



ELO ENGENHARIA

Rua Doutor Washington Luis, 456, Jardim Santa Francisca, Guarulhos, SP
CPNJ: 71.584.338/0001-86



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - LAUDO N.º: 034.2025

Proponente		CPF / CNPJ	
Dalva Raitz		-	
Endereço	nº	Complemento	
Servidão Emília Antônio Gonçalves (Rua Pref. Dib Cherem)		-	
Bairro	Município	UF	CEP
Capoeiras	Florianópolis	SC	88090-205



Terreno		
Área (m²)	Testada (m)	Formato
360,00	20,00	Regular

Edificação - Unidades Isoladas		
Área Averbada (m²)	Área Não Averbada (m²)	Área Total Construída (m²)
134,92	0,00	134,92
Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Padrão Construtivo
30	C - Regular	Médio - Baixo

Documentação Apresentada
Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 3.039, devidamente registrada no 3º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC. Emitida em 25 de fevereiro de 2025.

Observações Gerais Sobre o Imóvel e Condições de Garantia
Devido a impossibilidade de acesso ao imóvel, nos valem de uma condição paradigma para tomada de valores, considerando a situação hipotética do imóvel apresentar padrão construtivo médio (limite inferior) e estado de conservação regular ao uso, com base nos aspectos externos que foram possíveis de averiguar no momento da diligência.

Metodologia Aplicada:	Método Evolutivo
-----------------------	------------------

Valor de Avaliação - Compra/Venda	Liquidação Forçada
Casa Isolada	
R\$ 683.000,00	R\$ 516.000,00

Responsável Técnico / CREA		Assinatura
Engenheiro Civil Felipe Almeida de Albuquerque		Assinado digitalmente por FELIPE ALMEIDA DE ALBUQUERQUE:39693372832 ND: C=BR, O=I/C-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=32202436000150, OU=Videofeirencia, OU=V5 Certificado PF A3, CN=FELIPE ALMEIDA DE ALBUQUERQUE:39693372832 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização Data: 2025.09.23 13:48:05-03'00' Exatit PDF Reader Versão: 2024.2.2
CREA 5069399225 / CPF 396.933.728-32		
Data da Vistoria	Data da Avaliação	
15/09/2025	23/09/2025	

Assinado digitalmente por FELIPE ALMEIDA DE ALBUQUERQUE:39693372832
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=32202436000150, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=FELIPE ALMEIDA DE ALBUQUERQUE:39693372832
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.09.23 13:48:05-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO

ESQUADRIAS**Descrição sucinta do imóvel**

Devido a impossibilidade de acesso ao imóvel, não foi possível averiguar sua divisão interna, assim como, seus acabamentos.

EMPREENHIMENTO

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO	-	Não se aplica	Não se aplica
TÉRREO	-		Nº DE BLOCOS
ANDAR TIPO	-		Não se aplica
COBERTURA	-		Nº DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO	-		Não se aplica

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de Festas		Sauna		Depósito Individual	
PlayGround		Gerador		Guarita		Equip. Segurança	
Churrasqueira		Quadra		Salão de Jogos		Outros	

DESCRIÇÃO DA MICRO-REGIÃO

Rede de Água	x	Águas Pluviais		Rede de Gás		Guias e Sargetas	x
Rede de Esgoto	x	Rede Telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede Elétrica	x	Iluminação Pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
Ocupação Principal		Padrão Construtivo		Densidade Demográfica		Tráfego no Trecho	
Residencial		Médio-Baixo		Médio		Reduzido	

Distâncias: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m / D - não se aplica

Transporte Público	B	Centros de Ensino	C	Shopping Center	C
Comércio Local	C	Parque / Clube	C	Indústria	D
Pólo Comercial	C	Hospital	C	Praia	D

PARTICULARIDADES

Risco Ambiental		Favela		Local Turístico	
Vista do Mar		Histórico de Alagamento		Ruídos	
Córrego		Rua de Feira		Outros	

RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada do Avaliando



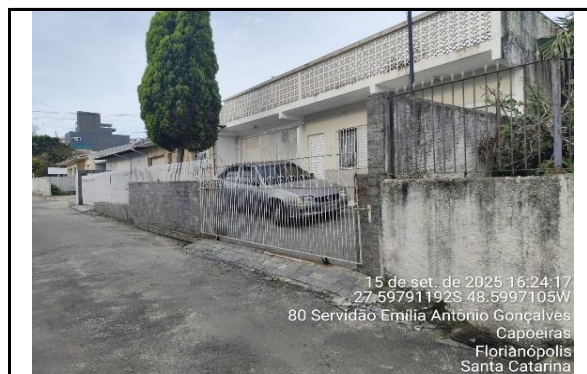
Fachada do Avaliando



Fachada do Avaliando



Fachada do Avaliando



Circuvizinhança

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



AMOSTRAS

Amostra n.º 01		Data:		23/09/2025		
	Empreendimento:					
	Coordenada	-27.59689318743003, -48.58272341674852				
	Endereço:	Rua Kurt Rantour, 139				
	Bairro:	Capoeiras	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
	Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Luciano - (48) 4004-2814				
	Tipo:	Terreno	-	-	-	-
	Área de Terreno:	326,00	-	-	-	-
	Valor de Venda:	461.000,00	R\$ / m²:	R\$	1.414,11	Status: Oferta
	Link:					
	Obs.:					

Amostra n.º 02		Data:		23/09/2025		
	Empreendimento:					
	Coordenada	-27.59439248231122, -48.58948362414128				
	Endereço:	Rua Francisco Belmiro, 322				
	Bairro:	Capoeiras	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
	Fonte/ telefone:	Jean Packer Imóveis - Jean - (48) 3248.1555				
	Tipo:	Terreno	-	-	-	-
	Área de Terreno:	340,00	-	-	-	-
	Valor de Venda:	450.000,00	R\$ / m²:	R\$	1.323,53	Status: Oferta
	Link:					
	Obs.:					

Amostra n.º 03		Data:		23/09/2025		
	Empreendimento:					
	Coordenada	-27.598891626699896, -48.58548877914188				
	Endereço:	Rua Jornalista Ildelfonso Juvenal, 64				
	Bairro:	Capoeiras	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
	Fonte/ telefone:	Invista Negocios Imobiliarios - Gabriel - (48) 3222-3222				
	Tipo:	Terreno	-	-	-	-
	Área de Terreno:	280,00	-	-	-	-
	Valor de Venda:	600.000,00	R\$ / m²:	R\$	2.142,86	Status: Oferta
	Link:					
	Obs.:					

Amostra n.º 04		Data:		23/09/2025		
	Empreendimento:					
	Coordenada	-27.59382937611031, -48.58811255106185				
	Endereço:	Rua Pedro Cunha, 425				
	Bairro:	Coloninha	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
	Fonte/ telefone:	Felipe Leal Imóveis - Felipe - (49) 3191-1955				
	Tipo:	Terreno	-	-	-	-
	Área de Terreno:	240,00	-	-	-	-
	Valor de Venda:	600.000,00	R\$ / m²:	R\$	2.500,00	Status: Oferta
	Link:					
	Obs.:					

Amostra n.º 05		Data:		23/09/2025		
	Empreendimento:					
	Coordenada	-27.58804953510597, -48.59432825537753				
	Endereço:	Rua Luiz Gonzaga Valente, 541				
	Bairro:	Coloninha	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
	Fonte/ telefone:	Invista Negocios Imobiliarios - Gabriel - (48) 3222-3222				
	Tipo:	Terreno	-	-	-	-
	Área de Terreno:	238,00	-	-	-	-
	Valor de Venda:	480.000,00	R\$ / m²:	R\$	2.016,81	Status: Oferta
	Link:					
	Obs.:					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

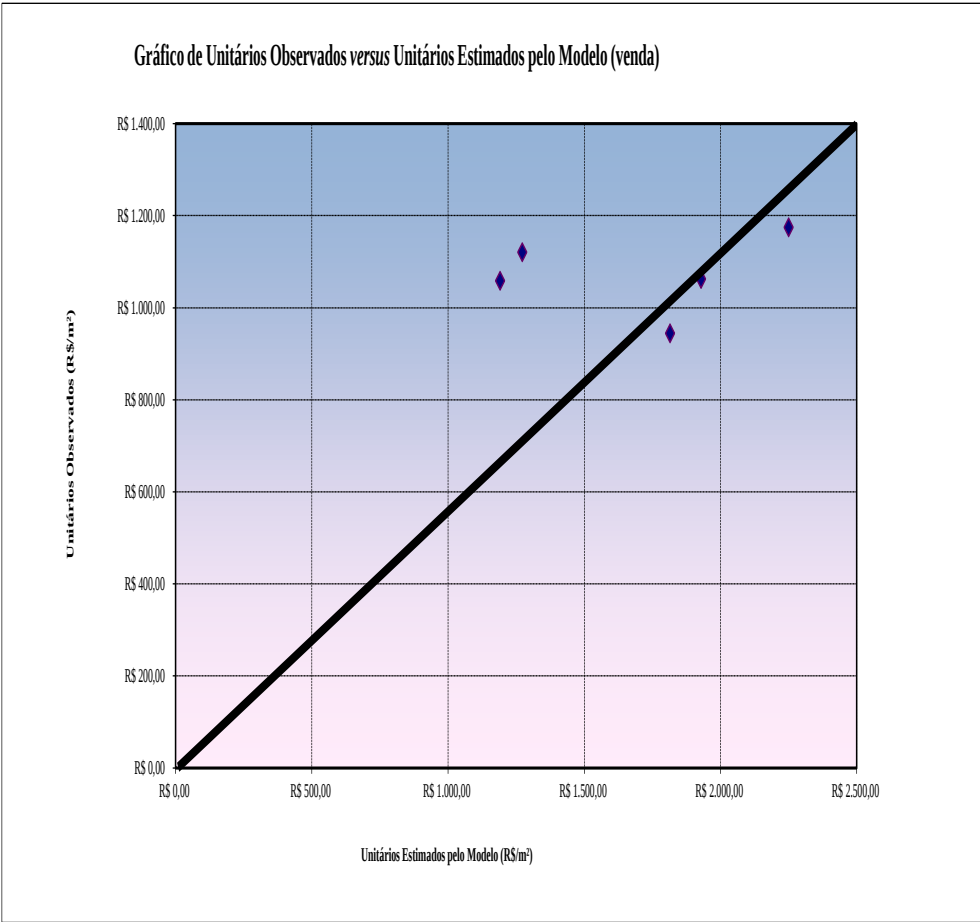
Amostra	Área do Terreno	Valor Unitário	Fator Oferta	Localização	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Via Principal	Fator Via Principal	Fator Área do Terreno	Acesso	Fator Acesso	Soma dos Fatores	Valor Unitário Final
1	326,00	R\$ 1.272,70	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	R\$ 1.120,43
2	340,00	R\$ 1.191,18	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,89	R\$ 1.058,52
3	280,00	R\$ 1.928,57	0,90	1,50	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,55	R\$ 1.062,60
4	240,00	R\$ 2.250,00	0,90	1,50	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,52	R\$ 1.174,74
5	238,00	R\$ 1.815,13	0,90	1,50	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,52	R\$ 944,89
AV	360,00			0,90		1,00		1,00			1,00			
											Média:		R\$ 1.072,24	
											limite superior:		R\$ 1.393,91	
											limite inferior:		R\$ 750,57	
											média saneada:		R\$ 1.072,24	
											desvio padrão:		R\$ 85,63	

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO		
VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		360,00
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		1.072,24
Valor total do terreno (R\$)		386.005,26
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
Área Construída (m²)		134,92
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)		2.200,79
Valor total da edificação (R\$)		296.931,16
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 683.000,00
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO	3,51%	R\$ 707.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO	-3,51%	R\$ 659.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 516.000,00
GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude Máxima		3,51%
Amplitude Mínima		-3,51%
Amplitude Total		7,03%
GRAU III		

VALOR DA EDIFICAÇÃO	
R8N - Agosto/2025	2993,04
1.2.3 - Casa Padrão Econômico (Médio)	
1,070	
Idade Aparente	0,609
30	
Estado de Conservação	
c	
Vida Útil Referencial:	60,00
Idade em %:	50%
Residual:	0,20
Valor Unitário (R\$/m²)	2.200,79
Área Total da Benfeitoria (m²)	134,92
Valor Total da Benfeitoria (R\$)	296.931,16

LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
$VP = \frac{VM}{(1+i)^{\frac{n}{12}}}$	Taxa de Desconto:	15,00%
VP = Valor de Liquidação Forçada	Número de Meses:	24
VM = Valor de Mercado		
i = Taxa de Desconto Adotada (%)	Deságio	75,61%
n = Prazo (meses)		

T= (N-1) =	4
STUDENT	1,533205705
DESV. PADRÃO	R\$ 85,63
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
RESULTADO	65,6411
VALOR MÉDIO	R\$ 1.072,24
VALOR MÍNIMO	R\$ 1.006,60
VALOR MÁXIMO	R\$ 1.137,88



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	GRAU II
GRAU DE PRECISÃO:	GRAU III

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 683.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSC - Tabela Tribunal Just SC ICGJ - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	334 dias	1,046716
Percentual correspondente	334 dias	4,671648 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 714.907,35
Sub Total	(=)	R\$ 714.907,35
Valor total	(=)	R\$ 714.907,35

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	683.000,00
Data inicial	01/09/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	686.278,40
01/10/2025	01/11/2025	0,0900 (%)	686.896,05
01/11/2025	01/12/2025	0,1800 (%)	688.132,46
01/12/2025	01/01/2026	0,3300 (%)	690.403,30
01/01/2026	01/02/2026	0,3300 (%)	692.681,63
01/02/2026	01/03/2026	0,7000 (%)	697.530,40
01/03/2026	01/04/2026	0,8800 (%)	703.668,67
01/04/2026	01/05/2026	0,8100 (%)	709.368,39
01/05/2026	01/06/2026	0,6500 (%)	713.979,28
01/06/2026	01/07/2026	0,1400 (%)	714.978,85
01/07/2026	01/08/2026	-0,0100 (%)	714.907,35

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 714.907,35
Valor total	(=)	R\$ 714.907,35

[Retornar](#) [Imprimir](#)

