



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 5001966-79.2023.8.21.0022

DATA BASE: julho 2024

- 1- Considerações Preliminares**
- 2- Metodologia e Critério de Avaliação**
- 3- Descrição do Objeto**
- 4- Determinação do Valor de Mercado**
- 5- Conclusões**
- 6- Anexos**
- 7- Declaração de Conformidade Ética**
- 8- Termo de Encerramento**

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessado:

Partes no Processo nº **5001966-79.2023.8.21.0022**

1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel especificado, dentro da finalidade indicada.

▶ Tipo: Loja comercial

▶ Endereço: Rua General Osório, 555, Loja 10

▶ Local: Bairro Centro

▶ Município: Pelotas - RS

▶ Finalidade: Apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos métodos e fatores que subsidiaram a execução desse trabalho.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

▶ Vistoria: Efetuada no dia 04 de julho de 2024

▶ Diagnóstico do mercado.

▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel, além de banco de dados do perito, considerando a tipologia do avaliando.

▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

▶ Cálculo do valor do imóvel.

▶ Conclusão

1.4) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, **à data de referência da avaliação**, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*"

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*

2. *A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

"5.2 – Valor de Mercado – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.*"

1.5) Condições e limitações:

Este Laudo Técnico Avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros ou colhidos através de anúncios, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.6) Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia "loja", ou "ponto comercial", microrregião avaliatória "Pelotas", município da região denominada "Região Sul" do estado do RS.

Sendo o terceiro município mais populoso do Estado de RS, nos termos do imóvel aqui avaliado para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento, Nível de Ofertas e de Liquidez Normais.

Este comportamento se deve principalmente pelas características econômicas do município, cidade forte no segmento educacional e perceptivelmente vocacionada para o comércio, sendo polo na região, com a indústria da construção civil atravessando um momento de grande produção imobiliária, o que o diferencia do comportamento da macroeconomia em termos de performance.

Nesse momento, em desaceleração em diversas regiões atingidas por cheias, com prejuízos causados pelas chuvas e por consequência, níveis de oferta e liquidez mais baixos.

O imóvel avaliando está dentro do Condomínio Cristal Palace, prédio localizado no centro da cidade de Pelotas.

Foram utilizados dois imóveis (itens 3 e 4 na relação de imóveis) que estavam a venda para compor o campo de dados desse laudo pericial.

Nesse momento, foi perceptível um pequeno número de ofertas de imóveis à venda semelhantes ao avaliando em galerias semelhantes, no entanto há um grande volume de imóveis para locação, inclusive no próprio condomínio.

Estes comportamentos específicos, referentes à locação e não a venda, nesse caso se devem principalmente às características sócio econômicas da área onde estão os imóveis, às vantagens pelo fato de estarem no centro da cidade, por serem bem atendidos pelo transporte público, serviços bancários e uma ampla variedade de negócios de todos os ramos, então, paradoxalmente, a aquisição de imóveis dessa tipologia, repito, nesse momento, aparentemente são um atraente investimento, o que levou o perito a adotar um valor ligeiramente mais alto, dentro do campo de arbítrio, acima da média aritmética, e ainda considerando as amostras mais aproximadas.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método Comparativo

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A **fundamentação** será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A **precisão** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☑ Método Comparativo:

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

| 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 conferidas 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 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. | | | | |

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

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

| Graus | III | II | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

| Descrição | Grau | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| | III | II | I |
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i> | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| <i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i> | | | |

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Localização:

- ▶ Logradouro frontal: Rua General Osório
- ▶ Bairro: Centro
- ▶ Imagem



Vista da fachada do Condomínio Cristal Palace



Vista da loja 10

3.2) Acesso

Tratando-se de imóvel situado na região mais central da cidade, o acesso ao prédio onde está localizada a loja é muito facilitado por diversas vias de bom gabarito viário, com estacionamento razoavelmente fácil, considerando-se a existência do sistema de estacionamento rotativo e pago na região.

3.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções utilizadas fins comerciais, condomínios verticais mistos semelhantes ao Condomínio onde está inserido o imóvel avaliando, bancos, prédios públicos, além de comércios varejistas de todas as espécies e tamanhos. Trata-se da área central da cidade.

3.4) Infraestrutura urbana:

Como o local onde está localizado o imóvel avaliando fica no centro comercial da cidade de Pelotas, pode-se afirmar que esse e os demais imóveis na região são dotados dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

Pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de dados, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública, entrega postal, e outros.

3.5) Características do imóvel:

Localizado no pavimento térreo, a *Loja 10* está posicionada à direita no fundo desse piso, considerando o fluxo de entrada no prédio.

O pavimento térreo é predominantemente ocupado por lojas comerciais.

Nesse momento o imóvel avaliando encontra-se em oferta para locação, com a vitrine coberta, mas por informação prestada está em excelente estado de conservação e apto para o uso que se destina.

Tem as mesmas características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis que se avizinham, influentes na formação do valor de venda ou locação.

A matrícula referente ao imóvel está anexada ao Laudo de Avaliação.

Segundo certidão do imóvel, tem área privativa real de 18,75 m² (dezoito metros e setenta cinco centímetros quadrados) e área de uso comum real de 11,78m² (onze metros e setenta e oito centímetros quadrados) e uma área total de 30,53m² (trinta metros e cinquenta e três centímetros quadrados),

O Edifício Cristal Palace é um prédio que abriga imóveis residenciais e comerciais.

Sua área de uso comum contempla a portaria 24h, elevadores, corredores e salão de festas.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Segundo o método empregado, e admitido pela NBR 14653, inicialmente, faz-se a pesquisa de imóveis comparáveis ao que será avaliado e procede-se à obtenção do valor buscado usando método estatístico reconhecido, calculando-se, por fim, o preço do imóvel.

Esse trecho da avaliação seria, em essência, o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "**fatores empíricos**" para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, **as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando**, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos aos imóveis, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis na tipologia "loja", semelhantes ao avaliando.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que influenciam, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos **FATORES**.

Os fatores que devem ser aplicados aos imóveis referenciais para melhor se homogeneizarem e comporem uma amostra com características comparáveis são elementos presentes nas **características** do **imóvel** avaliando que tornam seu valor maior ou menor pela aplicação desses **fatores** respectivos.

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► **FATOR OFERTA**, auto explicativo, no entanto pode-se complementar afirmando que esse fator leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta. A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. adotado índice comparativo arbitrado de entre 1,2 e 0,8 relativos ao imóvel avaliando.

► **FATOR FLUXO/LOCALIZAÇÃO**: fator diferenciador entre o imóvel avaliando e os imóveis que compõe a amostra, e serve para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Imóveis comerciais localizados em áreas mais valorizadas, ou de maior fluxo de pessoas, tendem a ter preços mais altos.

► **FATOR SEGURANÇA**: é o fator que leva em consideração como índice, a condição dos imóveis que compõe a amostra estarem ou não localizados dentro de um condomínio com sistema de segurança instalado ou não.

Estes 3 fatores foram então tabulados em uma planilha, onde o valor (primeiro nessa abordagem, variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Dos 7 (sete) dados da pesquisa, todos dentro da mesma tipologia, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

Os fatores de homogeneização, são, basicamente, características inerentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e aproximá-la do imóvel avaliando.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se em "ANEXOS".

4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação:

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | RS/m ² | F1 | F2 | F3 | RS/m ² homog. |
|--------|-------------------|------|------|------|--------------------------|
| 1 | 3.565,77 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 4.314,58 |
| 2 | 6.888,89 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 8.335,56 |
| 3 | 5.625,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 6.187,50 |
| 4 | 5.312,50 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 5.843,75 |
| 5 | 3.921,57 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | 3.882,35 |
| 6 | 6.000,00 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | 5.940,00 |
| 7 | 4.000,00 | 1,10 | 0,80 | 1,10 | 3.872,00 |

4.5) Cálculo do valor de mercado do imóvel:

As Memórias de Cálculo estão anexadas ao Laudo, com os pertinentes saneamentos usando *critérios excludentes de Chauvenet*.

Dentro do campo de arbítrio obtivemos os seguintes valores por metro quadrado para o imóvel: R\$4.934,02 até R\$6.030,47

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Para todos os imóveis foi considerada a área útil.

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO:

Dentro do campo de arbítrio regulamentado pela NBR14653 o valor de mercado do imóvel ficaria entre:

R\$ 88.812,36 até R\$ 108.548,46

Dentro do campo de arbítrio:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 5.891,88

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 5.891,88 R\$/m² * 18m²

Valor do imóvel:

R\$106.000,00

(CENTO E SEIS MIL REAIS)

4.6) Classificação da avaliação de ambos imóveis:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido nas presentes avaliações será demonstrado nos quadros a seguir.

| Item | Descrição | Grau Obtido | Pontos |
|--------------------|--|-------------|----------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | II | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | II | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | II | 2 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | III | 3 |
| Pontuação atingida | | | 9 |

| Graus | III | II | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação cujo enquadramento seguiu a descrição de método do quadro respectivo é:

$$\text{Grau de precisão} = (\text{R\$ } 6.426,98 - \text{R\$ } 4.537,52) / \text{R\$ } 5.891,88 \times 100$$

$$\text{Amplitude} = 32 \%$$

Classificação quanto à precisão: <Grau II

5) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, obtidos através do Método Comparativo de Dados do Mercado com Homogeneização por Fatores, conforme a NBR 14653, com Grau II de fundamentação e Grau II de precisão, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data e para fins de avaliação seja:

**R\$ 106.000,00
(Cento e seis mil reais)**

6) ANEXOS

- 6.1 – Fotografias / imagens
- 6.2 – Listagem com os imóveis pesquisados
- 6.3 – Memória de Cálculo
- 6.4 – Certidão do imóvel / Documentos

6.1) Fotografias:



Figura 1 - Fachada do prédio pela Rua General Osório



Figura 2 - Fachada do prédio



Figura 3 - Entrada prédio



Figura 4 -Visão interior /entrada



Figura 5 - corredor aos fundos com vista da fachada da loja 10



Figura 6 - Fachada da Loja 10



Figura 7 - Vista interna do corredor do térreo

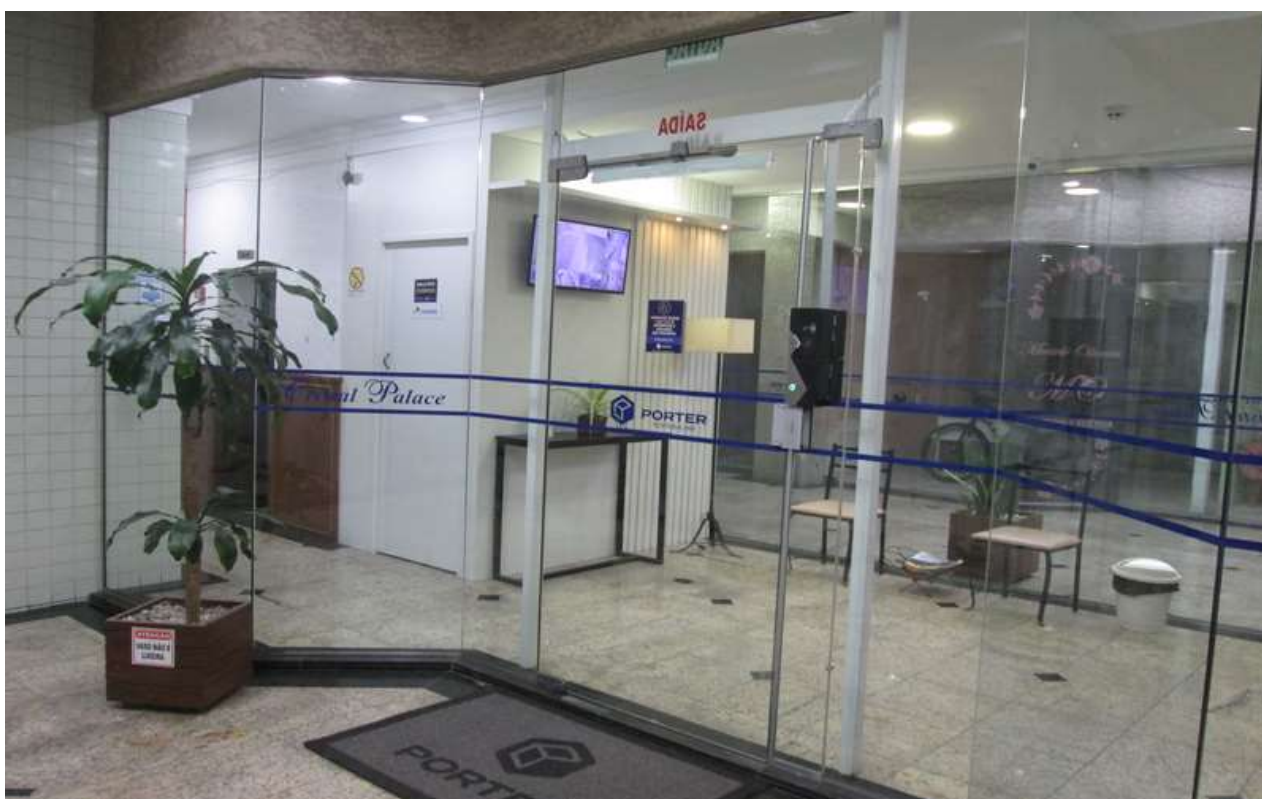


Figura 8 - Área no meio dos corredores/ portaria eletrônica / segurança



Figura 9- Portaria



Figura 10- - Vitrine de alguma lojas em funcionamento na galeria



Figura 11 - Algumas lojas desocupadas para locação



Figura 12 - Loja semelhante ao imóvel avaliando à venda na galeria do Edifício Cristal Palace



Figura 13 - Loja a venda na mesma galeria

6.2) Relação dos imóveis pesquisados

| Imv. | Imobiliária | Telefone | Área m ² | Valor - R\$ |
|------|----------------|---------------|---------------------|-------------|
| 1 | M. Schenatto | 53- 984486428 | 75 | 270.000,00 |
| 2 | Fuhro Souto | 53- 3025 8585 | 45 | 310.000,00 |
| 3 | Petry Imóveis | 53- 3225 2828 | 16 | 90.000,00 |
| 4 | Petry Imóveis | 53- 3225 2828 | 16 | 85.000,00 |
| 5 | BG Imóveis | 53- 997083535 | 102 | 400.000,00 |
| 6 | Fuhro Souto | 53- 3025 8585 | 60 | 360.000,00 |
| 7 | Proper Imoveis | 53- 3225 0220 | 150 | 600.000,00 |

Imóvel 1 - Loja Galeria Firenze

Imóvel 2 - Loja Galeria Signorini

Imóvel 3 - Loja Galeria Cristal Palace – Loja 6 (Sra. Eunice)

Imóvel 4 - Loja Galeria Cristal Palace - Loja 4 (Sra. Eunice)

Imóvel 5 - Loja Galeria na Rua Santa Tecla /próxima, no centro

Imóvel 6 - Loja em fachada de edifício residencial, Rua Alm. Barroso

Imóvel 7 -Loja na rua Quinze de Novembro, de esquina, centro

6.3) Memória de Cálculo

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$106.053,75

Imóvel avaliando

Loja comercial Cristal Palace (loja 10)

Área: 18m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta

F2: Fator Fluxo

F3: Fator Segurança

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Firenze

Área: 76m²

Valor: R\$270.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.565,77

Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,10

Fator de homogeneização Fator Fluxo: 1,10

Fator de homogeneização Fator Segurança: 1,00

Imóvel 2:

signorini

Área: 45m²

Valor: R\$310.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.888,89

Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,10

Fator de homogeneização Fator Fluxo: 1,10

Fator de homogeneização Fator Segurança: 1,00

Imóvel 3:

cristal

Área: 16m²

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$5.625,00

Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,10

Fator de homogeneização Fator Fluxo: 1,00

Fator de homogeneização Fator Segurança: 1,00

Imóvel 4:

cristal loja 4

| | |
|--|------------------|
| Área: | 16m ² |
| Valor: | R\$85.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$5.312,50 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,10 |
| Fator de homogeneização Fator Fluxo: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Segurança: | 1,00 |

Imóvel 5:

sta tecla

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 102m ² |
| Valor: | R\$400.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$3.921,57 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,10 |
| Fator de homogeneização Fator Fluxo: | 0,90 |
| Fator de homogeneização Fator Segurança: | 1,00 |

Imóvel 6:

barroso

| | |
|--|------------------|
| Área: | 60m ² |
| Valor: | R\$360.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$6.000,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,10 |
| Fator de homogeneização Fator Fluxo: | 0,90 |
| Fator de homogeneização Fator Segurança: | 1,00 |

Imóvel 7:

esquina

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 150m ² |
| Valor: | R\$600.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$4.000,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,10 |
| Fator de homogeneização Fator Fluxo: | 0,80 |
| Fator de homogeneização Fator Segurança: | 1,10 |

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | F3 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|---------------------------|
| 1 | 3.565,77 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 4.314,58 |
| 2 | 6.888,89 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 8.335,56 |
| 3 | 5.625,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 6.187,50 |
| 4 | 5.312,50 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 5.843,75 |
| 5 | 3.921,57 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | 3.882,35 |
| 6 | 6.000,00 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | 5.940,00 |
| 7 | 4.000,00 | 1,10 | 0,80 | 1,10 | 3.872,00 |

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 5.482,25$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 1.607,01$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

| | |
|--|----------------------|
| Amostra 1: $d = 4.314,58 - 5.482,25 / 1.607,01 = 0,73 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: $d = 8.335,56 - 5.482,25 / 1.607,01 = 1,78 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: $d = 6.187,50 - 5.482,25 / 1.607,01 = 0,44 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: $d = 5.843,75 - 5.482,25 / 1.607,01 = 0,22 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: $d = 3.882,35 - 5.482,25 / 1.607,01 = 1,00 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: $d = 5.940,00 - 5.482,25 / 1.607,01 = 0,28 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: $d = 3.872,00 - 5.482,25 / 1.607,01 = 1,00 < 1,8$ | (amostra pertinente) |

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.482,25 - 1.44 * 1.607,01/\sqrt{(7 - 1)} = 4.537,52$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.482,25 + 1.44 * 1.607,01/\sqrt{(7 - 1)} = 6.426,98$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.934,02 a R\$6.030,47

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5.843,75 (amostra 4); 5.940,00 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.891,88

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$5.891,88 * 18,00 = R\$106.053,75$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$106.053,75

6.4) CERTIDÃO DO IMÓVEL /DOCUMENTOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

  **2º REGISTRO DE IMÓVEIS**  Página 1 de 3

MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido solicitado, que revendo nesta Serventia, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|------|-----------|
| 66.723 MATRÍCULA |  | REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS | FLS. | MATRÍCULA |
| | | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | 1 | 66.723 |
| Pelotas, 28 de fevereiro de 2020. | | | | |


IMÓVEL: Rua General Osório nº 555 - Loja nº 10 (dez) -
A LOJA nº 10 (dez) do Edifício Cristal Palace, situada pela Rua General Osório nº 555, localizada no pavimento térreo, sendo a sexta loja à direita da circulação de acesso para quem adentra o prédio pela Rua General Osório, constituída de loja e banheiro, possuindo uma área privativa real de 18,75m² (dezoito metros e setenta e cinco decímetros quadrados), uma área de uso comum real de 11,75m² (onze metros e setenta e oito decímetros quadrados), e uma área total real de 30,53m² (trinta metros e cinquenta e três decímetros quadrados), equivalente a 27,85m² (vinte e sete metros e oitenta e cinco decímetros quadrados) de área de construção, correspondendo-lhe uma fração de 0,00451195 do terreno e das colchas de uso comum. -
O TERRENO onde assenta o edifício, cadastrado sob nº 555 da Rua General Osório e nº 2.920 da Rua Tiradentes, medindo 20,20m (vinte metros e vinte centímetros) de frente leste para a Rua General Osório; 42,73m (quarenta e dois metros e setenta e três centímetros) ao norte onde confronta-se com o imóvel cadastrado sob nº 559 da Rua General Osório, de propriedade de Maria Cândida Teixeira Lopes; 35,00m (trinta e cinco metros) a oeste onde confronta-se com o imóvel cadastrado sob nº 2.928 da Rua Tiradentes; 5,23m (cinco metros e vinte e três centímetros) ao sul pela Rua Tiradentes; 14,80m (quatorze metros e oitenta centímetros) a leste onde confronta-se com um corredor de serviço que originalmente servia aos imóveis de nºs 553, 555 e 557 da Rua General Osório, com saída pela Rua Tiradentes; 2,00m (dois metros) ao sul onde confronta-se com o mesmo corredor de serviço; 35,50m (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) também ao sul onde confronta-se com o imóvel cadastrado sob nºs 2.904, 2.902, 2.892 e 2.894 da Rua Tiradentes e 541 e 553 da Rua General Osório (imóvel este um prédio comercial no pavimento térreo e de apartamento nos demais pavimentos), a área do terreno é de 940,55m², estendo distante 14,80m (quatorze metros e oitenta centímetros) da Rua Tiradentes e 37,50m (trinta e sete metros e cinquenta centímetros) da Rua General Osório. -
PROPRIETÁRIO: R. L. CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ sob nº 94.580.802/0001-08, com sede a Rua Félix da Cunha, nº 715, nesta cidade de Pelotas/RS. -
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 38.964 de 05 de março de 1996, R.3 e R.5/38.964 de 26 de Outubro de 2010, do livro 2 RG, deste Ofício. -
Disposição: a presente matrícula foi aberta a vista de requerimento, datada de 17 de fevereiro de 2020, solicitada pela proprietária. -
Emolumentos: R\$25,70, Selo: 0429.00.1900001.28036 - R\$4,10, Protocolo: 273265, Lº

(continua no verso)

Continua na próxima página

 **2º REGISTRO DE IMÓVEIS**

Continuação da página anterior

|  REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | | FLS. | MATRÍCULA |
|--|--|------|-----------|
| | | 1v | 68.723 |
| <p>1-AQ em 18/02/2020.- CMC Escrevente Autorizada Maíara de Sá Britto Soares </p> <hr/> <p>Av.1-66.723 - Pelotas, 28 de fevereiro de 2020. Convenção de Condomínio.- Aos 25 de abril de 2011 foi registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Cristal Palace, no Livro 3-RA, sob nº 11.671, deste Serviço Registral.- Emolumentos: R\$42,20. Selo: 0429.00.1900001.28036 - R\$4,70. Protocolo: nº 273265, Lº 1-AQ de 18/02/2020.- CMC Escrevente Autorizada Maíara de Sá Britto Soares </p> <hr/> <p>Av.2-66.723 - Pelotas, 01 de junho de 2023. Penhora. Objeto: O imóvel desta matrícula. Devedora: R. L. CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 94.560.802/0001-08. Credora: MARLENE OLIVEIRA DE OLIVEIRA, brasileira, aposentada, RG nº 1001544671, CPF nº 141.889.370-66, residente e domiciliada na Av. Duque de Caxias, nº 170, apartamento 2020, em Pelotas-RS. Título: Termo de Penhora expedido em 08 de maio de 2023, assinado eletronicamente por Kelly Tronco Schuster, da 5ª Vara Cível da Comarca de Pelotas-RS, nos autos do processo nº 5000245-49.2010.8.21.0022/RS. Valor da dívida: R\$286.905,79 (duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e cinco reais e setenta e nove centavos), em 21 de junho de 2022. Depositário: R. L. CONSTRUÇÕES LTDA., acima qualificada. Disposições: O imóvel foi objeto de penhora, realizada em 08 de maio de 2023, para garantia de dívida acima referida. Emolumentos (PEPO): Nihil. Selo: 0429.00.2290001.13522 - Nihil. Protocolo: nº 303528, de 25/05/2023. NSR Escrevente Autorizada Francine dos Santos da Silva </p> <hr/> <p>Av.3-66.723 - Pelotas, 24 de julho de 2023. Penhora. Objeto: O imóvel desta matrícula. Devedora: R. L. CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 94.560.802/0001-08, com sede na Rua Felix da Cunha, nº 715, sala 01, em Pelotas-RS. Credor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRISTAL PALACE, CNPJ sob nº 13.706.797/0001-99. Título: Termo de Penhora, expedido em 04 de julho de 2023, pelo MM. Juiz de Direito</p> | | | |
| (continua na folha 2) | | | |

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

| | | |
|---|--|--------------------------|
|  | REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS | CNM: 101592.2.0066723-04 |
| | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | MATRÍCULA <i>L</i> |
| Pelotas, 24 de julho de 2023. | F.L.E. 2 | MATRÍCULA 66.723 |

da 1ª Vara Cível da Comarca de Pelotas-RS, Marcelo Malizia Cabral, nos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 5001968-79.2023.8.21.0022-RS.

Valor da dívida: R\$2.861,21 (dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e um centavos).

Depositário: R.L. Construções Ltda.

Disposições: O imóvel foi objeto de penhora, realizada em 04 de julho de 2023, para garantia de dívida acima referida.

CNM: 101592.2.0066723-04.

Emolumentos: R\$106,60. **Selo:** 0429.00.2200002.03103 - R\$34,10. **Protocolo:** nº 304790, de 11/07/2023. **DCA**

Escrevente Autorizada
Martina Alves Sosa

[continua no verso]

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas/RS, 25/07/2023 09:48:26.

Total: R\$58,00 Cod. 214879 - NE: A - 141236

Certidão Matr. 66.723 - 3 páginas: R\$23,60 (0429.00.2200002.03135 = R\$3,60)

Buque em livros e gravuras: R\$12,10 (0429.00.2200002.03135 = R\$2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0429.00.2200002.03135 = R\$1,00)

Rodrigo Sereja Ribeiro
Rodrigo Sereja Ribeiro
Escritor Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://gs.tjrs.jus.br/velodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
101592 53 2023 00034418 93



7) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE ÉTICA

O signatário atesta que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ O item, objeto deste trabalho, foi inspecionado pessoalmente.
- ▶ O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem envolvido neste trabalho.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou em qualquer outra parte dele, condições essas que balizam as análises ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional e às orientações contidas na NBR 14653.

8) TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse documento tem 28 páginas.

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos necessários.

| ATENÇÃO |
|--|
| O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610. |

Pelotas, 15 de julho de 2024

Luiz Schaun
Engenheiro Civil – CREA 66409 RS
Especialista em Avaliações