

banco inter LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL		VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	
Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço real do local:	RUA 323	Nº:	30
Complemento:	APTO. 402 - VGS. 37A / 37B - VG. 22	Condomínio:	RESIDENCIAL ALBAMAR RESIDENCE
Bairro:	MEIA PRAIA	Construtora:	HASCKEL
Cidade:	ITAPEMA	UF:	SC
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?
R\$ 9.200.000,00	R\$30.282,08	RESIDENCIAL	SIM
Possui Habitabilidade?			
SIM			
DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL			
Qual o tipo de imóvel a avaliado:		APTO COM ÁREA PRIVATIVA	
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:		3	Primeira habitação?
Cartório de registro da(s) matrícula(s):		71.127 / 71.176 / 71.191 - 1º RGI DE ITAPEMA / SC	
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			
DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO			
A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:		Sim	Se sim, mais quantas matrículas:
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:		3	
Há Box/Escaninho?		Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?
		Não	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).			
01 VAGA DE GARAGEM DUPLA E 01 VAGA DE GARAGEM SIMPLES			
DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL			
Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	437,74 m ²	Área total Privativa:	199,23 m ²
Área Total Privativa:	373,53 m ²	Área Coberta Padrão:	437,74 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	174,30 m ²
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0,6
		Área total ponderada edificação principal	303,81 m ²
Total de Dormitórios:	4	Qtos destes dormitórios são Suítes?	4
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suítes:		Padrão de acabamento:	Alto
		Qualificação de DCE	Não Possui
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:			
Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, escritório, sala de jogos, 02 lavabos, 04 suítes, cozinha, área de serviço, churrasqueira e terraço privativo com banheira de hidromassagem.			
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO			
Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	1	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Condomínio contém 01 bloco com 01 subsolo; G1 e G2; térreo; 15 pavimentos contendo 02 apartamentos por pavimento. Possuindo de área comum: academia, salão de festas, prainha, brinquedoteca, piscina, espaço gourmet, bar, salão de jogos, sauna, espaço kids e espaço poker.			
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL			
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Nada	Extintores?	Sim
		Hidrantes?	Sim
		Sprinklers?	Sim
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA			
Metodologia:	COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	Precisão:	III
Nome:	GREGORIO BERTO ROÇA		Fundamentação:
CREA:	PR - 85473-D		II
Empresa:	VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	Agencia Solicitante	CURITIBA
Data:	terça-feira, 25 de abril de 2023		

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matrícula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
71.127	-	Apartamento nº 402	3,4459%	R\$8.865.000,00
71.176	-	Vaga nº 22	0,1465%	R\$115.000,00
71.191	-	Vaga nº 37A / 37B	0,2930%	R\$220.000,00
Total				R\$9.200.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

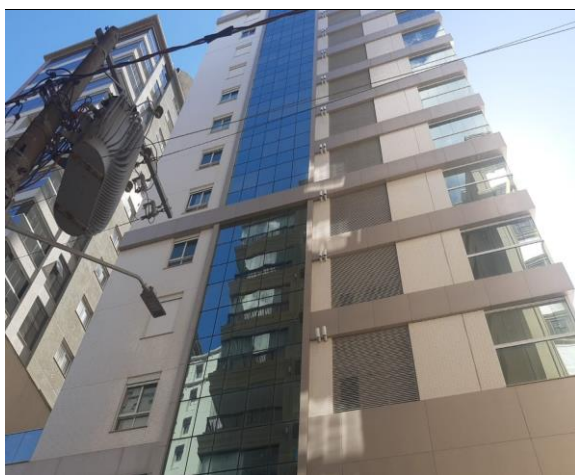
REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Identificação Numérica



Descrição: Identificação Numérica do Avaliado



Descrição: Sala de Estar / Jantar



Descrição: Sala de Jantar / Cozinha

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Sala de Jogos



Descrição: Escritório



Descrição: Lavabo



Descrição: Lavabo

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Área de Serviço



Descrição: Suíte



Descrição: Suíte



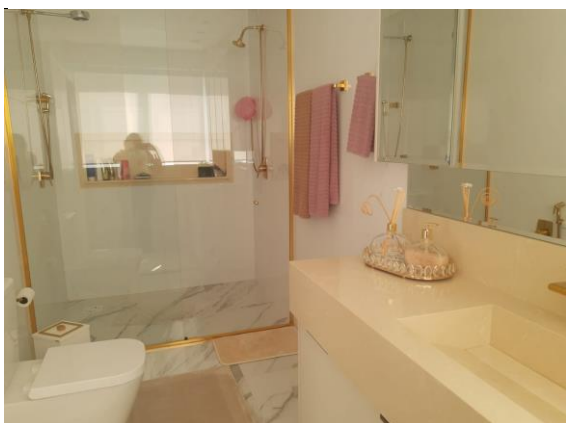
Descrição: Suíte



Descrição: Suíte



Descrição: Bwc da Suíte



Descrição: Bwc da Suíte



Descrição: Bwc da Suíte

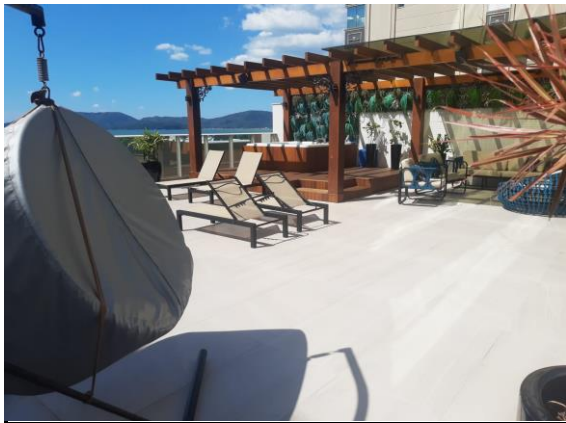
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Bwc da Suíte



Descrição: Terraço



Descrição: Terraço



Descrição: Terraço



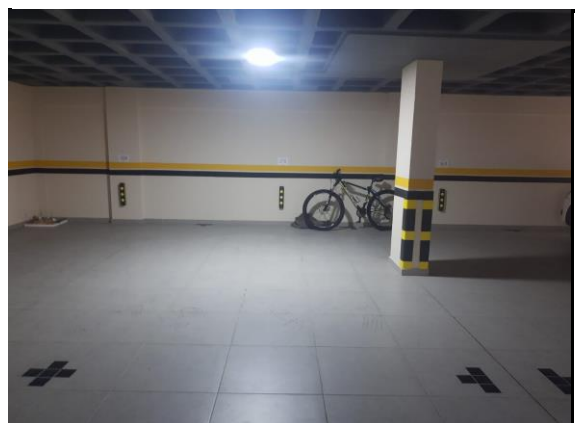
Descrição: Garagem



Descrição: Garagem



Descrição: Garagem



Descrição: Garagem

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua 323, 30 - 2º Andar	R\$7.463.458,00	https://www.fs.imb.br/imovel/venda-apartamento-04-dormitorio-em-itapema/residencial-albamar-frente-mar/2440
2	Rua 323, 30 - 4º Andar	R\$6.107.000,00	https://www.fs.imb.br/imovel/venda-apartamento-04-dormitorio-em-itapema/residencial-albamar-frente-mar/2440
3	Avenida Nereu Ramos, 1975 - 3º Andar	R\$5.688.000,00	https://www.leativa.com.br/imovel/168904/itapema-frente-mar-com-04-suites-e-03-vagas-finamente-mobi
4	Av. Nereu Ramos, 5055 - 5º Andar	R\$6.500.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-270m2-venda-R\$6500000-id-2621410116/
5	Rua 241, 35 - 6º Andar	R\$5.300.000,00	https://conceitoimoveispg.com.br/imovel/2340153.001/apartamento-padrao-4-dormitorios-meia-praia-itapema-SC
6			

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data abr-23

Empreendimento:	Edifício Albamar Residencial				
Endereço:	Rua 323, 30 - 2º Andar				
Bairro:	Meia Praia	Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	1		
Área Privativa (m²)	201,06	Área Total (m²)	337,39		
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	4	N.º vagas	3
Valor total (R\$)	R\$ 7.463.458,00		Valor unitário (R\$/m²)	37.120,55	
Fonte/ telefone:	FS Imobiliária	- Tel.:	(47) 3363-0113	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 suítes, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					



Amostra n.º 2

Data abr-23

Empreendimento:	Edifício Albamar Residencial				
Endereço:	Rua 323, 30 - 4º Andar				
Bairro:	Meia Praia	Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	1		
Área Privativa (m²)	201,00	Área Total (m²)	337,39		
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	4	N.º vagas	4
Valor total (R\$)	R\$ 6.107.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	30.383,08	
Fonte/ telefone:	Lazarotto	- Tel.:	(47) 9-9212-9052	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 suítes, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					



Amostra n.º 3

Data abr-23

Empreendimento:	Edifício Residencial				
Endereço:	Avenida Nereu Ramos, 1975 - 3º Andar				
Bairro:	Castelo Branco	Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	170,00	Área Total (m²)	263,00		
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas	3
Valor total (R\$)	R\$ 5.688.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	33.458,82	
Fonte/ telefone:	Le Ativa Imóveis	- Tel.:	(47) 99957-3377	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 03 suítes, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					



Amostra n.º 4

Data abr-23

Empreendimento:	Edifício Atlantic Paradise Towers				
Endereço:	Av. Nereu Ramos, 5055 - 5º Andar				
Bairro:	Meia Praia	Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	270,00	Área Total (m²)	360,00		
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	4	N.º vagas	3
Valor total (R\$)	R\$ 6.500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	24.074,07	
Fonte/ telefone:	Rodi Netto	- Tel.:	(47) 99788-7712	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 04 suítes, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					



Amostra n.º 5

Data abr-23

Empreendimento:	Edifício Ville De France				
Endereço:	Rua 241, 35 - 6º Andar				
Bairro:	Meia Praia	Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	160,00	Área Total (m²)	209,00		
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	4	N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 5.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	33.125,00	
Fonte/ telefone:	onceito Imóveis Ponta Gross	- Tel.:	(42) 3025-1818	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 04 suítes, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	RUA 323, 30	303,81	512,91	3	0	4	-	-	1,0	1,0	1,0	0,99	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua 323, 30 - 2º Andar	201,06	337,39	3	0	4	7.463.458,00	37.120,55	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	33.967,56	33.967,56
2	Rua 323, 30 - 4º Andar	201,00	337,39	4	0	4	6.107.000,00	30.383,08	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,98	26.570,20	26.570,20
3	Avenida Nereu Ramos, 1975 - 3º Andar	170,00	263,00	3	0	3	5.688.000,00	33.458,82	0,95	1,00	0,93	1,03	1,00	0,99	1,00	30.708,24	30.708,24
4	Av. Nereu Ramos, 5055 - 5º Andar	270,00	360,00	3	0	4	6.500.000,00	24.074,07	0,95	1,20	0,99	1,12	1,00	0,97	1,00	29.586,15	29.586,15
5	Rua 241, 35 - 6º Andar	160,00	209,00	2	0	4	5.300.000,00	33.125,00	0,95	1,00	0,92	1,03	1,00	0,96	1,05	30.571,14	30.571,14
Unitário seco médio								31.632,31								30.280,66	30.280,66

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - 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	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança		11,98%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III

Comentários:

Trata-se de apartamento com terraço privativo, para essa área foi adotada uma área equivalente de 60%.

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	30.280,66
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	39.364,86
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	21.196,46

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	30280,66	
Desvio Padrão	2650,955384	
Coefficiente de Variação	8,754616135	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	32.094,54	0,0599
Limite Inferior (R\$/m²)	28.466,78	-0,0599
Intervalo de Confiabilidade	11,98%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	303,81
Unitário (R\$/m²)	30.280,66
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	9.199.567,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	303,81
Unitário (R\$/m²)	30.282,08
Valor de Mercado para Venda (R\$)	9.200.000,00