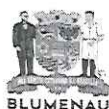




Câmara Municipal de Blumenau
Estado de Santa Catarina
Diretoria Geral



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA ALAMEDA
DUQUE DE CAXIAS



PREFEITURA
BLUMENAU



Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LAUDO N°: 2021/169

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO

REFERÊNCIA: PROJETO DE CONSTRUÇÃO DA NOVA SEDE CÂMARA DE
VEREADORES DE BLUMENAU

MÉTODO DE AVALIAÇÃO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO
MERCADO

MATRÍCULA: 26.929 DO 1 ° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE BLUMENAU

ENDEREÇO: BAIRRO CENTRO, ALAMEDA DUQUE DE CAXIAS N° 184

PROPRIETÁRIOS: IBIZA ADMINISTRADORA DE BENS E
PARTICIPAÇÕES LTDA/CNPJ 075.526.137/0001-83

SOLICITANTE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

VALOR DA DESAPROPRIAÇÃO R\$ 8.353.777,30



PREFEITURA
BLUMENAU

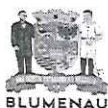
Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Prça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



Conteúdo

1 DO OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	4
2 DA FINALIDADE.....	4
3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO.....	4
3.1 Do Contexto Urbano.....	4
3.2 Do Diagnóstico de Mercado.....	5
4 DO IMÓVEL AVALIANDO.....	8
4.1 Da Descrição do Terreno a Desapropriar.....	8
4.2 Das Características do Terreno.....	9
5 DA VISTORIA.....	10
6 DO MÉTODO AVALIATÓRIO ADOTADO.....	11
7 DA PESQUISA DE MERCADO PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	11
7.1 Da Localização do Quadro Amostral.....	14
8 DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS POR FATORES.....	14
8.1 Do Tratamento Estatístico dos Dados.....	15
8.2 Da Interpretação dos Resultados.....	16
8.2.1 Coeficiente de Variação - CV.....	16
8.2.2 Da Amplitude do Intervalo de Confiança.....	16
9 DO VALOR FINAL DO IMÓVEL A DESAPROPRIAR.....	17
10 DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO PARA O TERRENO.....	18
10.1 D Grau de Fundamentação na Utilização do Tratamento Por Fatores.....	18



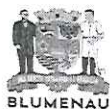
PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praca Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



10.2 Do Enquadramento do Laudo na Utilização do Tratamento por Fatores. (Tabela 04 - NBR 14.653-2)	19
10.3 Do Grau de Precisão do Laudo Para o Valor da Área do terreno a desapropriar. (Tabela 11 - NBR 14.653-2)	19
11 DOS DADOS DA VISTORIA	20
12 DO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	21
13 FONTES PESQUISADAS PARA COMPOSIÇÃO DO QUADRO AMOSTRAL	23
14 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	24
15 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	24



PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



1 DO OBJETO DE AVALIAÇÃO

Imóvel urbano, constituído por um terreno e edificação, localizado no bairro Centro na Alameda Duque de Caxias nº 184 nesta cidade de Blumenau - SC.

2 DA FINALIDADE

Definição do valor mercadológico objetivando o interesse desta municipalidade em sua aquisição para projeto de construção da futura sede da Câmara Municipal de Vereadores e parque urbano adjacente.

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

3.1 Do Contexto Urbano

O terreno objeto de avaliação está localizado na área central de Blumenau, denominado "Centro Histórico" da cidade, próximo atual sede da Câmara de Vereadores, distando cerca de 180,00 metros do início da Rua 15 de Novembro e da antiga sede da Prefeitura Municipal. A região é servida de ótima infraestrutura urbana, com forte presença rede de comércio e serviços, com padrão sócio econômico cultural médio/alto.

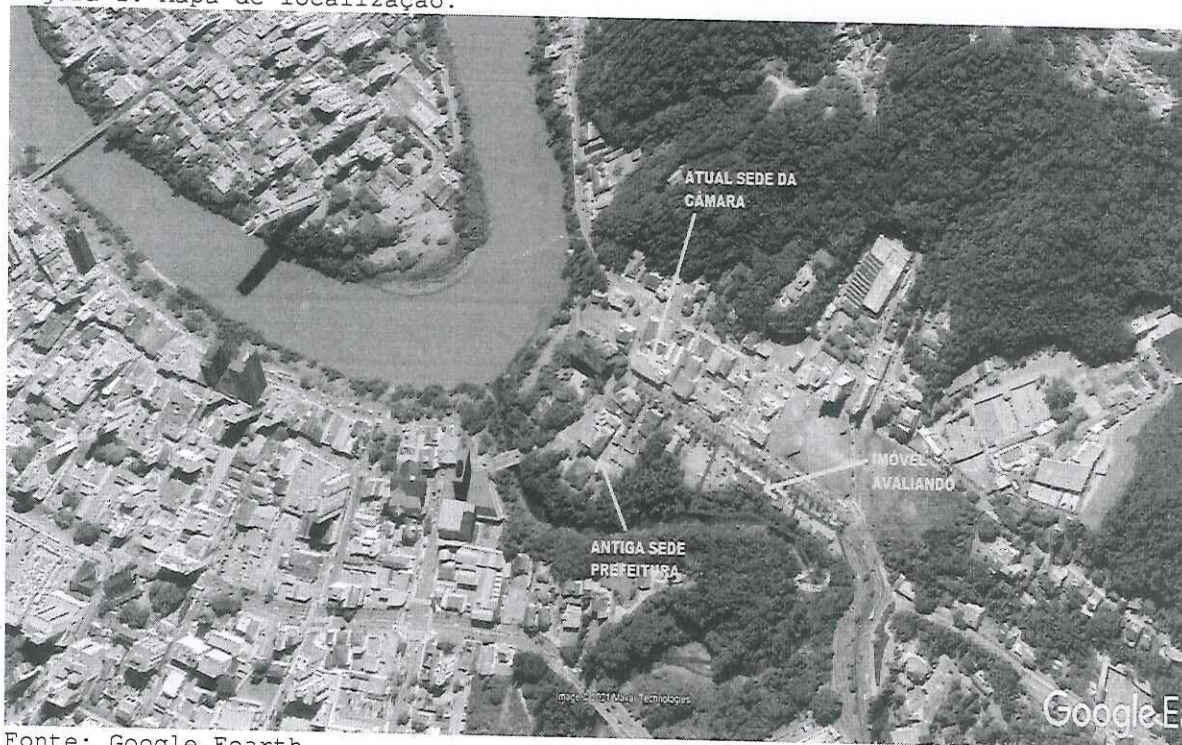
A Alameda Duque de Caxias, conhecida popularmente de "Rua Das Palmeiras" é uma importante via de ligação à região central, bem como via de acesso as regiões sul e leste da cidade. Pavimentada com bases granulares e com revestimento asfáltico em toda sua



extensão. Calçadas revestidas em paver que atendem ao padrão arquitetônico de mobilidade e acessibilidade.

A região é bem servida por equipamentos públicos, tais como rede de energia elétrica, água potável, coleta de resíduos orgânicos e sólidos, rede de esgotamento e tratamento sanitário, rede de captação de águas pluviais, dispões ainda de transporte coletivo eficiente.

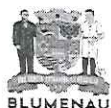
Figura 1: Mapa de localização.



Fonte: Google Eearth

3.2 Do Diagnóstico de Mercado

Como o mercado imobiliário acompanha a economia e a política, o mesmo tem se comportado de maneira circular, com altas e baixas



PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

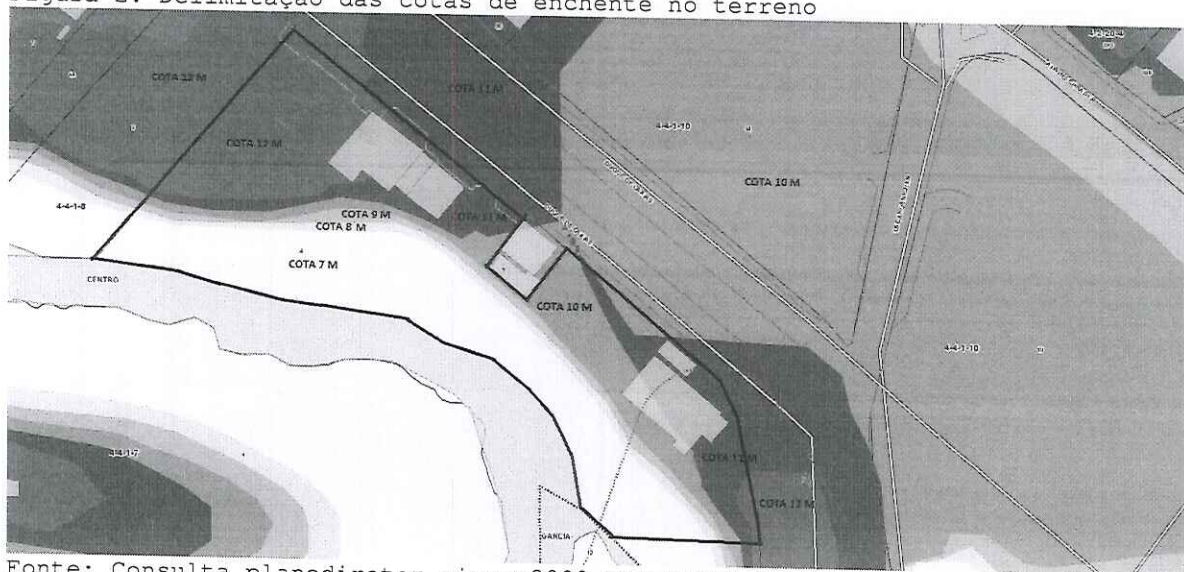
Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho e o momento econômico do país.

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização na área central da cidade e de fácil acessibilidade. Já o aspecto negativo, o terreno ora avaliando, é suscetível a inundações causadas por enchentes nas cotas entre 7,00 metros a 12,00 metros da calha normal do rio Itajaí Açu, bem como uma faixa de área de preservação permanente (APP) gravada no referido imóvel.

Figura 2: Delimitação das cotas de enchente no terreno



Fonte: Consulta_planodiretor_sirgas2000_BANCONOVO-ArcReader

■ Perímetro do terreno avaliando;

- Área de inundação no terreno na cota de 7,00 metros;
- Área de inundação no terreno na cota de 8,00 metros;
- Área de inundação no terreno na cota de 9,00 metros;
- Área de inundação no terreno na cota de 10,00 metros;
- Área de inundação no terreno na cota de 11,00 metros;
- Área de inundação no terreno na cota de 12,00 metros.



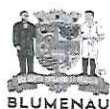
Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC

[illegible]

Fonte: Consulta_planodiretor_sirgas2000_BANCONOVO-ArcReader

Área de Preservação Permanente - APP (Averbado na matrícula)

A tendência de preços de imóveis, apesar da crise pandêmica, está em franca recuperação com expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto. De maneira geral, pode-se concluir que o imóvel avaliando, apesar de estar localizado na região geoeconômica central, individualmente no contexto imobiliário possui baixa liquidez de mercado.



PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

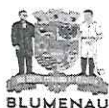
Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



4 DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 Da Descrição do Terreno a Desapropriar

O terreno situado nesta cidade, no Bairro Centro, no lado par da Alameda Duque de Caxias, contendo a área de 9.518.69m², fazendo frente em sete linhas, a primeira a partir do lado esquerdo em 76,70m com o lado par da Alameda Duque de Caxias, a segunda em direção aos fundos em 17,69m, a terceira, alarga o terreno em 13,00m, a quarta em direção a frente em 17,69m, todas com terras de Ernesto Vetsch, a quinta linha, alarga o terreno em 66,32m, a sexta em linha curva em 24,53m e a sétima em linha reta de 18,92m todas com o lado par da Alameda Duque de Caxias; fundos com a margem direita do Ribeirão Garcia, medindo ao longo do mesmo, em linha sinuosa, 204,73m; extremando pelo lado direito em 80,50m com a margem direita do ribeirão Fresco e pelo lado esquerdo em 76,64m com terras do Município de Blumenau. O imóvel objeto desta avaliação encontra-se, localizado, em área urbana consolidada, e possui incidência de Área de Preservação Permanente, que corresponde a 20,00 metros ao longo do leito regular com vazão normal do Ribeirão Garcia, e 15,00 metros ao longo do leito regular com vazão normal do Ribeirão Fresco, totalizando a área 3.694,59m² sendo considerada área de Preservação Permanente - APP, conforme descrito na matrícula do imóvel, no AV-7-26929. Matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau sob nº. 26.929 e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 004.004.0001.0008.0004.



DADOS DO TERRENO - ÁREA ÚTIL

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Não se aplica	ZLE 1 - Patrimônio Histórico
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
186,47 m	m	m	m	5824,10 útil m ²

Adendo

Fator Valorizante: ÁREA CENTRAL DA CIDADE

Fator Desvalorizante: COTA DE ENCHENTE BAIXA E RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS DEVIDO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

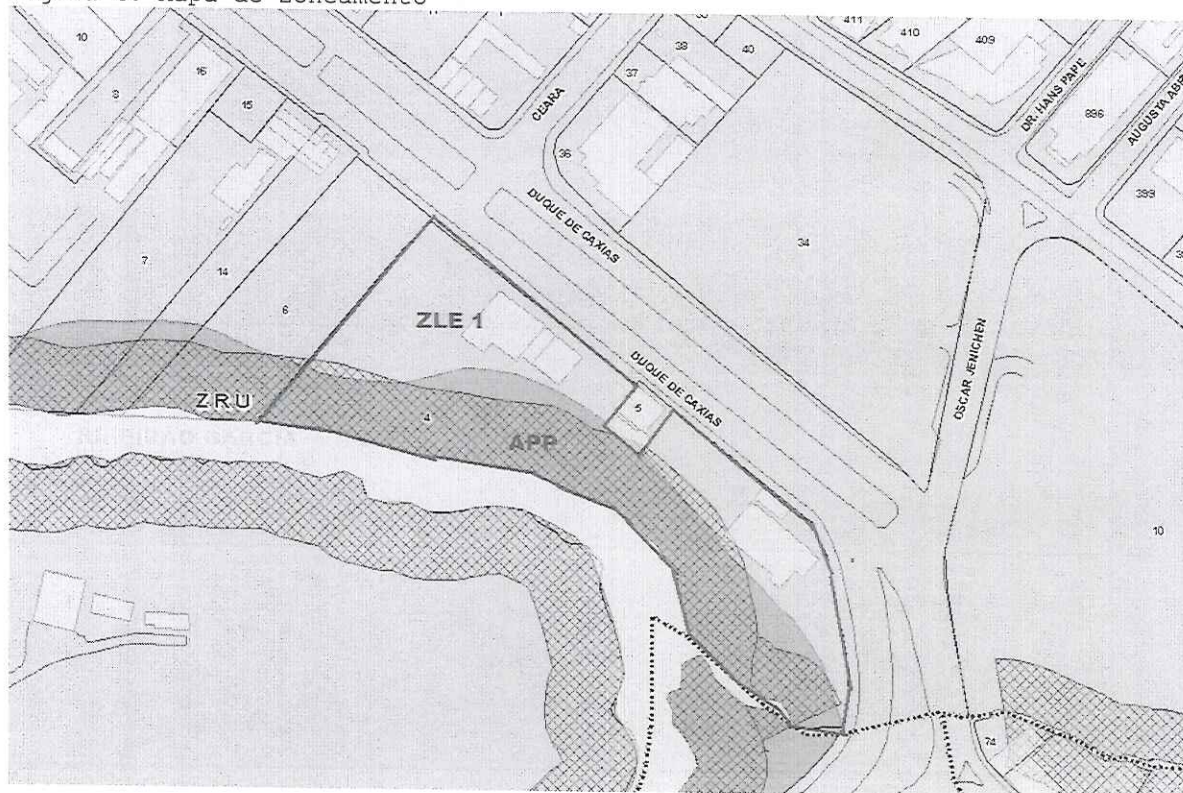
4.2 Das Características do Terreno

- a) Área útil a desapropriar: 5.824,10m²
- b) Área de Preservação Permanente - APP: 3.694,59m²
- c) Pedologia: normal
- d) Testada 186,47m
- e) Topografia: plana



- f) Geometria: irregular
- g) Quota de inundação: entre 7,00 a 12,00mts
- h) Calçada: Paver
- i) Plano Diretor - Zoneamento: ZLE 1 (Zona Localização Especial)

Figura 4: Mapa de Zoneamento



Fonte: Consulta_planodiretor_sirgas2000_BANCONOVO-ArcReader

5 DA VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada em 09/06/2021 e no ato foram realizadas fotografias do imóvel que são parte integrante deste laudo.



6 DO MÉTODO AVALIATÓRIO ADOPTADO

Para elaboração da referida avaliação, foi utilizado para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", conforme NBR 14653-2 Item 8.2.1, da referida norma, com a homogeneização por tratamento de fatores item 8.2.1.4.2, e anexo "B" com emprego da estatística descritiva. Bem como, as características atuais do imóvel e o Plano Diretor vigente.

7 DA PESQUISA DE MERCADO PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

A pesquisa de mercado para aferição do valor do terreno concentrou em imóveis ofertados no mercado imobiliário mais próximo possível ao avaliando, no período de junho de 2021, e foram obtidas 08 (oito) amostras enumeradas no quadro amostral a seguir:

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	ALAMEDA DUQUE DE CAXIAS Nº 184					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	BLUMENAU	UF:	SC	
Informante:	OFÍCIO CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES 29/2021					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	186,47	
Área do Terreno:	5824,10	Uso:	Comercial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:	0	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	0	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	09/06/2021	
Observações:						

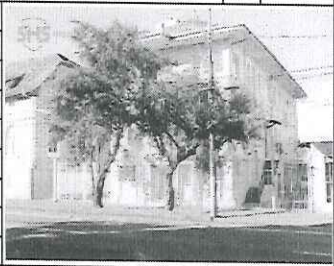


PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS

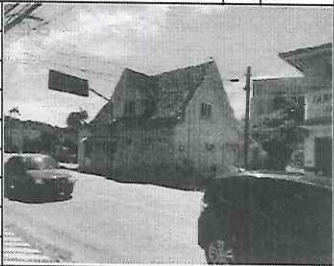
Elemento Comparativo 1									
Endereço:	RUA 7 DE SETEMBRO 200								
Bairro:	CENTRO			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	CADORE IMÓVEIS								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	24,50				
Área do Terreno:	1430,03	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.888,07	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									



Elemento Comparativo 2									
Endereço:	RUA 7 DE SETEMBRO Nº 273								
Bairro:	CENTRO			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	SHS IMÓVEIS								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	17,46				
Área do Terreno:	1131,12	Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.591,34	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									

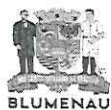


Elemento Comparativo 3									
Endereço:	RUA ITAJAI Nº 780								
Bairro:	VORSTADT			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	IMOVEIS-SC.COM.BR								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	17,44				
Área do Terreno:	852,00	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 649.900,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 686,51	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									

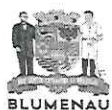


Elemento Comparativo 4									
Endereço:	RUA ITAJAI (PRÓXIMO HOSPITAL SANTO ANTONIO)								
Bairro:	VORSTADT			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	SHS IMÓVEIS								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	16,00				
Área do Terreno:	938,00	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 863,54	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									





Elemento Comparativo 5									
Endereço:	RUA ITAJAI (PRÓXIMO SULFABRIL)								
Bairro:	VORSTADT			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	CONEXÃO IMOBILIÁRIA								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	do nível da Rua até	Testada:	28,00				
Área do Terreno:	308,00	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 290.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 847,40	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 6									
Endereço:	RUA 7 DE SETEMBRO Nº 1879								
Bairro:	CENTRO			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	DEVITO IMÓVEIS								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	o para os fundos at	Testada:	3,70				
Área do Terreno:	2009,59	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.119,63	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 7									
Endereço:	RUA MURICI (LADO HOSPITAL SANTA CATARINA)								
Bairro:	GARCIA - INCIO			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	IMOBILIÁRIA DINÂMICA SUL								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	16,00				
Área do Terreno:	662,35	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 820.000,00	Vagas:		Andar:	0				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.114,21	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 8									
Endereço:	RUA AMAZONAS Nº 1.143								
Bairro:	GARCIA - INÍCIO			Cidade:	BLUMENAU			UF:	SC
Informante:	VIVAREAL.COM.BR								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em alicive até 10%	Testada:	47,79				
Área do Terreno:	888,93	Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Sim				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.214,94	Data Amost.:	09/06/2021				
Observações:									
									

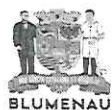


7.1 Da Localização do Quadro Amostral



8 DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS POR FATORES

A técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostragem, decorrentes da alteração dos diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas mais próximas possíveis do imóvel avaliando, eliminando discrepância no quadro amostral, conforme segue;



Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Locl.	N/A	F. Test.	F. Prof.	F. Top.	F. Cota Enchent	F. Zon.	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 3.000.000,00	1.430,03	0,900	R\$ 1.888,07	1,000	1,000	1,130	0,910	1,000	0,900	1,000	0,940	R\$ 1.774,79
2	R\$ 2.000.000,00	1.131,12	0,900	R\$ 1.591,34	1,000	1,000	1,040	0,930	1,000	0,900	1,000	0,870	R\$ 1.384,47
3	R\$ 649.900,00	852,00	0,900	R\$ 686,51	1,200	1,000	1,020	0,900	1,000	1,000	1,100	1,220	R\$ 837,55
4	R\$ 900.000,00	938,00	0,900	R\$ 863,54	1,200	1,000	1,020	0,900	1,000	1,000	1,000	1,120	R\$ 967,16
5	R\$ 290.000,00	308,00	0,900	R\$ 847,40	1,200	1,000	1,170	0,730	0,850	1,000	1,100	1,050	R\$ 889,77
6	R\$ 2.500.000,00	2.009,59	0,900	R\$ 1.119,63	1,250	1,000	0,840	0,710	0,900	0,800	0,850	0,350	R\$ 391,87
7	R\$ 820.000,00	662,35	0,900	R\$ 1.114,21	1,200	1,000	1,020	0,840	1,000	1,000	1,100	1,160	R\$ 1.292,49
8	R\$ 1.200.000,00	888,93	0,900	R\$ 1.214,94	1,200	1,000	1,060	0,930	0,950	0,850	1,100	1,090	R\$ 1.324,29

Média R\$	1.165,71	Média R\$	1.107,80
Desvio	402,213	Desvio	243,916
Coef. de variação	0,345	Coef. de variação	0,220

Média Saneada R\$	1.115,96
Limite Inferior R\$	775,46
Limite Superior R\$	1.440,14
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	2

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 6.499.400,00
	5824,10		R\$1.115,96		1,00		

8.1 Do Tratamento Estatístico dos Dados

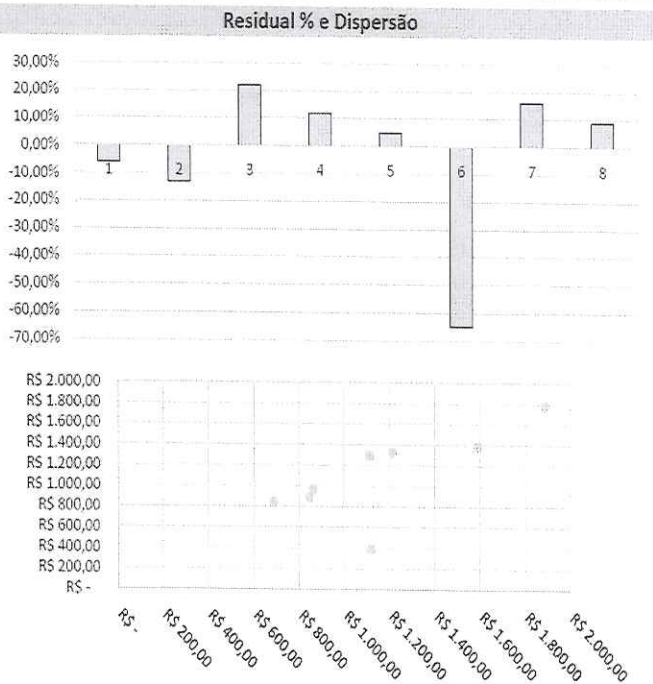
Foi utilizado o método da estatística descritiva aplicada à engenharia de avaliações imobiliárias, após a pesquisa de dados e sua homogeneização, conforme segue;



Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas	8
Número de Amostras Saneadas	6
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 775,46
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.107,80
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.440,14
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.115,96
T. de Student:	1,415
Desvio Padrão:	243,92
Coefficiente de Variação:	0,220

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 130,44
Inferior (p/m²): -11,78%	R\$ 977,35
Superior (p/m²): 11,78%	R\$ 1.238,24
Amplitude Total	23,55%



8.2 Da Interpretação dos Resultados

8.2.1 Coeficiente de Variação - CV

O coeficiente de variação fornece a variação dos dados obtidos em relação à média. Quanto menor for o seu valor, mais homogêneos serão os dados.

Coeficiente de variação da amostra = 22% → até 20% indica amostra com elementos coerentes, até 30%, coerência relativa e acima 30% indicação de nível de heterogeneidade no quadro amostral. (GARCIA, C.H. 1989)

8.2.2 Da Amplitude do Intervalo de Confiança

O Intervalo de confiança é usado para indicar a confiabilidade de uma estimativa, podendo ser usado para descrever o quanto os



PREFEITURA
BLUMENAU

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



resultados de uma pesquisa são confiáveis. O seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, no caso específico podemos afirmar que a amostragem possui uma amplitude de 23,55%, ou seja, há a probabilidade de 76,45% do valor do metro quadrado da amostra saneada está entre R\$ 977,35m2 a R\$ 1.238,24m2, neste caso o valor apurado para o cálculo do terreno foi de R\$ 1.115,96m2 consequentemente dentro da amplitude descrita.

9 DO VALOR FINAL DO IMÓVEL A DESAPROPRIAR

Após todo procedimento de apuração do valor do terreno, através da homogeneização por fatores, apurou-se os seguintes valores;

Área útil x R\$ m2 homogeneizado

Área de APP x R\$ 501,90

5.824,10m2 x R\$ 1.115,96 = R\$ 6.499.462,60

3.694,59m2 x R\$ 501,90 = R\$ 1.854.314,70

Valor do imóvel → **R\$ 8.353.777,30;**

Valor final do imóvel **R\$ 8.353.777,30** (oito milhões trezentos e cinquenta e três mil, setecentos e setenta e sete reais e trinta centavos)



10 DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO PARA O TERRENO

10.1 Do Grau de Fundamentação na Utilização do Tratamento Por Fatores. (Tabela 03 - NBR 14.653-2)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Total de pontos atingidos no Grau de Fundamentação no tratamento por fatores, **7 pontos.**



10.2 Do Enquadramento do Laudo na Utilização do Tratamento por Fatores. (Tabela 04 - NBR 14.653-2)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

10.3 Do Grau de Precisão do Laudo Para o Valor da Área do terreno a desapropriar. (Tabela 11 - NBR 14.653-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Amplitude do intervalo de confiança obtido - **23,55%**.

Grau de precisão atingido para o terreno - **GRAU III**. Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão, é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

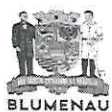
Observação: Este laudo substitui a versão emitida em 11 de junho de 2021, em razão de revisão de critérios objetivos referente a uma fração do terreno estar localizado na cota de enchentes acima de 12,00 metros, item este não observado no laudo anterior.



11 DOS DADOS DA VISTORIA

FICHA DE VISTORIA

INFORMAÇÕES GERAIS			
Solicitante:	PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	Data da Solicitação:	11/05/2021
Proprietário:	IBIZA ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA	Data da Vistoria:	09/06/2021
Endereço:	ALAMEDA DUQUE DE CAXIAS 184	Data do Laudo:	11/06/2021
Complemento:		Matrícula:	26.929
Bairro:	CENTRO	Cartório:	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU
Cidade:	BLUMENAU	UF:	SC CEP:
Contato da Vistoria			
Nome:		Cargo:	
Telefone:			
Celular:			
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
Equipamentos Comunitários			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐
Comércio:	☒	☐	☐
Rede Bancária:	☒	☐	☐
Escola:	☒	☐	☐
Saúde:	☒	☐	☐
Segurança:	☐	☒	☐
Lazer:	☒	☐	☐
Infraestrutura Urbana			
Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Sim		
Gás Canalizado:	Não		
FATORES VALORIZANTES/DESVALORIZANTES			
Fator Valorizante:	LOCALIZAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE		
Fator Desvalorizante:	TERRENO SUSCETÍVEL A ENCHENTES - GRAVADO COM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE APP		
- Verificar se o imóvel vistoriado apresenta identificação numérica igual da documentação fornecida. - Caso a inexistência da identificação numérica no local, fotografar os imóveis vizinhos que possuem numeração. - Verificar se as delimitações "in loco" confere com as medidas da matrícula. - Fotografar todas as identificações existentes, ex: nome do condomínio, andar, bloco, torre entre outros. - verificar se o perímetro do terreno é cercado - Verificar se o imóvel ou entorno sofre influência de favelas, inundações e invasão. - Há indícios que o imóvel possui potenciais fontes de contaminação? Quais: - Há indícios que no entorno possui potenciais fontes de contaminação(Posto de Gasolina, Mecânica, Indústria)? - Quais atividades são desenvolvidas no imóvel? ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			
☒	Sim	☐	Não
☐	Sim	☒	Não
☐	Sim	☒	Não
☒	Sim	☐	Não
☒	Sim	☐	Não
☐	Sim	☒	Não
☐	Sim	☒	Não
☐	Sim	☒	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não



 **PREFEITURA
BLUMENAU**

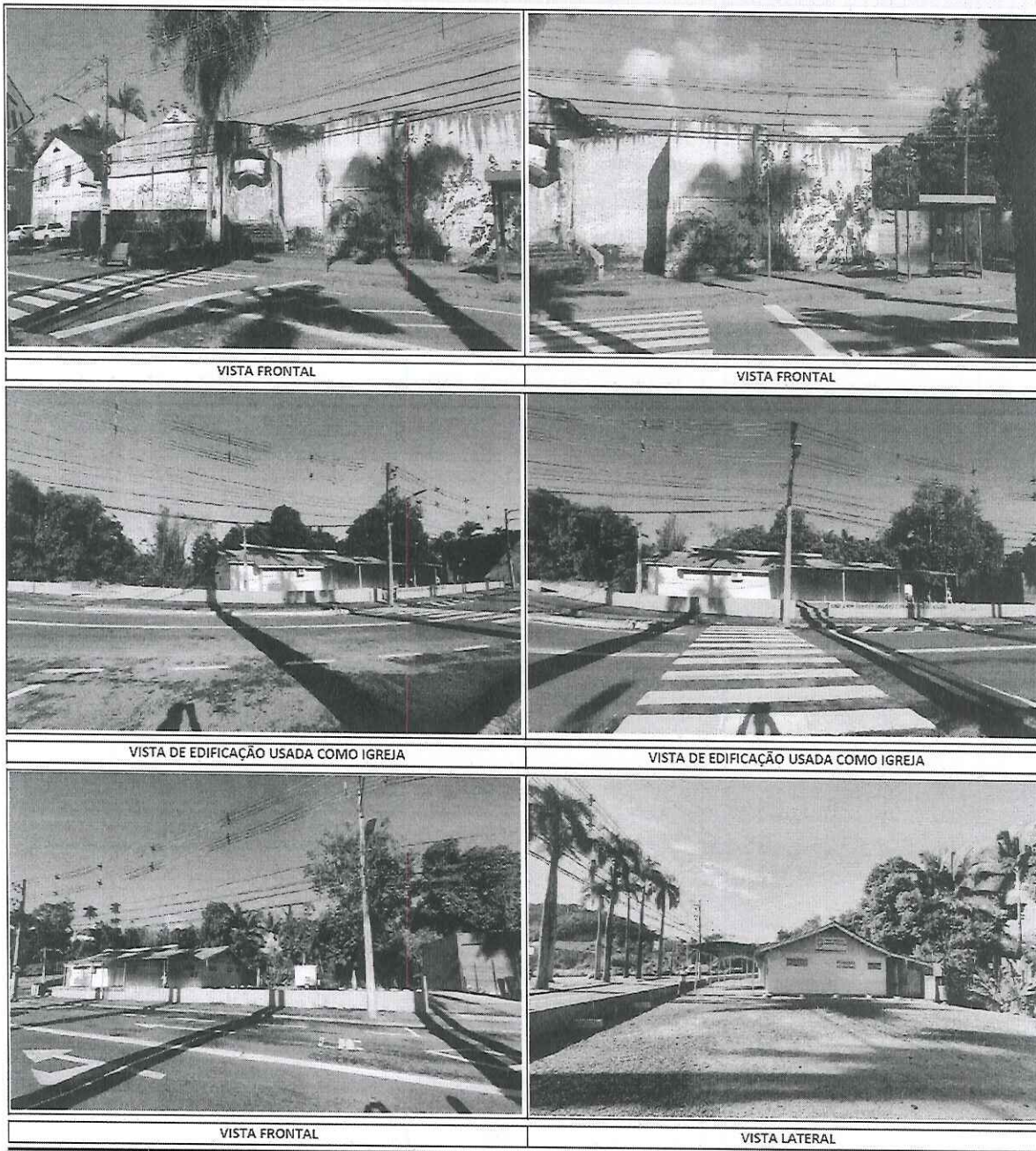
Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praca Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



12 DO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





 **PREFEITURA
BLUMENAU**

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

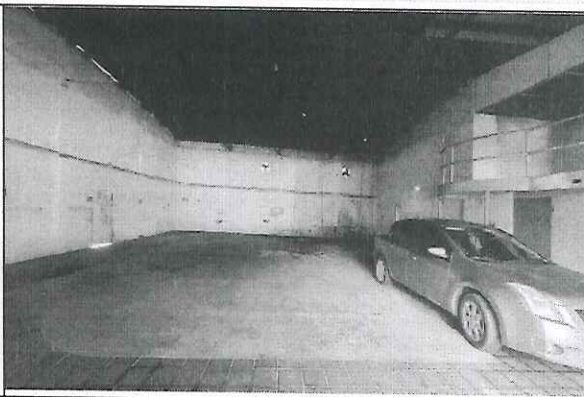
Prça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



Relatório Fotográfico



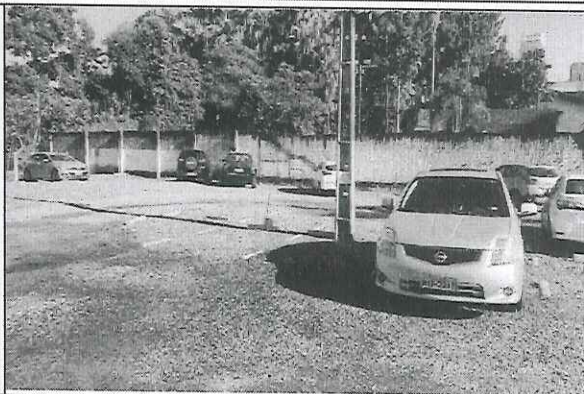
VISTA EDIFICAÇÃO EM RUÍNAS



VISTA GALPÃO



VISTA GALPÃO



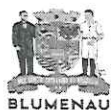
VISTA TERRENO USADO COMO ESTACIONAMENTO VEÍCULOS



VISTA TERRENO



VISTA FRONTAL - EDIFICAÇÃO EM RUÍNAS



13 FONTES PESQUISADAS PARA COMPOSIÇÃO DO QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA 01

Fonte - Cadore Imóveis

Endereço do imóvel - Rua 7 de Setembro 200 - Bairro Centro

Link de pesquisa internet:

<https://www.cadoreimoveis.com.br/imovel/1462/comprar/casa/blumenu/centro>

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 02

Fonte - SHS Imóveis

Endereço do imóvel - Rua 7 de Setembro 173 - Bairro Centro

Link de pesquisa internet:

<https://www.shsimoveis.com/imovel/casa-de-900-m-centro-blumenau-a-venda-por-2000000/CA1407-SHS?from=sale>

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 03

Fonte - Imoveis-sc.com.br

Endereço do imóvel - Rua Itajaí 780 - Bairro Vorstadt

Link de pesquisa internet: [https://www.imoveis-](https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/terreno/centro/terreno-blumenau-centro-506151.html)

[sc.com.br/blumenau/comprar/terreno/centro/terreno-blumenau-centro-506151.html](https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/terreno/centro/terreno-blumenau-centro-506151.html)

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 04

Fonte - SHS Imóveis

Endereço imóvel - Rua Itajaí próximo Hospital Santo Antônio - Bairro Vorstadt

Link de pesquisa internet: <https://www.shsimoveis.com/imovel/casa-de-300-m-centro-blumenau-blumenau-a-venda-por-900000/CA0843-SHS>

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 05

Fonte - Imobiliária Conexão

Endereço do imóvel - Rua Itajaí próximo Sulfabril Bairro Vorstadt

Link de pesquisa internet:

<https://www.imobiliariaconexao.com.br/imoveis/-blumenau-centro/3310026/>

Data de pesquisa: 06/2021



AMOSTRA 06

Fonte - Devito Imóveis

Endereço do imóvel - Rua 7 de Setembro 1879 - Bairro Centro

Link de pesquisa internet:

<https://www.devitoimoveis.com.br/imovel/venda/657>

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 07

Fonte - Imobiliária Dinâmica Sul

Endereço imóvel - Rua Murici (lado Hospital Santa Catarina) -
Bairro Garcia (início)

Link de pesquisa internet:

[https://www.dinamicasul.com.br/comprar/terreno/comercial-
/blumenau/garcia/0-dormitorios/imovel/4758](https://www.dinamicasul.com.br/comprar/terreno/comercial-blumenau/garcia/0-dormitorios/imovel/4758)

Data de pesquisa: 06/2021

AMOSTRA 08

Fonte - Vivareal.com.br

Endereço imóvel - Rua Amazonas 1143 - Bairro Garcia (início)

Link de pesquisa internet:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-garcia-bairros-
blumenau-228m2-venda-RS1200000-id-2500625015/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-garcia-bairros-blumenau-228m2-venda-RS1200000-id-2500625015/)

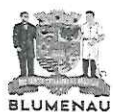
Data de pesquisa: 06/2021

14 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, também a Lei Complementar 615/2006 - Plano Diretor do Município de Blumenau.

15 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GARCIA, C.H. Tabelas para classificação do coeficiente de variação. Piracicaba: IPEF, 1989. 12p. (Circular técnica, 171).



**PREFEITURA
BLUMENAU**

Comissão de Avaliação Imobiliária do Município

Praça Victor Konder, 2 - Centro
89010-904 | Blumenau | SC



THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação de terrenos urbanos**: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

FIKER, Jose. **Desapropriações Urbanas**: Aspectos Jurídicos. Cálculo de Indenização e Laudos. São Paulo: Pini, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE SP. **Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP**. 2002.

Disponível em:

<http://www.ibapesp.org.br/arquivos/glossario_de_terminologia.pdf>. Acesso em: abr/2021.

Blumenau 06 de agosto de 2021

EDUARDO JOSÉ HILLESHEIM

Membro da Comissão de Avaliação

JANDIR SOARES

Membro da Comissão de Avaliação

JULIAN PLAUTZ

Membro da Comissão de Avaliação

ÉLIO FUCK

Membro da Comissão de Avaliação

LEONARDO VASSELAI ARAUJO

Corretor de Imóveis

CRECI/SC nº 10.551-F

ROBERTO SERGIO CUNHA

Corretor de Imóveis

CRECI/SC nº 4.512-F



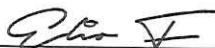
Página de assinaturas


Eduardo Hillesheim
008.580.229-82
Signatário


Jandir Soares
661.037.979-34
Signatário


Leonardo Araujo
032.038.869-79
Signatário


Julian Plautz
777.545.909-30
Signatário


Elio Fuck
702.342.309-59
Signatário

HISTÓRICO

12 ago 2021 10:28:46		Controle Imobiliário criou este documento. (E-mail: ammandalima@blumenau.sc.gov.br)
12 ago 2021 10:54:01		Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) visualizou este documento por meio do IP 187.72.56.161 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
12 ago 2021 10:54:11		Eduardo José Hillesheim (E-mail: eduardojose@blumenau.sc.gov.br, CPF: 008.580.229-82) assinou este documento por meio do IP 187.72.56.161 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
12 ago 2021 13:57:13		Jandir Soares (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.



- 12 ago 2021 13:57:21  **Jandir Soares** (E-mail: jandirsoares@blumenau.sc.gov.br, CPF: 661.037.979-34) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 13 ago 2021 09:54:06  **Leonardo Vasselai Araujo** (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) visualizou este documento por meio do IP 187.32.160.129 localizado em Brusque - Santa Catarina - Brazil.
- 13 ago 2021 09:55:00  **Leonardo Vasselai Araujo** (E-mail: leonardo@imoveisportal.com, CPF: 032.038.869-79) assinou este documento por meio do IP 187.32.160.129 localizado em Brusque - Santa Catarina - Brazil.
- 12 ago 2021 10:40:42  **Julian Plautz** (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 12 ago 2021 10:43:43  **Julian Plautz** (E-mail: julianplautz@blumenau.sc.gov.br, CPF: 777.545.909-30) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.226 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 16 ago 2021 08:17:24  **Elio Fuck** (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) visualizou este documento por meio do IP 189.125.181.227 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
- 16 ago 2021 08:17:53  **Elio Fuck** (E-mail: eliofuck@blumenau.sc.gov.br, CPF: 702.342.309-59) assinou este documento por meio do IP 189.125.181.227 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.

