



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade



Nº DE IDENTIFICAÇÃO

GVC-164053 - MT 22889

NOME DO SOLICITANTE

GVC soluções em cobrança LTDA

NOME DO PROPONENTE

TAISA FERNANDA HASSEMER x LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Casa** CEP: **89707-430** Nº: **266** Complemento: **Lt. 06, Qd. O**
Endereço: **Rua Victorio Massiero** Distrito:
Bairro: **Sintrial** Cidade: **Concórdia** UF: **SC** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 515.000,00

Área Privativa

162,00

Valor / m²

R\$ **2.469,14**

R\$ 400.000,00

Área Terreno

330,00

Valor / m²

R\$ **348,48**

R\$ 115.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso residencial situada à Rua Victorio Massiero, nº 266, Lote 06, Quadra O, Sintrial, CEP: 89707-430, Concórdia/SC.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 27°14'08.5"S 52°04'22.2"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Áreas da Matrícula 22.889 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Concórdia/SC: Terreno = 330,00 m²; Construção = 60,90 m².
- * Área estimada no local: Terreno = 330,00 m²; Construção = 162,00 m².
- * Valor de avaliação considerando a área documentada da matrícula: R\$ 265.000,00.
- * Imóvel depreciado face sua idade aparente e estado de conservação: 10 anos - Novo/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 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.
- * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 360.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 10 de Abril de 2023

Andressa N. M. Navarro

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="Até 500 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="Casa residencial"/>	Pavimentos	<input type="text" value="1"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="-"/>	Estrutura	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Cobertura	<input type="text" value="Telha cerâmica"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Vagas	<input type="text" value="1"/>

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



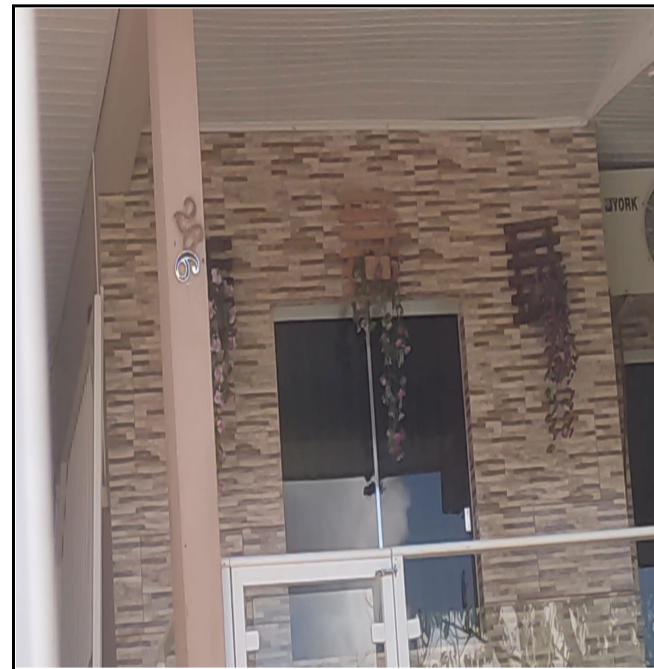
01 - Fachada.



02 - Fachada.



03 - Fachada.



04 - Número do imóvel.



05 - Placa da rua.



06 - Rua a direita.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - Rua a esquerda.



08 - Vizinhos frontais.



09 - Vizinhos frontais.



10 - Vizinho esquerdo.



11 - Vizinho esquerdo.



12 - Vizinho direito.

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



13 - Vizinho direito.



14 - Medidor de energia.



15 - Medidor de água.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	10 anos
Est. Conservação:	Novo/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:	162,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,93
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\$ 399.630,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 115.224,79

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 399.630,00

VALOR DE MERCADO R\$ 514.854,79

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 515.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 359.946,35

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

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Victorio Massiero, nº266, Sintrial, Lt. 06, Qd. O, 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\$ 449.900,00	0,90	12,00	27,50	330,00	140,00	23	4	70	0,768000	R\$ 2.363,19	1,12	1,00	R\$ 284.101,10	R\$ 120.808,90	366,09	2.029,29	
2	R\$ 425.000,00	0,90	12,00	25,17	302,00	93,00	10	2	70	0,933600	R\$ 2.363,19	1,34	1,00	R\$ 274.531,35	R\$ 107.968,65	357,51	2.951,95	
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
																	R\$ 357,15	R\$ 2.490,62
															pré-saneamento	+30%	R\$ 464,29	
																-30%	R\$ 250,00	

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	366,09	0,96	-13,11	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	352,98	
2	357,51	0,96	-12,80	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	344,71	
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	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-82,85	1,000	0,00	1,000	0,00	331,39	
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 =		12,071	15,423	maior	7,695	ok	12,071	ok	8,64269	ok	12,071	ok	12,071	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 336,66

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

R\$250,00 < Média < R\$464,29

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	330,00	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\$ 336,66 / 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\$ 115.224,79

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Victorio Massiero, nº266, Sintrial, Lt. 06, Qd. O, Concórdia/SC

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nivel obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
2	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
3	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
4	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80
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:	325,91	-3,19%
Limite Superior:	347,41	3,19%
Amplitude do IC (80%)	6,39%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 357,15	Média	R\$ 336,66
Desvio Pad.	43,11	Desvio Pad.	15,68
Coef. Var.	12,07	Coef. Var.	4,66

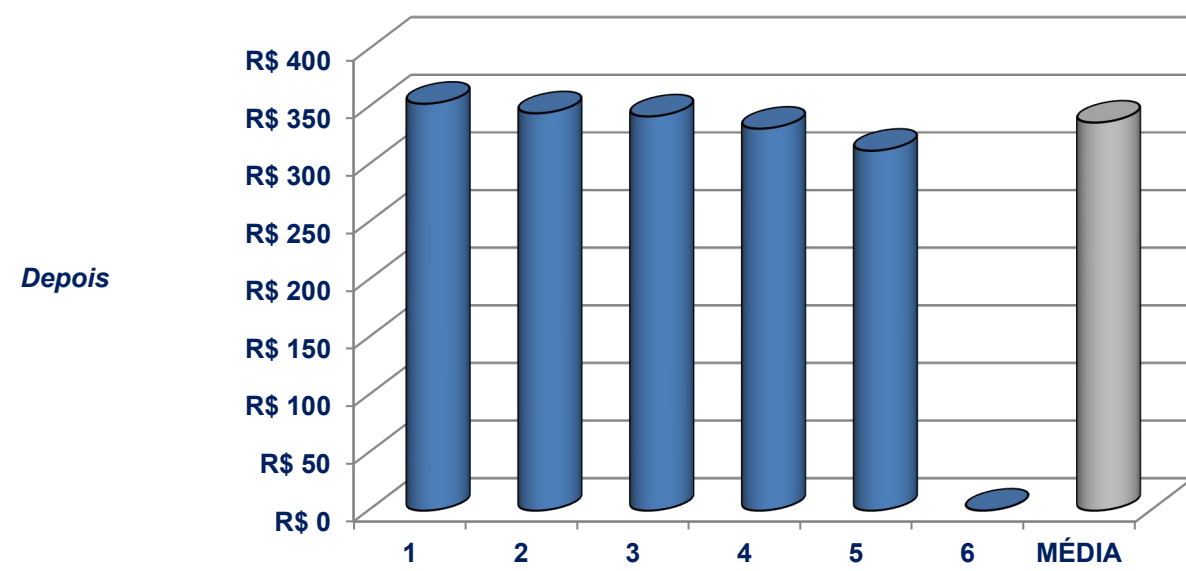
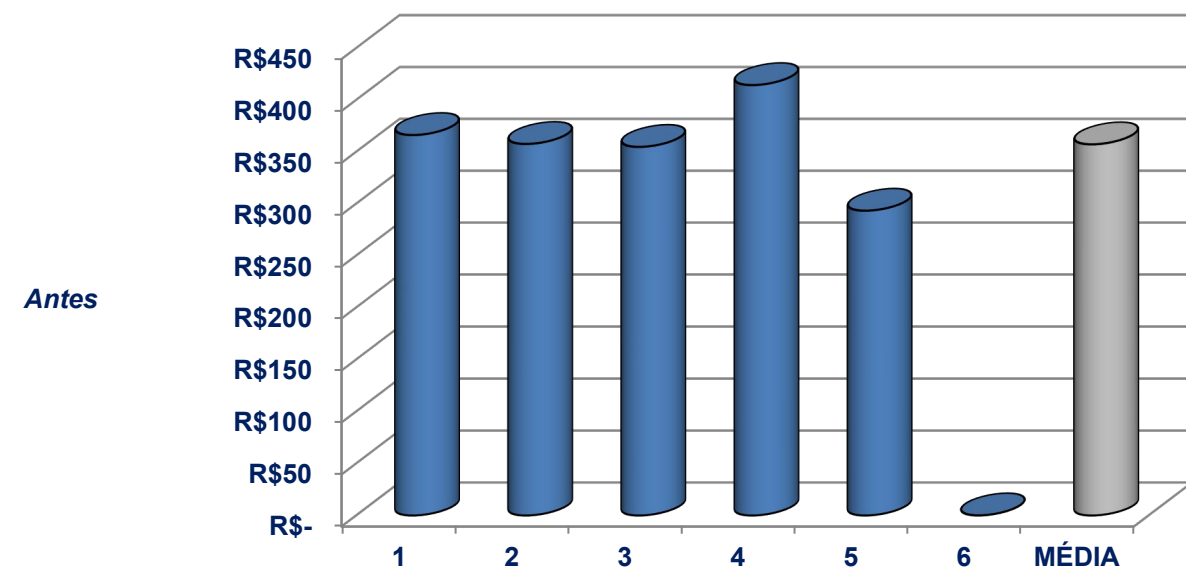
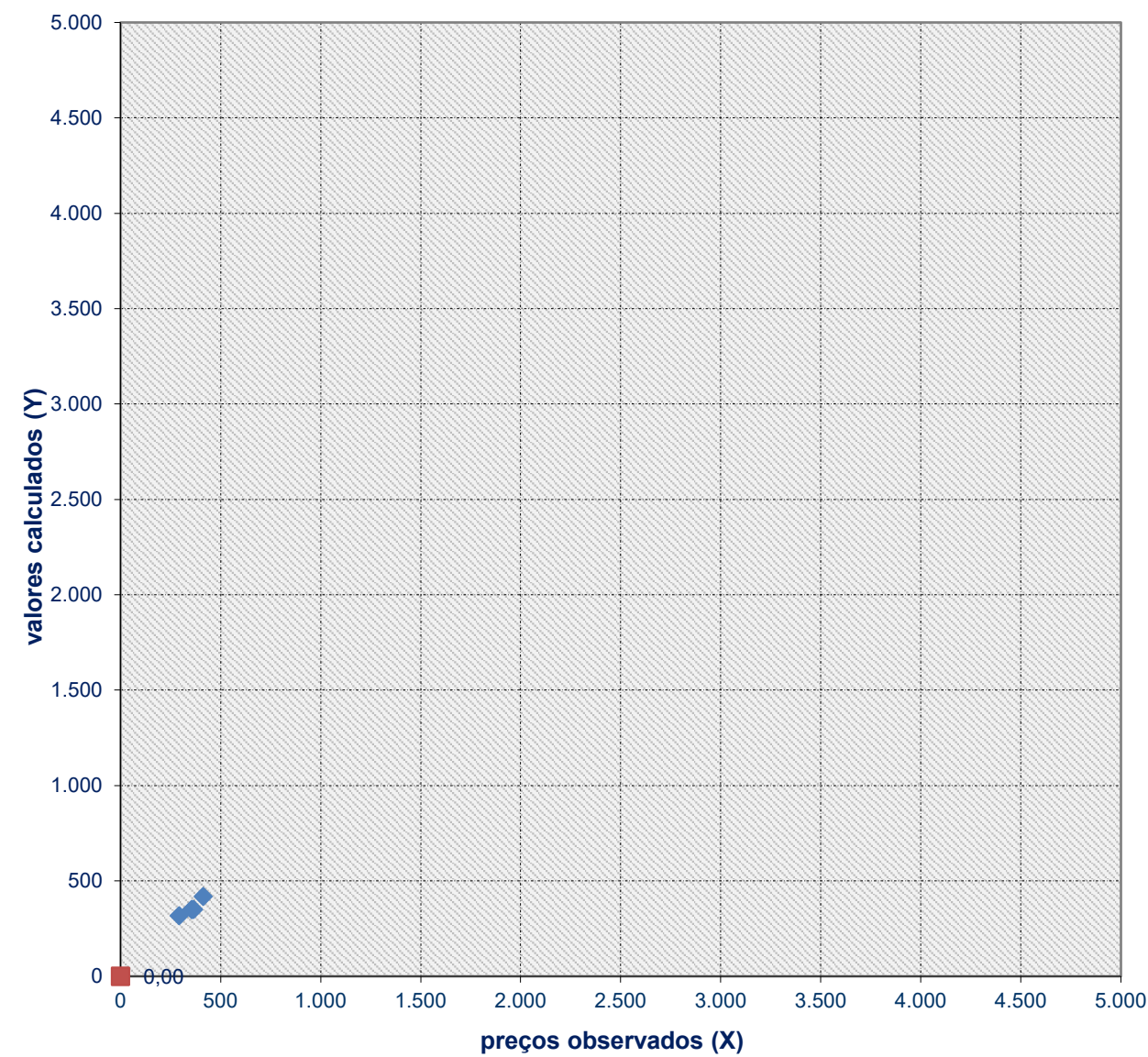


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	366,09	349,77
2	357,51	349,46
3	354,69	349,36
4	414,24	419,51
5	293,20	317,61
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 Francisco Cadore N° 41		0,00	Condomínio:	Casa
	Fonte / Telefone: Munaretto Empreendimentos (49) 3030-0303				Bairro:	Sintrial
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano
	Formato: Regular		Área de Terreno: 330 m²		Testada:	12 metros
	Área equivalente: 140 m²		Coef.ajuste padrão:		1,12	Construção: 140
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		23 anos	Est.Cons: Regular/Reparos Simples
	3 Dormit., 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
	https://munarettoimoveis.com.br/imovel/4469/casa-3-quartos-sintrial-concordia/venda					
	Preço:	R\$ 449.900,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	2029,29	Área terreno:
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.:	1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		R\$ Homog.:	352,98

	Elemento Comparativo : n° 02		Data :	10/04/2023	Cidade:	Concórdia
	Endereço:	Rua das Laranjeiras N° 272		0,00	Condomínio:	Casa
	Fonte / Telefone: Portinaria Imóveis (49) 3442-2248				Bairro:	Petrópolis
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	Urbano
	Formato: Regular		Área de Terreno: 302 m²		Testada:	12 metros
	Área equivalente: 93 m²		Coef.ajuste padrão:		1,34	Construção: 93
	Custo Unitário: R\$ 2363,19		Idade aparente:		10 anos	Est.Cons: Novo/Regular
	2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
	https://imoveisportinari.com.br/40098886/venda/casa/concordia/petropolis					
	Preço:	R\$ 425.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	2951,95	Área terreno:
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.:	1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		R\$ Homog.:	344,71

	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:
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:
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.:	0,8	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		R\$ Homog.:	331,39

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.