Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

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

Informações Gerais

Solicitante:	**Galleria Bank**	Data da Solicitação:	**21/06/2024**
Proprietário:	**Waldemir Antonio Szura**	Data da Vistoria:	**24/06/2024**
Endereço:	**Rua 264, 52**	Data do Laudo:	**25/06/2024**
Complemento:	**Ap. 2001 - 20ºPav. E 21ºPav. - Cond. Edifício Dubai Tower Residence**	Matrícula/Cartório:	**43.523 - 1ºRegistro de Imóveis de Itapema/SC**
Bairro:	**Meia Praia**	Objetivo:	**Valor de Mercado**
Cidade:	**Itapema** UF: **SC** CEP: **88220-000**	Finalidade:	**Compra/Venda**

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	m²	Terreno:	m²
Construída:	**476,02** m²	Construída:	m²
Comum:	**185,87** m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	**Área Considerada**	
Depósito:	m²	Terreno:	m²
Total:	**661,89** m²	Construída:	**476,02** m²
Fração Ideal:	**2,7377000**		

Características do Imóvel

Uso:	**Residencial**
Tipologia:	**Apartamento**
Idade Aparente:	**8 Anos**
Topografia:	**Plano**
Est. Conservação:	**Regular**
Qtd. de Quartos:	**6**
Qtd. de Vagas:	**5**
Ocupação:	**Ocupado**

Valor de Mercado

R$ 8.070.600,00

(OITO MILHÕES, SETENTA MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 5.592.900,00

(CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS 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 - Apartamento duplex

Compass Avaliações | Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Bom**	**Regular**	**Condomínio**	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m²

Adendo

Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:	x		
Rede Bancária:	x		
Escola:	x		
Saúde:	x		
Segurança:	x		
Lazer	x		

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Não**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefône:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		

Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Itapema é um município do estado de Santa Catarina, no Brasil. Sua população, conforme a contagem do Censo 2022, é de 75.940 habitantes.
Localiza-se à latitude 27º05'25" sul e à longitude 48º36'41" oeste, estando a uma altitude de 2 metros.
Itapema é a cidade com a melhor infraestrutura entre as praias no Litoral Norte de Santa Catarina. [carece de fontes] A constatação é de um guia elaborado pelo Jornal de Santa Catarina, em que mostra um comparativo entre todas as praias da região. Já no Diário Catarinense, Itapema fica atrás apenas de Jurerê Internacional, em Florianópolis, como a segunda melhor infraestrutura de praia do Estado.

O Jornal de Santa Catarina analisou as condições de nove itens: guarda-vidas, chuveiros, banheiros públicos, acesso à praia, posto policial, calçadão, estacionamento, sinalização para turistas e iluminação. A praia com o melhor conceito fica em Itapema. A Meia Praia não teve qualquer item considerado ruim e se destaca pelo grande número de banheiros públicos e chuveiros, além do recém construído calçadão.

Região de uso misto, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	**básico (4 a 9 itens de laze**	**Sim**	**3**	**1**

Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:
22	**0**	**2**	**4**

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Pavimento inferior					
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Lavabo	1	Porcelanato	Papel de parede	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Suítes	4	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Despensa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Pavimento superior					
Lavabo	1	Porcelanato	Papel de parede	Gesso	Alumínio
Sala de TV	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Jacuzzi	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Copa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Suítes	2	Vinilíco	Pintura	Gesso	Alumínio
Closet	1	Vinilíco	Pintura	Gesso	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um apartamento no Condomínio Edifício Dubai Tower Residence localizado em Itapem/SC.

Possui as seguintes dependências:
- Pavimento inferior: sala de jantar, lavabo, cozinha, 4 suítes, despensa e área de serviço.
- Pavimenro superior: lavabo, sala de TV, jacuzzi, cozinha, copa, sala de jantar, 2 suítes e closet.

Encontra-se em estado regular de conservação e possui vista para o mar.

A possui direito ao uso de 5 vagas de garagem.

Relatório Fotográfico

Fachada condomínio

Fachada condomínio

Logradouro

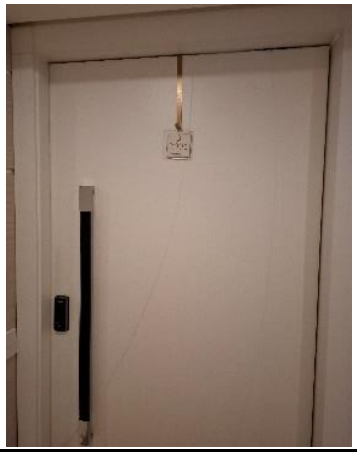
Logradouro

Identificação logradouro

Identificação condomínio

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

Relatório Fotográfico



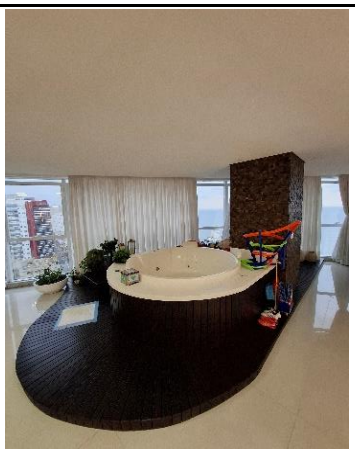
Identificação avaliando

Hall - Pavimento Superior

Corredor - Pavimento Superior

Lavabo - Pavimento Superior

Sala de TV - Pavimento Superior

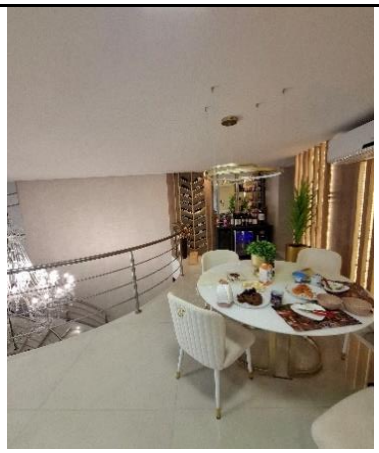


Jacuzzi - Pavimento Superior

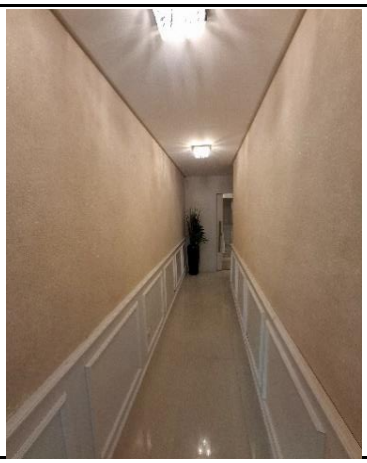
Relatório Fotográfico

Cozinha - Pavimento Superior

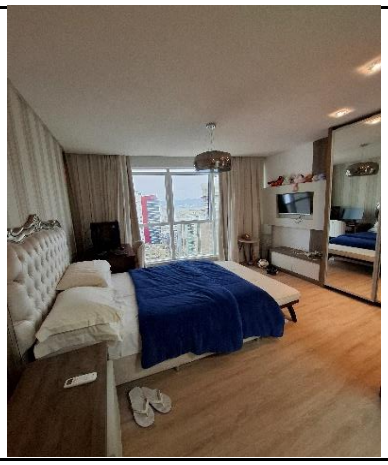
Copa - Pavimento Superior



Sala de jantar - Pavimento Superior



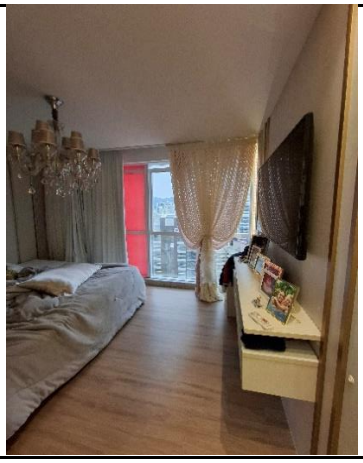
Corredor - Pavimento Superior



Suíte 1 - Pavimento Superior

Banheiro Suíte 1 - Pavimento Superior

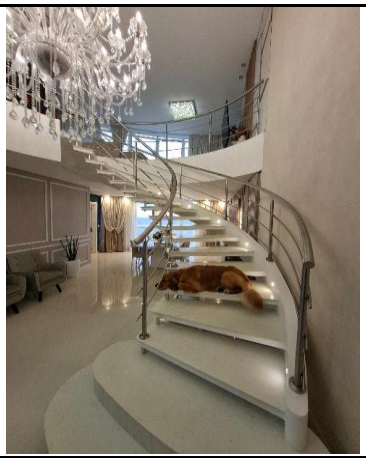
Relatório Fotográfico



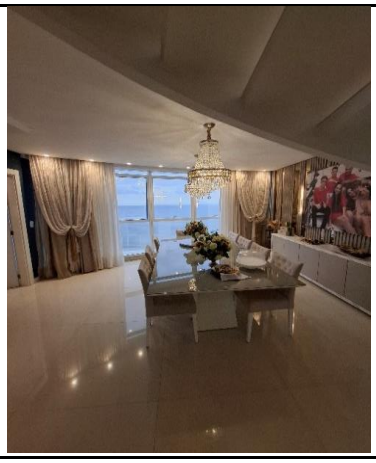
Suíte 3 - Pavimento Superior

Closet Suíte 2 - Pavimento Superior

Bnaheiro Suíte 2 - Pavimento Superior



Acesso ao Pavimento Superior

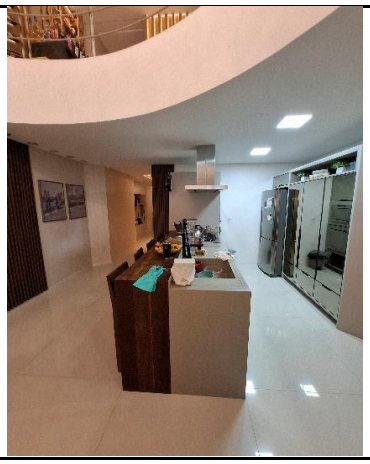


Sala de jantar - Pavimento Inferior

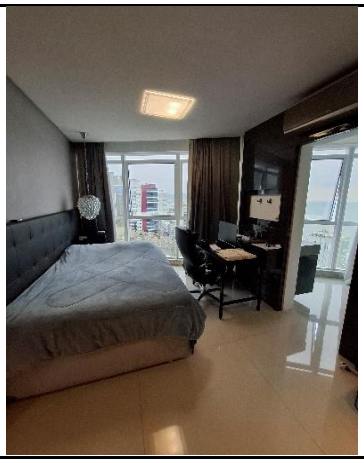
Lavabo - Pavimento Inferior

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

Relatório Fotográfico

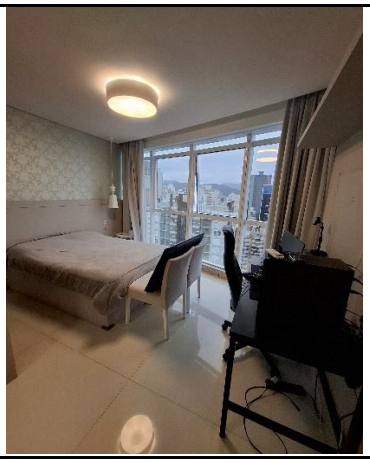


Cozinha - Pavimento Inferior



Suíte 1 - Pavimento Inferior

Banheiro Suíte 1 - Pavimento Inferior



Suíte 2 - Pavimento Inferior

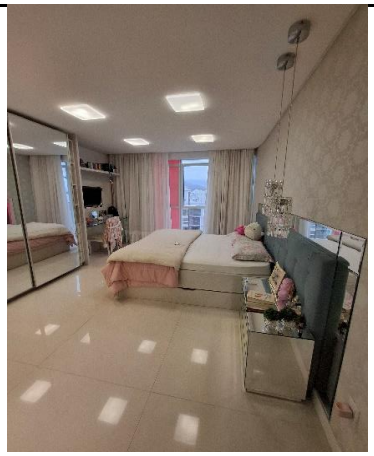
Banheiro Suíte 2 - Pavimento Inferior

Suíte 3 - Pavimento Inferior

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

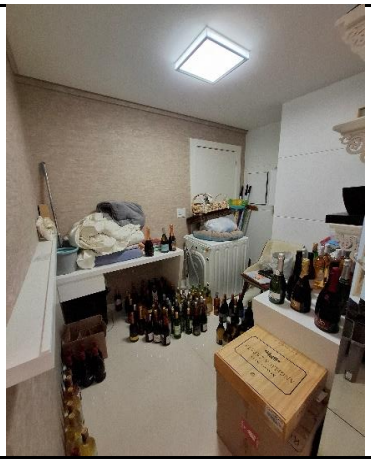
Relatório Fotográfico

Banheiro Suíte 3 - Pavimento Inferior

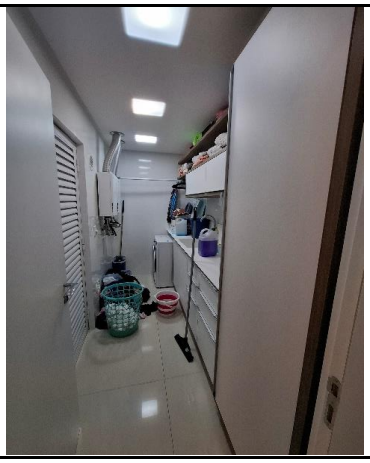


Suíte 4 - Pavimento Inferior

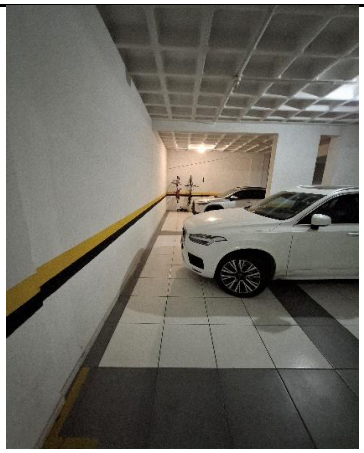
Banheiro Suíte 4 - Pavimento Inferior



Despensa - Pavimento Inferior

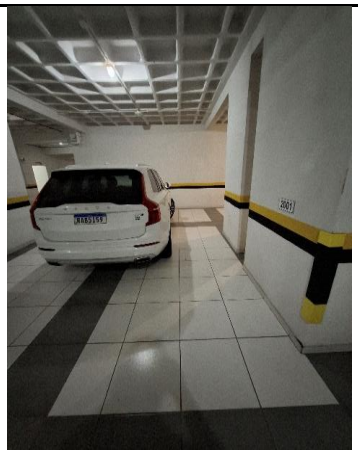


Área de serviço - Pavimento Inferior

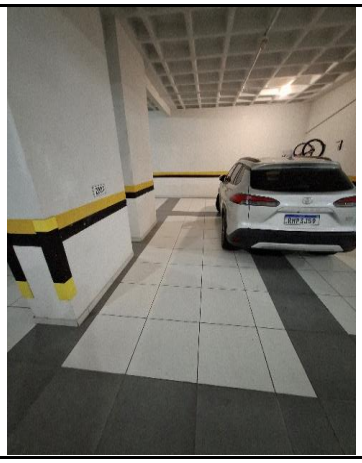


Vaga

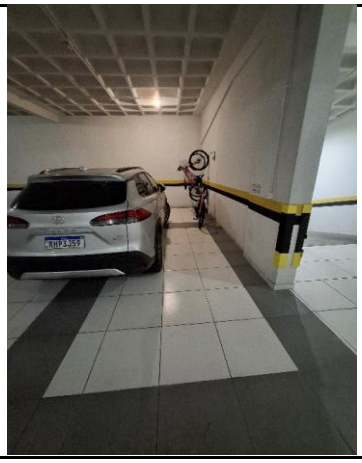
Relatório Fotográfico



Vaga



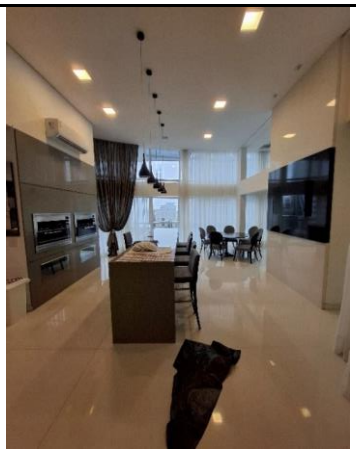
Vaga



Vaga

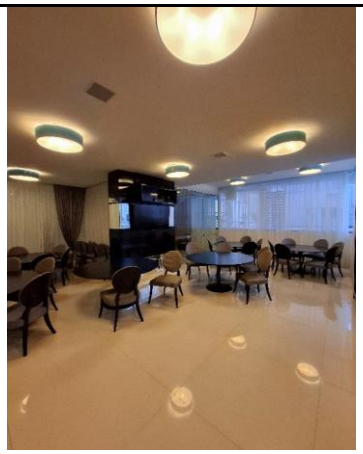
Elevador

Sala de jogos - Condomínio

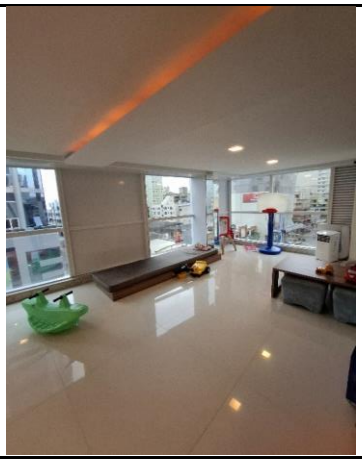


Salão de festas - Condomínio

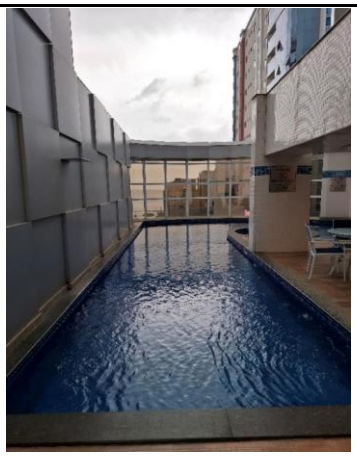
Relatório Fotográfico



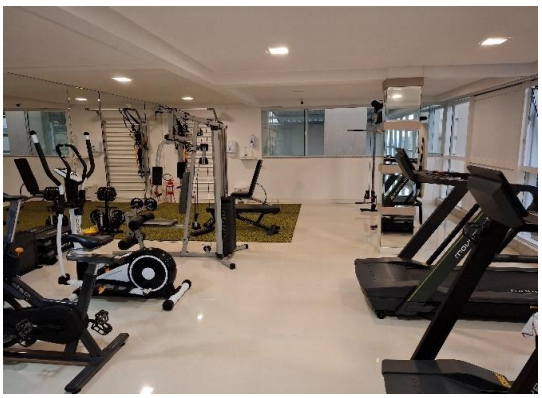
Salão de festas - Condomínio



Brinquedoteca - Condomínio



Piscina - Condomínio



Academia - Condomínio

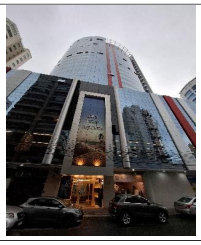
Mapa de Localização do Imóvel

Mapa de Localização das Amostras

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

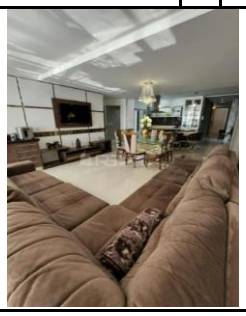
Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Não se Aplica**						
Área Priv./Constr.:	**476,02**	Topografia:	**Plano**	Testada:	**0,00**		
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	**0,00**		
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Med**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Sim**		
Qtde. Dorm.:	**6**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	**N/A**	Vagas:	**5**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**N/A**	Unitário/m²:	**N/A**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Avaliando. Vista Mar. 150m da praia.						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Scheeren & Silveira Imobiliaria LTDA - (47) 98907-2034**						
Área Priv./Constr.:	**206,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Med**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Não**		
Qtd. Dorm:	**4**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 3.850.000,00**	Vagas:	**3**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 16.820,39**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Apartamento tipo no condomínio do avaliando com 4 suítes e 3 vagas. Vista Lateral. 150m da praia.						

Elemento Comparativo 2

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Mariana Naegeli Soares - (47) 98815-7546**						
Área Priv./Constr.:	**187,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Mín**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Não**		
Qtde. Dorm.:	**4**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 2.950.000,00**	Vagas:	**3**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 14.197,86**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Apartamento tipo no condomínio do avaliando com 4 suítes e 3 vagas. Vista mar. 150m da praia.						

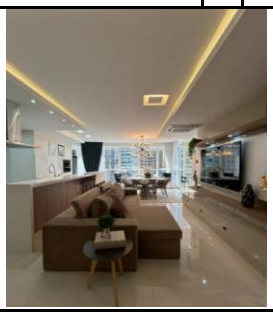
Elemento Comparativo 3

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Imobiliária Perez - (43) 99944-7500**						
Área Priv./Constr.:	**223,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Med**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Não**		
Qtde. Dorm.:	**4**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 3.900.000,00**	Vagas:	**3**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 15.739,91**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Apartamento tipo no condomínio do avaliando com 4 suítes e 3 vagas. Vista Lateral. 150m da praia.						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Crédito Real | Bombinhas - (47) 99283-7000**						
Área Priv./Constr.:	**188,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Med**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Não**		
Qtde. Dorm.:	**4**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 3.367.000,00**	Vagas:	**3**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 16.118,62**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Apartamento tipo no condomínio do avaliando com 4 suítes e 3 vagas. Vista Lateral. 150m da praia.						



Elemento Comparativo 5

Endereço:	**Rua 264, 52**						
Bairro:	**Meia Praia**		Cidade:	**Itapema**		UF:	**SC**
Informante:	**Scheeren & Silveira Imobiliaria LTDA - (47) 98907-2034**						
Área Priv./Constr.:	**206,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**0,00**	Classificação:	**Apartamento Superior C/ elevador**		**Máx**		
Idade Aparente:	**8**	Tipologia:	**Apartamento**	Posic. Vertical :	**Sim**		
Qtde. Dorm.:	**4**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 4.500.000,00**	Vagas:	**3**	Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 19.660,19**	Data Amost.:	**25/06/2024**		
Observações:	Apartamento tipo no condomínio do avaliando com 4 suítes e 3 vagas. Vista Lateral. 150m da praia.						

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

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/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Pos. Vertical	F. Vagas	F. Vista Mar	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R$ 3.850.000,00	206,00	0,900	R$ 16.820,39	1,000	0,901	1,000	1,000	1,050	1,035	1,053	1,038	R$ 17.466,71
2	R$ 2.950.000,00	187,00	0,900	R$ 14.197,86	1,000	0,890	1,111	1,000	1,050	1,046	1,000	1,097	R$ 15.574,47
3	R$ 3.900.000,00	223,00	0,900	R$ 15.739,91	1,000	0,910	1,000	1,000	1,050	1,034	1,053	1,046	R$ 16.469,07
4	R$ 3.367.000,00	188,00	0,900	R$ 16.118,62	1,000	0,890	1,000	1,000	1,050	1,041	1,053	1,034	R$ 16.659,82
5	R$ 4.500.000,00	206,00	0,900	R$ 19.660,19	1,000	0,901	0,963	1,000	1,000	1,030	1,053	0,946	R$ 18.601,21

Média	R$ 16.507,39		**Média**	R$ 16.954,25
Desvio	2.007,002		**Desvio**	1.140,281
Coef. de variação	0,122		**Coef. de variação**	0,067

Média Saneada	R$ 16.954,25
Limite Inferior	R$ 11.867,98
Limite Superior	R$ 22.040,53
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

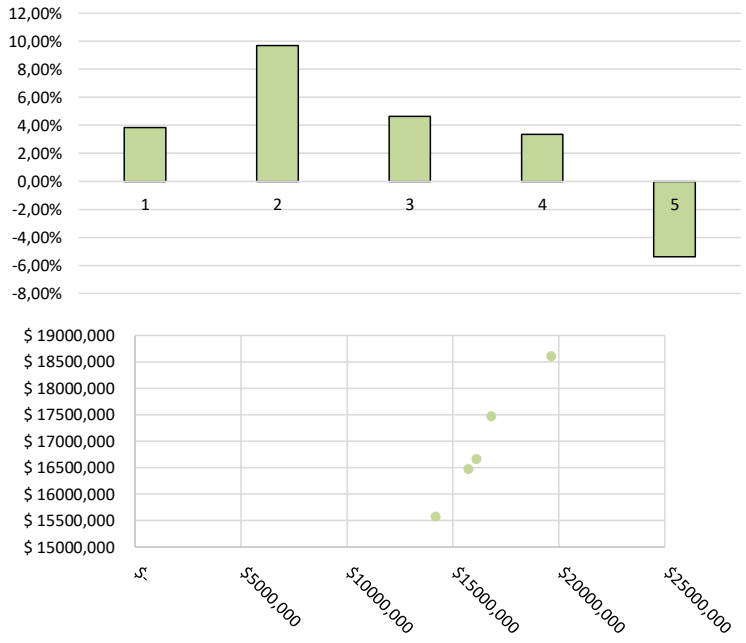
Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	476,02		R$16.954,25		1,00		**R$ 8.070.600,00**

Tratamento Estátistico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R$ 11.867,98
Média Aritmética (p/m²):	R$ 16.954,25
Limite Superior (p/m²):	R$ 22.040,53
Média Saneada (p/m²):	R$ 16.954,25
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	1140,28
Coeficiente de Variação:	0,067

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):		**R$ 874,14**
Inferior (p/m²):	**-5,16%**	**R$ 16.080,11**
Superior (p/m²):	**5,16%**	**R$ 17.828,40**
Amplitude Total		**10,31%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Apartamento duplex

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 **10,31%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário – Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
CNPJ 11.788.697/0001-23 – Instalado em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Folha 1

Matrícula nº 43523. Itapema, 20 de julho de 2016.
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 2001, localizado no 20º pavimento e no 21º pavimento do Edifício **DUBAI TOWER RESIDENCE**, com três vagas de garagem simples e uma vaga de garagem dupla, denominadas **VAGAS DE GARAGEM nº 2001**, localizadas no 2º pavimento do referido Edifício, cujas metragens estão incluídas na área total do apartamento, o qual contém área privativa de 476,0200m², área de uso comum de 185,8681m², área total construída de 661,8881m², correspondendo à fração ideal de 2,7377% do terreno de 2.147,32m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 264, nº 52, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: DU-ART EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 85.306.355/0001-66, com sede na Rua Jerônimo Coelho, nº 334, sobreloja, Centro, Florianópolis-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-23889, L-2, Fl. 1, 07/07/2011, deste Ofício. Protocolo nº 74124, de 24/06/2016. Emolumentos: R$6,80. Selo de fiscalização: EHM27227-XDML, R$1,70.
Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

R-1-43523. Itapema, 14 de Setembro de 2016.
COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: DU-ART EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 85.306.355/0001-66, com sede na Rua Jerônimo Coelho, nº 334, sobreloja, Centro, Florianópolis-SC, representada por seus administradores Rui Damiani Duarte, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF sob nº 112.912.149-68, portador da C.I. profissional nº 3697 OAB/SC, residente e domiciliado na Rua Professor João José de Souza Cabral, nº 127, ap. 402, Centro, Florianópolis-SC; e Kliver Luiz Pereira Duarte, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, inscrito no CPF sob nº 029.880.389-53, portador da C.I. nº 1/R-112.587 SSP/SC, residente e domiciliado na Avenida Jacarandá, nº 765, casa 2, Daniela, Florianópolis-SC. **ADQUIRENTE: WALDEMIR ANTONIO SZURA**, inscrito no CPF sob nº 274.116.210-72, portador da C.I. nº 6014523036 SSP/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com MARISE DE FÁTIMA NASCIMENTO SZURA, inscrita no CPF sob nº 020.782.029-59, portadora da C.I. nº 3.557.130-2 SSP/PR, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na BR 373, Km 393, s/nº, Industrial, Candói-PR. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 450, fls. 182 a 183, em 05/09/2016. VALOR: R$990.000,00. ITBI: recolhido no valor de R$28.599,73, pela avaliação fiscal de R$1.906.648,72. FRJ: recolhido o valor de R$600,00, conforme consta na escritura. OBJETO: o imóvel desta matrícula. CERTIDÕES: foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. Certidão

- segue folha 1 verso -

PARA CONSULTA SEM VALOR DE CERTIDÃO