LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apartamento
rua 292 nº 398, Apto 701 - Vaga 07 - Edifício Residencial Felicitá
mia praia, Itapema - SC, 88220-000 - Brasil

EEmovel
VALUATION.AVR

Relatório de Avaliação Imobiliária

Fachada



Zona de influência



Características do imóvel

Endereço	rua 292, nº 398, mia praia, Itapema - SC, 88220-000
Complemento	Apto 701 - Vaga 07
Matrícula do imóvel	42.546
Empreendimento	Edifício Residencial Felicitá
Solicitante	Banco Inter
Proponente	[redacted]
CPF/CNPJ Proponente	[redacted]
Proprietário	[redacted]
Uso	Residencial
Tipologia	Apartamento
Tipo de implantação	Condomínio
Andar/pavimento do imóvel	7°
Ano de construção	2016
Idade (anos)	8
Fator de conservação do imóvel	C
Estado de conservação do imóvel	Regular
Estado de conservação do condomínio	Regular
Padrão de acabamento	Alto
Total de dormitórios	2
Dormitórios simples	1
Suítes	1
BWC sociais	1
Vagas	1
Valor anual do condomínio	R$ 13.848,00

Valor final da avaliação

R$ 1.154.000,00

Valor do m²
R$ 15.943,63

Área
72,38m²

Valor para liquidação forçada

R$ 954.000,00

Índice de liquidez
Alto

Prazo de comercialização
20 meses

Taxa de liquidez
82,64%

Matrículas

Discriminação	Matricula	Valor	Liquidação
Apartamento	42.546	R$ 1.118.000,00	R$ 924.249,60
Vaga de garagem 07	42.555	R$ 36.000,00	R$ 29.750,40

Kauane Rodrigues
Engenheiro avaliador
CREA: PR-220881/D
CPF: [redacted]

Quadro de áreas

Área averbada	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	72,38 m²	17,65 m²	90,03 m²
Vaga	-	-	-
Outros	-	-	-
Vaga de garagem 07	15,20 m²	10,85 m²	26,05 m²
Total	87,58 m²	28,49 m²	116,07 m²

Características do terreno

Fração ideal	0,0877830000
Área	300,00 m²
Fundos	-
Frente	-
Lado esquerdo	-
Lado direito	-

Diagnóstico de mercado

Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados	Tratamento por Fatores
Número de dados utilizados	5
Fundamentação	Grau II
Intervalo de confiança	4,68%
Precisão	Grau III

Observações

Gerais	Não foram localizados elementos amostrais suficientes em um raio próximo ao imóvel. Foi utilizado um raio de 1000 metros. Coordenadas do imóvel -27.1383447, -48.59978220000001. Essa avaliação possui a matrícula anexa nº 42.555, Vaga de garagem 07 de valor R$ 36.000,00.
Do Laudo	É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma, o padrão e estado de conservação foi estimado de acordo com aspectos externos do imóvel. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta condições de habitabilidade.

Elementos amostrais utilizados

Amostra 1

Data do anúncio	30/07/2024 14:50
Fonte/link	https://sitepessoal.homer.com.br/buscar-imoveis/post/6180935
Endereço	Rua 270
Área privativa	94,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 1.550.000,00
Vagas	2
Conservação	B

Amostra 2

Data do anúncio	29/05/2024 01:23
Fonte/link	https://www.mayimoveis.com.br/imovel/apartamento-itapema-2-quartos-95-m/AP0088-MB3M
Endereço	Avenida Nereu Ramos
Área privativa	95,24 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 1.600.000,00
Vagas	2
Conservação	B

Amostra 3

Data do anúncio	26/07/2024 11:55
Fonte/link	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/473878
Endereço	Rua 266
Área privativa	78,70 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 1.366.357,68
Vagas	2
Conservação	B

Amostra 4

Data do anúncio	09/10/2024 07:37
Fonte/link	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-2-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-81m2-venda-RS1295000-id-2672621516/
Endereço	Rua 294
Área privativa	81,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 1.295.000,00
Vagas	1
Conservação	C

Amostra 5

Data do anúncio	21/10/2024 15:33
Fonte/link	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-2-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-85m2-venda-RS1499210-id-2750576461/
Endereço	Rua 262, 100
Área privativa	85,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 1.499.210,00
Vagas	2
Conservação	C

Tratamento da amostra

Endereço	Cluster	Valor (R$)	Área P.	Valor m²	Oferta	Vagas	Padrão	Cons.	Área	V. Hom.
1 Rua 270	1	R$ 1.550.000,00	94,00m²	R$ 16.489,36	0,95	0,950	1,00	0,9779	1,0675	R$ 15.535,88
2 Avenida Nereu Ramos	1	R$ 1.600.000,00	95,24m²	R$ 16.799,66	0,95	0,950	1,00	0,9779	1,0349	R$ 15.344,59
3 Rua 266	1	R$ 1.366.357,68	78,70m²	R$ 17.361,60	0,95	0,950	1,00	0,9779	1,0211	R$ 15.647,08
4 Rua 294	1	R$ 1.295.000,00	81,00m²	R$ 15.987,65	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,0285	R$ 15.621,58
5 Rua 262, 100	1	R$ 1.499.210,00	85,00m²	R$ 17.637,76	0,95	0,950	1,00	1,0000	1,0410	R$ 16.570,70

Estatísticas da amostra

Média	R$ 15.743,97
t de student	1,533
Intervalo de confiança	4,68%
Preço alvo superior	R$ 15.987,31
Preço alvo inferior	R$ 15.255,85
Desvio padrão	R$ 477,14
Limite superior	R$ 20.467,16
Limite inferior	R$ 11.020,78

Precificação final

Mediana das amostras - Cluster I	R$ 15.621,58
Valor ponderado - Cluster I	R$ 15.621,58
Valor saneado	R$ 15.621,58
Correção do valor	1,0206
Valor final m²	R$ 15.943,63
Valor final	R$ 1.154.000,00

Graus de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores (ABNT NBR 14653-2: 2011)

Item	Grau III	Grau II	Grau I	Total
Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os fatores analisados	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	2
Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 0,79 ou 1,25 a 2,00	0,40 a 0,49 ou 2,0 a 2,50	3
			Somatório	9

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

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
		Quanto à fundamentação, o laudo foi enquadrado como:		Grau II

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<= 40%	<=50%	
		Intervalo de confiança:		4,68%
		Quanto à precisão, o laudo foi enquadrado como:		Grau III