

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	5006514-15.2023.8.24.0039	Data da Solicitação:	04/11/2025
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	18/12/2025
Endereço:	Rua 276, Nº 191	Data do Laudo:	23/03/2026
Complemento:	Apartamento 303	Matrícula/Cartório:	2552
Bairro:	Meia Praia	Objetivo:	VALOR DE MERCADO E ALUGUEL
Cidade:	Itapema UF: SC CEP: 88220-000	Finalidade:	VALOR DE MERCADO E ALUGUEL
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	420,00 m ²	Terreno:	500,00 m ²
Construída:	85,55 m ²	Construída:	115,54 m ²
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m ²	Área Considerada	
Depósito:	- m ²	Terreno:	420,00 m ²
Total:	- m ²	Construída:	85,55 m ²
Fração Ideal:	8,200		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	-
Idade Aparente:	-
Topografia:	-
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	2
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO - VENDA

R\$ 731.900,00

(SETECENTOS E TRINTA E UM MIL, NOVECENTOS REAIS)

VALOR DE MERCADO ADOTADO - LOCAÇÃO

R\$ 2.927,60

(DOIS MIL, NOVECENTOS E VINTE E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O apartamento está localizado no município de Itapema, no bairro Meia Praia, região amplamente valorizada pela sua infraestrutura urbana e proximidade com o litoral.

O imóvel situa-se em área estratégica, com fácil acesso à BR-101 e à orla marítima, proporcionando mobilidade e conveniência aos usuários. A via de acesso é pavimentada, contribuindo para melhores condições de trafegabilidade.

A região conta com boa oferta de serviços e comércios essenciais, como supermercados, o que reforça a atratividade e funcionalidade da localização, sendo adequada tanto para uso residencial quanto para veraneio ou investimento.

Responsável Técnico: DANIEL TADEU FRANCISCO

Telefone de Contato: 49 99189-2147

Identificação: CRECI 28405

Assinatura:

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	-
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	-
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Não		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região onde se insere o imóvel, localizada no bairro Meia Praia, no município de Itapema, apresenta elevado grau de desenvolvimento urbano, sendo considerada uma das áreas mais valorizadas da cidade.

Caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial, com forte presença de edificações multifamiliares de médio e alto padrão, além de estabelecimentos comerciais distribuídos ao longo das principais vias, atendendo plenamente às demandas cotidianas dos moradores.

A infraestrutura urbana é consolidada, contando com vias pavimentadas, redes de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de resíduos e serviços de telecomunicações. A proximidade com a BR-101 garante fácil acesso a municípios vizinhos, como Balneário Camboriú e Porto Belo.

Destaca-se ainda a proximidade com a orla marítima, fator que agrega valor imobiliário à região, além da presença de comércio variado, supermercados, restaurantes e serviços em geral, contribuindo para a qualidade de vida e atratividade tanto para moradia quanto para investimento imobiliário.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
QUARTOS	2	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
SALA	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
BANHEIRO	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
AREA DE SERVIÇO	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
SACA	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
COZINHA	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

O imóvel apresenta padrão de acabamento compatível com sua tipologia construtiva, evidenciando o emprego de materiais usuais no mercado imobiliário residencial.

Os ambientes internos possuem revestimento em piso cerâmico, conferindo praticidade na manutenção e boa durabilidade. As paredes são executadas em alvenaria, com acabamento em pintura, apresentando estado de conservação regular.

Os tetos são constituídos em laje, proporcionando maior solidez estrutural. As esquadrias são predominantemente em alumínio, material que oferece resistência e baixa necessidade de manutenção.

As áreas molhadas, como cozinha e banheiros, contam com revestimento cerâmico nas paredes, atendendo às exigências de funcionalidade e higiene.

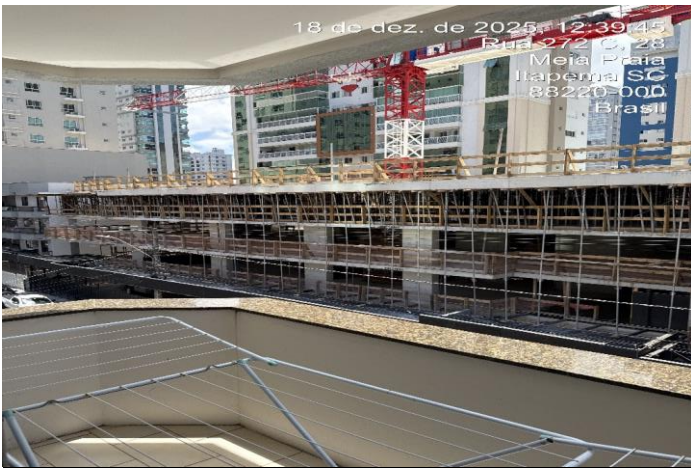
De modo geral, os acabamentos mostram-se adequados, sem indícios aparentes de patologias construtivas relevantes, estando em conformidade com o padrão do imóvel e sua utilização.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



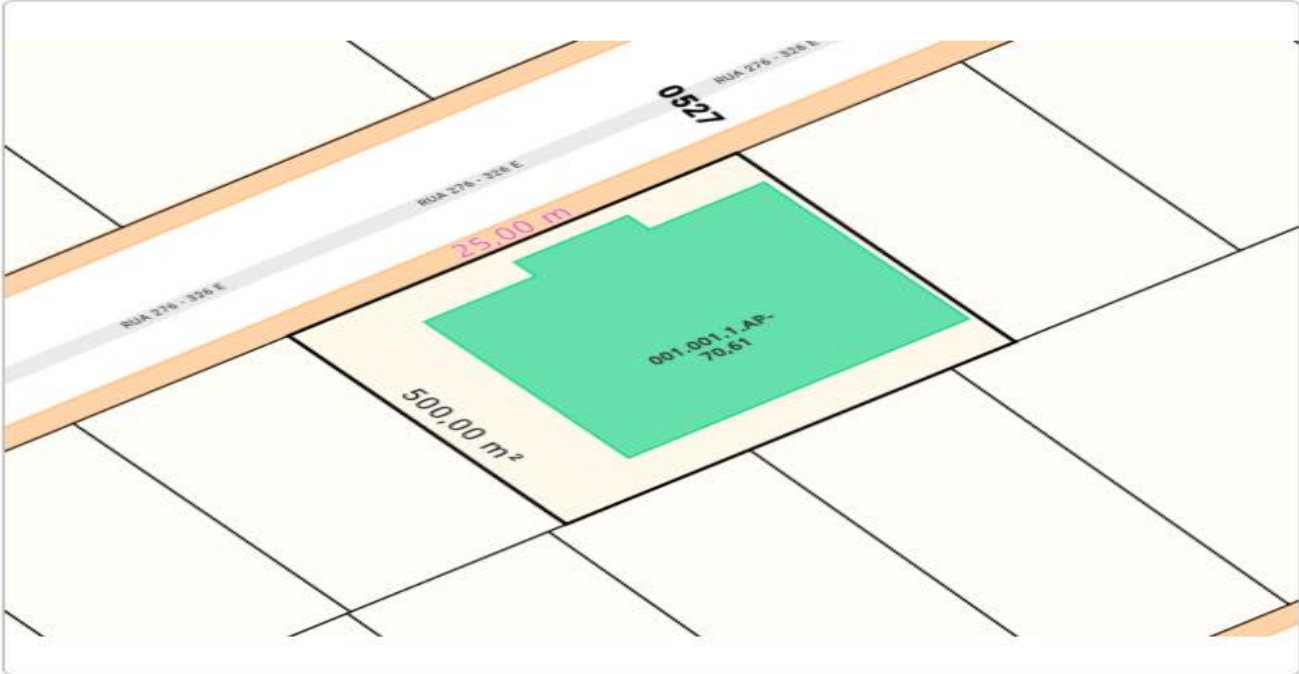
Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO

Croqui do Imóvel



Coordenadas: -27.134239108217482, -48.60003046184284