



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade



Nº DE IDENTIFICAÇÃO

GVC-164053 - MT 12106

NOME DO SOLICITANTE

GVC soluções em cobrança LTDA

NOME DO PROPONENTE

TAISA FERNANDA HASSEMER x LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Imóvel misto** CEP: **89707-210** Nº: **2647** Complemento: **Lt. 04, Qd. A**
Endereço: **Rua 29 de Julho** Distrito:
Bairro: **Flamengo** Cidade: **Concórdia** UF: **SC** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 835.000,00

Área Privativa

336,00

Valor / m²

R\$ **2.148,81**

R\$ 722.000,00

Área Terreno

311,89

Valor / m²

R\$ **362,31**

R\$ 113.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso Misto situada à Rua 29 de Julho, nº 2647, Lote 04, Quadra A, Flamengo, CEP: 89707-210, Concórdia/SC.
 - * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 27°14'38.0"S 52°03'02.3"W
 - * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
 - * Áreas da Matrícula 12.106 do 1º Oficial Registro de Imóveis de Concórdia/SC: Terreno = 311,89 m²; Construção = 125,40 m².
 - * Área estimada no local: Terreno = 311,89 m²; Construção = 336,00 m².
 - * Para fins de avaliação foi utilizada área equivalente de 312,00 m², sendo 288,00 m² de área construída casa (peso 1,0 de 288,00 m²), 24,00 m² de áreas cobertas de telha (peso 0,5 de 48,00 m²).
 - * Valor de avaliação considerando a área documentada da matrícula: R\$ 403.000,00.
 - * Imóvel depreciado face sua idade aparente e estado de conservação: 15 anos / Regular.
 - * Nome do vistoriador - Jean de Carli / 167826-0.
 - * População estimada segundo IBGE (2021): 75.683 habitantes. Cidade faz parte do Recorte Metropolitano do Contestado.
 - * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
 - * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
 - * O imóvel não possui identificação, faz-se necessário a apresentação de uma planta de localização/quadra e lote para afirmar que o imóvel vistoriado é realmente o objeto a ser avaliado.
 - * O imóvel se encontra ocupado.
 - * Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada.
- Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 584.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 10 de Abril de 2023

Andressa N. M. Souza

Eng^a Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Acabamento Riscos de Inundação

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho Tráfego na região

Lado Direito

Lado Esquerdo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Fossas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Comercial"/>	Pavimentos	<input type="text" value="2"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="-"/>	Estrutura	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Cobertura	<input type="text" value="Telha metálica"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value=""/>
		Vagas	<input type="text" value="0"/>

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 - Fachada.



02 - Fachada.



03 - Fachada lateral.



04 - Rua a esquerda.



05 - Rua a direita.



06 - Vizinho frontal.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



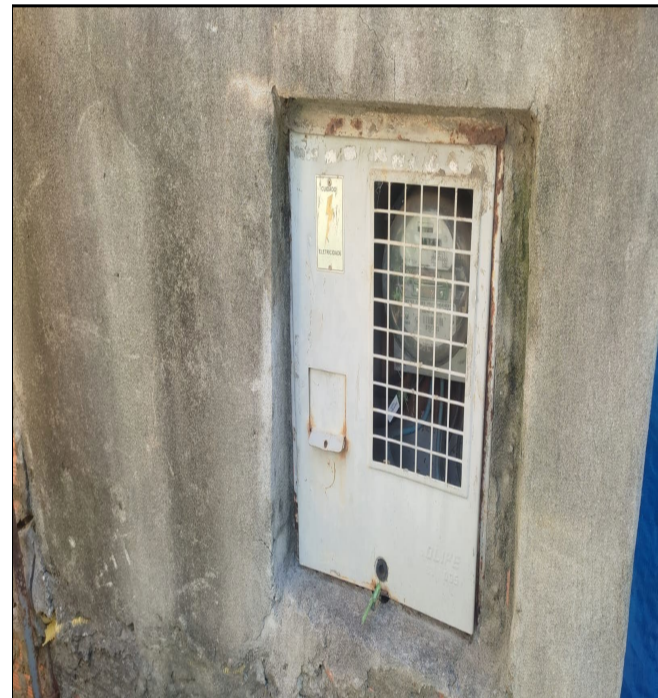
07 - Vizinho esquerdo.



08 - Vizinho esquerdo.



09 - Vizinho direito.



10 - Medidor de energia.



11 - Medidor de água.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,118
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.363,190
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	312,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,88
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 721.520,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 113.376,99

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 721.520,00

VALOR DE MERCADO R\$ 834.896,99

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 835.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 583.602,33

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 29 de Julho, nº2647, Flamengo, Lt. 04, Qd. A, Concórdia/SC

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 3.148.000,00	0,90	14,20	42,18	599,00	542,00	10	2	70	0,933600	R\$ 2.363,19	2,11	1,00	R\$ 2.517.997,93	R\$ 315.202,07	526,21	4.645,75
2	R\$ 1.000.000,00	0,90	20,00	33,00	660,00	298,00	10	5	70	0,803200	R\$ 2.363,19	1,12	1,00	R\$ 632.446,26	R\$ 267.553,74	405,38	2.122,30
3	R\$ 119.900,00	0,90	12,00	25,35	304,24	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.363,19	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 107.910,00	354,69	
4	R\$ 139.000,00	0,90	13,00	23,23	302,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.363,19	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 125.100,00	414,24	
5	R\$ 219.900,00	0,90	40,00	16,88	675,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.363,19	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 197.910,00	293,20	
6	R\$ 0,00																
MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização																terreno	construção
pré-saneamento																+30%	R\$ 518,37
																-30%	R\$ 279,12

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	526,21	0,94	-29,75	1,001	0,60	0,950	-26,31	0,800	-105,24	1,000	0,00	1,000	0,00	365,51	
2	405,38	0,90	-39,76	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	365,63	
3	354,69	0,96	-12,70	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	341,99	
4	414,24	0,95	-21,18	1,037	15,48	1,000	0,00	0,900	-41,42	1,000	0,00	1,000	0,00	367,12	
5	293,20	0,90	-28,11	1,161	47,16	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	312,25	
6															
Coeficientes de variação =		21,578	22,586	maior	18,008	ok	19,463	ok	13,52761	ok	21,578	ok	21,578	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 350,50

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$279,12 < Média < R\$518,37

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	311,89	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	12,00	fator frente	0,9642
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 350,50 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente - 1) + (F.profundidade - 1) + (F.área - 1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F - 1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 113.376,99

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 29 de Julho, nº2647, Flamengo, Lt. 04, Qd. A, Concórdia/SC

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,94	1,00	0,95	0,80	1,00	1,00	0,69
2	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
3	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
4	0,95	1,04	1,00	0,90	1,00	1,00	0,89
5	0,90	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores		X	

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	334,18	-4,66%
Limite Superior:	366,82	4,66%
Amplitude do IC (80%)	9,31%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 398,74	Média	R\$ 350,50
Desvio Pad.	86,04	Desvio Pad.	23,80
Coef. Var.	21,58	Coef. Var.	6,79

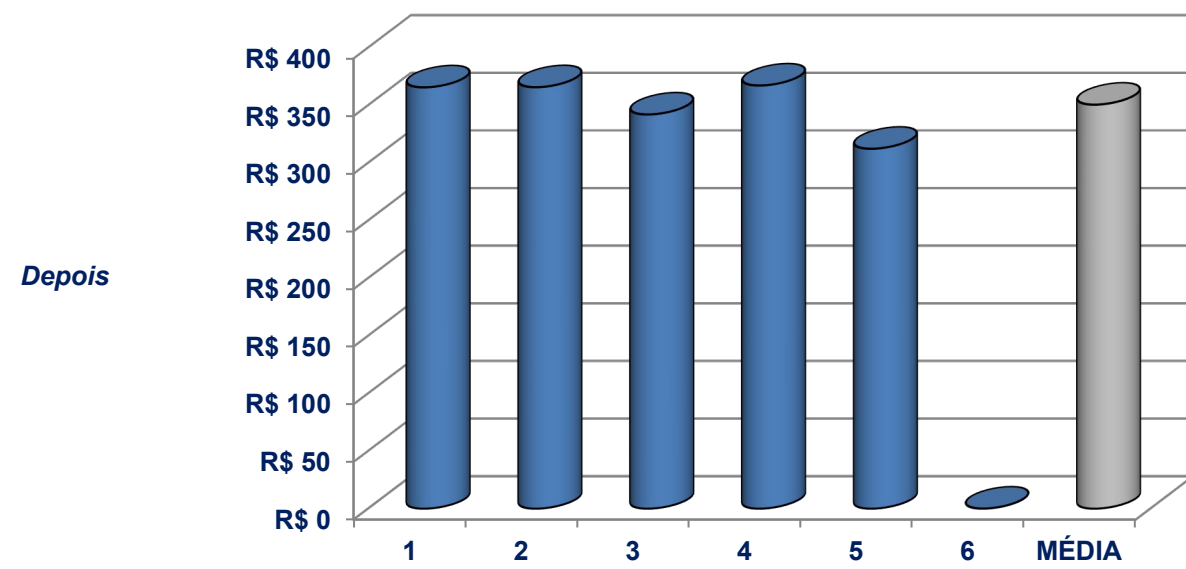
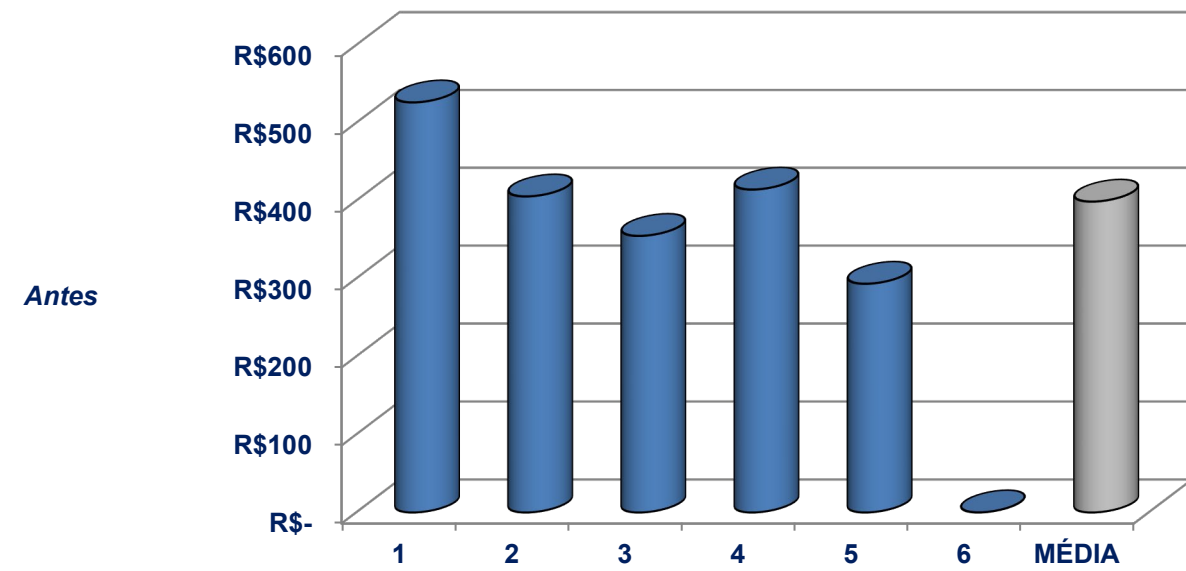
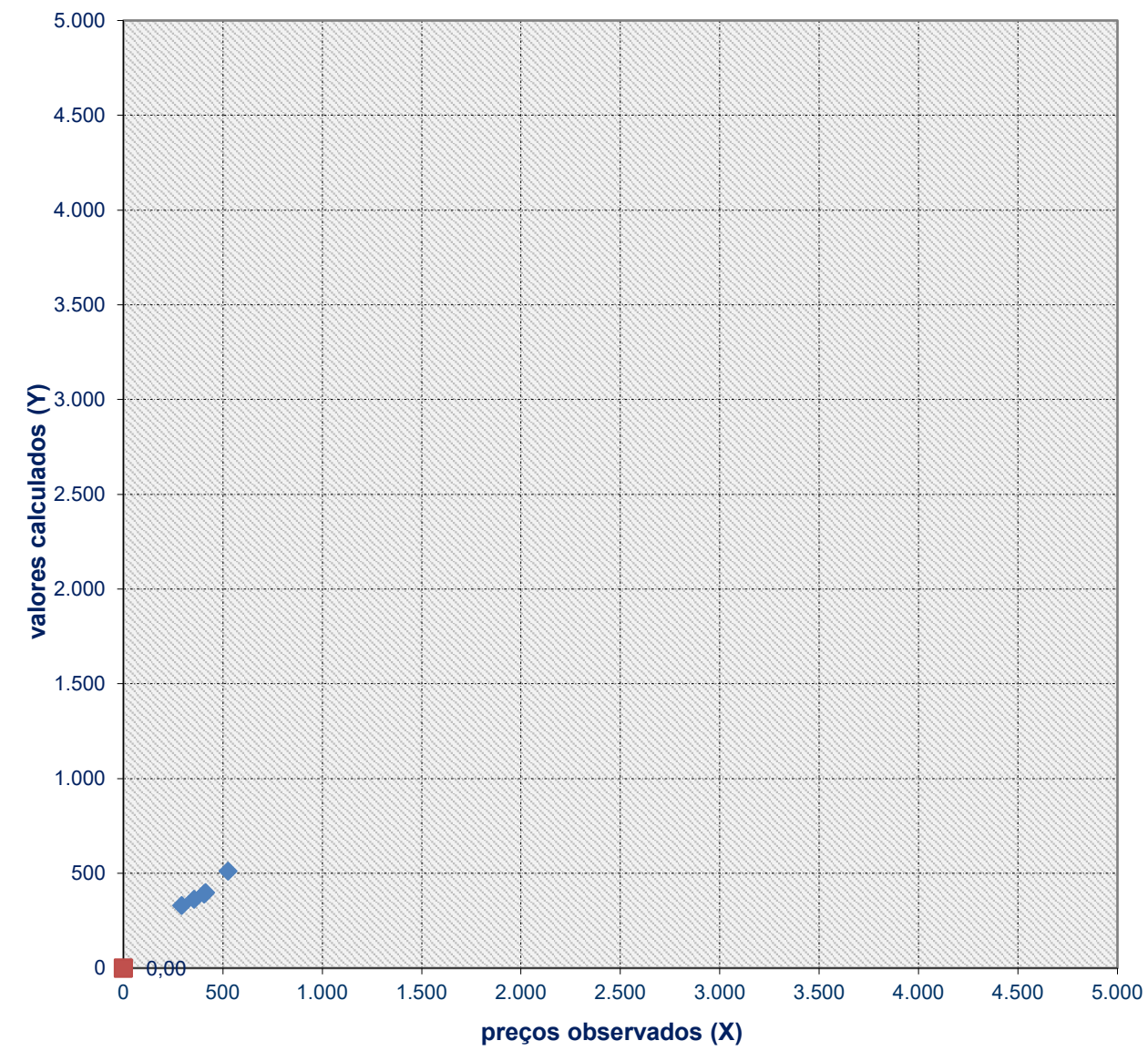


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	526,21	511,21
2	405,38	390,25
3	354,69	363,20
4	414,24	397,61
5	293,20	331,45
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00




ELEMENTOS COMPARATIVOS:

	Elemento Comparativo : n° 01		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia	
	Endereço:	Rua Dr. Maruri N° 262		0,00	Condomínio:	Comercial	
	Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303				Bairro:	Centro	
	Padrão construtivo:		Casa Médio		Zona :	Urbano	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 599 m²		Testada:	14,2 metros	
	Área equivalente: 542 m²		Coef.ajuste padrão:		2,11	Construção: 542	
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Novo/Regular
	6 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://munarettoimoveis.com.br/imovel/2687/salas-conjuntos-centro-concordia/venda						
	Preço:	R\$ 3.148.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	4645,75	Área terreno: 526,21
Fatores	Localiz.:: 0,95	Opcional1: 1	Topog.: 0,8		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	365,51	

	Elemento Comparativo : n° 02		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia	
	Endereço:	Rua Leônidas Fávero N° 2269		0,00	Condomínio:	Comercial	
	Fonte / Telefone: Sidnei Borges (49) 3442-5551				Bairro:	Arvoredo	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 660 m²		Testada:	20 metros	
	Área equivalente: 298 m²		Coef.ajuste padrão:		1,12	Construção: 298	
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Reparos Simples
	3 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
	https://www.sidneiborgesimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-arvoredo-concordia/CDSL00006						
	Preço:	R\$ 1.000.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	2122,30	Área terreno: 405,38
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	365,63	

	Elemento Comparativo : n° 03		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia	
	Endereço:	Rua das Nogueiras N° S/N		0,00	Condomínio:	Lote	
	Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303				Bairro:	Petrópolis	
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	Urbano	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 304,24 m²		Testada:	12 metros	
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
	Status Ofertado						
	https://munarettoimoveis.com.br/imovel/3805/terreno-petropolis-concordia/venda						
	Preço:	R\$ 119.900,00		(R\$/m²)->	Área constr.:		Área terreno: 354,69
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	341,99	

	Elemento Comparativo : n° 04		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia	
	Endereço:	Rua Ipê N° S/N		0,00	Condomínio:	Lote	
	Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303				Bairro:	Petrópolis	
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	Urbano	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 302 m²		Testada:	13 metros	
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
	Status Ofertado						
	https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4579/terreno-petropolis-concordia/venda						
	Preço:	R\$ 139.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:		Área terreno: 354,69
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 0,9		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	367,12	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

	Elemento Comparativo : n° 05		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia	
	Endereço:	Rua Vinte e Nove de Julho N° S/N		0,00	Condomínio:	Lote	
	Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303				Bairro:	Sintrial	
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	Urbano	
	Formato: Irregular	Área de Terreno: 675 m ²		Testada:	40 metros		
	Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 2363,19	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo	
	Status Ofertado						
	https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4507/terreno-sintrial-concordia/venda						
	Preço:	R\$ 219.900,00	(R\$/m ²)->		Área constr.:	Área terreno:	354,69
	Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.:: 1		Área: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	312,25

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.