

CONSTATE

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REQUERENTE: RCF INCORPORADORA LTDA.

OBJETO AVALIADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHAPECÓ
RESIDENZA



Resp. Técnico

Tiago Diehl de Souza

Engº. Civil CREA/SC 093.204-3

Corretor de imóveis CRECI/SC 17810

Membro IBAPE/SC 0423

SUMÁRIO

01. REQUERENTE.....	4
02. OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	4
03. FINALIDADE:.....	5
04. CRITÉRIOS E ATIVIDADES REALIZADAS:.....	5
05. HORIZONTE TEMPORAL DAS DILIGÊNCIAS:	6
06. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO	6
07. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:.....	7
07.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO:	7
07.1.1. TERRENO:.....	7
07.1.2. BENFEITORIAS:.....	7
07.1.2.1. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO:.....	7
07.1.2.2. UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO:	8
07.1.2.3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:.....	8
07.1.2.4. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:	8
07.1.2.5. NÍVEL DE UTILIZAÇÃO:	8
08. METODOLOGIA:	8
08.2.1. MÉTODO DEPRECIATIVO:.....	9
08.2.2. BDI:	9
08.2.3. CUB:	9
09. CÁLCULOS E VALORES DO IMÓVEL:.....	9
09.1. TERRENO:.....	9
09.1.1. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS :	9
09.1.3. VALOR DO TERRENO:	14
09. 2.1. AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTO DAS ETAPAS CONCLUÍDAS DA BENFEITORIA:	15
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:	27
ANEXOS	27

QUADRO DE VALORES ENCONTRADOS

Descrição	Área (m²)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Terreno Matrícula nº 57.995, Rua Sadi de Marco, Bairro Jardim Itália, Chapecó – SC	1.450,04	R\$ 1.737.829,44	R\$ 1.691.486,16	R\$ 1.646.375,42

Face ao exposto, os valores obtidos do imóvel em estudo, arredondando conforme previsto em Norma são de:

Descrição	Valor Obtido (R\$)
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.690.000,00 (hum milhão, seiscentos e noventa mil reais)
VALOR OBRA	R\$ 5.683.000,00 (cinco milhões, seiscentos e oitenta e três mil reais)
VALOR TOTAL	R\$ 7.373.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e três mil reais)

01. REQUERENTE:

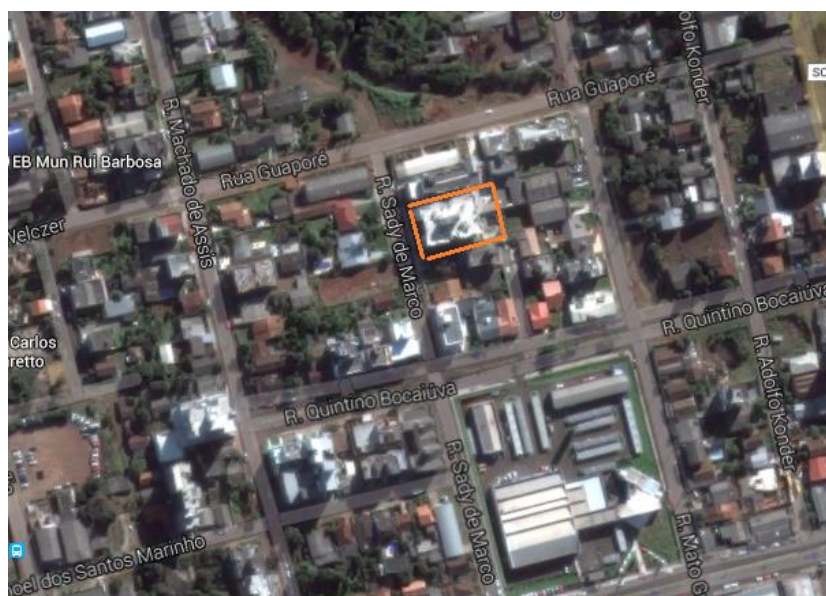
RCF INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.746.753/0001-02, com endereço na Rua Criciúma esquina com a Rua Hercílio Amante, sala 05, Balneário Rincão/SC.

02. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Obra localizada na Rua Sadi de Marco, Bairro Jardim Itália, Chapecó – SC;



Imagem 01 – Vista frontal do imóvel.



Localização do imóvel periciado por foto por satélite

Fonte: Google Earth, 2016 (www.googleearth.com)



Imagens 02 e 03 – Rua Sadi de Marco confrontante com o Residencial Chapecó Residenza

03. FINALIDADE:

A finalidade do presente laudo é fornecer subsídios ao contratante, através da emissão de um Laudo de Avaliação do Empreendimento, onde contempla o valor de venda do referido terreno, apresentação das questões vinculadas à avaliação propriamente dita e descrição dos aspectos referentes as condições presentes no mesmo.

Além disso, este Laudo Técnico abrange a Avaliação da Edificação referente às benfeitorias, onde se busca analisar os serviços executados no empreendimento, considerando os seguintes itens: infraestrutura, supraestrutura, cobertura, pinturas e revestimentos, esquadrias, pavimentação, alvenaria, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Além do mais, serão analisadas as características intrínsecas do mesmo, como tipo de edificação, padrão construtivo, depreciações, percentual concluído e estado de conservação.

04. CRITÉRIOS E ATIVIDADES REALIZADAS:

Para realização do Laudo de Avaliação do terreno o critério utilizado baseia-se nas normas de avaliação de imóveis urbanos e rurais, conforme previsto pela Norma Brasileira NBR 14.653, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consoante com o fim a que

se destina o laudo, o grau de detalhamento das atividades a serem desenvolvidas neste laudo compreenderá a abordagem dos seguintes tópicos:

✓ Exame documental;

Análise da documentação relacionada ao empreendimento, onde se ressalta: projetos, matrículas e contratos, licenças e demais documentações pertinentes.

✓ Escolha dos métodos e critérios utilizados;

De acordo com a necessidade para avaliação do empreendimento, determina-se como o trabalho será realizado, para que sejam supridas as exigências do contratante.

✓ Vistoria e/ou exame do objeto da avaliação;

Nesta etapa realizam-se as constatações “*in loco*” e a tomada de fotografias do objeto da avaliação.

✓ Análise dos empreendimentos semelhantes;

De acordo com os estudos e amostras identificadas serão apresentadas todas as situações encontradas.

✓ Considerações finais e conclusões.

Nesse sentido, ultrapassados os quatro primeiros tópicos, que caracterizam, objetivo e objeto da vistoria, bem como os critérios e a metodologia empregada, passaremos, a seguir, a desenvolver o laudo nos seus aspectos técnicos propriamente ditos.

05. HORIZONTE TEMPORAL DAS DILIGÊNCIAS:

O presente trabalho de campo foi desenvolvido no imóvel em referência, no dia 02 de maio de 2016, transcorrendo a partir daquele primeiro dia, até a presente data, todas as demais etapas operacionais pertinentes, o que abrangeu desde a vistoria, relatório fotográfico, estudos do mercado da região, análise e processamento dos dados colhidos, até a elaboração final propriamente dita do laudo.

06. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO

As intervenções foram fotografadas na região frontal (testada) do empreendimento, além das imagens das etapas executadas da edificação com o objetivo de apresentar através de imagens as situações mais importantes para a lide em questão.

07. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Inicialmente, buscaram-se as informações gerais do mesmo.

07.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO:

07.1.1. TERRENO:

O terreno da Rua Sadi de Marco, Bairro Jardim Itália, Chapecó – SC, apresenta topografia predominantemente plana, nível acima do logradouro, superfície seca, meio de quadra, formato retangular. O terreno possui área total de 1.450,04 m² (hum mil, quatrocentos e cinquenta metros e quatro centímetros quadrados), registrado sob matrícula nº 57.995 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó - SC.

07.1.2. BENFEITORIAS:

07.1.2.1. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO:

✓ **Tipologia:**

Residencial multifamiliar.

✓ **Padrão Construtivo:**

As edificações se caracterizam como padrão construtivo médio devido aos seguintes aspectos:

- ✓ **Estrutura** – Laje de concreto armado
- ✓ **Alvenaria** – Tijolos cerâmicos
- ✓ **Revestimento externo** – reboco e pastilhas cerâmicas
- ✓ **Revestimento interno (parede)** - reboco
- ✓ **Revestimento interno (teto)** – reboco e forro de gesso nos banheiros, sacadas e áreas de serviço
- ✓ **Piso** – Cerâmica esmaltada
- ✓ **Azulejos** – Cerâmica esmaltada
- ✓ **Pintura interna** – selador e massa corrida
- ✓ **Pintura externa** – selador, textura e tinta
- ✓ **Pintura externa** – selador, textura e tinta
- ✓ **Esquadrias** – marcos e portas de madeira e janelas de alumínio com vidros
- ✓ **Cobertura** – estrutura em eucalipto tratado e telhas de fibrocimento

07.1.2.2. UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO:

O condomínio encontra-se em fase de construção, não obtendo condições de habitabilidade.

07.1.2.3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Trata-se de um edifício com sete pavimentos com as seguintes características:

- ✓ **62 Boxes de garagem;**
- ✓ **20 apartamentos final 03, 04, 07 e 08:** Sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte;
- ✓ **20 apartamentos final 01, 02, 05 e 06:** Sala de estar, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte;
- ✓ **Piscina;**
- ✓ **Playground;**

07.1.2.4. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

A edificação possui idade estimada de 3 anos considerando o estado de conservação da mesma.

07.1.2.5. NÍVEL DE UTILIZAÇÃO:

A edificação encontra-se em estado de abandono, iniciando indícios de vícios construtivos decorrentes da falta de acabamentos e proteções adequadas.

08. METODOLOGIA:

08.1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO E TRATAMENTO CINENTÍFICO:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14653-2:2011 que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Com isso, foi utilizado o Software para Inferência Estatística INFER – 32, com o intuito de realizar o tratamento dos dados apresentados, para obtenção dos valores dos respectivos imóveis.

08.2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

08.2.1. MÉTODO DEPRECIATIVO:

Através de pesquisa de mercado do objeto avaliado, buscando atribuir um valor ao bem já existente, em função do tempo de utilização ou de existência, comparando-se objetos novos associados a índices depreciativos.

08.2.2. BDI:

Indicativo de benefícios e despesas indiretas sobre o custo da construção;

08.2.3. CUB:

Indicado para a apuração de valores das benfeitorias, com o auxílio de ferramentas com o orçamento analítico ou outros modelos que se utilizam dos indicadores de custo de construção;

09. CÁLCULOS E VALORES DO IMÓVEL:

09.1. TERRENO:

09.1.1. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS :

Período de Pesquisa: Maio / 2016.

Tratamento dos Dados/Modelo Estatístico: Para se obter o valor de mercado do imóvel utilizou-se, contando com 20 elementos coletados sendo 13 utilizados em cálculo, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente: Valor Unitário (R\$), e 02 variáveis independentes: área do terreno e localização.

✓ **Área do Terreno:** Variável quantitativa, medida em metros quadrados, indicativa da área real total do terreno.

✓ **Atratividade:** Fator que determina a localização do imóvel no contexto do mercado. Baseado em avaliações anteriores do avaliador na região.

✓ **Valor Unitário** – Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação do imóvel, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

✓ **Atributos de entrada do imóvel avaliando:**

Características do terreno	
Área do terreno (m ²)	1.450,04
Atratividade	Média

PESQUISA DE MERCADO

Dados	Endereço	Fonte	Sites	Valor do Imóvel	Área do Terreno (At)	Custo Unitário Básico R\$/m²	Atratividade
1	Rua Sadi de Marro, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Sra. Leda (49) 88469267		R\$ 1.200.000,00	856,00	R\$ 1.401,87	Alto
2	Rua Brasília, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Bolsa de Imóveis (49) 33220082		R\$ 720.000,00	712,00	R\$ 1.011,24	Médio
3	Rua Adolfo Kondel, Bairro São Cristóvão, Chapecó/SC	Imob. Fenix (49) 33214600		R\$ 280.000,00	300,00	R\$ 933,33	Médio
4	Rua Iguazu, Bairro Saic, Chapecó/SC	Imob. Camillo (49) 3324600		R\$ 590.000,00	1.422,00	R\$ 414,91	Baixa
5	Rua Achilles Tomazelli, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Exata (49) 33310700		R\$ 400.000,00	450,00	R\$ 888,89	Médio
6	Rua Florianópolis, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Exata (49) 33310701		R\$ 850.000,00	990,00	R\$ 858,59	Médio
7	Rua Florianópolis, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Exata (49) 33310702		R\$ 960.000,00	960,00	R\$ 1.000,00	Médio
8	Rua David Candian, Bairro Palmital, Chapecó/SC	Imob. Exata (49) 33310703		R\$ 950.000,00	730,00	R\$ 1.301,37	Alto
9	Av. General Osório, Centro, Chapecó/SC	Imob. Alternativa (49) 30254040		R\$ 1.000.000,00	900,00	R\$ 1.111,11	Médio
10	Rua José Timm, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Fenix (49) 33214600		R\$ 400.000,00	400,00	R\$ 1.000,00	Médio
11	Rua José Timm, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Imob. Bolsa de Imóveis (49) 33220082		R\$ 450.000,00	560,00	R\$ 803,57	Baixo
12	Rua Pedro Maciel, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Sra. Berté (49) 99976536		R\$ 380.000,00	650,00	R\$ 584,62	Baixo
13	Rua Lauro Muller, Centro, Chapecó/SC	Imob. Perondi (49) 99216292		R\$ 900.000,00	360,00	R\$ 2.500,00	Alto
14	Rua Lauro Muller, Centro, Chapecó/SC	Imob. Exata (49) 33310703		R\$ 1.300.000,00	960,00	R\$ 1.354,17	Alto
15	Rua Mato Grosso, Bairro Jardim Itália, Chapecó/SC	Gol Empreendimentos (49) 33280030		R\$ 1.000.000,00	989,00	R\$ 1.011,12	Médio
16	Rua Bom Senso, Bairro São Cristóvão, Chapecó/SC	Imob. Empreender (49) 33237747		R\$ 550.000,00	550,00	R\$ 1.000,00	Médio
17	Av. Getúlio Vargas, Centro, Chapecó/SC	Imob. Empreender (49) 33237748		R\$ 8.000.000,00	3.200,00	R\$ 2.500,00	Alto
18	Centro, Chapecó/SC	Imob. Empreender (49) 33237749		R\$ 1.500.000,00	520,00	R\$ 2.884,62	Alto
19	Bairro Vila Nova, Chapecó/SC	Imob. Camillo (49) 3324600		R\$ 140.000,00	360,00	R\$ 388,89	Baixo
20	Bairro Paraíso, Chapecó/SC	Imob. Camillo (49) 3324601		R\$ 112.000,00	360,00	R\$ 311,11	Baixo

Amostra

Nº Am.	«Valor Total»	Área	Valor Unitário	Atratividade
1	1.200.000,00	856,00	1.401,87	ALTA
2	720.000,00	712,00	1.011,24	MÉDIA
3	280.000,00	300,00	933,33	MÉDIA
4	590.000,00	1.422,00	414,91	BAIXA
5	400.000,00	450,00	888,89	MÉDIA
«6»	850.000,00	990,00	858,59	MÉDIA
7	960.000,00	960,00	1.000,00	MÉDIA
8	950.000,00	730,00	1.301,37	ALTA
9	1.000.000,00	900,00	1.111,11	MÉDIA
10	400.000,00	400,00	1.000,00	MÉDIA
«11»	450.000,00	560,00	803,57	BAIXA
«12»	380.000,00	650,00	584,62	BAIXA
«13»	900.000,00	360,00	2.500,00	ALTA
14	1.300.000,00	960,00	1.354,17	ALTA
15	1.000.000,00	989,00	1.011,12	MÉDIA
16	550.000,00	550,00	1.000,00	MÉDIA
17	8.000.000,00	3.200,00	2.500,00	ALTA
«18»	1.500.000,00	520,00	2.884,62	ALTA
«19»	140.000,00	360,00	388,89	BAIXA
«20»	112.000,00	360,00	311,11	BAIXA

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme critério estabelecido em norma, foi obtido o somatório de 13 pontos, o laudo foi enquadrado como **Grau II** de Fundamentação. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		2	
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Intervalo de significância		2	
6	Nível de significância		2	
Total de Pontos Obtidos		13		

✓ O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela a seguir:

Graus de Fundamentação	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**.

GRAU DE PRECISÃO

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

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em **GRAU DE PRECISÃO III**.

09.1.3. VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno é obtido através da seguinte expressão:

$$V = V_u \times \text{Área total do terreno}$$

Assim, o valor do terreno está compreendido no intervalo do campo de arbítrio da seguinte forma:

$$\text{Valor Médio} = R\$ 1.166,51 \times 1.450,04$$

Valor Médio = R\$ 1.691.486,16 (hum milhão, seiscentos e noventa e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos);

$$\text{Valor Máximo} = R\$ 1.198,47 \times 1.450,04$$

Valor Máximo = R\$ 1.737.829,44 (hum milhão, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais e quarenta e quatro centavos);

$$\text{Valor Mínimo} = R\$ 1.135,40 \times 1.450,04$$

Valor Mínimo = R\$ 1.646.375,42 (hum milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, trezentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos);

Qualquer valor contido no intervalo descrito tem a mesma probabilidade de ocorrência, podendo ser aceito como valor de mercado.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo, adotando-se o valor médio para avaliação do imóvel da lide, para esta data, o seguinte valor de mercado com o devido arredondamento recomendado na NBR 14.653/2011, **seria de R\$ 1.690.000,00 (hum milhão, seiscentos e noventa mil reais)**.

09.2. BENFEITORIA:

09. 2.1. AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTO DAS ETAPAS CONCLUÍDAS DA BENFEITORIA:

O empreendimento conta com área comum, abrigando rampas de acesso e circulação, piscina, playground, escadarias, lixeira, central de gás e demais instalações de uso comum, conforme projeto arquitetônico.

A laje de cobertura possui telhado com estrutura em madeira seca e telha ondulada fabricada em fibrocimento com espessura de 6mm, conforme especificação em projeto.

A edificação encontra-se com a estrutura e alvenaria concluída, exceto na alvenaria dos “shafts” nas sacadas.

Todos os apartamentos e a área comum encontram-se revestidos com reboco internamente até a cobertura. Os tetos estão devidamente rebocados, exceto os tetos das garagens, além de banheiros, sacadas e áreas de serviço onde não possuem forro em nenhum apartamento.

O contrapiso foi executado em todos os apartamentos, exceto as sacadas do primeiro pavimento-tipo, piscina, salão de festas e hall de entrada. Além disso, na garagem do subsolo, onde não foram executados os pisos de concreto alisado. Em relação às impermeabilizações, nos banheiros foram executadas em todos os apartamentos, exceto sacadas do primeiro pavimento-tipo e piscina.

Em relação às pinturas, foram aplicados selador e textura em todas as escadarias e corredores, exceto pavimento térreo, subsolo e casa de máquinas. Além disso, foram aplicados selador e massa corrida em todos os apartamentos. Nas fachadas, foram aplicados selador e textura com uma demão de tinta, exceto no pavimento térreo onde nenhum produto foi executado.

Os revestimentos cerâmicos não foram identificados nas áreas comuns. Nos apartamentos os azulejos encontram-se parcialmente nas áreas molhadas, exceto apartamentos 107, 305, 306 e

501 que não possuem revestimentos nas paredes. Os pisos encontram-se parcialmente nos apartamentos 101, 103, 205, 206, 207, 208, 303, 307, 308, 401, 402, 408, 502, 503, 504, 507 e 508 e não foram colocados nos apartamentos 102, 105, 106, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 305, 306, 403, 404, 501 e 505. Nas fachadas, as pastilhas estão executadas nas quatro faces da edificação.

As tubulações hidráulicas foram executadas em todos os pavimentos, com instalação das caixas d'água, exceto a instalação das cisternas. As instalações de gás foram concluídas nos pavimentos tipo, e as instalações elétricas, foram posicionados os mangueiramentos e enfição dos apartamentos, necessitando apenas das instalações finais de acabamento. Nas áreas comuns e prumadas foram apenas posicionados os mangueiramentos das instalações elétricas.

Em relação às esquadrias de alumínio e vidros encontra-se em sua totalidade nos apartamentos, exceto as porta-janelas das suítes dos apartamentos 101 e 102, estando todos os contramarcos de alumínio colocados, exceto área comum. Sobre as esquadrias de madeira as portas não estão presentes, porém estando todos os marcos de madeira colocados, exceto área comum.

Em função do tempo em que a obra encontra-se exposta ao intemperismo na fase de execução presente, também é evidente a demanda de serviços de manutenção, limpeza e verificações técnicas em pontos importantes para certificar-se do desempenho do material.

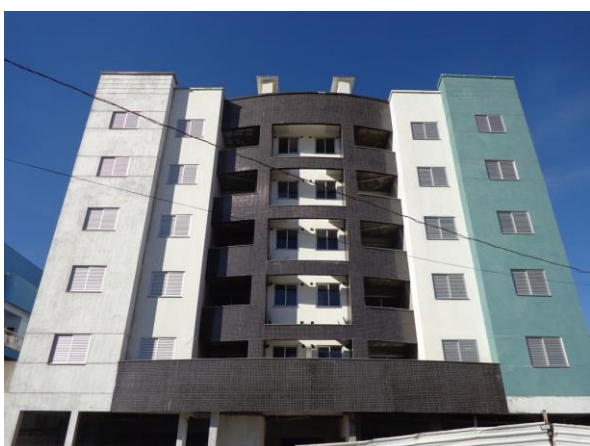


Imagem 04



Imagem 05



Imagem 06



Imagem 07

Imagens 04 a 07: Fachadas.



Imagem 08

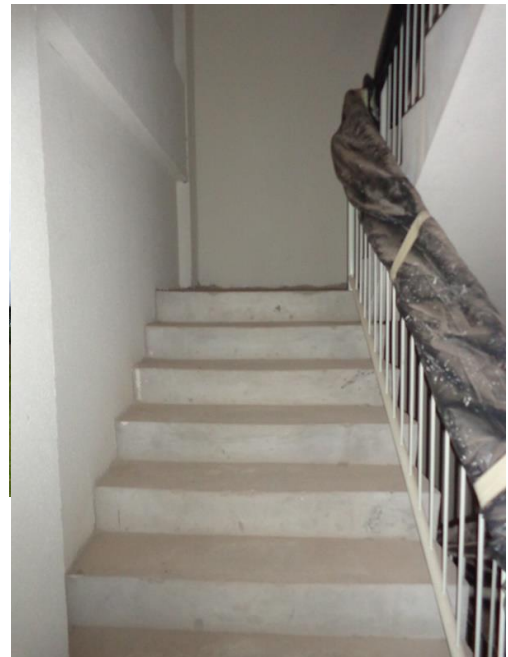


Imagem 09



Imagem 10

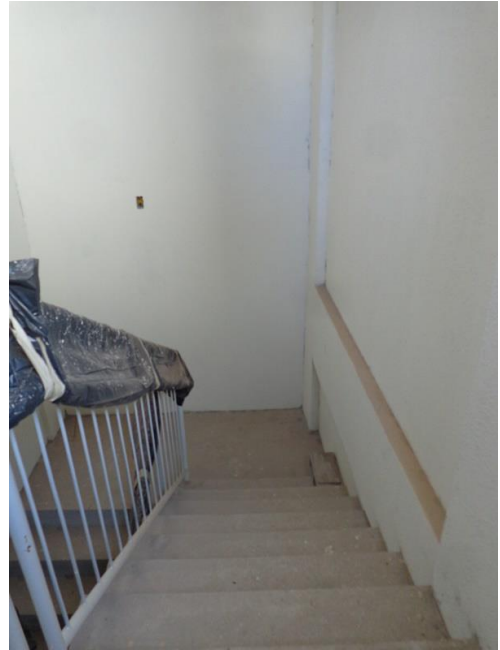


Imagem 11

Imagens 08 a 11: Corredores e escadarias



Imagem 12



Imagem 13

Imagens 12 e 13: Caixas d'água e coberturas



Imagem 14



Imagem 15



Imagem 16



Imagem 17

Imagens 14 a 17: Contrapiso e reboco



Imagem 18



Imagem 19

Imagens 18 e 19: Impermeabilizações



Imagem 20



Imagem 21

Imagens 20 e 21: Pisos e azulejos



Imagem 22



Imagem 233

Imagens 22 e 23: Pinturas



Imagem 24



Imagem 25



Imagem 26



Imagem 27

Imagens 24 a 27: Elétrica e hidráulica



Imagem 28



Imagem 29

Imagens 28 e 29: Esquadrias

✓ Manifestações patológicas;



Imagem 30



Imagem 31

Imagens 30 e 31: Infiltrações e trincas

✓ Estima-se a execução da obra em uma percentual de **78,27%**.

PORCENTAGENS SERVIÇOS REALIZADOS			
SERVIÇOS	equivalente	executado	executado
	construção	(unit)	(total)
SERVIÇOS PRELIMINARES	2,00%	90%	1,80%
TRABALHOS EM TERRA	1,50%	90%	1,35%
INFRAESTRUTURA	9,00%	100%	9,00%
SUPRAESTRUTURA	24,20%	98%	23,72%
PAREDES E PAINÉIS	9,80%	95%	9,31%
COBERTURA E IMPERMEABILIZAÇÕES	2,15%	65%	1,40%
REVESTIMENTOS	20,20%		16,78%
REBOCO INTERNO S/ LAJE	1,96%	80%	1,57%
FORRO	0,95%	0%	0,00%
CHAPISCO INTERNO	2,67%	95%	2,54%
REBOCO INTERNO S/ PAREDE	6,72%	92%	6,18%
AZULEJO INTERNO ASSENTADO C/ ARGAMASSA COLANTE	1,91%	83%	1,59%
PASTILHAS FACHADA	0,70%	94%	0,66%
CHAPISCO EXTERNO	0,84%	97%	0,82%
REBOCO EXTERNO C/ ARGAMASSA PRÉ-FABRICADA VOTOMASSA	3,28%	97%	3,18%
RODAPÉ CERÂMICO ASSENTADO C/ ARGAMASSA COLANTE	0,25%	0%	0,00%
RODAPÉ DE MADEIRA ANGELIN 7x1cm	0,57%	0%	0,00%
PEITORIL DE GRANITO NATURAL 15cm ASSENTADO C/ ARGAMASSA COLANTE	0,35%	71%	0,25%
PAVIMENTAÇÕES	8,70%	0%	2,78%
RUAS E CALÇADAS	3,71%	0%	0,00%
LASTRO DE CONCRETO NÃO ESTRUTURAL CONTRAPISO	1,84%	81%	1,49%
PISO CERÂMICO ESMALTADO ASSENTADO C/ ARGAMASSA COLANTE	3,15%	41%	1,29%
ESQUADRIAS DE MADEIRA	1,50%	12%	0,18%
ESQUADRIAS METÁLICAS	2,00%	82%	1,64%
FERRAGENS	0,95%	0%	0,00%
PINTURA	12,00%	0%	7,19%
SELADOR ACRÍLICO INTERNO - 2 DEMÃOS	0,50%	85%	0,43%
MASSA CORRIDA P/V INTERNA - 2 DEMÃOS	4,29%	88%	3,78%
PINTURA ACRÍLICA INTERNA - 2 DEMÃOS	3,00%	32%	0,96%
PINTURA VERNIZ S/ PORTA DE MADEIRA 3 DEMÃOS	0,45%	0%	0,00%
PINTURA VERNIZ S/ RODAPÉ DE MADEIRA	0,48%	0%	0,00%
PINTURA VERNIZ S/ VISTA DE MADEIRA	0,25%	0%	0,00%
PINTURA VERNIZ S/ CORRIMÃO DE MADEIRA	0,03%	0%	0,00%
PINTURA ACRÍLICA EXTERNA - 2 DEMÃOS	0,73%	41%	0,30%
TEXTURA ACRÍLICA EXTERNA - 1 DEMÃO	2,20%	78%	1,72%
SELADOR ACRÍLICO EXTERNO - 2 DEMÃOS	0,02%	80%	0,02%
PINTURA ESMALTE S/ FERRO	0,05%	0%	0,00%
INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS	2,80%	87%	2,44%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	1,65%	73%	1,20%
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	0,80%	73%	0,58%
INSTALAÇÕES ELETRÔNICAS	0,75%	73%	0,55%
	100,00%		78,27%
Total de obra executado			78,27%

CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO								
DEPRECIAÇÃO SEGUNDO MÉTODO DE ROSS & HEIDECK								
ROSS desenvolveu um método que depende exclusivamente da idade do bem, enquanto HEIDECKE desenvolveu um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada ao custo de reposição como nova por intermédio, somente, do estado em que se apresenta a edificação examinada, segundo a tabela abaixo:								
Condições Físicas		Classificação	Est.	Coef.				
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO		1,0	0,00%				
	MUITO BOM		1,5	0,32%				
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM		2,0	2,52%				
	INTERMÉDIO		2,5	8,09%				
Requer reparações simples	REGULAR		3,0	18,10%				
	DEFICIENTE		3,5	33,20%				
Requer reparações importantes	MAU		4,0	52,60%				
	MUITO MAU		4,5	75,20%				
Valor de demolição (residual)		DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%				
Como vemos essa tabela considera única e exclusivamente o estado do imóvel, deixando de lado fatores importantes como vida útil e idade; por isso surgiu o MÉTODO COMBINADO DE ROSS-HEIDECKE para o cálculo da depreciação física por um fator K, tirado de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.								
Vantagem da Coisa Feita (vcf)								
Tipo da Construção	Nova	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos				
Grande estrutura	25%	25% - 21%	21% - 13%	13% - 0%				
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%				
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2 - 0%				
Residencial modesto e proletárias	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%				
Cálculo do Imóvel Depreciado								
DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Quando a edificação não é nova, além de ajustamentos em função do maior número de características da edificação avalianda com as dos padrões previstos, é necessário levar em consideração a depreciação da edificação. A depreciação traduz em diminuição de interesse, de comodidade, procura e conseqüentemente de valor da edificação avalianda.								
A= área do imóvel avaliando Vn= valor nominal orçado k= coeficiente de Ross & Heideck d= % de depreciação		vcf= Vantagem da Coisa Feita Vo= Valor do imóvel avaliando depreciado V= Valor do Imóvel						
OBS Para avaliar as Edificações, foi adotado o valor (R\$) por m² do CUB de santa Catarina(fonte: www.sinduscon-sc.com.br), para o mês de maio de 2016 * Residencial -Padrão Normal R\$ 1.398,42 /m² 1,0 CUB *								
Item	CONSTRUÇÃO	A (ÁREA m²)	Vn (VALOR ORÇADO)	Tab. Ross-Heidecke K	d=(100-K)/100	Vo=Vn x d R\$	vcf (%)	V (Vo x vcf) R\$
1	Resid -Padrão Normal	4.680,23	6.544.931,32	20,7000	0,7930	5.190.130,54	9,5	5.683.192,94
TOTAL		4.680,23	6.544.931,32	5.683.192,94				
COEFICIENTES								
Vida Útil Tabelada			50 anos	100,00%	e			
1	Classif. Condições Físicas (Requer pequenos reparos - REGULAR)			3 anos	6,00%	3,00		
O valor do imóvel depreciado e valorizado é de:						R\$ 5.683.192,94		

Depreciação Física / Critério de Ross-Heidecke								
idade em % da vida	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

De acordo com a avaliação realizada a benfeitoria, que possui área total de 5.979,60 m², seu valor construído do objeto da presente lide seria de **R\$ 5.683.000,00 (cinco milhões, seiscentos e oitenta e três mil reais).**

09.3. VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIA):

VALOR TOTAL	R\$ 7.373.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e três mil reais)
--------------------	--

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Tendo cumprido todas as etapas necessárias à completa avaliação apresentada pelo empreendimento em referência, damos este laudo como encerrado, testificando que o mesmo é composto de páginas impressas em faces únicas, todas devidamente rubricadas pelo Avaliador, inclusive os anexos, com exceção desta última que vai por ele assinada por extenso, com sua qualificação profissional.

Criciúma, Maio de 2016.

TIAGO DIEHL DE SOUZA, Esp.
Corretor de Imóveis 17.810 – CRECI/SC
Engº Civil 93204-3 – CREA/SC
Perito e Avaliador Judicial 0423 – IBAPE/SC
Graduado em Engenharia Civil pela
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC
Corretor de Imóveis - IBREPE
Especialista em Auditoria, Perícias e
Avaliações de Engenharia - IPOG
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia de Santa Catarina – IBAPE/SC
Mestrando em Perícias e Avaliações pela
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

RELAÇÃO DE ANEXO

01. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
02. Cálculo do Valor do Terreno

ANEXO 01



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de setembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO
5749717-3

1. Responsável Técnico TIAGO DIEHL DE SOUZA Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2507170999 Registro: 093204-3-SC											
Empresa Contratada: Registro:											
2. Dados do Contrato Contratante: RCF INCORPORADORA LTDA Endereço: Rua Criciúma esq. com a Rua Hercílio Amante Complemento: sala 05 Cidade: BALNEÁRIO RINCAO Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 59.300,00 CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02 Nº: 0 CEP: 88828-000											
Bairro: centro UF: SC Ação Institucional:											
3. Dados Obra/Serviço Proprietário: RCF INCORPORADORA LTDA Endereço: Rua Criciúma esq. com a Rua Hercílio Amante Complemento: sala 05 Cidade: BALNEÁRIO RINCAO Data de Início: 13/03/2016 Data de Término: 30/05/2016 Coordenadas Geográficas: CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02 Nº: 0 CEP: 88828-000											
4. Atividade Técnica Avaliação Terreno, Lote ou Gleba <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%;">Laudo</td> <td style="width: 35%;">Dimensão do Trabalho:</td> <td style="width: 15%;">49,00</td> <td style="width: 15%;">Unidade(s)</td> </tr> <tr> <td>Edificação de Alvenaria Para Fins Diversos</td> <td>Dimensão do Trabalho:</td> <td>18,00</td> <td>Unidade(s)</td> </tr> </table>				Laudo	Dimensão do Trabalho:	49,00	Unidade(s)	Edificação de Alvenaria Para Fins Diversos	Dimensão do Trabalho:	18,00	Unidade(s)
Laudo	Dimensão do Trabalho:	49,00	Unidade(s)								
Edificação de Alvenaria Para Fins Diversos	Dimensão do Trabalho:	18,00	Unidade(s)								

5. Observações LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE 49 EMPREENDIMENTOS	9. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. CRICIÚMA - SC, 13 de Março de 2016 TIAGO DIEHL DE SOUZA 064.010.919-59
6. Declarações . Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.	Contratante: RCF INCORPORADORA LTDA 10.746.753/0001-02
7. Entidade de Classe IBAPE - 20	8. Informações . A ART é válida somente após o pagamento da taxa. Situação do pagamento da taxa da ART em 13/03/2016: TAXA DA ART A PAGAR NO VALOR DE R\$ 195,96 VENCIMENTO: 23/03/2016 . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art . . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

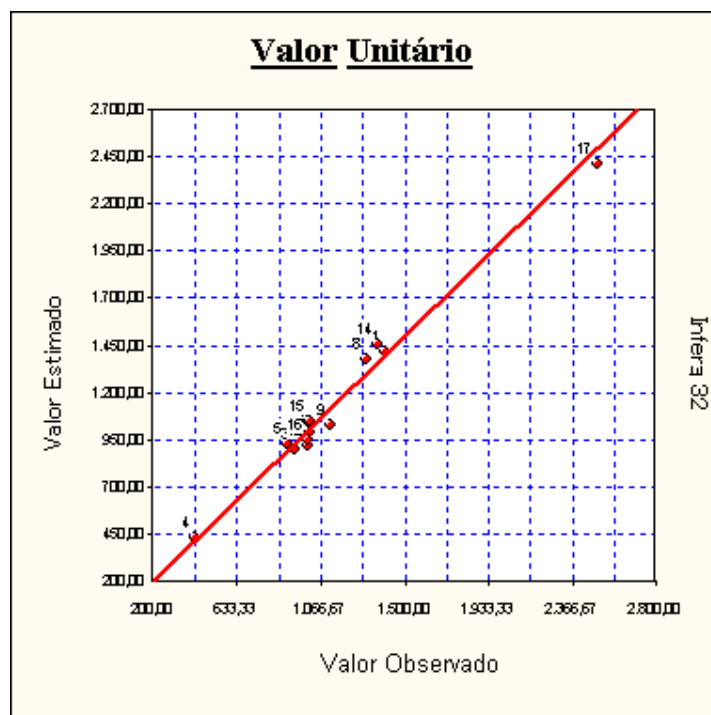
www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



ANEXO 02

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,8253	2	0,9126	271,2
Residual	0,0336	10	$3,3653 \times 10^{-3}$	
Total	1,8590	12	0,1549	

F Calculado : 271,2

F Tabelado : 5,934 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,9 \times 10^{-7}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3722$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	9,960	$1,6 \times 10^{-4}\%$	Sim
Atratividade	b2	-20,49	$1,7 \times 10^{-7}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

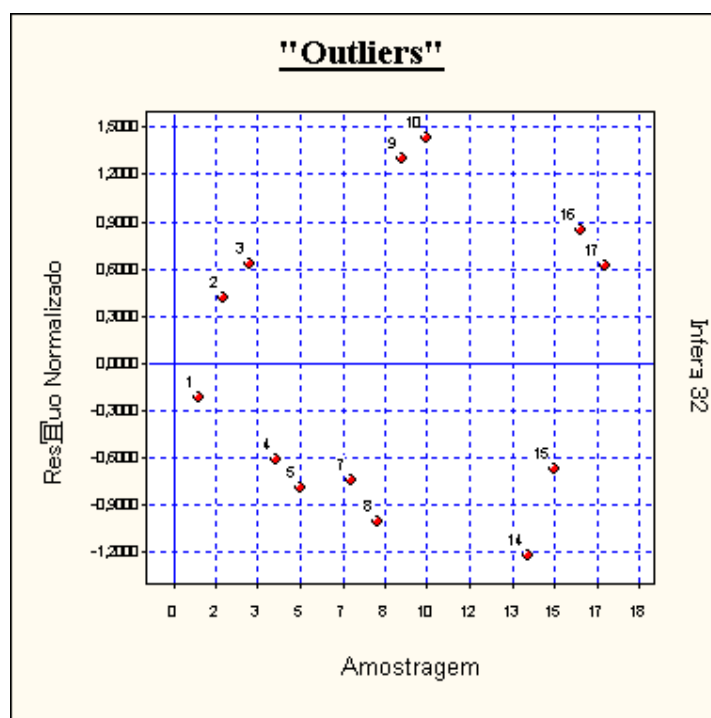
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
 Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-0,0707	0,1112	0,0769	0,1111	0,0342
8	-0,0585	0,1563	0,1538	0,0793	$2,4406 \times 10^{-3}$
5	-0,0458	0,2148	0,2308	0,0609	0,0159
7	-0,0432	0,2278	0,3077	$2,9608 \times 10^{-3}$	0,0798
15	-0,0387	0,2519	0,3846	0,0557	0,1326
4	-0,0352	0,2714	0,4615	0,1131	0,1901
1	-0,0126	0,414	0,5385	0,0479	0,1248
2	0,0239	0,660	0,6154	0,1215	0,0446
17	0,0361	0,733	0,6923	0,1179	0,0410
3	0,0368	0,737	0,7692	0,0451	0,0317
16	0,0493	0,803	0,8462	0,0333	0,0435
9	0,0756	0,904	0,9231	0,0576	0,0192
10	0,0832	0,924	1,0000	$1,3203 \times 10^{-3}$	0,0756

Maior diferença obtida : 0,1901

Valor crítico : 0,3610 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 6,5
 Desvio padrão : 1,803

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,5607

Limite superior . : -1,1438

Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2774

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7186
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

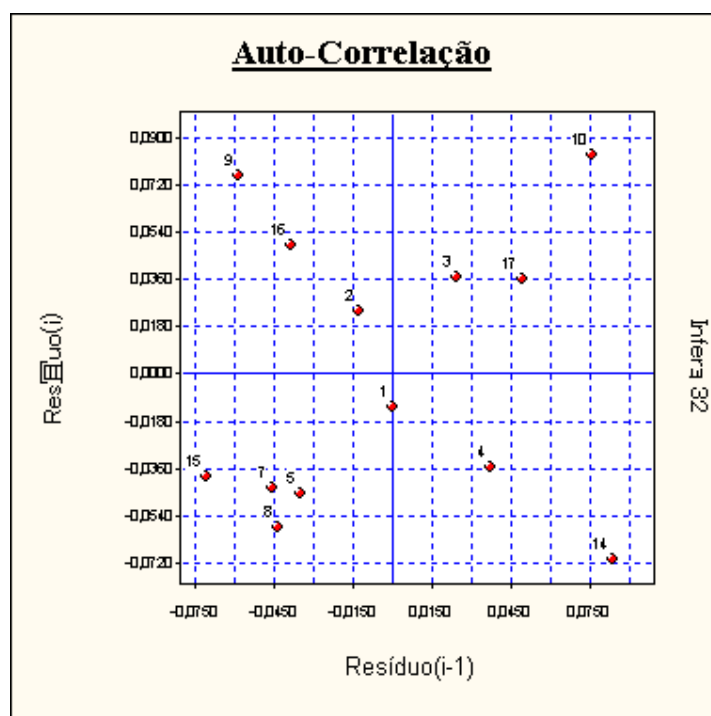
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	300,00	3.200,00	1.450,04
Atratividade	BAIXA	ALTA	MÉDIA

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 1.450,04
- Atratividade ... = MÉDIA

Estima-se Valor Unitário do Terreno = R\$/m² 1.166,51

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(7,7262 + 2,2597 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] - 1,9842 / [\text{Atratividade}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 1.135,40

Máximo : R\$/m² 1.198,47

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para uma Área de 1 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$/m² 1.166,51

Valor de Mercado mínimo = R\$/m² 1.135,40

Valor de Mercado máximo = R\$/m² 1.198,47

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1.148,68	1.184,62	35,94	3,08
Atratividade	1.164,52	1.168,50	3,98	0,34
E(Valor Unitário)	1.072,46	1.268,82	196,36	16,77
Valor Estimado	1.135,40	1.198,47	63,07	5,40

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.