

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 02/10/2023
Proprietário:	Data da Vistoria: 05/10/2023
Endereço: Rua 3020, 110	Data do Laudo: 09/10/2023
Complemento: Casa A-4 - Conjunto Residencial Aliança	Matrícula/Cartório: 31.325 - Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/ SC
Bairro: Centro	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Balneário Camboriú UF: SC CEP: 88330-317	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno: 2.901,59 m ²	Terreno: 2.953,24 m ²
Construída: 166,58 m ²	Construída: 166,58 m ²
Comum: - m ²	Fração Ideal: -
Garagem: - m ²	Área Considerada
Depósito: - m ²	Terreno: - m ²
Total: 166,58 m ²	Construída: 166,58 m ²
Fração Ideal: 8,4600000	

Características do Imóvel

Uso: Residencial
Tipologia: Casa
Idade Aparente: 15 Anos
Topografia: Plano
Est. Conservação: Regular
Qtd. de Quartos: 4
Qtd. de Vagas: 4
Ocupação: Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.623.800,00

(UM MILHÃO, SEISCENTOS E VINTE E TRÊS MIL, OITOCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.125.200,00

(UM MILHÃO, CENTO E VINTE E CINCO MIL, DUZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região				
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Sim



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Balneário Camboriú é um município brasileiro localizado no litoral norte do estado de Santa Catarina, Região Sul do país. Pertence à Região Metropolitana da Foz do Rio Itajaí e encontra-se a cerca de 80 km da capital do estado, Florianópolis.

A cidade, com suas colinas íngremes que caem até o mar, é popular entre os sul-americanos. A principal via beira-mar é a Avenida Atlântica. Tem um teleférico que liga a praia central da cidade à praia de Laranjeiras. Sua população estimada em 2018 era de 138 732 habitantes, porém pode chegar a mais de um milhão durante o verão.

Em uma reportagem publicada pela revista Forbes, em fevereiro de 2012, sobre a ascensão da música eletrônica no Brasil, Balneário Camboriú foi classificada como "a capital da música eletrônica" no país.[8] A cidade também é conhecida pelo apelido de "Dubai Brasileira", devido ao alto número de arranha-céus e turistas. A cidade é servida pelo Aeroporto Internacional Ministro Victor Konder, localizado no município adjacente de Navegantes.

A Ilha das Cabras é um importante ponto turístico e as travessias para a praia próxima de Laranjeiras ocorrem a bordo de navios semelhantes às embarcações piratas do século XVII, que dão uma volta à ilha antes de retornar novamente a Balneário Camboriú. A cidade também tem uma estátua semelhante ao Cristo Redentor no Rio de Janeiro, chamado "Cristo Luz", mas com algumas diferenças: é um pouco menor que o Redentor e retrata Jesus com um círculo no ombro esquerdo, simbolizando o Sol, que abriga um holofote que brilha para toda a cidade.

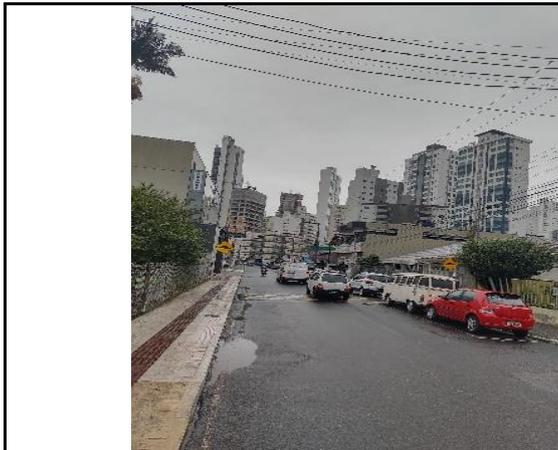
Região predominantemente residencial e infraestrutura completa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Logradouro à esquerda



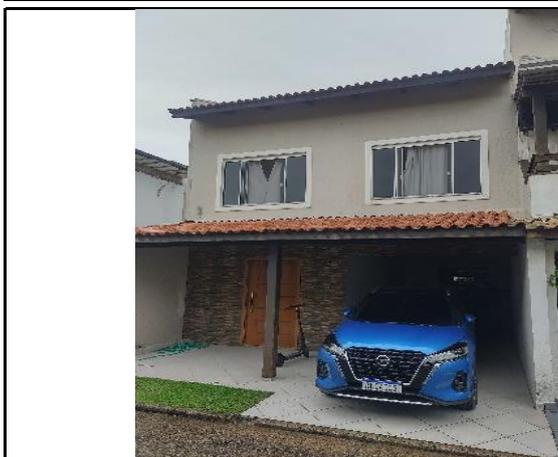
Logradouro à direita



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Garagem



Hall de entrada - Térreo



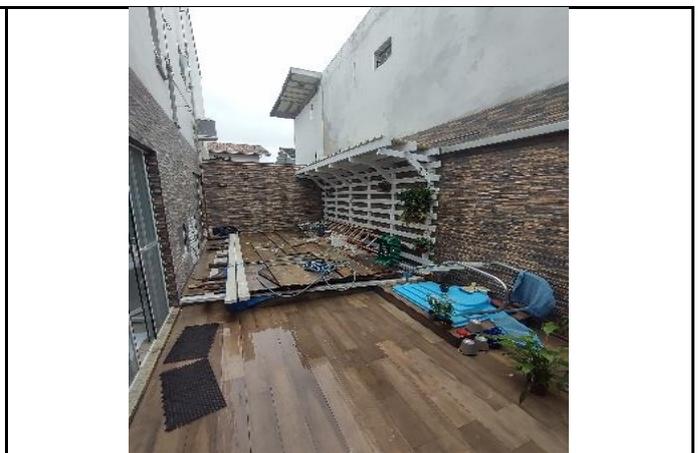
Sala de tv/estar - Térreo



Cozinha - Térreo



Sala de jantar - Térreo



Varanda dos fundos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Lavanderia - Térreo



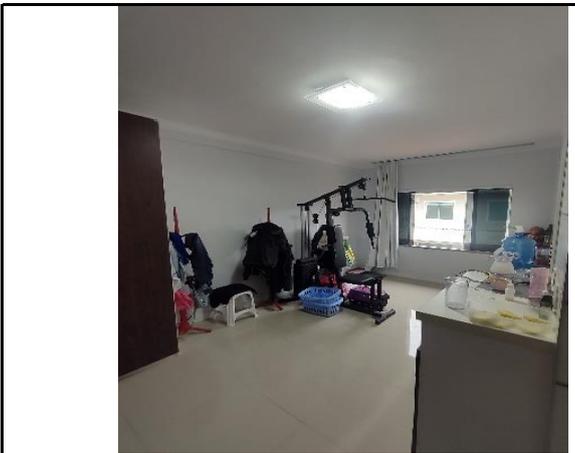
Lavabo - Térreo



Banheiro de serviço - Térreo



Escada acesso ao 1º pavimento



Dormitório 1 - 1º pavimento



Suíte master - 1º pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

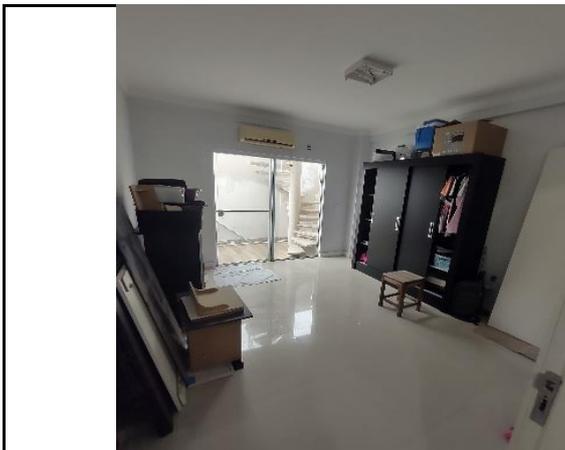
Relatório Fotográfico



Suíte master Banheiro - 1º pavimento



Dormitório 2 - 1º pavimento



Suíte - 1º pavimento



Suíte Banheiro (acesso pelo corredor) - 1º pavimento



Solário 1 - 2º pavimento



Área gourmet - 2º pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Solário 2 - 2º pavimento



Identificação do condomínio

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

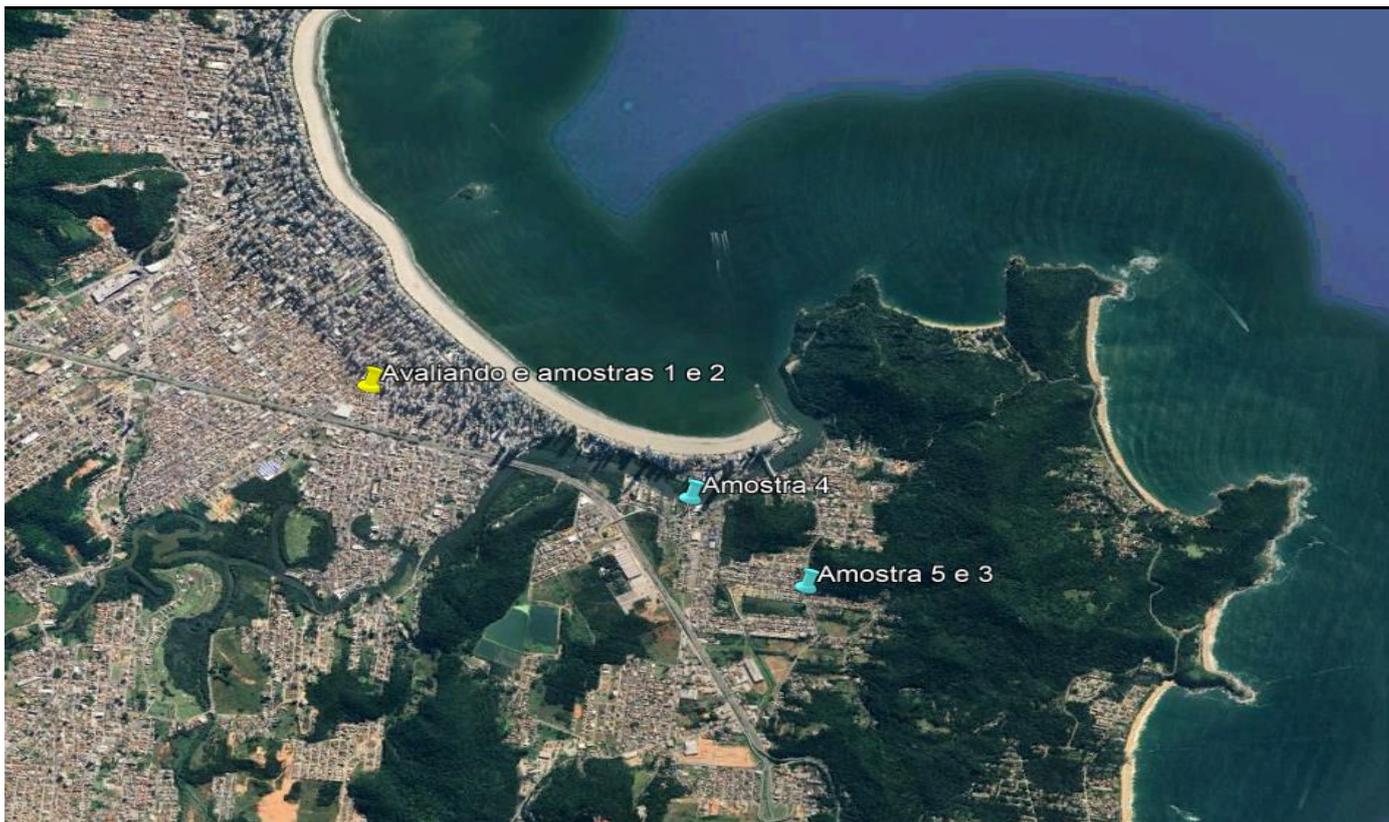
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando
Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua 3020, 110					
Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	166,58	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Avaliando. 810,00 m da praia					

Pesquisa de Dados Comparativos
Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua 3020, 110 - Conjunto Residencial Aliança					
Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	Santa Catarina Negócios Imobiliários - (47) 3367-2555					
Área Priv./Constr.:	166,58	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtd. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.725,06	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Sobrado no cond. do avaliando com 3 dormitórios, 1 suite e 1 vaga. 810,00 m da praia					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua 3020, 110 - Conjunto Residencial Aliança					
Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	Corretora Veronique Maria Wiegerinck Mirad - (47) 99986-7424					
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.750,00	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Sobrado no cond. do avaliando com 2 dormitórios, 1 suite e 3 vagas. 810,00 m da praia					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Av. Hermógenes de Assis Feijó, 1100 - Residencial Village dos Ipês					
Bairro:	Barra	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	DM Imóveis - (47) 99943-1356					
Área Priv./Constr.:	129,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.465,12	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Sobrado de condomínio com 3 dormitórios e 2 vagas. 1,20 km da praia					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	R. Emanuel Rebelo dos Santos, 500 - Condomínio Boulevard da Barra Park Residence					
Bairro:	Barra	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	Crédito Real Balneário Camboriú Centro - (47) 99182-4010					
Área Priv./Constr.:	201,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Múlt. Frontes:	Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Zoneamento:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Andar:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.550.000,00	Vagas:	2	Data Amost.:	09/10/2023	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 11.417,91			
Observações:	Sobrado de condomínio com 3 suítes e 2 vagas. 470,00 m da praia					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Av. Hermógenes de Assis Feijó, 1100 - Residencial Village dos Ipês					
Bairro:	Barra	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC	
Informante:	Julia Heinzelmann - (47) 99928-2892					
Área Priv./Constr.:	142,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	180,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Múlt. Frontes:	Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Zoneamento:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Andar:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.620.000,00	Vagas:	2	Data Amost.:	09/10/2023	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.267,61			
Observações:	Sobrado de condomínio com 2 dormitórios, 1 suíte e 2 vagas. 1,3 km da praia					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 1.800.000,00	166,58	0,900	R\$ 9.725,06	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 9.725,00
2	R\$ 1.300.000,00	120,00	0,900	R\$ 9.750,00	1,000	0,921	1,000	1,035	1,000	1,000	0,957	R\$ 9.327,39
3	R\$ 1.500.000,00	129,00	0,900	R\$ 10.465,12	1,000	0,938	1,000	1,000	1,000	1,000	0,938	R\$ 9.817,10
4	R\$ 2.550.000,00	201,00	0,900	R\$ 11.417,91	1,000	1,048	0,884	0,944	1,000	1,000	0,876	R\$ 10.002,12
5	R\$ 1.620.000,00	142,00	0,900	R\$ 10.267,61	1,000	0,961	1,000	1,000	1,000	1,000	0,961	R\$ 9.865,81

Média	R\$ 10.325,14	Média	R\$ 9.747,48
Desvio	690,640	Desvio	255,279
Coef. de variação	0,067	Coef. de variação	0,026

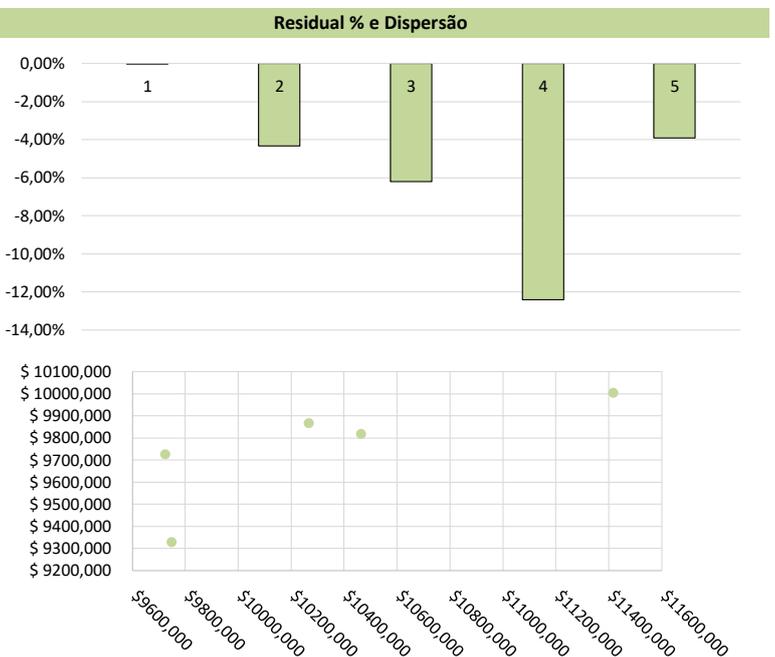
Média Saneada	R\$ 9.747,48
Limite Inferior	R\$ 6.823,24
Limite Superior	R\$ 12.671,73
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.623.800,00
	166,58		R\$9.747,48		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 6.823,24
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 9.747,48
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 12.671,73
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 9.747,48
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	255,28
Coefficiente de Variação:	0,026

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 195,70
Inferior (p/m ²):	-2,01% R\$ 9.551,79
Superior (p/m ²):	2,01% R\$ 9.943,18
Amplitude Total	4,02%



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 4,02%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

CNM: 104455.2.0031325-55

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls. 1
<p>Matrícula nº 31325 Balneário Camboriú, 14 de Junho de 2006. Imóvel: Casa nº A-4 do Conjunto Residencial Aliança, Rua 3020, nº 110, Centro, nesta cidade, área total: 166,584m², correspondente à fração ideal de 8,46% do terreno com área de 2.901,594m². DIC nº 57578.- Proprietário: RICARDO VICENTE BAPTISTA, CI nº 4.629.122, CPF-366.308.708-59, brasileiro, industrial, separado judicialmente, residente na Alameda Luxemburgo, nº 518, Alphaville Residencial 1, São Paulo-SP.- Registro anterior: M-02264, fls.01 do livro 2 deste Ofício.- Oficial.- <i>J. A. G. A.</i></p>		
<p>AV.1-31325, 14 de Junho de 2006. CONSTRUÇÃO: Mediante a apresentação do requerimento da parte, acompanhado do Habite-se nº 026/04 expedido pela municipalidade em 05.02.2004 e da CND/INSS nº 021102006-20021080 de 02.06.2006, averba-se a construção da casa A-4, em alvenaria para fins residenciais com 02 pavimentos e área de 166,584m².- Valor: R\$40.000,00. FRJ pago no valor de R\$80,00, autenticação BESC07100120606003581.- PROTOCOLO: Nº 43383 de 12/06/2006. (AS) Emol: R\$118,04.- OFICIAL.- <i>J. A. G. A.</i></p>		
<p>R.2-31325, 14 de Junho de 2006. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Através do Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção do Conjunto Residencial Aliança, datada de 13.05.2005, o proprietário constitui, divide e especifica a Casa A-4 do Conjunto Residencial Aliança, localizado na Rua 3020, nº 110.- PROTOCOLO: Nº 43289 de 02/06/2006. (AS) Emol: R\$50,70.- OFICIAL.- <i>J. A. G. A.</i></p>		
<p>R.3-31325, 14 de Junho de 2006. COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada em 07.04.2004, às fls.182 do livro 022 pelo Ofício de Notas de Camboriú-SC.- Transmitente: RICARDO VICENTE BAPTISTA.- Adquirente: <u>LUIZ CARLOS BAPTISTA DE JESUS</u>, CI nº 4002427872-SSP/RS, CPF-375.702.930-53, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com ANA LUCIA TERRES DE JESUS, CI nº 5.109.605-6-SSP/SC, CPF-727.597.800-82, professora, brasileiros, residentes na Rua 3020, nº 110, Casa A-4, Balneário Camboriú-SC.- Valor: R\$40.000,00, FRJ sobre R\$65.000,00, atualizado em 23.01.2006 para R\$76.576,90. Emol: R\$616,85.- PROTOCOLO: Nº 43289 de 02/06/2006. (AS)</p>		

segue fls. 2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



PREFEITURA
**BALNEÁRIO
CAMBORIÚ**

Notificação de Lançamento

IPTU 2023

Dados do Contribuinte

Informações sobre o Contribuinte		CPF / CNPJ	
SUZANA ESPINDOLA		74933701920	
Rua/Avenida	Cidade	UF	
3020, 110	Balneário Camboriú	SC	
Bairro	CEP	Telefone	Caixa Postal
CENTRO	88330317		

Dados do Imóvel

DIC	Inscrição Imobiliária	Qtde. Unidades Imobiliárias	Possui Débitos
57578	03.03.063.0153.004	13	Sim
Rua / Avenida	Complemento	Nº Parcelas	
3020, 110	A	11	
Edifício	Apartamento	Garagem	Benefícios
ALIANCA			0
Loteamento	Lote	Quadra	Matrícula Registro Imóveis
			31325
Área do Lote	Área Construída da Unidade	Área Anexo	Área total construída
2.953,24	166,58		166,58
Base Cálculo Territorial	Base Cálculo Predial	Base Cálculo Total	
22.970,50	137.953,40	160.923,90	

Lançamento: Art. 96 CTM
 Fator Gerador: Art. 80 e ss CTM
 Sujeito Passivo: Art. 86 (art. 110-Resp.Tributário CTM)
 Base Cálculo: Art. 87 e ss CTM
 Valor Venal: Art. 88 e ss CTM Aliquota: Art. 91 CTM
 Juros e Multa: Art. 6º, V da Lei 918/1989
 Recursos e reclamações: Art. 104 CTM-30 dias com redação dada pela Lei 2026/00
 Pagamento: Art. 99 e ss do CTM Art. 272 e Decreto Municipal nº 11071/2022
 Planta de Valores: Art 77 do CTM e Lei 1316/93
 *223/73 - CTM e suas alterações inseridas nas leis nº 919/89, 1316/93, 1548/85, 2012/00 e 2026/00.

ALÍQUOTA	VALORES
Territorial	Imposto Territorial
1,50	344,56
Predial	Imposto Predial
1,00	1.379,53
	Imposto Total
	1.724,09