

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 7.683 - Registro de Imóveis, Comarca de Herval d' Oeste - SC		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Projuris 209418		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Giacomina Thereza Hardt (antiga rua B)	Nº s/n	
Complemento:	Lote 15 Quadra 35	Empreendimento: -	
CEP:	89610-000	Bairro: Vila Germânia	
Cidade:	Herval D'Oeste	UF: SC	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 162.000,00	R\$ 113.000,00
(Cento e sessenta e dois mil reais)	(Cento e treze mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Terreno	569,94m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo / SP 09 de Maio de 2025

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| ☒ Água | ☒ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☒ Pavimentação | ☒ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☐ Lazer | ☐ Aeroporto | ☐ Clínicas/Hospitais |
| ☐ Escola | ☐ Centro comercial | ☐ Parque | ☒ Segurança | ☒ Coleta de lixo |
| ☐ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 569,94m²

Testada: 15,38m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 7.683 - Registro de Imóveis, Comarca de Herval d' Oeste - SC
Inscrição imobiliária	-
Outros	Planta Quadra e Lote

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Avaliação válida para lote 15 da Quadra 35, situado na Rua Giacomina Thereza Hardt (antiga rua B), loteamento Vila Germânia do Município de Herval D'Oeste - SC

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - O imóvel avaliando caracteriza-se como um terreno (lote) situado em "Loteamento Fechado"?

Sim.

9.4 - Se "Sim", o Empreendimento possui ocupação mínima (casas construídas ou em construção) que possa caracterizá-lo como de liquidez aceitável no mercado local?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não. Trata-se de lote sem benfeitorias.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

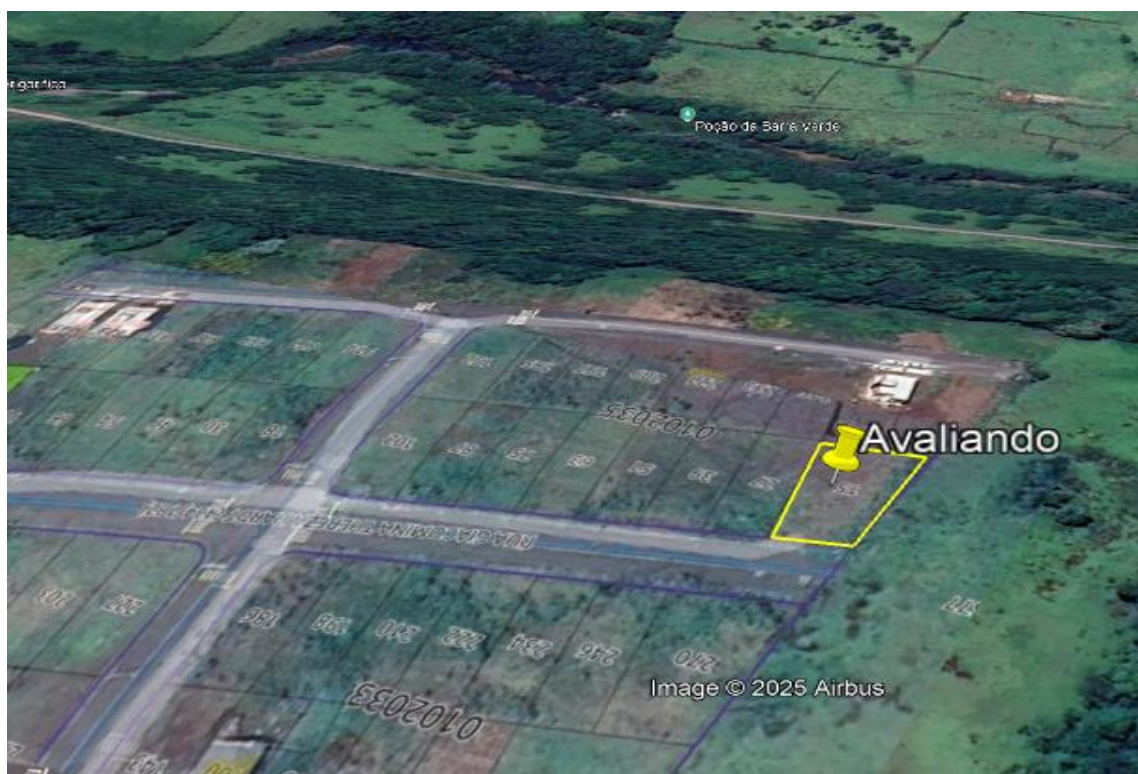
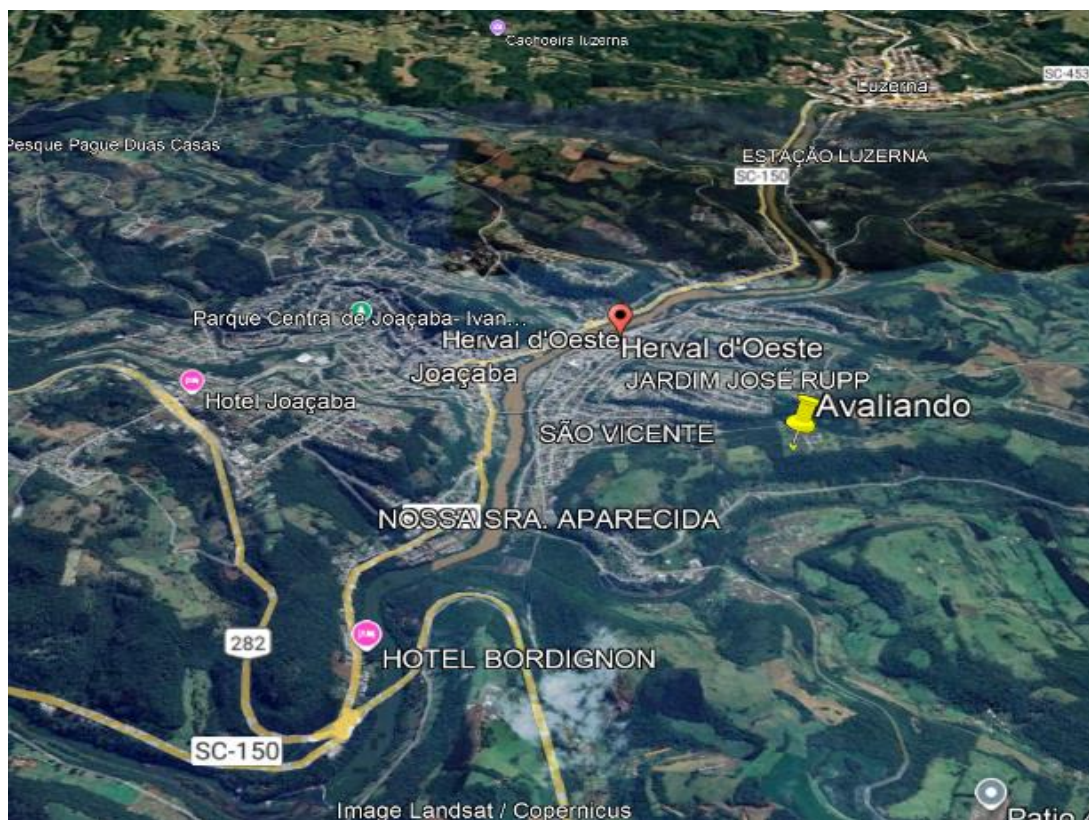
Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Trata-se de lote sem benfeitorias.					

12 - LOCALIZAÇÃO

27°11'1.50"S 51°29'11.84"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-SC (R8-N) | ABRIL/2022 R\$ 2.923,52

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua A	Nº: -	Bairro:	Vila Germânia	09/05/2025
Cidade:	Herval d Oeste	UF: SC	Fonte:	FABRICIO STOBBE	(49) 99815-0501
https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terrenos-para-venda-no-loteamento-vila-germanica				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 125.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 125.000,00	R\$ 347,22	Ofertado
Observações: Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua A	Nº: -	Bairro:	Vila Germânia	09/05/2025
Cidade:	Herval d Oeste	UF: SC	Fonte:	FABRICIO STOBBE	(49) 99815-0501
https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terrenos-para-venda-no-loteamento-vila-germanica				Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
457,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 180.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 180.000,00	R\$ 393,87	Ofertado
Observações: Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua E 27°10'57.5"S 51°29'04.7"W	Nº: -	Bairro:	Vila Germânia	09/05/2025
Cidade:	Herval d Oeste	UF: SC	Fonte:	Ravili	(49) 3521-1169
https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-loteamento-vila-germanica				Fonte: 2828	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 95.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 95.000,00	R\$ 263,89	Ofertado
Observações: Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	27°10'56.8"S 51°29'06.2"W	Nº: -	Bairro:	Vila Germânia	09/05/2025
Cidade:	Herval d Oeste	UF: SC	Fonte:	Meio Oeste Imóveis	(49) 99919-0220
https://meiooesteimoveis.com.br/pt/imovel/40098352				Fonte: 40098352	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 120.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	Ofertado
Observações: Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	27°11'02.5"S 51°29'11.3"W	Nº: -	Bairro:	Vila Germânia	09/05/2025
Cidade:	Herval d Oeste	UF: SC	Fonte:	Meio Oeste Imóveis	(49) 99919-0220
https://meiooesteimoveis.com.br/pt/imovel/40092335				Fonte: 40092335	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
450,00m²	0,00m	Esquina	Caído para os fundos de 5% a 10%	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 115.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	Ofertado
Observações: Terreno sem benfeitorias.					

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 347,22	0,9000	1,0000	0,9442	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 295,06
2	R\$ 393,87	0,9000	1,0000	0,9463	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 335,44
3	R\$ 263,89	0,9000	1,0000	0,9442	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 249,16
4	R\$ 333,33	0,9000	1,0000	0,9442	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 298,17
5	R\$ 255,56	0,9000	1,0000	0,9426	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 240,90

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.418,73

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 283,75

Limite Inferior (-30%) = R\$ 198,62

Limite Superior (+30%) = R\$ 368,87

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
569,94m ²	R\$ 283,75	R\$ 161.700,00

CUB-SC (R8-N) ABRIL/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 2.923,52	0,000		0,0000

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 162.000,00 (Cento e sessenta e dois mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		18,78%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 283,75
Limite superior		R\$ 368,87
Limite inferior		R\$ 198,62
Desvio Padrão		38,86
Coeficiente de Variação		13,70%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	9,39%	R\$ 310,39
Limite Inferior	-9,39%	R\$ 257,10

São Paulo / SP 09 de Maio de 2025

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 21339 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel Integra região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para lote 15 da Quadra 35, situado na Rua Giacomina Thereza Hardt (antiga rua B), loteamento Vila Germânia do Município de Herval D'Oeste - SC.

DEMAIS INFORMAÇÕES

=> Dados extraídos da Matrícula N° 7.683 - Registro de Imóveis, Comarca de Herval d' Oeste – SC. O lote possui área de terreno de 569,94m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

=> Foi verificado que o avaliando não possui identificação;

=> Através do site do Geoprocessamento do Município (heraldoeste.geosimples.com.br), foi obtido a planta de quadra e onde foi possível identificar e confirmar a localização do imóvel. – VIDE ANEXO B.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo / SP 09 de Maio de 2025

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinho 01



Vizinho 02



Fachada Avaliando



Avaliando - vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - vista 02



Avaliando - vista 02



Avaliando - vista 03

EM BRANCO

-

ANEXO B | PLANTA DE QUADRA

