

# **Avaliação Imobiliária**

## **Magna HB Empreendimentos e Participações Ltda.**



Volney Domingues

10/06/2023

---

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	2
2.	FINALIDADE .....	3
3.	IDENTIFICACAO DO SOLICITANTE .....	3
4.	PROPRIETÁRIO.....	3
5.	REGISTRO .....	3
6.	CARACTERIZACAO DA REGIÃO.....	3
7.	IMÓVEL.....	4
8.	AVALIADOR.....	4
9.	LOCALIZAÇÃO .....	5
10.	ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO.....	5
11.	INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
12.	METODOLOGIA APLICADA À AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DOS IMÓVEIS.....	6
13.	IDENTIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO.....	7
14.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.....	8
15.	REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL .....	10
16.	CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	13
17.	RELATÓRIO FOTOGRAFICO DOS IMÓVEIS PARADIGMAS.....	14
19.	CONCLUSÃO .....	9
19.1	Valor do Imóvel .....	19
20.	ENCERRAMENTO .....	20
21.	REFERÊNCIAS.....	21

## 1. INTRODUÇÃO

Os primeiros trabalhos de avaliações que se têm conhecimento no Brasil foram publicados em revistas técnicas de engenharia, em São Paulo, no início do século passado, entre 1918 e 1919. A partir daí, o precursor da Engenharia de Avaliações no Brasil, o engenheiro paulista Luiz Carlos Berrini, publicou em 1941, o primeiro de seus livros sobre o assunto: “Avaliação de Terrenos”, influenciado pelos conceitos assimilados na Universidade de Cornell, USA e utilizados naquele país desde meados do século XIX.

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a Engenharia de Avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

Em 1977 surge a primeira Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos, a NB-502/77 da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época, a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: Imóveis Rurais; Unidades Padronizadas; Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais e Glebas Urbanizáveis. Revista em 1989, a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a Norma para Avaliação de Servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

Em 30/05/2001 passa a vigorar a Parte 1 da NBR 14.653-1, visando consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens e atende aos padrões internacionais de apresentação definidos pela Parte 3 das Diretivas ISO/IEC: 1989, adotada como Diretiva Nacional pela ABNT.

- Fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:
- Classificação da sua natureza;
- Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- Descrição das atividades básicas;
- Definição da metodologia básica;
- Especificação das avaliações;
- Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A ABNT NBR 14.653, e atualmente a norma técnica responsável por consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

Dentre as diversas metodologias, a Metodologia de Comparativos Diretos de Dados de Mercado, e atualmente utilizado na grande maioria das situações. Sob esta metodologia podemos defini-la como aquela em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

## 2. FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para um apartamento no Edifício Residencial das Missões na região de abrangência dos imóveis avaliados, levando em considerações as componentes mercadológicas do bem.

## 3. IDENTIFICACAO DO SOLICITANTE

É solicitante desta avaliação a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, referente aos Autos nº 0303198-82.2018.8.24.0038, para a Ação de Falência de Empresário, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte da falida Magna HB Empreendimentos e Participações Ltda.

## 4. PROPRIETÁRIO

É proprietário dos imóveis a empresa Magna HB Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ 76.584.374/0001-63.

## 5. REGISTRO

Conforme Certidão de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, exarada pelo Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Joinville/SC, transcrito sob o nº 15.634.

## 6. CARACTERIZACAO DA REGIÃO

O município de Joinville está ligado aos principais pontos do estado e do país através de uma rede de rodovias que inclui a BR 101, SC 301 norte e sul e a SC 413. Está localizado próximo aos quatro principais portos da região: Itapoá, São Francisco do Sul, Itajaí e Navegantes.

O local onde está localizado o imóvel situa-se no Centro da cidade de Joinville, localizado na Rua Dr. Marinho Lobo, nº 98.

O Centro de Joinville/SC é servido por todos os serviços de infraestrutura municipal, como as vias públicas, rede elétrica e de água, dentre outros benefícios.

## 7. IMÓVEL

<b>Matrícula do Imóvel</b>	15.634
<b>Tipo</b>	Apartamento Urbano
<b>Endereço</b>	Rua Dr. Marinho Lobo, 98
<b>Bairro</b>	Centro
<b>Cidade</b>	Joinville
<b>Estado</b>	Santa Catarina
<b>Área Total (em m<sup>2</sup>)</b>	302,91
<b>Área Privativa (em m<sup>2</sup>)</b>	211,24
<b>Garagem (em m<sup>2</sup>)</b>	11 (Matrícula 15.635)
<b>Pavimento</b>	14º (13º andar)
<b>Número do Apartamento</b>	11
<b>Finalidade do Parecer</b>	Venda

## 8. AVALIADOR

<b>Nome</b>	Volney Luis Nercolini Domingues
<b>Estado do CRECI</b>	Santa Catarina
<b>Número do CRECI</b>	031.839
<b>Ano de Habilitação</b>	2017
<b>Número do CNAI</b>	20728
<b>Número do CREA/SC</b>	017907-0
<b>Número do IBAPE</b>	413
<b>Número do IBAMA</b>	6110623
<b>CPF</b>	343.215.439-91
<b>Telefone</b>	(47) 9 8818-5678
<b>E-mail</b>	volney@domconsultoria.net

## 9. LOCALIZAÇÃO

A localidade, objeto deste documento é a zona central do município de Joinville (Figura 1), apresentando-se mais sob influência da Rua do Príncipe, do que as demais vias relacionadas ao centro da cidade.

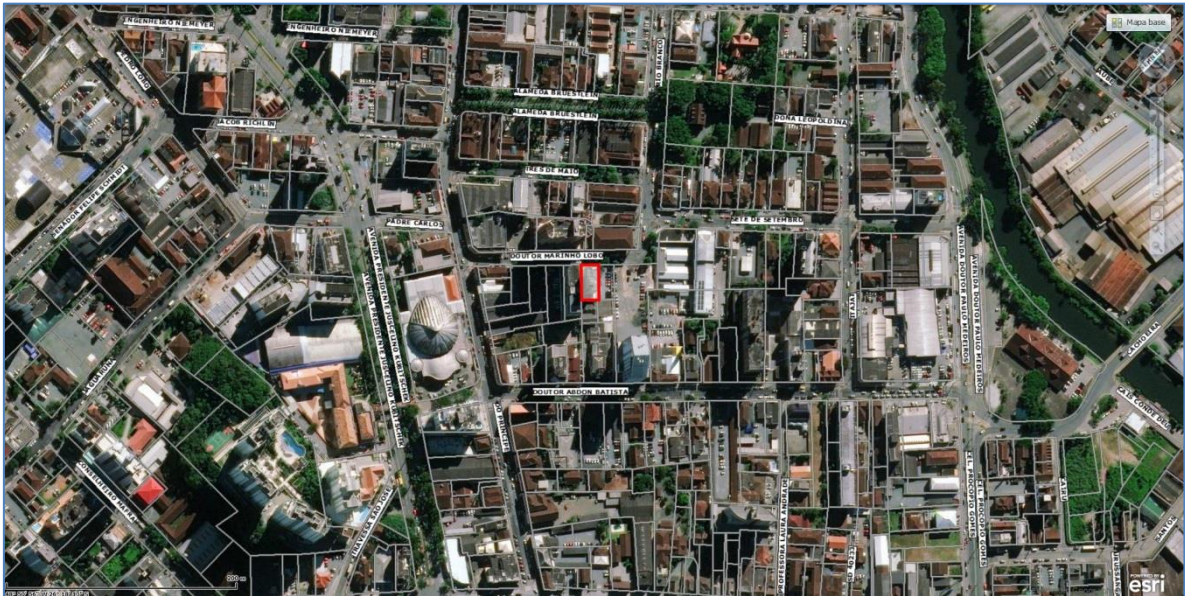


Figura 1: Localização do Imóvel no centro de Joinville

## 10. ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

No entorno do imóvel estão localizados alguns dos mais notáveis pontos turísticos de Joinville, como a Rua das Palmeiras, os museus Nacional de Imigração e Colonização, Arqueológico de Sambaqui e de Arte, além do Palacete Niemeyer, da Sociedade Harmonia Lyra, da Igreja da Paz e da antiga Escola Alemã. A área abriga ainda o centro histórico da cidade.

O Centro de Joinville concentra também várias praças, como a Carlos Ficker, a Castelo Branco, a Praça da Bandeira, a Dario Sales, a Hercílio Luz e a Nereu Ramos.

## 11. INFRAESTRUTURA URBANA

A infraestrutura urbana é formada por um conjunto de equipamentos públicos essenciais para o bem estar de uma região e população e determinam diretamente a qualidade de vida da mesma.

Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (Art. 5º, parágrafo único da Lei 6766/79).

## 12. METODOLOGIA APLICADA À AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DOS IMÓVEIS

A metodologia utilizada neste trabalho se deu através de 7 etapas principais, dentro da aplicação do método Comparativo, em consonância com a bibliografia disponível e a ABNT NBR 14.653, objetivando identificar o valor aproximado atual do imóvel em comparação a expectativa de valor futuro, conforme região de contorno da projeção. Desta forma esta metodologia dividiu-se conforme segue abaixo:

- Identificação dos Parâmetros de Avaliação
- Caracterização dos imóveis em avaliação
- Caracterização dos imóveis elementos comparativos
- Homogeneização dos elementos comparativos
- Tratamento de dados
- Identificação do valor de mercado dos imóveis em avaliação
- Aplicação de cenários

Entre todos os métodos empregados na avaliação de imóveis, o de maior utilização é o método comparativo onde o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para sua aplicação a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado, ou seja, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo.

O método comparativo tem como premissa que o valor de mercado do bem está diretamente relacionado aos respectivos preços de imóveis que com ele tenham alguma semelhança, e sua aplicação pode incluir, entre as características, aspectos físicos, motivação do vendedor, condições do mercado imobiliário, existência de financiamento e capacidade de gerar renda.

O método comparativo é inadequado para avaliação de imóveis de mercado restrito, ou de usos específicos, tais como hospitais e estações rodoviárias, pois, nestes casos, o número disponível de elementos amostrais comparáveis é reduzido.

Este método é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A estimativa de valor pelo método comparativo (NBR 14.653.2/2011) se baseia na pesquisa de preços que seja representativa do comportamento de mercado, no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Neste sentido, é necessário que a amostra do mercado de imóveis seja composta por elementos definidos segundo variáveis que tenham características assemelhadas as do imóvel avaliando.

### 13. IDENTIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

A valoração do imóvel é derivada diretamente das facilidades de seu entorno. Por meio da área dos imóveis e do arranjo viário da localidade podemos observar o que será disponibilizado ao futuro proprietário.

A apropriação e a devida graduação qualitativa da planta e sua funcionalidade deveriam ser inseridas, portanto, na dinâmica da busca pelo valor real do bem avaliando. Outros atributos inerentes a função de abrigar o ser humano num ambiente saudável devem ser considerados e devem constar da análise de quem vai sugerir o valor do imóvel.

Portanto, este trabalho avaliou qualitativamente e quantitativamente as variáveis de cada imóvel amostrado de forma a elencar os imóveis mais semelhantes aos imóveis em avaliação.

A Tabela abaixo apresenta as variáveis consideradas neste trabalho, elencadas conforme sugestão da Dom Engenharia.

**Tabela 1: Parâmetros de Avaliação**

Parâmetros
Área Total (m <sup>2</sup> )
Percentual da área Utilizável (%)
Área Utilizável (m <sup>2</sup> )
Valor Médio de Mercado
Fator de Localização
Fator de Frentes Múltiplas
Fator de Área
Fator Localidade
Fator Padrão Construtivo
Fator de Arquitetura
Fator Gabarito
Fator Qualidade do Acabamento
Fator Face para o Sol
Fator Segurança
Fator Vagas de Garagem
Fator Área de Lazer
Fator de Idade e Conservação
Fator Taxa de Condomínio



Todas estas informações foram identificadas em vistoria de campo, e por meio de informações dispostas nos anúncios de venda dos imóveis. Cada uma delas representara um fator de homogeneização de valores de mercado, que conforme será elucidado a seguir será ajustado para os elementos comparativos.

Segundo Petersen e Danilevicz (2006) cada parâmetro acima representa um aspecto de valorização ou desvalorização de um imóvel, em relação a outro. Em sua pesquisa os autores identificaram, por exemplo, que a insolação pode representar cerca de 3,9% de impacto sobre o valor dos imóveis, na importância dos compradores. Para estes autores cada comprador atribui um percentual de importância no preço do imóvel, referente a cada parâmetro de avaliação.

No método comparativo este percentual pode oscilar entre valores negativos e valores positivos, conforme o imóvel padrão de comparação.

## 14. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

O imóvel objeto deste trabalho está localizado na porção central de Joinville, próximo a Rua do Príncipe, conforme imagem abaixo.

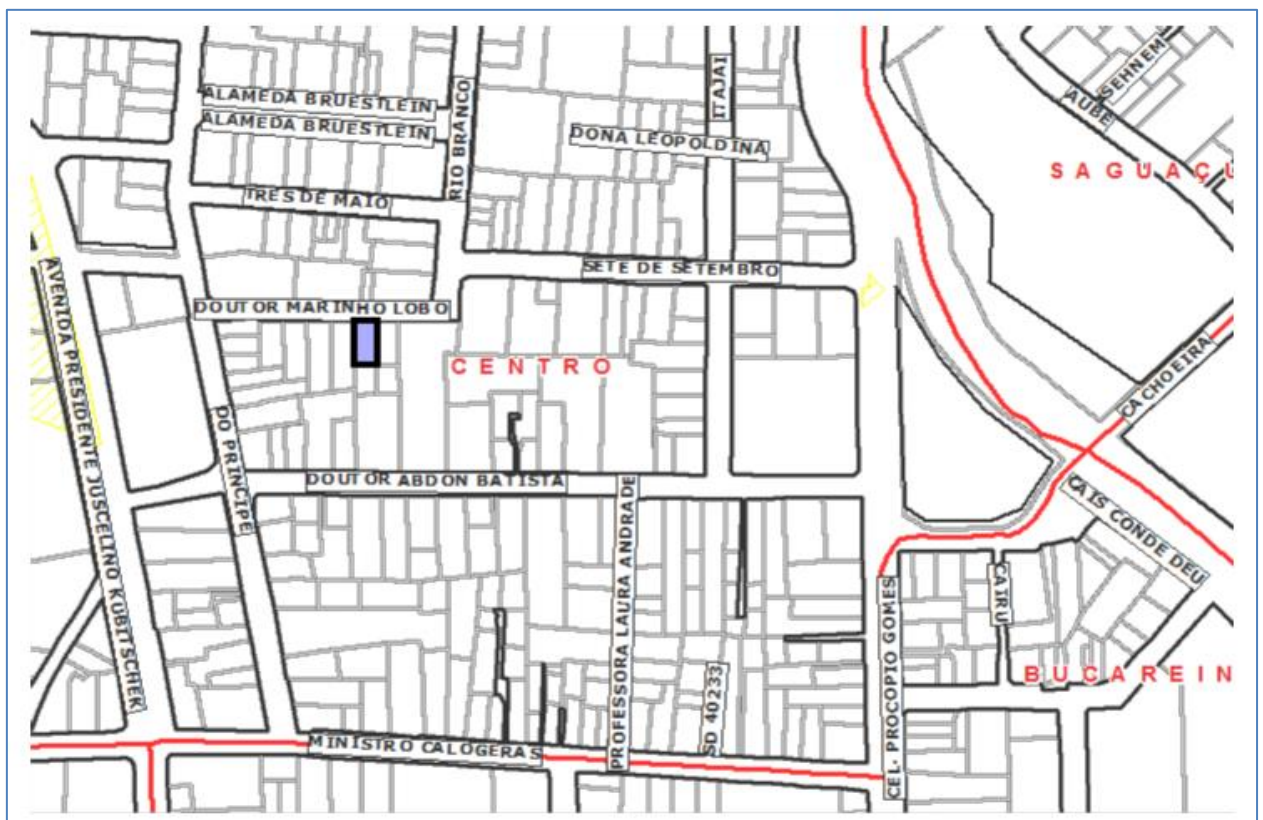


Figura 2: Características do Imóvel Avaliando (Fonte: PMJ)

Conforme será amplamente elucidado a seguir, a metodologia identificou a necessidade de avaliação de 10 imóveis, sendo todos próximos do Imóvel avaliando. Conforme segue na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, para simplificar a identificação dos imóveis, os mesmos foram separados de forma numérica, para facilitar a denominação de cada Apartamento. O critério de escolha dos imóveis baseou-se na proximidade do empreendimento, num raio de 1.000 metros e na utilização para fins residenciais.

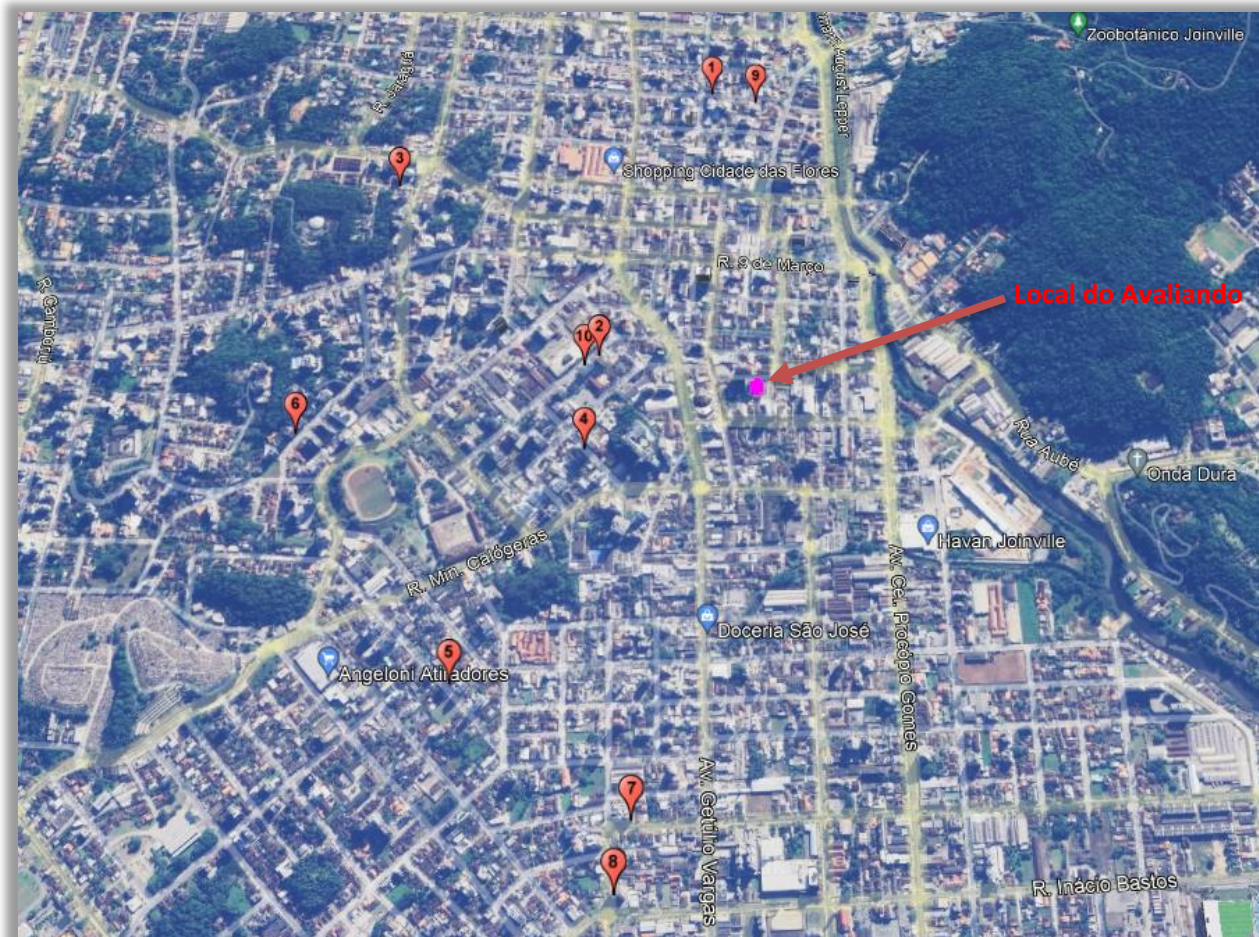



Figura 3: Posição dos Imóveis paradigmas em relação ao imóvel avaliando

As informações básicas do apartamento, como a inscrição imobiliária, área privativa, podem ser encontradas na Tabela 2.

Tabela 2: Informações Gerais

Apartamento	Matrículas	Inscrição Imobiliária	Área Total (m²)	Área Privativa (m²)	% da área Total a ser Utilizada	Zoneamento
	15.634 - Apartamento nº 11			211,91		
	15.635 - Garagem nº 21	13.20.24.02.0201	233,91	11,00	100%	AUAP Setor SE-01
	15.636 - Garagem nº 24			11,00		



## 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

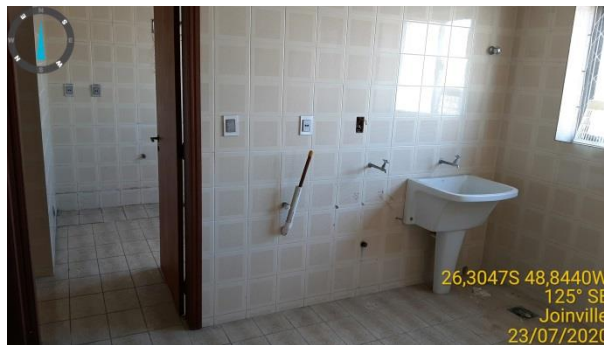


Figura 3: Lavanderia

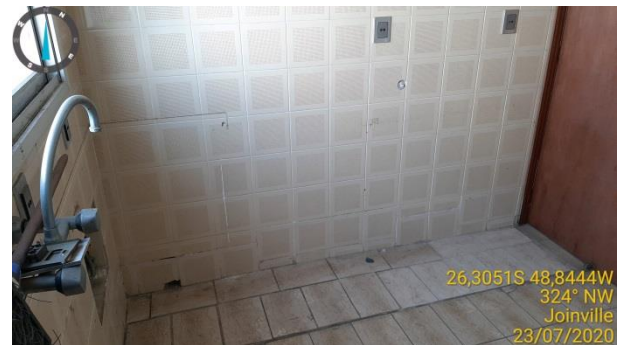


Figura 4: Cozinha

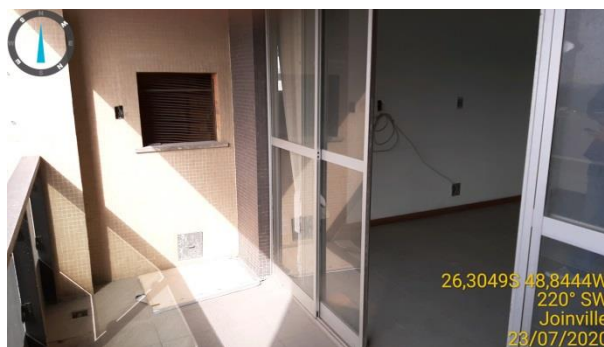


Figura 5: Churrasqueira e Copa

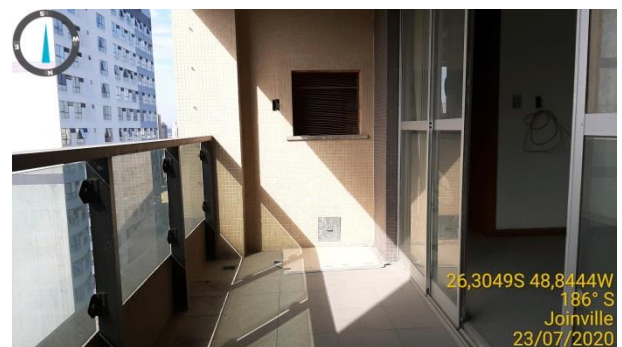


Figura 6: Sacada com Churrasqueira e Copa

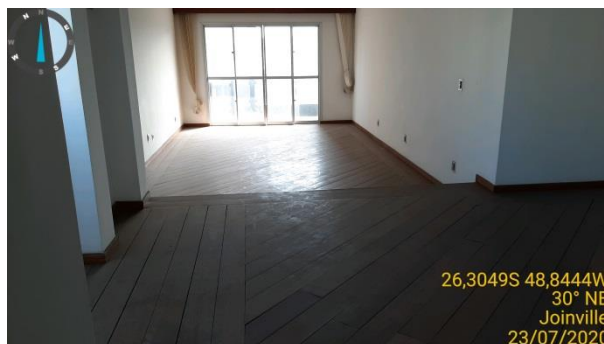


Figura 7: Livings com Sacada

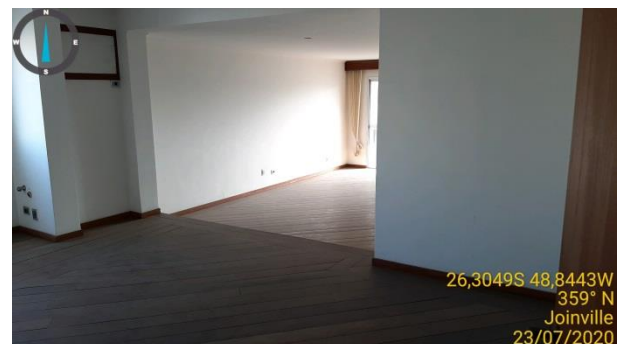


Figura 8: Livings

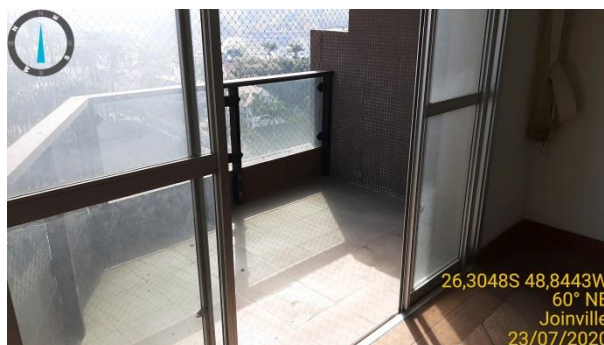


Figura 9: Sacada Principal



Figura 10: Entrada e Livings



Figura 11: sacada com Floreira

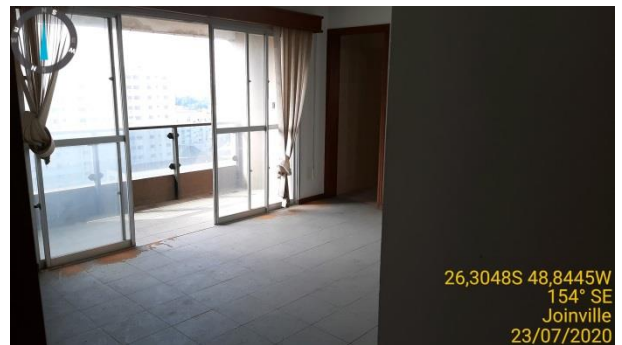


Figura 12: Sacada do Dormitório Principal

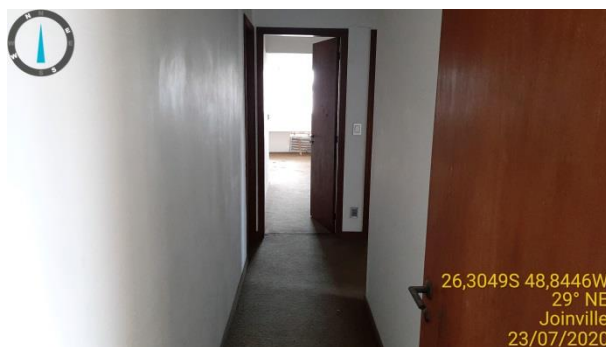


Figura 13: Corredor de Acesso aos Dormitórios



Figura 14: Dormitório



Figura 15: Dormitório



Figura 16: Banheiro do Dormitório

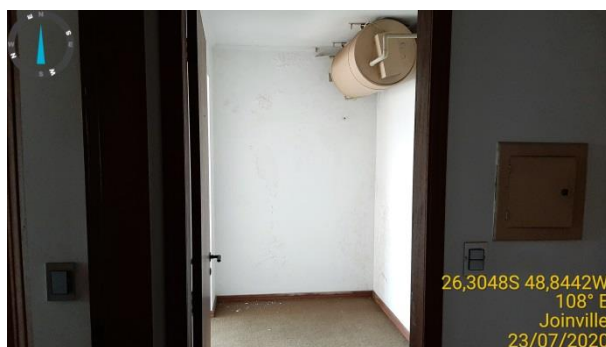


Figura 17: Entrada do Dormitório



Figura 18: Dormitório e Banheiro





Figura 19: sacada de Dormitório



Figura 20: Banheiro do Dormitório Principal



Figura 21: Corredor de Acesso ao Dormitório



Figura 22: Banheiro de Dormitório

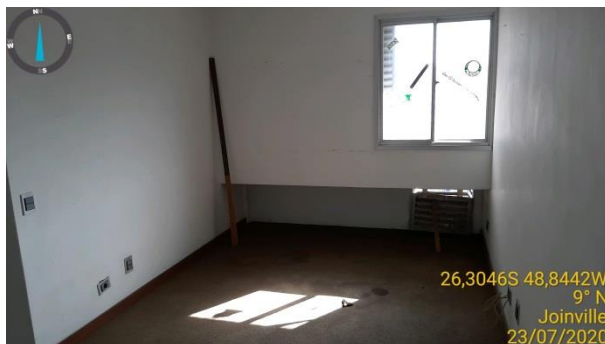


Figura 23: Dormitório

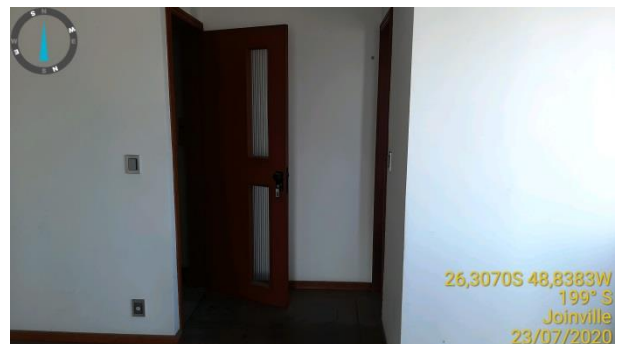


Figura 24: Acesso ao Apartamento

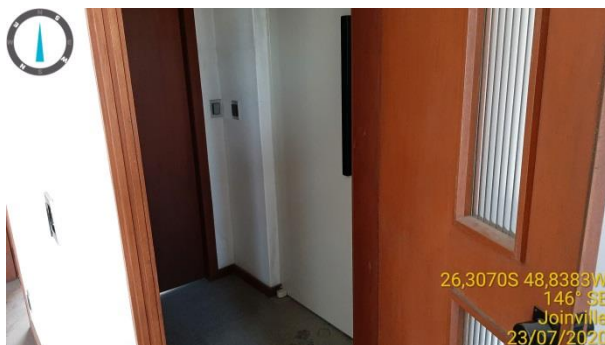


Figura 25: Acesso ao Apartamento



Figura 26: Vista do Living

### 3. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

#### MÉTODO ESTATÍSTICO COMPARATIVO ATRAVÉS DA HOMOGENEIZAÇÃO COM TRATAMENTO POR FATORES

##### Fatores de Avaliação:

Se a característica do item avaliado for Bom, então o Fator de Avaliação é maior que (1)um, se for Normal o Fator é 1 (um) e se a característica do item avaliado for Ruim o Fator é então menor que (1) um.

Tipo do Imóvel Avaliado	Apartamento
Área Total do Avaliando (m²)	233,91 m²
Percentual da área Utilizável (%)	100%
Área Utilizável do Avaliando (m²)	233,91 m²
Topografia	Plana
Número de Frentes	1
Energia Elétrica	Sim
Iluminação Pública	Sim
Rede Telefônica	Sim
Limpeza Pública	Sim
Transporte Coletivo	Sim
Trânsito	Médio



INICIAL	IMÓVEL									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Área Total(m²)	259,0	128,0	189,0	194,0	161,0	276,0	208,0	195,0	189,0	221,0
Percentual da área Utilizável (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	70%	70%
Área Utilizável (m²)	259,0	128,0	189,0	194,0	161,0	276,0	145,6	195,0	132,3	154,7
Valor	R\$ 980.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 880.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 980.000,00	R\$ 950.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.150.000,00
Valor/m²	R\$ 3.783,78	R\$ 5.273,44	R\$ 4.656,08	R\$ 4.587,63	R\$ 5.279,50	R\$ 3.550,72	R\$ 6.524,73	R\$ 4.871,79	R\$ 6.802,72	R\$ 7.433,74
Fator de Fonte ou Oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Fator de Atualização	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fator de Localização	1,05	1,05	1,05	1,05	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Fator de Frentes Múltiplas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,95
Fator de Área	1	0,95	1	1	0,95	1	0,95	0,95	0,9	0,9
Fator Localidade	1	1	1	1	0,9	1	0,95	1	1	1
Fator Padrão Construtivo	1,05	1,05	1	1,05	1	1,05	0,9	1,05	0,95	1,1
Fator de Arquitetura	1,05	1,05	1	1,05	1	1,05	0,95	1,05	0,9	1,1
Fator Gabarito	1	1	1	0,9	1	0,95	1	0,95	0,95	0,9
Fator Qualidade do Acabamento	1	1,1	1	1,1	1,05	1,05	1	1,1	1	1,1
Fator Face para o Sol	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fator Segurança	1	1	1	0,9	1	1	1	1	1	1
Fator Vagas de Garagem	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fator Área de Lazer	1,1	0,95	1,1	0,95	1,1	1,1	1	1	1,1	1,1
Fator de Idade e Conservação	1	1,05	0,9	1	1	1	0,9	0,95	0,9	1
Fator Taxa de Condomínio	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	0,95
Fator de Comercialização	0,95	1,1	0,95	1	0,9	1	0,9	0,95	1	1

Valor Homogeneizado	R\$ 4.119,58	R\$ 6.299,79	R\$ 4.138,20	R\$ 4.045,76	R\$ 4.011,90	R\$ 4.059,13	R\$ 3.670,31	R\$ 4.547,64	R\$ 4.187,21	R\$ 7.914,41
Valor Homogeneizado/Média	88%	134%	88%	86%	85%	86%	78%	97%	89%	168%

VALOR MÉDIO	R\$ 4.699,39
DESVIO PADRÃO	1.272,91
COEFICIENTE DE VARIÂNCIA	27% (Tem que ser menor que 15%)

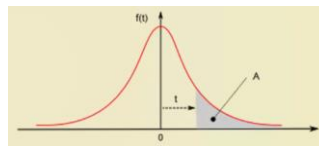
Neste caso exclui-se aqueles imóveis cujo valor do Preço Homogeneizado ÷ Valor Médio seja inferior a 75% e superior a 125%.

CORRIGIDO	IMÓVEL									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Área Total(m²)	259,00 m²		189,00 m²	194,00 m²	161,00 m²	276,00 m²	208,00 m²	195,00 m²	189,00 m²	221,00 m²
Percentual da área Utilizável (%)	100%		100%	100%	100%	100%	70%	100%	70%	70%
Área Utilizável (m²)	259,00 m²		189,00 m²	194,00 m²	161,00 m²	276,00 m²	145,60 m²	195,00 m²	132,30 m²	154,70 m²
Valor	R\$980.000,00		R\$880.000,00	R\$800.000,00	R\$850.000,00	R\$980.000,00	R\$950.000,00	R\$900.000,00	R\$900.000,00	R\$1.150.000,00
Valor/m²	R\$ 3.783,78 / m²		R\$ 4.656,08 / m²	R\$ 4.587,63 / m²	R\$ 5.279,50 / m²	R\$ 3.550,72 / m²	R\$ 6.524,73 / m²	R\$ 4.871,79 / m²	R\$ 6.802,72 / m²	R\$ 7.433,74 / m²
Fator de Fonte ou Oferta	0,9		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Fator de Atualização	1		1	1	1	1	1	1	1	1
Fator de Localização	1,05		1,05	1,05	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Fator de Frentes Múltiplas	1		1	1	1	1	1	1	1	0,95
Fator de Área	1		1	1	0,95	1	0,95	0,95	0,9	0,9
Fator Localidade	1		1	1	0,9	1	0,95	1	1	1
Fator Padrão Construtivo	1,05		1	1,05	1	1,05	0,9	1,05	0,95	1,1
Fator de Arquitetura	1,05		1	1,05	1	1,05	0,95	1,05	0,9	1,1
Fator Gabarito	1		1	0,9	1	0,95	1	0,95	0,95	0,9
Fator Qualidade do Acabamento	1		1	1,1	1,05	1,05	1	1,1	1	1,1
Fator Face para o Sol	1		1	1	1	1	1	1	1	1
Fator Segurança	1		1	1	1	1	1	1	1	1
Fator Vagas de Garagem	1		1	1	1	1	1	1	1	1
Fator Área de Lazer	1,1		1,1	0,95	1,1	1,1	1	1	1,1	1,1
Fator de Idade e Conservação	1		0,9	1	1	1	0,9	0,95	0,9	1
Fator Taxa de Condomínio	0,9		1	1	1	1	1	1	1	0,95
Fator de Comercialização	0,95		0,95	1	0,9	1	0,9	0,95	1	1

Valor Homogeneizado	R\$ 3.902,76		R\$ 4.356,00	R\$ 4.045,76	R\$ 4.457,66	R\$ 4.059,13	R\$ 4.078,13	R\$ 4.786,99	R\$ 4.187,21	
Valor Homogeneizado/Média	83%		93%	86%	95%	86%	87%	102%	89%	

VALOR MÉDIO	R\$ 4.234,20
DESVIO PADRÃO	267,61
COEFICIENTE DE VARIÂNCIA	6% Boa Confiança

Número de Dados Utilizados	8,00
Grau de Liberdade (Nr Dados-1)	7,00
Intervalo de Confiança	80%
Nível de Confiança - Erro	20%
Distribuição t de student	1,41



A = Dados abandonados  
t = Dados da distribuição t de Student

#### APLICAÇÃO DE FATORES NO IMÓVEL

Área Total(m²)	233,91 m²
Percentual da área Utilizável (%)	100%
Área Utilizável (m²)	233,91 m²
Valor Médio de Mercado	R\$ 4.234,20
Fator de Fonte ou Oferta	1
Fator de Atualização	1
Fator de Localização	0,9
Fator Vegetação	1
Fator Infraestrutura	1
Fator de Zoneamento	1
Fator Gabarito	1,1
Fator Qualidade do Acabamento	1
Fator Face para o Sol	1,05
Fator Segurança	1
Fator Vagas de Garagem	1,05
Fator Área de Lazer	0,9
Fator de Idade e Conservação	0,9
Fator Taxa de Condomínio	1
Fator de Comercialização	0,9

Valor Homogeneizado	R\$ 3.714,43 / m²
Limite Superior	R\$ 3.857,54 / m²
Limite Inferior	R\$ 3.571,31 / m²

Valor Máximo do Bem	R\$ 902.317,99
Valor Provável do Bem	R\$ 868.841,55
Valor Mínimo do Bem	R\$ 835.365,11

## 4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DOS IMÓVEIS PARADIGMAS

Imóvel 1



Rua: Lages, 210  
Bairro: Centro  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 259,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 980.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°17'48.99"S / 48°50'44.28"O

Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-centro-joinville-20170>

Imóvel 2



Rua: Sem. Felipe Schmidt, 65  
Bairro: Centro  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 128,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 675.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'14.76"S / 48°50'54.20"O

Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-centro-joinville-20416n>



### Imóvel 3



Rua: Quinze de Novembro, 1195

Bairro: Centro

Cidade: Joinville

Area (m<sup>2</sup>): 189,00 m<sup>2</sup>

Valor Ofertado: R\$ 880.000,00

Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°17'58.75"S / 48°51'14.23"O

Endereço do Anúncio: <https://www.anageimoveis.com.br/apartamento-padrao-centro-joinville-18342n>

### Imóvel 4



Rua: Conselheiro Mafra, 125

Bairro: Centro

Cidade: Joinville

Area (m<sup>2</sup>): 194,00 m<sup>2</sup>

Valor Ofertado: R\$ 890.000,00

Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'23.19"S / 48°50'55.08"O

Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-centro-joinville-19561>



#### Imóvel 5



Rua: Pernambuco, 218  
Bairro: Atiradores  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 161,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 850.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'42.49"S / 48°51'5.58"O  
Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-atiradores-joinville-24946>

#### Imóvel 6



Rua: Jacob Eisenhuth, 546  
Bairro: Atiradores  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 276,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 980.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'21.95"S / 48°51'21.26"O  
Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-atiradores-joinville-23434>

#### Imóvel 7



Rua: Padre Kolb, 1517  
Bairro: Centro  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 208,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 950.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'52.79"S / 48°50'49.60"O  
Endereço do Anúncio: <https://www.anageimoveis.com.br/apartamento-padrao-anita-garibaldi-joinville-24866n>

#### Imóvel 8



Rua: Eugênio Moreira, 547  
Bairro: Anita Garibaldi  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 195,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 950.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'58.11"S / 48°50'50.77"O  
Endereço do Anúncio: <https://anageselect.com.br/apartamento-padrao-anita-garibaldi-joinville-22937n>

**Imóvel 9**



Rua: Lages, 81  
Bairro: Centro  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 189,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 900.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°17'49.82"S / 48°50'39.96"O  
Endereço do Anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-joinville-centro-189m2-RS900000/id-10543157/#listPic&Maps>

**Imóvel 10**



Rua: Sem. Felipe Schimidt, 105  
Bairro: Centro  
Cidade: Joinville  
Area (m<sup>2</sup>): 221,00 m<sup>2</sup>  
Valor Ofertado: R\$ 1.150.000,00  
Coordenadas (Latitude/Longitude): 26°18'15.61"S / 48°50'55.49"O  
Endereço do Anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-garagem-sc-joinville-centro-221m2-RS1150000/id-14338169/>

## 5.1 Valor do Imóvel



Desta forma ficou determinado que o **valor provável** do imóvel avaliando é de **R\$ 868.841,55 (oitocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos)**.

O **valor máximo**, que pode ser obtido, seria em torno de **R\$ 902.317,99 (novecentos e dois mil, trezentos e dezessete reais e noventa e nove centavos)**.

O **valor mínimo** que se poderia obter pelo imóvel seria de **R\$ 835.365,11 (oitocentos e trinta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e onze centavos)**.



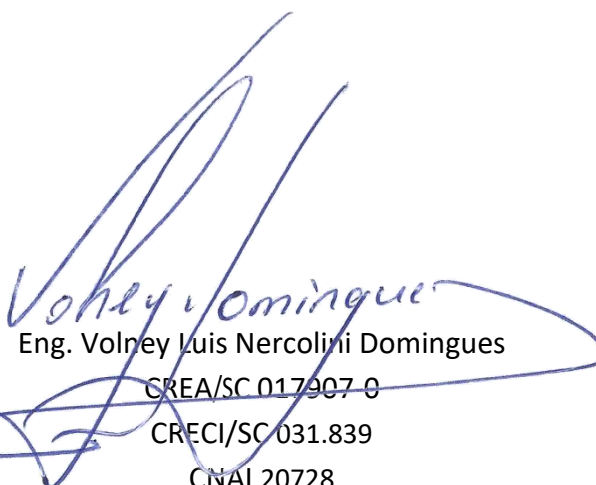
## 6. ENCERRAMENTO

O Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual, quanto no futuro, qualquer interesse nos itens relativos a este trabalho.

No melhor conhecimento e crédito do Avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos, de acordo com os padrões normalmente aceitos.

Nada mais havendo a esclarecer, este signatário dá por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo, legalmente assinado.

Joinville/SC, 10 de junho de 2023.



Eng. Volney Luis Nercolini Domingues

CREA/SC 017907-0

CRECI/SC 031.839

CNAI 20728

IBAPE 413

IBAMA 6110623

CPF 343.215.439-91

## 7. REFERÊNCIAS

- NBR 14.653-2:2011 – **Avaliação de bens- Parte 2: Imóveis urbanos.**
- FAUST, M. R. et al. **Joinville cidade em dados 2018 Aspectos físicos naturais.** 1.Ed. Joinville: 2018.
- FAUST, M. R. et al. **Joinville bairro a bairro 2017.** 1.Ed. Joinville: 2017.
- SILIVI JÚNIOR, O. L. et al. **Joinville cidade em dados 2018 Promoção econômica.** 1.Ed. Joinville: 2018.
- ALBUQUERQUE, A. D. R. et al. **Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União.** 1. Ed. Brasília: 2018.
- SGARABOTTO, Luiz Antonio. **Laudos para avaliação de imóveis urbanos e rurais.** 1. Ed. Balneário Camboriú: Clube de Autores, 2010.
- FILKER, José. **Manual de Redação de Laudos. Avaliação de imóveis.** 3. Ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.
- CUNHA, S. B.; GUERRA, A. J. T. **Avaliação e perícia ambiental.** 2. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1998.