHADA



FACHADA



Imagem Aérea - FACHADA



LATERAL



FRENTE

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



LATERAL DIREITO



LATERAL ESQUERDO



FRENTE



TERRENO DENTRO DO MURO



TERRENO DENTRO DO MURO



TERRENO DENTRO DO MURO

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



TERRENO DENTRO DO MURO



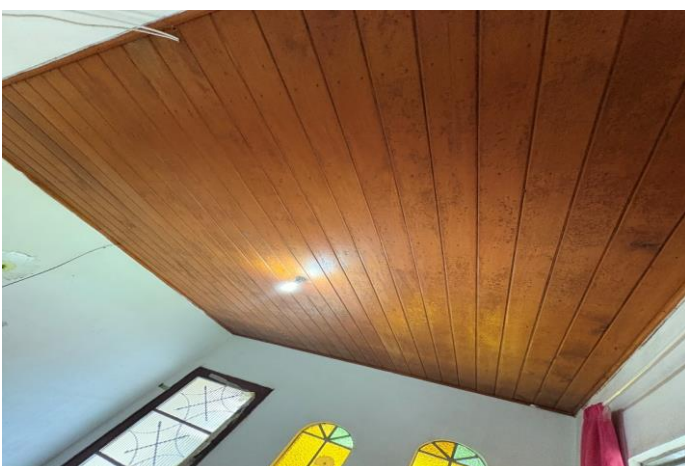
SALA



SALA



SALA



TETO DA SALA



PISO DA SALA

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



PAREDE DA SALA



QUARTO 01



QUARTO 01



QUARTO 01



QUARTO 01

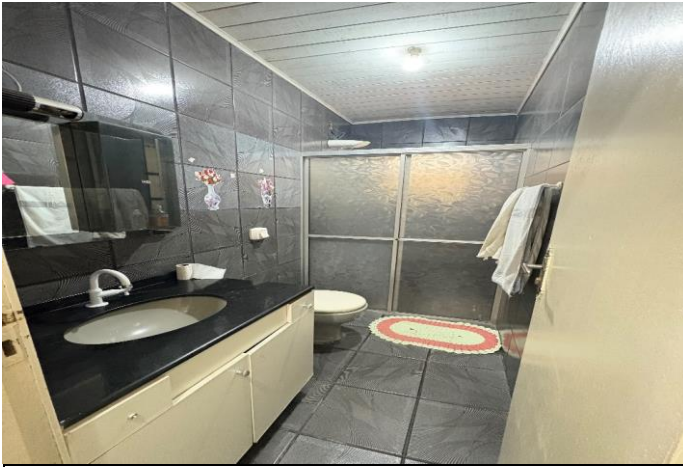


CORREDOR

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



BANHEIRO



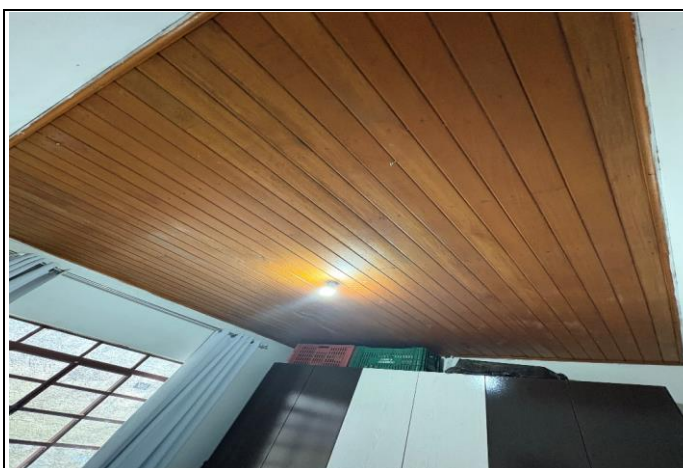
BANHEIRO



QUARTO 02



QUARTO 02



TETO DO QUARTO 02



QUARTO 03/ ÁREA DE SERVIÇO

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



QUARTO 03/ ÁREA DE SERVIÇO



QUARTO 03/ ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA



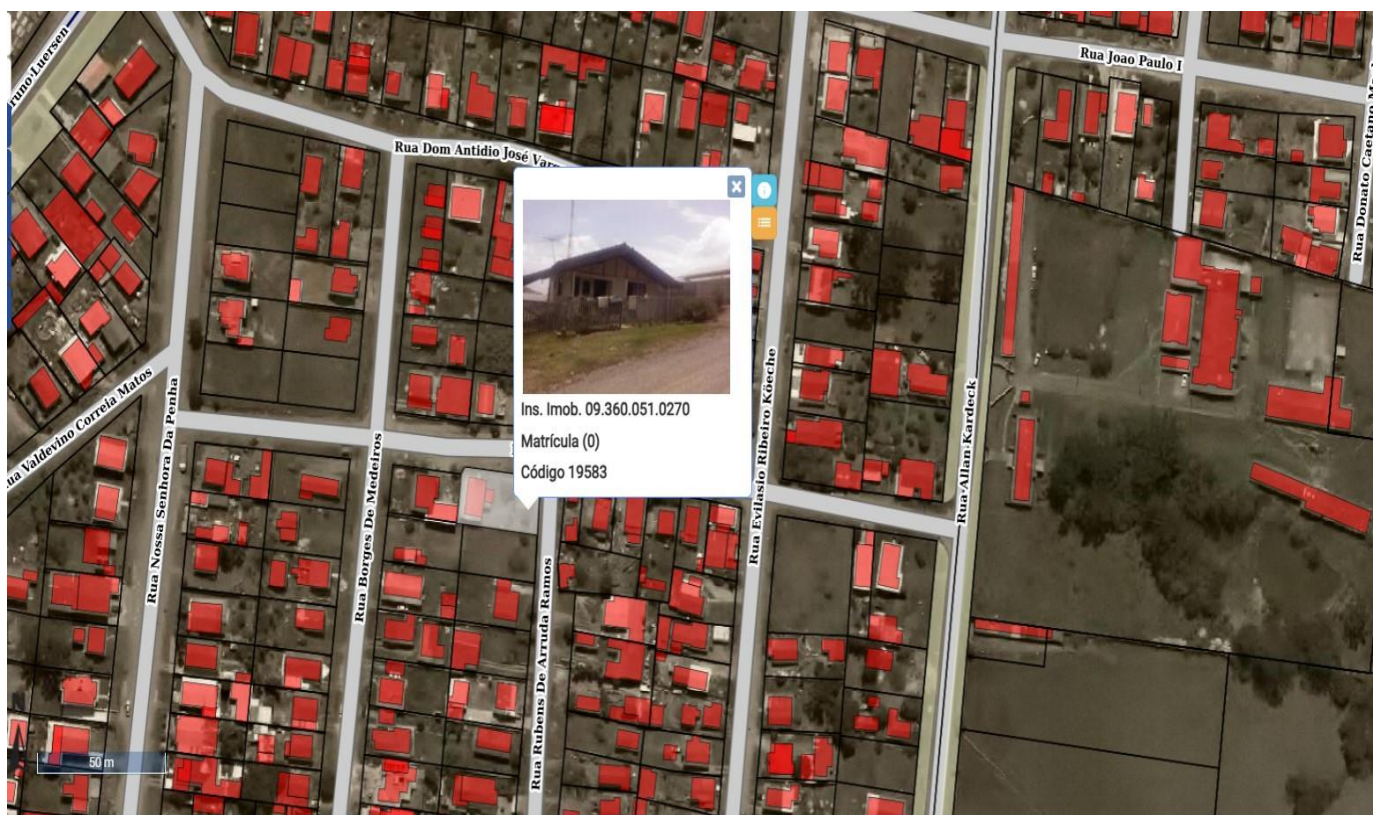
COZINHA

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

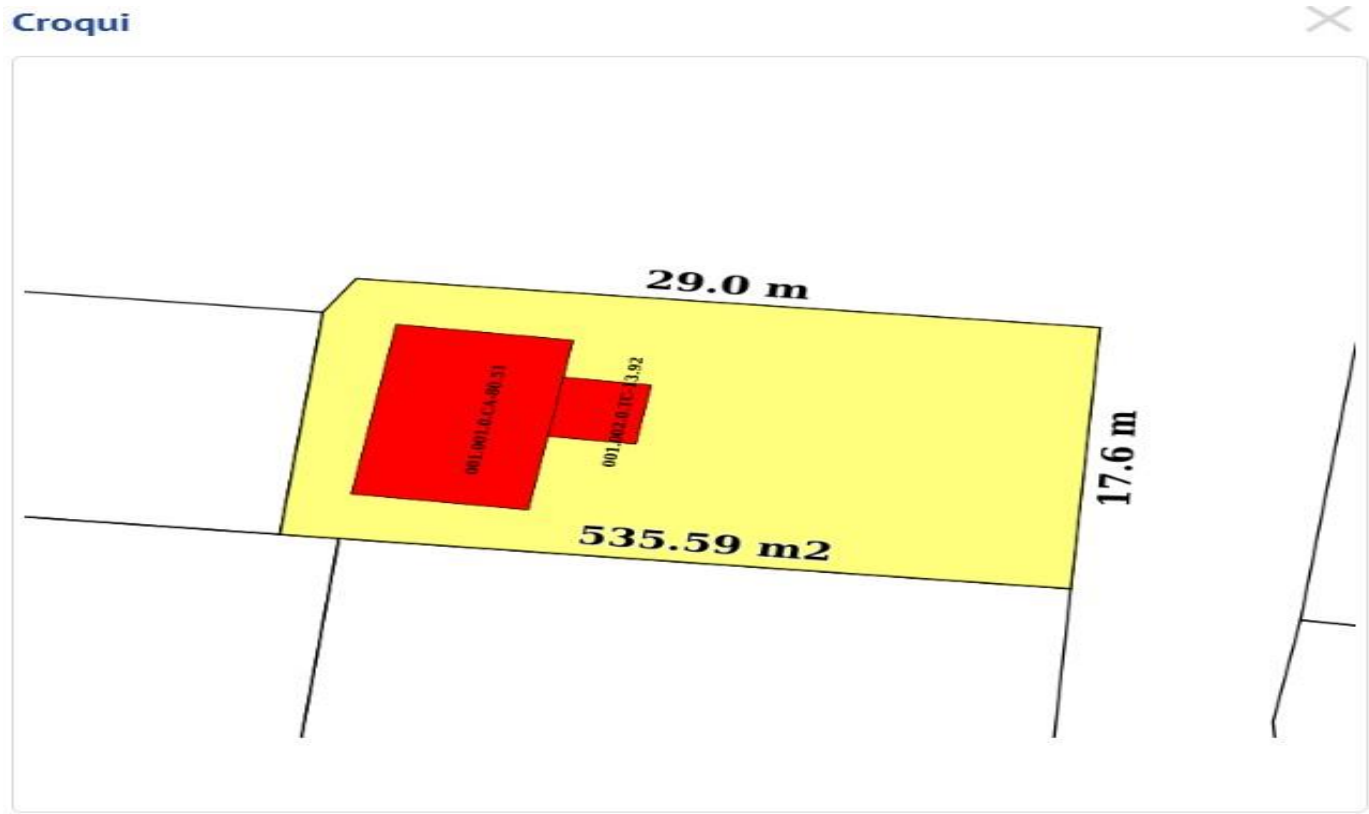
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 27°48'26"S 50°17'00"W

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS




Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundame

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO


Endereço:	Rua Rubens de Arruda Ramos, nº 881				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	80,51	Topografia:	Caído para os fundos até 10% a 20	Testada:	15,00
Área do Terreno:	456,64	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	80,51	CLASSIFICACAO	Casa Simples		
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	29/05/2025
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:					
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=1382				
Área Priv./Constr.:	70,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	70,00	Classificação:	Casa Econômico		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 279.000,00	Vagas:		Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.985,71	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Loteamento Pinhais				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=1153				
Área Priv./Constr.:	156,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	364,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	156,00	Classificação:	Casa Médio		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 970.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 6.217,95	Data:	
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos


DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundame


Elemento Comparativo 3					
Endereço:	R. Vital Brasil, 104				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=152				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	250,00	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 195.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 780,00	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Alan Kardec				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1469634-casa-de-alvenaria-no-bairro-penha?operacao=VE&referencia=1384				
Área Priv./Constr.:	67,70	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	174,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	67,70	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 5.169,87	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Rua Victor Meireles				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1474847-casa-de-alvenaria-no-bairro-penha?operacao=VE&referencia=1434				
Área Priv./Constr.:	138,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	138,00	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:	2	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.260,87	Data:	
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos


DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundame


Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Nossa Senhora da Penha, 19				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1410313-casa-de-madeira-no-bairro-penha?operacao=VE&referencia=876				
Área Priv./Constr.:	70,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	424,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	70,00	Classificação:	Barraco Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 9.285,71	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Rua Vitor Meireles, 101				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://ddsimoveis.com.br/imovel/1491348-casa-para-venda-no-bairro-penha?operacao=VE&referencia=dds1254				
Área Priv./Constr.:	113,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	113,00	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.097,35	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 8					
Endereço:					
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://ddsimoveis.com.br/imovel/1512713-otima-casa-no-bairro-penha?operacao=VE&referencia=dds1321				
Área Priv./Constr.:	94,00	Topografia:	Caído para os fundos até 5%	Testada:	
Área do Terreno:	225,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	94,00	Classificação:	Casa Médio		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 390.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 4.148,94	Data:	
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos


DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundame


Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Rua João Maria De Souza nº 114				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://gmempreendimentos.com/imovel/4613/lages/penha/casa-02-dormitorios-penha				
Área Priv./Constr.:	65,00	Topografia:	Acima do nível da Rua de 2,00 m a	Testada:	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	65,00	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:	2	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.076,92	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 10					
Endereço:					
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://rcruzimoveis.com.br/imovel/1491097-casa-mista-03-dormitorios-suite-em-lages?operacao=VE&referencia=0684				
Área Priv./Constr.:	180,82	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	180,82	Classificação:	Casa Médio		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.041,70	Data:	
Observações:					



Elemento Comparativo 11					
Endereço:					
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages		
Informante:	https://rcruzimoveis.com.br/imovel/1382464-casa-mista-bairro-penha-lages?operacao=VE&referencia=0224				
Área Priv./Constr.:	169,94	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	169,94	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	2	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 2.471,46	Data:	
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos


DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundame


Elemento Comparativo 12				
Endereço:	Rua Fausto de Souza, 6			
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages	
Informante:	https://www.mappaimobiliaria.com.br/imovel/2832191/casa-venda-lages-sc-penha			
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	90,00	Classificação:	Casa Simples	
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 2.444,44	Data:
Observações:				



Elemento Comparativo 13				
Endereço:				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages	
Informante:	https://imoblages.com.br/imovel/venda/casas/lages/penha/152			
Área Priv./Constr.:	78,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	78,00	Classificação:	Casa Simples	
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 3.333,33	Data:
Observações:				



Elemento Comparativo 14				
Endereço:				
Bairro:	Penha	Cidade:	Lages	
Informante:	https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/32927/casa-para-venda			
Área Priv./Constr.:	169,94	Topografia:		Testada:
Área do Terreno:	480,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	169,94	Classificação:	Casa Simples	
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	2	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 2.471,46	Data:
Observações:				



ntação conforme NBR 14.653-2



UF: SC



UF: SC



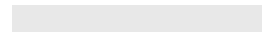
UF: SC



ntação conforme NBR 14.653-2



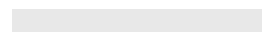
ntação conforme NBR 14.653-2



UF:	SC
-----	----



UF:	SC
-----	----



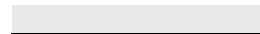
UF:	SC
-----	----



ntação conforme NBR 14.653-2



ntação conforme NBR 14.653-2



UF: SC



UF: SC



UF: SC

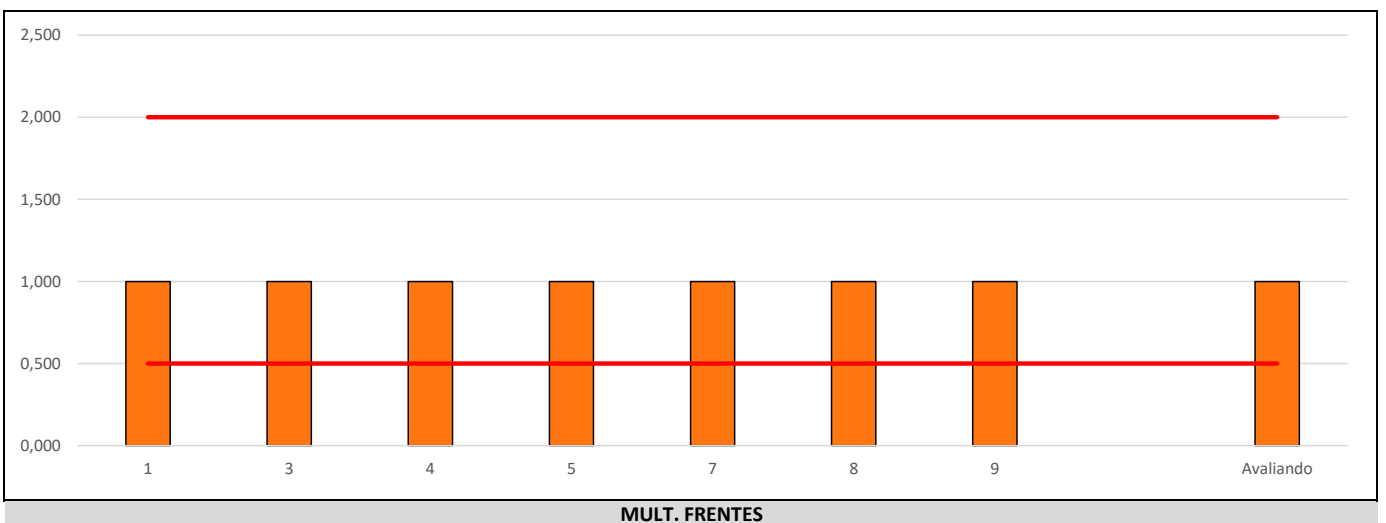
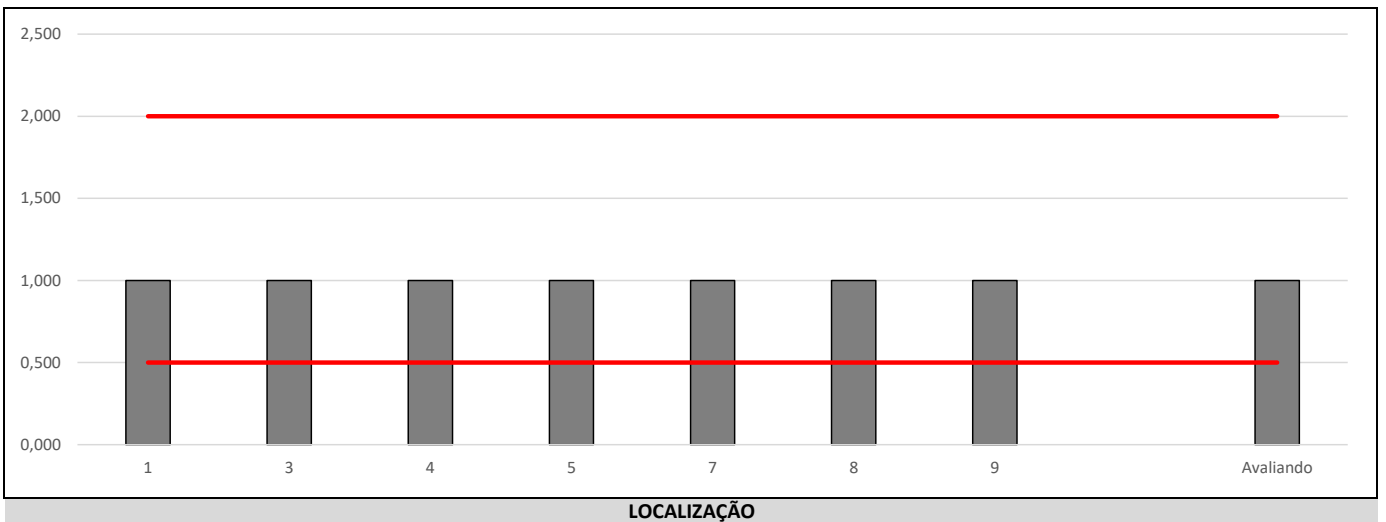
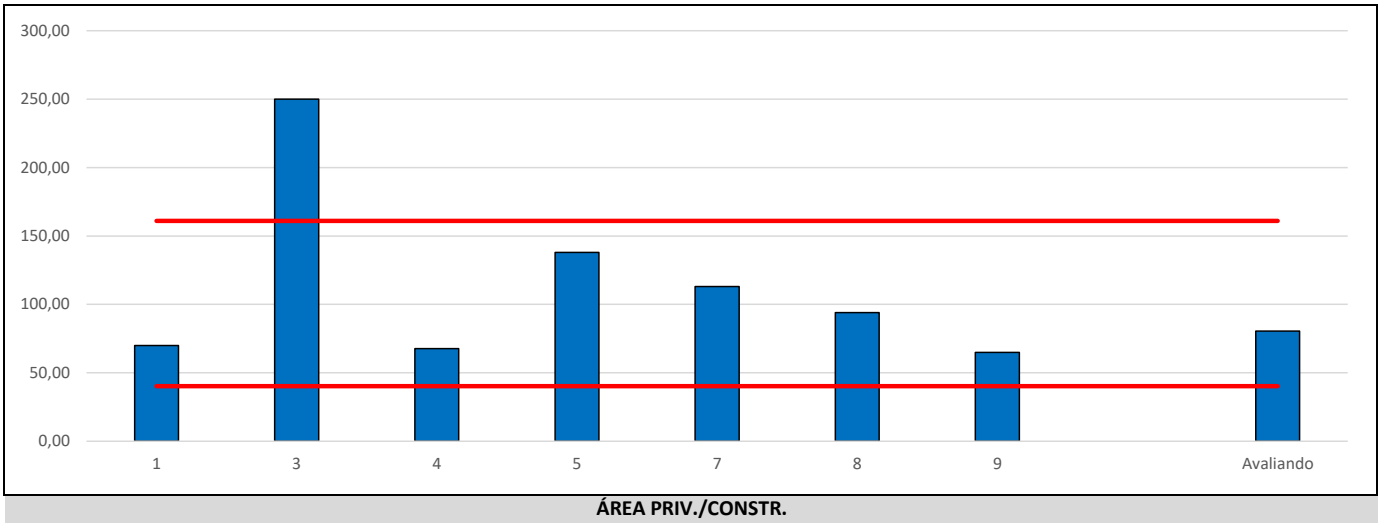


Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

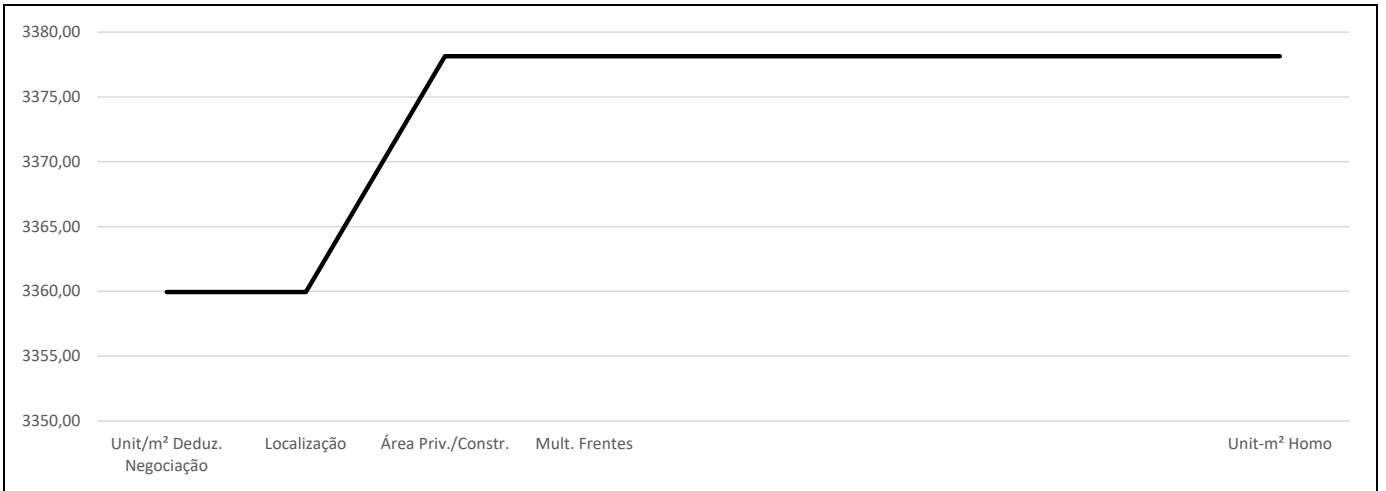


Avaliação de Imóveis Urbanos

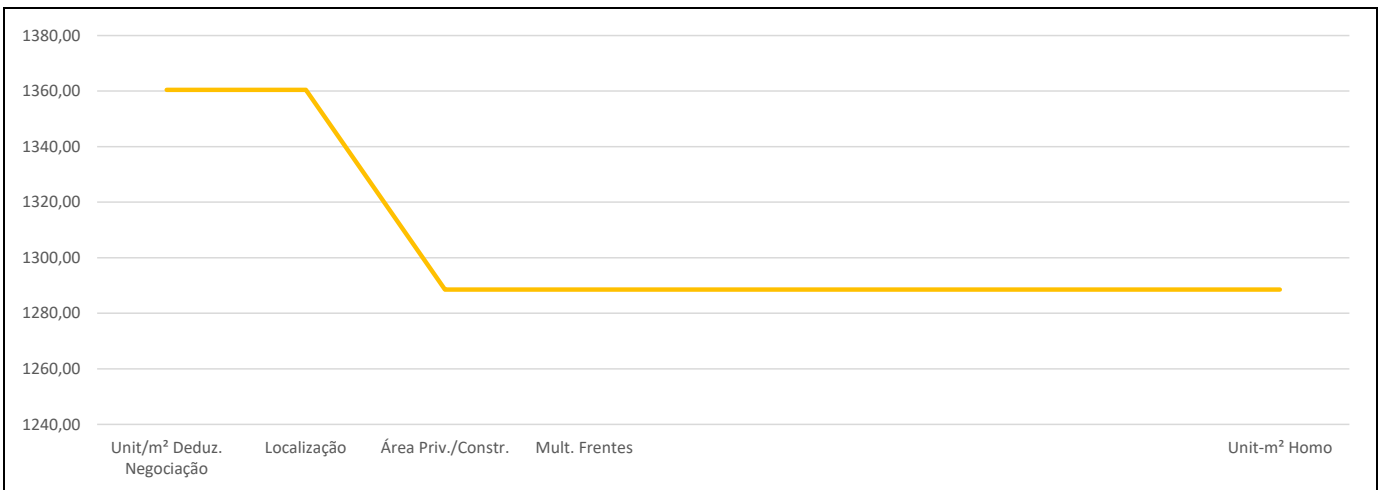
DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

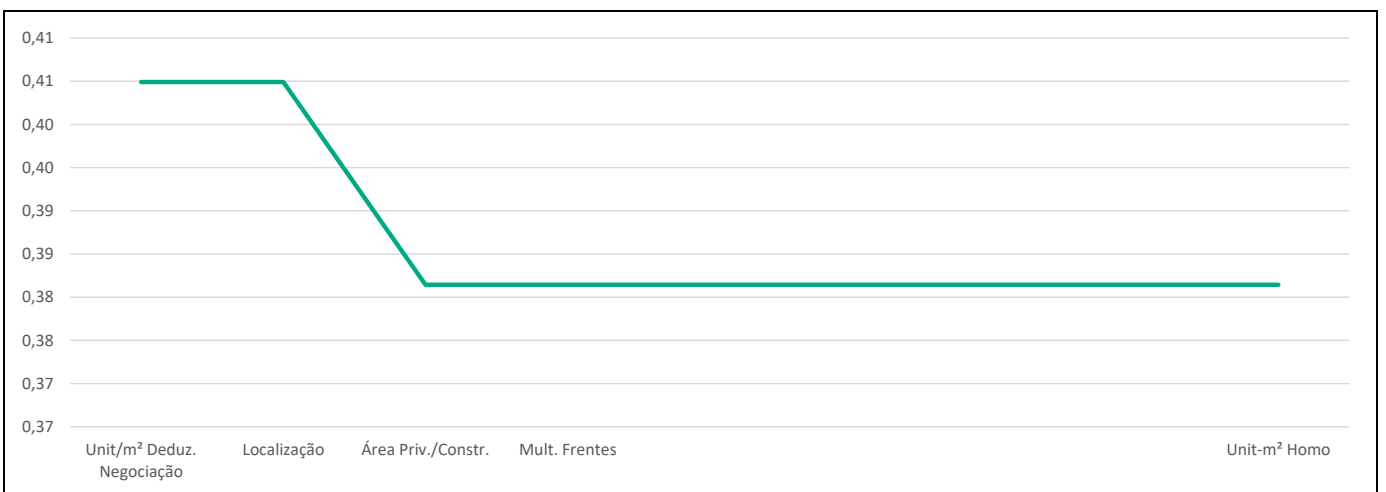
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

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 Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			
1	R\$ 279.000,00	70,00	1,00	R\$ 3.985,71	1,000	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966	R\$ 3.848,74
3	R\$ 195.000,00	250,00	1,00	R\$ 780,00	1,000	1,000	1,152	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,152	R\$ 898,68
4	R\$ 350.000,00	67,70	1,00	R\$ 5.169,87	1,000	1,000	0,958	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,958	R\$ 4.950,67
5	R\$ 450.000,00	138,00	1,00	R\$ 3.260,87	1,000	1,000	1,070	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,070	R\$ 3.488,09
7	R\$ 350.000,00	113,00	1,00	R\$ 3.097,35	1,000	1,000	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,043	R\$ 3.231,42
8	R\$ 390.000,00	94,00	1,00	R\$ 4.148,94	1,000	1,000	1,039	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,039	R\$ 4.312,77
9	R\$ 200.000,00	65,00	1,00	R\$ 3.076,92	1,000	1,000	0,948	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,948	R\$ 2.916,64

Avaliando	80,51	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	3359,95	3360	3378	3378	3378	3378	3378	3378	3378	3378	3378,14
Desvio Padrão	1360,45	1360	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1289	1288,55
Coefficiente de Variação	0,40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,38

Média Saneada	3559,53
Limite Inferior	2364,70
Limite Superior	4391,59
Dados Saneados	5
Dados Descartados	2

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL													
Dados	Área Priv./Constr.	Unit-m ² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8	
1	70,00	3.848,74	14%	4	3.848,74	3.848,74	3.848,74	3.848,74	3.848,74	3.848,74	3.848,74	3.848,74	
3	250,00	898,68	73%	1	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	
4	67,70	4.950,67	47%	2	4.950,67	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	
5	138,00	3.488,09	3%	7	3.488,09	3.488,09	3.488,09	3.488,09	3.488,09	3.488,09	3.488,09	3.488,09	
7	113,00	3.231,42	4%	6	3.231,42	3.231,42	3.231,42	3.231,42	3.231,42	3.231,42	3.231,42	3.231,42	
8	94,00	4.312,77	28%	3	4.312,77	4.312,77	4.312,77	4.312,77	4.312,77	4.312,77	4.312,77	4.312,77	
9	65,00	2.916,64	14%	5	2.916,64	2.916,64	2.916,64	2.916,64	2.916,64	2.916,64	2.916,64	2.916,64	
Limite Inferior		2.364,70			2.653,97	2.491,67	2.491,67	2.491,67	2.491,67	2.491,67	2.491,67	2.491,67	
Média		3.378,14			3.791,39	3.559,53	3.559,53	3.559,53	3.559,53	3.559,53	3.559,53	3.559,53	
Limite Superior		4.391,59			4.928,80	4.627,39	4.627,39	4.627,39	4.627,39	4.627,39	4.627,39	4.627,39	
Desvio Padrão		1.288,55			746,97	542,47	542,47	542,47	542,47	542,47	542,47	542,47	
Coefficiente de Variação		0,381			0,197	0,152	0,152	0,152	0,152	0,152	0,152	0,152	
Elementos Utilizados		7			6	5	5	5	5	5	5	5	
Qtd Fora do Intervalo		-			1	2	2	2	2	2	2	2	

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneados:	5
Número de Amostras Descartados:	2
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.491,67
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.559,53
Limite Superior (p/m²):	R\$ 4.627,39
T. de Student:	1,4759
Desvio Padrão:	542,47
Coefficiente de Variação:	0,152

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-10,45%	R\$ 3.187,58
Estimado		R\$ 3.559,53
Superior (p/m²):	10,45%	R\$ 3.931,48
Amplitude Total:	20,90%	

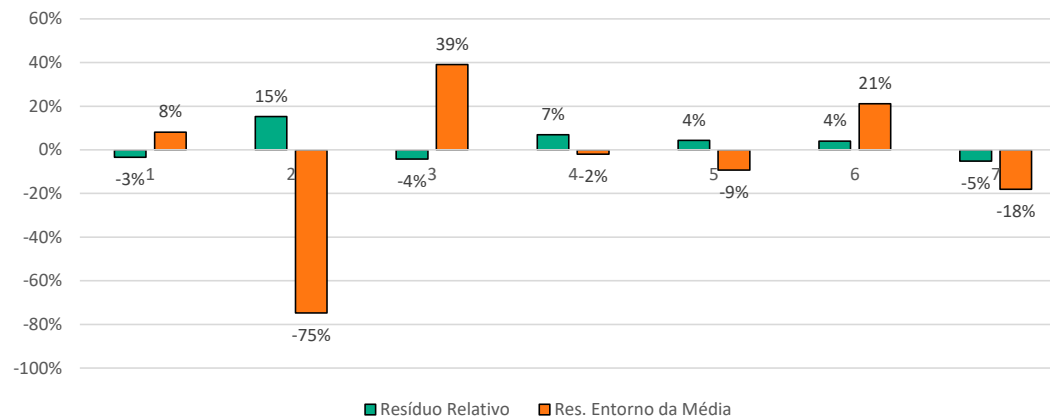
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 3.025,60
Estimado		R\$ 3.559,53
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 4.093,46
Arbitrio Adotado:	0,00%	

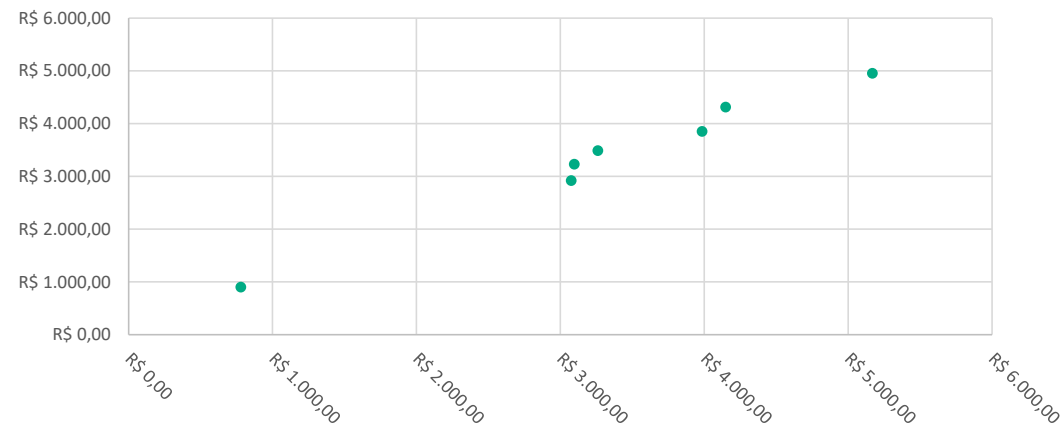
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	80,510
Unitário por m²:	R\$ 3.559,53
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 286.577,73
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 286.600,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

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 Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

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 20,90%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

DOCUMENTAÇÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 108100.2.0020445-75

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro Nº. 2 Fls. 01

Matrícula Nº. 20.445

UM (01) TERRENO, próprio para edificação, sem benfeitorias, com a área superficial de 450,00m² (Quatrocentos e Cinquenta Metros Quadrados), correspondente ao lote nº 05a da quadra H-I do Loteamento de Herdeiros de José Fernandes, situado nesta cidade de Lages-SC., na rua Rubens de Arruda Ramos, lado ímpar, esqui-na com a rua Sempre Viva, no Bairro da Penha; cadastrado na PML como:- Setor 360, Zona 101, Quadra 051, Lote 270, com medidas " e confrontações seguintes:- **FRENTE**, na extensão de 15,00mts, com a rua Rubens de Arruda Ramos; **FUNDOS**, na extensão de 15,00mts, com a lote nº 1a; **LADO DIREITO**, na extensão de 30,00mts, com terreno de Ermundino da Silva; e, **LADO ESQUERDO**, na extensão de 30,00mts, com a rua Sempre Viva.

PROPRIETÁRIOS:- IDENIO AZUL VIEIRA, pecuarista, portador da CI nº 1/R-321.836-SC e sua esposa Katia Machado Vieira, professora portadora da CI. nº 8/R-371.12-SC, inscritos no CPF. sob o nº 065.276.559-91, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Monte Castelo, nº 143 Centro, nesta cidade de Lages-SC.

TÍTULO AQUISITIVO:- Matriculado sob o nº R-1/562 deste Ofício." Dou Fé. O OFICIAL

R-1/20.445:- POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS lavrada em data de 06 de julho de 1.995, às fls. nº 118 do Livro nº 102, das Notas de 4ª Tabeliã desta Comarca de Lages SC; os VENDEDORES, acima qualificados; Vendem o imóvel objeto desta matrícula a MARTA MEDEIROS PADILHA, do lar, portadora da CI. nº 8/R-754.277-SSI/SC, inscrita no CPF. sob o nº 346.821.399-91, brasileira, casada com Ivandir Rogério Padilha, pelo regime da separação de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada na rua Honorato Piazzera, nº 161 bairro Morro do Posto, nesta cidade de Lages-SC. Pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais). O Réferido é Verdade e Dou Fé. Lages, 28 de Setembro de 1.995. O OFICIAL DO QUARTO OFÍCIO.

R-2/20.445: Protocolo nº 87.042 - 23 de Junho de 2010 - **PROCEDE-SE** o presente registro para constar que, Por Mandado De Averbação De Registro de Sentença, datado de 18 de janeiro de 2010, extraído dos Autos nº 039.02.007502-0, da Ação de Separação Consensual/Especial de Jurisdição Voluntária, expedido pela Exma. Sr. Dr.ª Mônica Grisolia de Oliveira, Juíza de Direito da Vara da Família, desta Comarca de Lages-SC; no qual consta a **Separação** do Casal Marja Medeiros Padilha e de Ivandir Rogério Padilha, julgado por sentença e transitado em julgado em 20/06/2002; e, que o imóvel objeto desta matrícula, passa a

SOLICITADO POR: FILIPE OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.550.179-** DATA: 04/11/2024 16:33:35 - VALOR: R\$ 15,68

em www.registradores.org.br

Documentação

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 108100.2.0020445-75

Matrícula: 20.445

Continuação: - R/2

pertencer, na proporção de 25% para **ROSEMERI PADILHA FOGAÇA**, RG nº 1.753.872-6/SESP-SC, CPF nº 513.917.839-72, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, 28/02/1987, conforme Certidão de casamento Matriculada sob o nº 107524 01 55 1987 2 00021 580 011836 99 do Cartório de Registro Civil desta Comarca de Lages-SC, com **PAULINO FOGAÇA**, ambos brasileiros, residentes e domiciliados a Rua Borges de Medeiros, s/nº, Bairro Penha, nesta cidade e comarca de Lages-SC. O imóvel foi avaliado para fins de emolumento e taxas em R\$ 18.000,00. Recolhido ITCMD, FRJ no valor de R\$ 108,00 através da guia nº 0000.50020.0580.9242 em data de 29/07/2010, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 03 de agosto de 2010. *Silvana Dias Ramos*, Silvana Dias Ramos, Escrevente. Emol. R\$ 64,00.

R-3/20.445: Protocolo nº 87.042 - 23 de Junho de 2010:- **PROCEDE-SE** o presente registro para constar que, Pelo mesmo mandado acima registrado R-2/20.440, do imóvel objeto desta matrícula, coube ainda na proporção de 25% para **ROSELENE MEDEIROS PADILHA**, RG nº 2.471.064-SESP-SC, CPF nº 829.021.789-72, brasileira, solteira, nascida aos 01/03/1969, conforme registro nº 63.610, as fls. Obs. do Livro A-92 de Registros de Nascimentos do Registro Civil desta Comarca de Lages-SC, residente e domiciliada a Rua Borges de Medeiros, s/nº, Bairro Penha, nesta cidade de Lages-SC. O imóvel foi avaliado para fins de emolumento e taxas em R\$ 18.000,00. Recolhido ITCMD, FRJ no valor de R\$ 108,00 através da guia nº 0000.50020.0580.9242 em data de 29/07/2010, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 03 de agosto de 2010. *Silvana Dias Ramos*, Silvana Dias Ramos, Escrevente. Emol. R\$ 64,00.

R-4/20.445: Protocolo nº 87.042 - 23 de Junho de 2010:- **PROCEDE-SE** o presente registro para constar que, Pelo mesmo mandado acima registrado R-2/20.440, do imóvel objeto desta matrícula, coube ainda na proporção de 25% para **VALFRIDES MEDEIROS PADILHA**, RG nº 2.332.105-SC, CPF nº 736.740.959-04, brasileiro, solteiro, nascido aos 12/09/1970, conforme Certidão de Nascimento matriculada sob o nº 107524 01 55 1971 1 00098 227 071776 88 do Cartório de registro Civil desta Comarca de Lages-SC; residente e domiciliado a Rua Borges de Medeiros, s/nº, Bairro Penha, nesta cidade de Lages-SC. O imóvel foi avaliado para fins de emolumento e taxas em R\$ 18.000,00. Recolhido ITCMD, FRJ no valor de R\$ 108,00 através da guia nº 0000.50020.0580.9242 em data de 29/07/2010, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lages, 03 de agosto de 2010. *Silvana Dias Ramos*, Silvana Dias Ramos, Escrevente. Emol. R\$ 64,00.

R-5/20.445: Protocolo nº 87.042 - 23 de Junho de 2010:- **PROCEDE-SE** o presente registro para constar que, Pelo mesmo mandado acima registrado R-2/20.440, do imóvel objeto desta matrícula, coube ainda na proporção de 25% para **VANDERLEI MEDEIROS PADILHA**, RG nº 8/R- 2.825.210-SSP-SC, CPF nº 591.640.779-34, brasileiro, solteiro, nascido aos 27/10/1967, conforme Certidão de Nascimento matriculada sob o nº 108324 01 55 1988 3 00003 002 0000802 51 do Cartório de Registro Civil de Urubici-SC, residente e domiciliado a Rua Borges de Medeiros, s/nº, Bairro Penha, nesta cidade de Lages-SC. O imóvel foi avaliado para fins de emolumento e taxas em R\$ 18.000,00. Recolhido ITCMD, FRJ no valor de R\$

SOLICITADO POR: FILIPE OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.550.179-** DATA: 04/11/2024 16:33:35 - VALOR: R\$ 15,68

Documentação

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis | CNM: 108100.2.0020445-75

Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL

Livro nº 2 Fls. 02

Matricula nº 20.445

Continuação: R.6/20.445

108,00 através da guia nº 0000.50020.0580.9242 em data de 29/07/2010, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lagos, 03 de agosto de 2010.
Silvana Dias Ramos Silvana Dias Ramos. Escrevente. Emol. R\$ 64,00

R.-6/20.445: Protocolo nº 87.042 - 23 de Junho de 2010.- **PROCEDE** SE o presente registro para constar que, Pelo mesmo mandado acima registrado R-2/20.440, FICA RESERVADO O **USUFRUTO** do em favor de **IVANDIR ROGÉRIO PADILHA - MARIA MEDEIROS PADILHA**, até o dia de seus falecimentos. Recolhido ITCMD. FRI no valor de R\$ 108,00 através da guia nº 0000.50020.0580.9242 em data de 29/08/2010, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício. O Referido é Verdade e Dou Fé. Lagos, 03 de agosto de 2010.
Silvana Dias Ramos Silvana Dias Ramos. Escrevente. Emol. R\$ 64,00

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO ORIGINAL
VALOR: R\$ 15,68

Visualização digitalizada em www.registradores.org.br

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: FILIPE OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.650.179-** DATA: 04/11/2024 16:33:35 - VALOR: R\$ 15,68

Documentação



Santa Catarina
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LAGES
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 19583

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 19583

Inscrição imobiliária: 9.360.101.0051.0270.001.1

Nome do contribuinte: MARIA MEDEIROS PADILHA

Logradouro: Rua - RUBENS DE ARRUDA RAMOS

Número: 881

Complemento: Q HI L 5

Bairro: PENHA

CEP: 88.525-600

Código do contribuinte: 112820

Características do Imóvel

Tipo de Imposto: 01 - Predial

Patrimônio: 01 - Particular

Posse: 01 - Próprio

Ocupação: 01 - Residencial

Incidência: 09 - Normal

Aliquota Predial (Migr): 0,5000

Aliquota Territorial (Migr): 0,5000

Área do Terreno (m²): 456,6400

Testada Real (Migr): 39,7300

Valor Imposto Territorial (R\$): 33,5200

Tipo de Construção.: 01 - Casa

Estrutura: 03 - Alvenaria

Em Construção: Não

Ano da Construção (Migr): 2009

Área da Edificação (m²): 80,5100

Valor Imposto Predial (R\$): 176,6500

Valor do Imposto Total (R\$): 223,7500

Valor Venal Terreno (Migr): 6.626,5810

Vir.Venal Edificação (Migr): 40.240,1717

Vir.M.Linear Testada (Migr): 308,9813

Valor M2 Edificação (Migr): 741,5665

Aliquota do Imposto (Migr): 0,5000

Propriedade Única: 01 - Uma

Possui Dividas/Débitos: Não

Lages (SC), 15 de Junho de 2025

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO - CRECI/SC 28405

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.