

1 - Cliente		JOÃO RICARDO DA COSTA SOUZA		CPF	171.928.979-49
2 - Endereço		RUA 3500	nº	150	Complemento
					APTO. 601 / BOX 14 e 15
Bairro	Município	UF	CEP		
CENTRO	BALNEÁRIO CAMBORIÚ	SC	88330-254		



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Apartamento		Médio	Regular	12
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
1.000,00	4,43%	-	Irregular	Plana
Construção				
Identificação	Área Privativa	Área Comum	Área total	
Apartamento 601	126,00	38,57	164,57	
Vaga 14	12,50	25,39	37,89	
Vaga 15	12,50	25,39	37,89	
			0,00	
			0,00	
TOTAL			240,35	

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Total	
R\$ 2.020.000,00	(Dois Milhões, Vinte Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 1.620.000,00	(Um Milhão, Seiscentos e Vinte Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data	
Curitiba, 3 fevereiro, 2025	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Identificação	Real Privativa	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apto. 601	126,00	126,00	38,57		164,57	126,00
Vaga 14	12,50		25,39		37,89	-
Vaga 15	12,50		25,39		37,89	-
					-	-
					-	-
Totais	151,00	126,00	89,35	-	240,35	126,00

As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo

Avaliação						
Apartamento	R\$	16.031,75 /m ²	x	126,00	m ²	= R\$ 1.920.000,00
Vagas	R\$	4.000,00 /m ²	x	25,00	m ²	= R\$ 100.000,00
				Total	R\$	2.020.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de apartamento residencial de padrão médio e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um médio volume de ofertas, uma regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 20% para liquidação forçada.

9.2 - Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.

9.3 - Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel uma vez que não havia ninguém no momento da visita, assim sendo as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel e dados do laudo anterior datado de 29/12/2022.

9.4 - Valores individualizados por matrícula:

Matrícula	Identificação	Valor de Avaliação	Valor de Liquidação
28.415	Apto. 203	R\$ 1.920.000,00	R\$ 1.540.000,00
28.416	Box 14	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00
28.417	Box 15	R\$ 50.000,00	R\$ 40.000,00

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre a Ademicon e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	nov-24			
	Empreendimento: Edifício Residencial Ilha de Kastellórizo					
	Endereço: Rua 3500, 150					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	12	
	Área Construída (m²)	126,00		Área de total (m²)	150,00	
	N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 2.000.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	15.873,02	
	Fonte/ telefone:	Invicta Imobiliária - Tel.: 47 3347-7330		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), lavabo, área gourmet, bwc social, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 2		Data	nov-24		
		Empreendimento: Edifício Residencial Ilha de Kastellórizo				
Endereço: Rua 3500, 150						
Bairro:		Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	12	
Área Construída (m²)		163,00		Área de total (m²)	220,00	
N.º dormitórios		3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)		R\$ 2.800.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	17.177,91	
Fonte/ telefone:		Grand Exclusive - Tel.: 47 3514-9000		Status:	Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, sala de jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), lavabo, área gourmet, bwc social, cozinha e área de serviço.						
Amostra n.º 3		Data	nov-24			
		Empreendimento: Edifício Residencial Clermont Ferrand				
	Endereço: Rua 3500, 127					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):	15	
	Área Construída (m²)	162,00		Área de total (m²)	180,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 2.500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	15.432,10	
	Fonte/ telefone:	Mundial Assessoria - Tel.: 47 3263-0023		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					
	Amostra n.º 4		Data	nov-24		
		Empreendimento: Edifício Residencial Collina do Sol				
Endereço: Rua 3000, 219						
Bairro:		Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	12	
Área Construída (m²)		121,84		Área de total (m²)	153,39	
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)		R\$ 1.950.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	16.004,60	
Fonte/ telefone:		Desc Imóveis - Tel.: 47 3361-1414		Status:	Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.						
Amostra n.º 5		Data	nov-24			
		Empreendimento: Edifício Residencial San Genaro				
	Endereço: Rua 2450, 275					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Balneário Camboriú	UF:	SC
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	121,00		Área de total (m²)	214,00	
	N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 1.900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	15.702,48	
	Fonte/ telefone:	Cati Imóveis - Tel.: 47 99772-6074		Status:	Oferta	
	Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha, área de serviço e sacada com churrasqueira.					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga	
Aval.	RUA 3500, 150 - APTO. 601 / BOX 14 e 15	126,00	164,57	2	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua 3500, 150	126,00	150,00	2	0	3	2.000.000,00	15.873,02	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15.461,95	15.461,95	
2	Rua 3500, 150	163,00	220,00	2	3	1	2.800.000,00	17.177,91	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	17.143,39	17.143,39	
3	Rua 3500, 127	162,00	180,00	2	2	1	2.500.000,00	15.432,10	0,95	1,00	1,03	1,12	1,00	1,00	1,00	17.295,36	17.295,36	
4	Rua 3000, 219	121,84	153,39	2	2	1	1.950.000,00	16.004,60	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15.524,84	15.524,84	
5	Rua 2450, 275	121,00	214,00	2	0	3	1.900.000,00	15.702,48	0,95	1,00	0,99	0,97	1,00	1,00	1,00	14.722,55	14.722,55	
								Unitário seco médio							16.038,02		16.029,62	16.029,62

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			9,67%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	16.029,62
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	20.838,50
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	11.220,73

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	16029,62	
Desvio Padrão	1132,26071	
Coefficiente de Variação	7,063554811	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	16.804,35	0,0483
Limite Inferior (R\$/m²)	15.254,88	-0,0483
Intervalo de Confiabilidade	9,67%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	126,00
Unitário (R\$/m²)	16.029,62
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	2.019.732,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	126,00
Unitário (R\$/m²)	16.031,75
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	2.020.000,00

Cliente			CPF
JOÃO RICARDO DA COSTA SOUZA			171.928.979-49
Endereço		nº.	Complemento
RUA 3500		150	APTO. 601 / BOX 14 e 15
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	BALNEÁRIO CAMBORIÚ	SC	88330-254



Logradouro



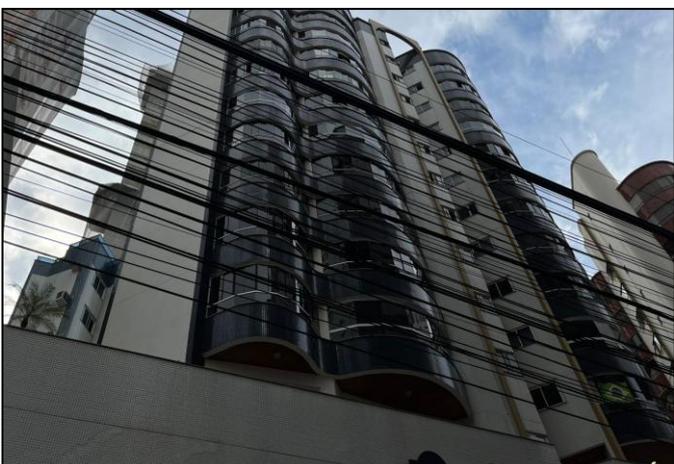
Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Numérica

Cliente		CPF	
JOÃO RICARDO DA COSTA SOUZA		171.928.979-49	
Endereço		nº.	Complemento
RUA 3500		150	APTO. 601 / BOX 14 e 15
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	BALNEÁRIO CAMBORIÚ	SC	88330-254

