



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

1

PARECER TÉCNICO **DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA**

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL
Nº 5001148-79.2023.8.24.0011/SC
BANCO DO BRASIL S.A.

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA DE VÁRIOS IMÓVEIS** **RRELACIONADOS A BAIXO**

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender à solicitação do **Meritíssimo Senhor FERNANDO SEARA HICKEL, Juiz de Direito Vara Estadual de Direito Bancário**, de acordo com o Ofício dos Autos nº N° 5001148-79.2023.8.24.0011/SC.

Trata-se da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5001148-79.2023.8.24.0011/SC, que move o exequente: BANCO DO BRASIL S.A. contra os executados: CORINGA INDUSTRIA TEXTIL LTDA e outros.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel, com o fim específico de saber o valor da área do terreno do imóvel situado à rua Tecelões de Lodz, 2 - Santa Rita, Brusque - SC, CEP: 88352-175.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

3.1.1 – Um terreno situado nesta cidade de Brusque, na rua acima citada, com área de 4.440 m², conforme medidas e confrontações descritas na matrícula de n. 42.332, do Cartório de Registro de Imóveis de Brusque.

Sobre o terreno está edificada uma casa em alvenaria, com dois pavimentos, com cerca de 500,40 m² total, conforme medida averbada na matrícula.

A casa é composta por muitos cômodos sendo no térreo, banheiro social, 02 (duas) salas, uma com lareira, outra com balcão de bar, cozinha, área de serviço, garagem coberta para 03 (três) carros e área de lazer com piscina e churrasqueira, na parte superior acessado por uma escada, encontramos 05 (cinco) suítes, sendo uma delas com banheira de hidromassagem.

Trata-se de imóvel urbano, plano, no final de uma rua sem saída, em alicive, localizado em região urbanizada com partes em morros e outras, baixas e planas, próximo existem vários serviços públicos e privados, comércios e muitas facilidades próprias da localização, com boa área edificável.

Infraestrutura com acesso à água potável, sistema de esgoto, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de internet, transporte coletivo a aproximadamente 500 metros, além da proximidade com indústrias, comércio e serviços das mais variadas naturezas.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

3

A benfeitoria necessita de reforma em todos os ambientes, necessitando, de reparos, entre eles, pintura interna e externa, bem como a substituição do piso em vários ambientes, manutenção e/ou substituição do telhado.

Na área externa além da piscina, necessitando de manutenção e reparos, existe um terreno nu, com algumas partes gramado e poucas áreas arborizadas, com podemos ver na imagem do google a seguir.

O acesso ao imóvel conta com pavimentação de calçamento até o portão de entrada, é vizinha um prédio de padrão médio.



4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO
Praça das Bandeiras, 77. Centro. Brusque/SC
47 3251-1833 | www.brusque.sc.gov.br



CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE
Nº 75231/2025 | DATA: 23/06/2025

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: RUA TECLOES DE LODZ

Bairro SANTA RITA

Área (m²): 4440.7

Inscrição Imobiliária: 01.12.002.5668

Cadastro: 1040774

Matrícula: 42332

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

4

5 – VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi feita no dia 24 de junho de 2025, às 08h30min, fui recepcionado pelo locatário que gentilmente mostrou o interior do imóvel.

Fotos internas e externas do imóvel obtidas na vistoria conforme segue.



Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br
Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

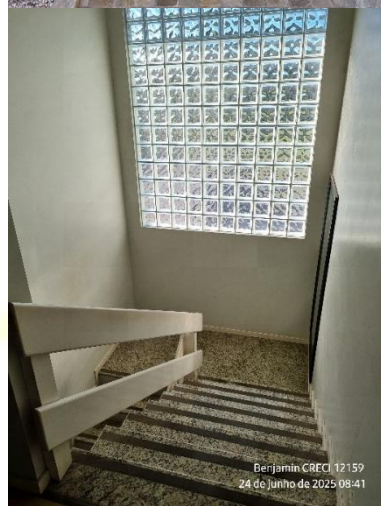
5



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:41



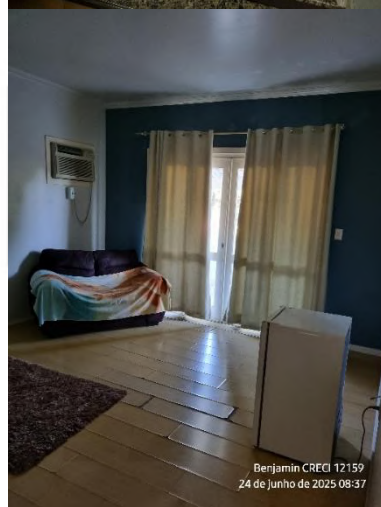
Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:41



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:41



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:37



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:37



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:38

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



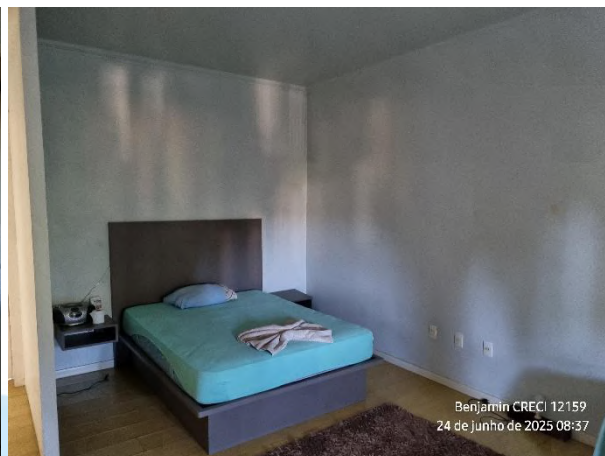
Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

6



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:38



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:37



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:38



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:40



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:39



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:42

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

7



Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br
Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

8



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:43



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:44



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:44



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:45



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:46



Benjamin CRECI 12159
24 de junho de 2025 08:47

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

9



6 – METODOLOGIA AVALIATORIA:

As metodologias aplicáveis à avaliação de imóveis dependem, basicamente, das características do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação, da disponibilidade e qualidade de informações colhidas no mercado e do prazo de execução.

Deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação, podendo ser aplicados, entre outros, o método comparativo, o evolutivo, o involutivo, o de custo, o de capitalização da renda, ou o residual ou ainda a média de todos.

6.1- MÉTODOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO

É o mais exato e importante, segundo determinação da própria norma NBR-14.653. Nada melhor do que consultar o próprio mercado local para saber quanto vale o que estamos estudando. Na aplicação deste método de avaliação, após a coleta de dados, é necessário o tratamento deles, através da homogeneização de fatores ou da estatística inferencial (regressão linear).

O tratamento por fatores deve refletir o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os fatores mais utilizados são:

6.1.1 - Fator oferta que adéqua os valores encontrados de cada imóvel de acordo com o mercado à época.

6.1.2 - Fator testada ou profundidade, que adéqua os valores encontrados no caso de o formato não ser o usual a macrorregião pesquisada, podendo sofrer depreciação, na parte mais profunda, se este for muito comprido e valorização, se a frente for maior que a usual.

6.1.3 - Fator localização que adéqua diferenças de posição dos imóveis das amostras em relação ao imóvel em avaliação.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

10

6.1.4 - Fator topografia que adéqua terrenos em localização de topografia acidentada, podendo sofrer decréscimos de até 30% (trinta por cento) no valor em relação ao terreno.

6.1.5 - Fator padrão construtivo utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da nossa amostra ao padrão do imóvel em avaliação.

6.1.6 - Fator idade e conservação, utilizados para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda, se melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas ou reparos importantes.

O tratamento dos dados com a estatística inferencial tem sido utilizado como ferramenta para analisar e compilar dados. Dentre os métodos, merece destaque o de regressão linear, por ser o mais fácil de ser realizado e mais comum entre os profissionais da área, além deste sistema estar bastante detalhado na NBR- 14.653, que lhe dedica um capítulo inteiro.

A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário, porém suas fórmulas são grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador pode-se realizá-los com comodidade. Podemos destacar como vantagem deste método o fato de, por se trabalhar com maior número de dados amostrais, há a diminuição da probabilidade de erros. Em regressão linear costuma-se trabalhar com banco de dados, que nunca oferecem muitos detalhes dos imóveis ali compilados.

6.2 - MÉTODOS DE CUSTO

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias existentes, obtido através de orçamento analítico ou de modelos que utilizam custos unitários de construção divulgados por entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Eq}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$

Sendo:

CC = Custo da construção

CUB = Custo Unitário Básico

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

11

C1 = Custo de elevadores

C2 = Custo de instalações

C3 = Custo de fundações especiais

SEq = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT

BDI = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

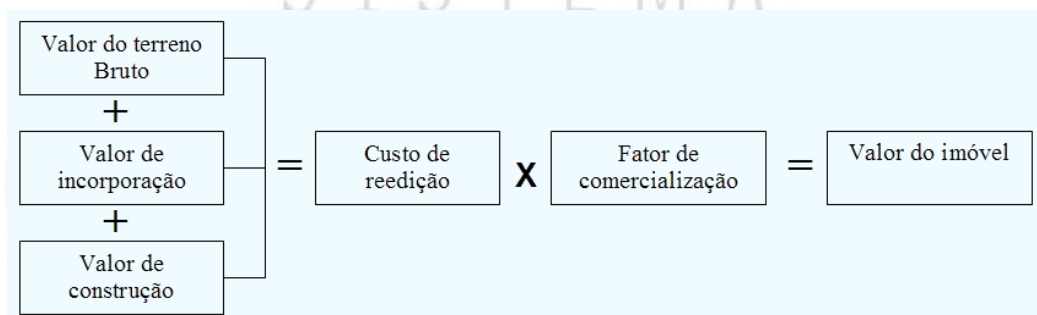
Tj = Percentual de juros durante a realização da obra

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física do imóvel. Para este cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da Tabela de Ross-Heidecke ou outros fatores admitidos pela norma, conforme o caso.

6.3 - MÉTODOS EVOLUTIVOS.

1) - É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e da construção devendo ser consideradas, também, as condições do mercado com o emprego do fator de comercialização

2) - O fator comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência da avaliação



Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

12

6.4 - MÉTODOS INVOLUTIVO

É utilizado para estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor de terreno bruto, não construído, com base no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário futuro, considerando-se: a receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas; as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; a margem de lucro líquida do empreendedor; as despesas de comercialização das unidades; taxas financeiras operacionais reais; margens de risco.

O Método Involutivo serve para avaliar terrenos que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor de terreno bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário FUTURO

O método Involutivo considera:

- 1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas
- 2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado
- 3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor
- 4) - Todas as despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais
- 5) - As margens de risco

Exige-se:

- 1) - O imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimento semelhantes ao concebido, além de legalmente permitido seu uso e sua ocupação
- 2) - As unidades admitidas no modelo sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo estabelecido e compatível com a realidade
- 3) - As formulações sejam expressas no laudo

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

13

6.5 – MÉTODOS DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

É utilizado para encontrar-se o valor do imóvel utilizando como base a capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

6.6 – MÉTODOS RESIDUAIS

É utilizado na avaliação de terrenos quando não encontrados terrenos nus, podendo ser admitido o cálculo do valor do terreno incorporado por meio do critério residual, ou seja, a definição do valor do terreno pela diferença entre o valor total do imóvel e o de suas benfeitorias.

Na avaliação de um imóvel poderá ser utilizada a conjugação de métodos, calculando-se de forma direta ou indireta, os valores do terreno e da construção, devendo ser consideradas, também, as condições do mercado, com o emprego do fator de comercialização.

Não sendo possível a aplicação de nenhum dos métodos citados, pode o avaliador utilizar-se de outro procedimento que represente o cenário provável do mercado vigente, desde que explicado e justificado o motivo do não atendimento aos critérios normativos.

Utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2004 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

O 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. No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o tratamento científico. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente. Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

7 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

7 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliando tem uma ótima localização, bairro tradicionalmente residencial, com vários setores de comerciais e industriais.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 02 a 30 de julho de 2025, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, procurando o mais próximo da característica do imóvel avaliando.

A pesquisa concentrou-se somente nas imobiliárias que atuam nesta cidade e foram localizados imóveis assemelhados, anunciados para venda no bairro, que serviram para uma análise comparativa, conforme amostras abaixo.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

14

TERRENOS A VENDA:

Terreno - 7200m²

Venda R\$ 3.500.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

7200 m² tot. 7200 m² útil

Contate o anunciante

Email: bbeneduzi@gmail.com

Nome: Benjamin Telefone: 47999184003

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Haga Imóveis

Ver o telefone Chat Online

Terreno urbano à venda no bairro São Pedro em Brusque/SC

Terreno urbano à venda em Brusque/SC.

Localizado em uma área privilegiada do Bairro São Pedro, oferecendo fácil acesso a serviços, comércio e vias principais.

São 7.200 m² de área total, com topografia plana, ideal para desenvolvimento residencial, comercial ou industrial.

Conta com todos os serviços básicos essenciais, como água, energia elétrica e internet, facilitando o processo de construção e ocupação.

A localização privilegiada e a disponibilidade de serviços tornam este terreno uma excelente oportunidade de investimento, com grande potencial de valorização.

Pronto para construir.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

15



Terreno - 1900m²

Venda R\$ 2.970.000

Rua Santos Dumond, Santa Terezinha, Brusque



1900 m² tot.

1900 m² útil

Contate o anunciante

Email: bbeneduzzi@gmail.com

Nome: Benjamin Telefone: 47999184003

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em <https://www.imovels.com.br>

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



Planifk Imóveis

473351

Ver o telefone

Terreno Plano à Venda - 1.965 m² em Local Privilegiado no Bairro Santa Terezinha, Ideal para Construir

Se você está em busca de um terreno com localização estratégica para construir um edifício residencial ou comercial, esta é a oportunidade perfeita. Este terreno plano de 1.965 m² no bairro Santa Terezinha oferece excelente potencial para desenvolvimento imobiliário.

Características do Terreno:

Área Ampla: Com 1.965 m² de espaço, ideal para grandes projetos de construção.

Terreno Plano: Fácil para desenvolver, economizando em terraplanagem e outros custos de preparação.

Localização Privilegiada: Situado em uma das áreas mais valorizadas do bairro Santa Terezinha, com grande potencial de crescimento e valorização.

Destaques do Terreno:

Versatilidade: Perfeito para a construção de edifícios residenciais, salas comerciais, ou um mix dos dois.

Proximidade de Serviços: Localizado próximo a escolas, comércio, transporte público, e todas as comodidades necessárias para um empreendimento de sucesso.

Potencial de Valorização: Com o crescimento da região, este terreno oferece uma excelente oportunidade de investimento com grande retorno potencial.

Vantagens da Compra:

Investimento Seguro: Localização e características que garantem uma excelente oportunidade para construtores e investidores.

Desenvolvimento Imobiliário: Ideal para quem busca desenvolver um projeto de grande porte em uma área em ascensão.

Facilidade de Acesso: Local privilegiado com acesso fácil e rápido às principais vias do bairro e da cidade.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

16



17 fotos

Vídeo

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Brusque / Guarani

Venda

R\$ 2.050.000

Condomínio
isento

IPTU
não informado

3529 m²

Endereço

Guarani, Brusque - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3529 m² por R\$ 2.050.000

(Código do anunciante: 4703 | Código no Viva Real: 2557021856)

Procura grande terreno no Guarani?

Terreno grande no Bairro Guarani, rua geral asfaltada, a 4 km do centro de Brusque. Terreno possui um terreno totalmente plano no final do terreno mais alto, terreno muito bonito, não deixe de fazer uma visita e ver realmente que valera muito a pena, morar num lugar tranquilo, próximo a igreja, escola, posto de saúde, mercados, açougue.

Marque já uma visita com um de nossos corretores agora mesmo.

Gold Invest Imóveis
Creci: 4359-J-SC

3/5 (2 classificações)

1.396 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Benjamin Beneduzzi

bbeneduzi@gmail.com

(47) 99918-4003

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Guarani, Brusque - SC que apresentei no VivaReal.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

17



5 fotos

Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Brusque / Jardim Maluche

Venda

R\$ 4.200.000

Condomínio
isento

IPTU
não informado

4519 m²

Endereço

Jardim Maluche, Brusque - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 4519 m² por R\$ 4.200.000

(Código do anunciante: 7506 | Código no Viva Real: 2728101710)

Você que esta procurando uma grande oportunidade para investimento em Brusque, temos esse terreno com 4.300m2 ao lado do IFC (Instituto Federal Catarinense), ele possui duas frentes, uma para nova Beira Rio que vai ligar o bairro Maluche ao Bairro Rio Branco e outra frente para a rua Francisco Sassi. Com potencial de grande valorização dessa região na cidade já nos próximos meses.

Imobiliária Moresco
Creci: 03939-J-SC

3.4/5 (4 classificações)
600 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Benjamin Beneduzi

bbeneduzi@gmail.com

(47) 99918-4003

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Jardim Maluche, Brusque - SC que apresenta

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

18



12 fotos

Vídeo

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Brusque / Centro

Venda

R\$ 2.500.000

Condomínio
isento

IPTU
não informado

3422 m²

Endereço

Centro, Brusque - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3422 m² por R\$ 2.500.000

(Código do anunciante: 4519 | Código no Viva Real: 2555077713)

Grande área no Bairro Centro II com 3.421,55 m², próximo a Havan, terreno possui duas casas com uma área de festas com piscina.

Venha aproveitar essa oportunidade de morar bem, com uma grande área no centro de Brusque.

Localização excelente, não deixe de vir conhecer pessoalmente esse imóvel, você não vai se

Gold Invest Imóveis
Creci: 4359-J-SC

3/5 (2 classificações)

1.396 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Benjamin Beneduzzi

bbeneduzzi@gmail.com

(47) 99918-4003

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Centro, Brusque - SC que encontra-se no VivaReal. Aguardo.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

19



11 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Brusque / Rio Branco

Venda

R\$ 2.100.000

Condomínio
isento

IPTU
não informado

3529 m²

✓ Cozinha

Endereço

Rio Branco, Brusque - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3529 m² por R\$ 2.100.000

(Código do anunciante: 12321 | Código no Viva Real: 2782445963)

Terreno ideal para empreendimento comercial ou residencial.

Proprietários estudam permuta por área construída no local.

(47) 3351-... [Ver telefone](#)

Imobiliária E Incorporadora A...
Creci: 000920-J-SC

★ 2.6/5 (4 classificações)

841 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Benjamin Beneduzzi

beneduzzi@gmail.com

(47) 99918-4003

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Rio Branco, Brusque - SC que aparece no Viva Real.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Anuncie em "Ver telefone" "Enviar mensagem" e...

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

20



9 fotos

Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Brusque / Centro II

Venda

R\$ 5.500.000

Condomínio
isento

IPTU
não informado

3000 m²

Endereço

Centro II, Brusque - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 3000 m² por R\$ 5.500.000

(Código do anunciante: 1160 | Código no Viva Real: 2645186315)

Terreno com Projeto para fazer prédio de alto padrão, com localização central, área nobre, com excelente metragem, 3000 mts² de área plana, investimento certo para quem procura imóvel com alto índice de valorização.

Gold Invest Imóveis
Creci: 4359-J-SC

3/5 (2 classificações)

1.396 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Benjamin Beneduzzi

beneduzzi@gmail.com

(47) 99918-4003

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Centro II, Brusque - SC que encontrei no VivaReal

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com - www.ebenjamin.com.br

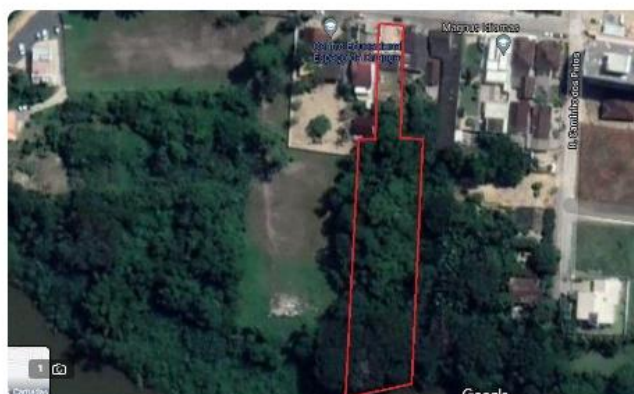
Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda - Itajaí - SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

21



Terreno - 4150m²

Venda R\$ 4.500.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



4150 m² tot.

4150 m² útil

Terreno à venda no bairro Centro - Brusque/SC

Uma opção, de investimento, vantajosa, segura e rentável que pode gerar bons frutos a médio e longo prazo.

Terreno com 4.150,00 metros, você tem 3 lotes de 1.383,00 metros cada.

Contate o anunciante

Email
bbeneduzzi@gmail.com

Nome
Benjamin

Telefone
47999184003

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em [Imovelweb](#).

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Carlos Oliveira

47999

Ver o telefone

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

22

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar 8



Terreno - 1747m²

Venda R\$ 1.100.000

📍, Souza Cruz, Brusque



1747 m² tot.

Contate o anunciante

Email
bbeneduzzi@gmail.com

Nome
Benjamin

Telefone
47999184003

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em [imovelweb](https://www.imovelweb.com.br).

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Gold Invest Imóveis
4747 8 Ver o telefone

Terreno Bairro Souza Cruz com 1.747 m² lugar alto com escritura, aceita financiamento

Procurando amplo terreno em ótima localização, acabou de encontrar.

Terreno grande no Bairro Souza Cruz com 1.747 m², lugar alto livre de enchente, com uma linda vista do Bairro.

Possui escritura, podendo ser financiado, terreno possui viabilidade para prédio.

Localização excelente próximo a restaurante, escola, farmácia e apenas 3 km do Centro de Brusque.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

23



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔

Meus contatos 📁

Anunciar

8 ▾

Favorito ❤️

Compartilhar ➦

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🙋



Ver todas as fotos 🖼️

Terreno - 1310m²

Venda R\$ 689.000

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



1310 m² tot.



1310 m² útil

Contate o anunciante

Email
bbeneduzzi@gmail.com

Nome
Benjamin

Telefone
47999184003

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



LOBE Imóveis

479921

Ver o telefone 📞

Terreno à venda, 1309 m² por R\$ 689.000 - Bateas - Brusque/SC

Lote em condomínio empresarial, perfeito para a sua empresa.

Com 1309m² de área total, permitindo projetos flexíveis e inúmeras possibilidades de um ambiente empresarial confortável e prático.

Entre em contato e saiba mais! - 27/06/2025

CRECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

24

8 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

A pesquisa de mercado realizada no mês de junho, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro e vizinhos, procurando o mais próximo da característica do imóvel avaliando possível.

A pesquisa concentrou-se somente nas imobiliárias que atuam nesta cidade.

Foram localizados os imóveis assemelhados a venda nos bairros para uma análise comparativa onde buscamos os valores junto a internet, anunciados por imobiliárias locais conforme amostras a seguir.

TERRENOS A VENDA							
Nº	BAIRRO	R\$	Área total m²	Área Construída m²	R\$ / m² Área Total	R\$ / m² Área Construída	FONTE
1	SÃO PEDRO	R\$ 3.500.000,00	7.200,00	-	R\$ 486,11	R\$ 0,00	HAGA
2	SOUZA CRUZ	R\$ 1.100.000,00	1.747,00	-	R\$ 629,65	R\$ 0,00	GOLDINVEST
3	CENTRO	R\$ 4.500.000,00	4.150,00	-	R\$ 1.084,34	R\$ 0,00	C OLIVEIRA
4	STA TEREZINHA	R\$ 2.970.000,00	1.965,00	-	R\$ 1.511,45	R\$ 0,00	PLANIFIK
5	CENTRO	R\$ 9.540.000,00	5.314,00	-	R\$ 1.795,26	R\$ 0,00	GOLD
6	GUARANI	R\$ 2.500.000,00	3.529,00	-	R\$ 708,42	R\$ 0,00	GOLDINVEST
7	CENTRO II	R\$ 5.500.000,00	3.000,00	-	R\$ 1.833,33	R\$ 0,00	GOLD
8	MALUCHE	R\$ 4.250.000,00	4.519,00	-	R\$ 940,47	R\$ 0,00	MORESCO
9	CENTRO	R\$ 2.500.000,00	3.422,00	-	R\$ 730,57	R\$ 0,00	GOLDINVEST
10	RIO BRANCO	R\$ 2.100.000,00	3.529,00	-	R\$ 595,07	R\$ 0,00	GOLDINVEST
TOTAL		R\$ 38.460.000,00	38.375,00	-	R\$ 10.314,67	R\$ 0,00	
MEDIA		R\$ 1.031,47			R\$ 0,00		
AREA/R\$ ESTIMADO		4.440,70	R\$ 4.580.434,04		R\$ 0,00		
LIMITE SUPERIOR			R\$ 5.038.477,44		R\$ 0,00		
LIMITE INFERIOR			-R\$ 4.122.390,64		R\$ 0,00		
LIMITE DE VARIAÇÃO			10,000%		10,000%		

8.2– DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Conhecendo-se o valor de mercado para construção da área edificada, baseado no Custo Unitário de Construção - CUB, o valor das benfeitorias é encontrado multiplicando-se a área edificada pelo valor médio do m² de área que é custo para edificação de um imóvel de padrão médio.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

25

Área construída:	500,40	m²	X	R\$ 2.934,53	CUB: jun/25	R\$ 1.468.438,81
Imóvel pronto:	10%		X	R\$ 146.843,88		R\$ 1.615.282,69
Tabela de ROOS-HEIDECHE						
Idade do imóvel:				22		
Depreciação:				20,4%		R\$ 329.517,67
Valor da construção:						R\$ 1.285.765,02

Método de custo

Benfeitoria = Custo X fator de correção

Custo = (Ae X CUB) X 1,10

Ae = Área construída

CUB = CUB de referência

1,10 = Índice Médio Estimado (Equipamentos especiais + despesas indiretas)

O valor da área construída foi calculado com base na tabela do CUB comercial médio de junho de 2025, informado pelo Sinduscon de Florianópolis.

Considerando que não foi apresentado planta ou projeto da área construída do imóvel e até o momento não foi autorizada a entrada deste perito para fazer as medidas da construção, utilizou-se as informações constante no cadastro da PMI.

CUB de junho de 2025 = **R\$ 2.934,53**

Valor das benfeitorias = **500,4 m² X R\$ 2.934,53 X 1,1 = R\$ 1.615.282,69**

menos **20,4%** depreciação = **R\$ 329.517,67 = R\$ 1.285.765,02**

Resultado este arredondado para **R\$ 1.285.000,00**

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

26

Apesar de constar na matrícula a averbação da construção em 23 de julho de 2021, favor notar que utilizamos a data aproximada de construção conforme mostra a imagem do Google Earth em 17 de janeiro de 2003, que equivale a 22 anos.

Continuação do Registro nº AV.9/42.332

Ficha 2 - verso

Municipal de Brusque/SC, em 23/07/2021; Habite-se nº 220/2021, emitido pelo Instituto Brusquense de Planejamento - IBPLAN, em 05/07/2021, assinado por Sandro Bertolini, Fiscal de Obras e Postura, Matrícula 3441; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiro, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, de número 001302021-88888241, em 28/05/2021, válida até 24/11/2021; **FRJ:** Nos termos do Artigo 502 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina, a Sra. Luciane Cabral e Silva Reis, supraqualificada, firmou declaração acerca do valor da construção, *no quantum* de R\$ 600.000,00, sendo recolhido FRJ no valor de R\$ 878,40, conforme guia de reaparelhamento nº 1001546319, em 28/07/2021, com confirmação de pagamento junto ao site do TJSC, em 29/07/2021, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que junto ao terreno objeto da presente matrícula, foi construída uma edificação residencial, em alvenaria, 02 pavimentos, com área de 500,40m². Outrossim, em face da acessão averbada, a especialidade objetiva no que se refere às inscrições imobiliárias e cadastros municipais do imóvel objeto da presente matrícula, passa a constar como sendo, respectivamente: **01.12.002.5668 e 01.12.002.5668.001; 1040774 e 688223.**
Averbado por **Rodrigo Feuser Siqueira**, *[Assinatura]*, **Oficial Substituto.**
Emolumentos: R\$ 672,14; Selo de fiscalização: GFF41061-ETU1: R\$ 2,82.

Apesar da matrícula do imóvel constar a construção somente em 23/07/2021, conforme averbação AV.9/42.332 na Ficha 2 – verso, podemos notar que de acordo com o Google Earth, a construção já estava pronta em 17/01/2021, conforme imagens abaixo.

Considerando-se as despesas para realização destas reformas e a idade dele, depreciamos o imóvel em 20,4%, de acordo com a TABELA DE ROSS-HEIDECKE – DEPRECIAÇÃO FÍSICA, área edificada a aproximadamente 22 anos na classificação D (Entre regular e reparos simples).

Para determinarmos o valor atual do imóvel devido ao tempo de construção utilizaremos o método de Ross-Heidecke como segue:

CUB Norma 2006

Residencial Médio

Mês de Referência:
Maio/2025

Para ser usado em:
Junho/2025

R\$2.934,53
0,38%

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br
Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

27



Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

28

Ross-Heidecke

Depreciação do imóvel - Tabela Ross-Heidecke

Uma das causas mais imediatas da depreciação será o envelhecimento. Trata-se de um fenômeno natural que afeta e está presente em praticamente todos os elementos e dir-se-á que é praticamente inevitável. A sua ocorrência nos objetos e elementos que fazem parte do nosso dia a dia, mais ou menos visível e de forma mais ou menos acentuada, função de vários fatores, dita a sua degradação tendo como consequência mais ou menos imediata perda de função, degradação do aspeto e valor até se considerar econômica e funcionalmente inviável.

A depreciação constitui assim um fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem móvel ou imóvel dado que está relacionada com o processo que decorre desde o seu melhor desempenho à inutilidade prática.

Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

29

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescimento) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

30

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40

- Como utilizamos a tabela?

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

31

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos



Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)

Direitos do Prof. Marcos Mascarenhas

Fones: 47 999184003

E-mail: beneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

32

09 – OBSERVAÇÕES:

Analizando as características do imóvel, podemos destacar pontos positivos e negativos em relação à valorização e atratividade.

A proximidade do edifício vizinho, que faz sombra e expõe a movimentação interna (inclusive a piscina), reduz a privacidade, um fator crítico para compradores que buscam conforto em áreas residenciais.

O estreitamento na entrada e a localização em uma ladeira em aclive podem dificultar o acesso e tornar o imóvel menos visível para potenciais compradores.

Apesar de o bairro estar em expansão, alguns fatores específicos, entre eles, (sombra, privacidade, acesso), podem retardar a valorização, pois demandam um perfil de comprador mais específico.

A tendência de valorização a médio/longo prazo existe, áreas residenciais em crescimento costumam se beneficiar de melhorias futuras (infraestrutura, comércio, serviços).

A existência de uma piscina ainda é um atrativo, mas pode exigir adaptações para resolver a questão da privacidade.

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor de venda para o imóvel avaliando é:

TERRENO = R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais)

CONSTRUÇÃO = R\$ 1.285.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais)

VALOR TOTAL = R\$ 5.885.000,00 (cinco milhões e vinte mil reais)

10 - Benjamin Beneduzi, Gestor Imobiliário e Perito Avaliador, formado no Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários - TECNÓLOGO pelo Centro Universitário de Maringá - CESUMAR, com especialização em Avaliação e Perícia de Imóveis, devidamente credenciado junto ao CRECI/SC e ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), junto ao COFECI, qualificado para elaborar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme critérios mercadológicos das Normas ABNT, série NBR 14.653.

11 - Este PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composta de 33 páginas numeradas na lateral.

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br

Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC



Benjamin Beneduzzi

Gestor Imobiliário - CRECI 12159
Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 03210

33

Itajaí, 02 de julho de 2025

Benjamin Beneduzzi
Perito Avaliador
CRECI 12159 - CNAI 032



S I S T E M A

COFECI • CRECI

Fones: 47 999184003

E-mail: bbeneduzzi@gmail.com – www.ebenjamin.com.br
Rua João Johanny de Alcântara, 60 - CEP 88306-120 - Fazenda – Itajaí – SC