LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP3737
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010267162**	Data Solicitação **30/12/2025**
Empresa responsável **VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA**	Avaliador responsável **Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	CREA **Rynaldo de Oliveira Roça**
Proponente **VILMA MORAES DE SOUZA**		CPF/CNPJ **348.075.199-72**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Nicarágua**	Número **181**	Complemento **Lote 18, Quadra Q, Lot. Jd. Boa Vista**	
Bairro **São João**	Municipio **Correia Pinto**	UF **SC**	CEP **88535000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **5.402**	Núm. Registro de Imóveis **CRI de Correia Pinto/SC**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R$ 210.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 169.000,00

Fachada

Logradouro

Logradouro

Numeração

Sala de estar

Cozinha

Cozinha

Dormitório 1

Dormitório 1

Dormitório 2

Dormitório 2

BWC Social

BWC Social

Área de serviço

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1					Data	jan-26
Empreendimento:	Edifício Residencial					
Endereço:	Rua Uruguai		Nº :	266		
Bairro:	São João	Cidade:	Correia Pinto		UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo			
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20			
Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	204,00			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 190.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.714,29			
Fonte/ telefone:	D.D.S Imóveis	- Tel.:	49 3222-2277	Status:	Oferta	

Casa com 02 dormitórios sendo 0 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, BWC Social, área de serviço e 01 vaga de garagem

Amostra n.º 2					Data	jan-26
Empreendimento:	Edifício Residencial					
Endereço:	Rua Maria Angélica Barbosa		Nº :	47		
Bairro:	Promorar	Cidade:	Lages		UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo			
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20			
Área Construída (m²)	178,00	Área de Terreno (m²)	178,00			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2	
Valor total (R$)	R$ 320.000,00	Valor unitário (R$/m²)	1.797,75			
Fonte/ telefone:	Smartlink	- Tel.:	61 99831-1050	Status:	Oferta	

Casa com 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, churrasqueira, BWC Social, área de serviço e 06 vagas de garagem

Amostra n.º 3					Data	jan-26
Empreendimento:	Edifício Residencial					
Endereço:	Rua Papanduva		Nº :	18		
Bairro:	Petrópolis	Cidade:	Lages		UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo			
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15			
Área Construída (m²)	144,00	Área de Terreno (m²)	200,00			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2	
Valor total (R$)	R$ 340.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.361,11			
Fonte/ telefone:	Monarim	- Tel.:	49 3222-1333	Status:	Oferta	

Casa com 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha americana, churrasqueira, BWC Social, área de serviço e 02 vagas de garagem

Amostra n.º 4					Data	jan-26
Empreendimento:	Edifício Residencial					
Endereço:	Rua Fúlvio Aducci		Nº :	18		
Bairro:	Copacabana	Cidade:	Lages		UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo			
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	15			
Área Construída (m²)	110,00	Área de Terreno (m²)	110,00			
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 410.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.727,27			
Fonte/ telefone:	Luiz Claudio Branco	- Tel.:	47 3366-4050	Status:	Oferta	

Casa com 03 dormitórios sendo 0 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, BWC Social, área de serviço e 01 vaga de garagem

Amostra n.º 5					Data	jan-26
Empreendimento:	Edifício Residencial					
Endereço:	Rua do Guaviju		Nº :	51		
Bairro:	Habitação	Cidade:	Lages		UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo			
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	20			
Área Construída (m²)	110,00	Área de Terreno (m²)	205,00			
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 210.000,00	Valor unitário (R$/m²)	1.909,09			
Fonte/ telefone:	Monarim	- Tel.:	49 3222-1333	Status:	Oferta	

Casa com 03 dormitórios sendo 0 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, BWC Social, área de serviço e 01 vaga de garagem

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Nicarágua, 181	*77,35*	*363,07*	*1*	*2*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,78*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Uruguai, 266	70,00	204,00	1	2	0	190.000,00	2.714,29	0,95	1,00	0,99	1,02	1,00	1,07	1,00	2.826,30	2.826,30
2	Rua Maria Angélica Barbosa, 47	178,00	178,00	2	2	1	320.000,00	1.797,75	0,95	1,00	1,11	1,21	1,00	1,08	1,00	2.527,40	2.527,40
3	Rua Papanduva, 18	144,00	200,00	2	2	1	340.000,00	2.361,11	0,95	1,00	1,08	0,94	1,00	1,08	1,00	2.515,98	2.515,98
4	Rua Fúlvio Aducci, 18	110,00	110,00	1	3	0	410.000,00	3.727,27	0,95	0,90	1,05	0,92	0,95	1,16	1,00	3.458,72	3.458,72
5	Rua do Guaviju, 51	110,00	205,00	1	3	0	210.000,00	1.909,09	0,95	1,00	1,05	1,08	1,00	1,07	1,00	2.231,08	2.231,08
							Unitário seco médio	2.501,90								2.711,90	2.711,90

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 fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	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 II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

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 II**

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%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	23,59%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	2.711,90
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	3.525,46
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	1.898,33

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	2711,90	
Desvio Padrão	467,5599422	
Coeficiente de Variação	17,24107377	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.031,82	0,1180
Limite Inferior (R$/m²)	2.391,97	-0,1180
Intervalo de Confiabilidade	23,59%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	77,35
Unitário (R$/m²)	2.711,90
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	209.765,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	77,35
Unitário (R$/m²)	2.714,93
Valor de Mercado para Venda (R$)	210.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	169.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 210.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	504,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	2,86%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	5,48%	ao ano
Total 1		**0,47%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,45%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,92% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 80,48% **R$ 169.000,00**