

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010393789	Data Solicitação 05/08/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente REGIS TADEU FRANCO MARTINS	CPF/CNPJ 628.308.640-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rodovia Francisco Thomas dos Santos	Número s/n	Complemento Área A-11, Cond. Caravellas Residence II	
Bairro Pântano do Sul	Município Florianópolis	UF SC	CEP 88064722
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 84.244	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Florianópolis/SC	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA TERRENO
390,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 978,02/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 381.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 271.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Outro - Terreno sem benfeitorias		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Desabitado		0		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Outro - Terreno sem benfeitorias		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Outro - Terreno sem benfeitorias		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Outro - Terreno sem benfeitorias		390,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
357,15		747,15		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
747,15		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Terreno sem benfeitorias		1	-	-
				Acabamento forro/teto
				-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
0	0
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
0	0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
Terreno sem benfeitorias	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Quadra Esportiva	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Aeroporto Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
Armação e Pântano do Sul	Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
390,00	13,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
	4,60

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA	
01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel	02 - Usos Permitidos
ARM 2.5 - Zona Residencial Mista	Misto
03 - Taxa de Ocupação (TO)	04 - Índica de Aproveitamento (IA)
50	2,4

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel.	02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?
Sim	Não
03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.	04 - O imóvel possui fração ideal?
Não	Sim
05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.	06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo
Não	Não
07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?	08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo.
Não	Não
09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como igrejas, hospitais, escolas, etc.	10 - O imóvel é fruto de doação da prefeitura? Analisar se o imóvel foi adquirido através de doação efetuada pelos órgãos públicos. Essa indicação estará averbada na matrícula.
Não	Não
11 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.	12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula?
Não	Não
13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.	14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passível de ser licenciado.
Não	Não
15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc.	16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.
Não	Não
17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?	18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?
Não	Não
19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.	20 - Há indicação positiva no LIC?
Não	Não
21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passível de ser aceito como garantia?	22 - Observações
Sim	.

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Trata-se de vistoria externa	Trata-se de vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	
04 - Observações Finais	

Avaliação válida para o terreno Lote A-11 sem benfeitorias, situado à Rodovia Francisco Thomaz dos Santos, Pântano do Sul, Município de Florianópolis / SC. Coordenada de localização: 27°46'38.3"S 48°30'31.8"W.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

A localização se deu através da identificação do lote no local e através do geoprocessamento do município.

Durante a vistoria verificou-se que o lote em avaliação permanece sem edificações, apesar de tratar-se de um condomínio, não havia controle de acesso na guarita principal. O condomínio possui mais de 15 anos, desde a visita anterior outubro de 2023 não foram observadas construções completas ou em andamento dentro no condomínio.

Através de pesquisas, não encontramos informações ou notícias a respeito de embargos ou problemas com o condomínio Caravellas Residence II.

Para presente avaliação, foi considerada a área do terreno, conforme documentação.

Avaliação feita pelo Método Integrativo Direto de Dados de ABNT. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente as Normas da ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Partes 1 e 2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rodovia Francisco Thomaz dos Santos, 0/Lote 07 - Caravellas Residence III , Pântano do Sul

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 420.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

380,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.marcelotissot.com/354/moveis/venda-area-morro-das-pedras-florianopolis-sc

AMOSTRA 2



Endereço

Rodovia Francisco Thomaz dos Santos, 0/Lote 05 - Caravellas Residence III , Pântano do Sul

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 410.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

380,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.marcelotissot.com/352/moveis/venda-area-morro-das-pedras-florianopolis-sc

AMOSTRA 3



Endereço

Rodovia Francisco Thomaz dos Santos, 0/Caravellas Residence II , Pântano do Sul

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 450.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

442,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.foxterciamobiliaria.com.br/imovel/106852

AMOSTRA 4



Endereço

Rodovia Francisco Thomaz dos Santos, 0/Lote 19 - Caravellas Residence II , Pântano do Sul

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 440.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

390,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/437040/terreno-em-condominio-pantano-do-sul-florianopolis-santa-catarina

AMOSTRA 5



Endereço

Estrada Francisco Thomas dos Santos, 0/Caravellas Residence II , Pântano do Sul

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 420.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

380,00

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.ocimoveis.net.br/imovel/2331411/terreno-em-condominio-venda-florianopolis-sc-pantano-do-sul

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1		R\$ 1.105,26	0,90	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 984,79
2		R\$ 1.078,95	0,90	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 961,34
3		R\$ 1.018,10	0,90	1,03	-	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 943,78
4		R\$ 1.128,21	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.015,39
5		R\$ 1.105,26	0,90	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 984,79
		R\$ 1.087,16												R\$ 978,02
F1 (Oferta), F2 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 978,02	R\$ 684,61	R\$ 1.271,42

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 978,02	R\$ 959,47	R\$ 996,56
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
27.1042	2,7713	1,53	0,0379

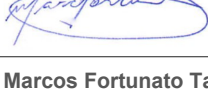
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
390,00	R\$ 978,02	R\$ 381.426,67

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 381.426,67
Fator de liquidez	0,7113
Valor de venda forçada	R\$ 271.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 381.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 15 de Agosto de 2025



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

12/08/2025 15:02

27°46'39"S / 48°30'25"W



Fachada do Condomínio

12/08/2025 15:02

27°46'39"S / 48°30'25"W



Fachada do Condomínio

12/08/2025 15:02

27°46'39"S / 48°30'25"W



Identificação do Condomínio

12/08/2025 15:02

27°46'39"S / 48°30'25"W



Acesso ao condomínio

12/08/2025 15:02

27°46'39"S / 48°30'26"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Lotes

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Lotes

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Lotes

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Lotes

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Lotes

12/08/2025 15:03

27°46'38"S / 48°30'28"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'30"W



Lotes

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'30"W



Lote vizinho lado esquerdo Lote A10

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'30"W



Lote vizinho lado esquerdo Lote A10

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote vizinho lado esquerdo Lote A10

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'31"W



Identificação lote lado esquerdo lote A10

12/08/2025 15:04

27°46'37"S / 48°30'31"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Identificação Lote A 11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A11

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lotes

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lotes

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lotes

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lotes

12/08/2025 15:05

27°46'37"S / 48°30'31"W



Lote A11

12/08/2025 15:06

27°46'37"S / 48°30'30"W



Lote A10

12/08/2025 15:06

27°46'38"S / 48°30'30"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:07

27°46'39"S / 48°30'27"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:07

27°46'39"S / 48°30'27"W



Rua interna do Condomínio

12/08/2025 15:07

27°46'39"S / 48°30'27"W



Construção Vizinho do Condomínio

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Identificação do Condomínio

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Estrada Francisco Thomas dos Santos

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Estrada Francisco Thomas dos Santos

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Fachada do Condomínio Condomínio Caravellas Residence II

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence II

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence II

12/08/2025 15:08

27°46'39"S / 48°30'25"W



Fachada vizinho lado esquerdo - construção

12/08/2025 15:09

27°46'40"S / 48°30'25"W



Fachada vizinho lado esquerdo

12/08/2025 15:09

27°46'41"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence III

12/08/2025 15:09

27°46'41"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence III

12/08/2025 15:09

27°46'41"S / 48°30'26"W



Condomínio Caravellas Residence III

12/08/2025 15:10

27°46'40"S / 48°30'25"W



Estrada Francisco Thomas dos Santos

12/08/2025 15:11

27°46'38"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence I

12/08/2025 15:11

27°46'38"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence I

12/08/2025 15:11

27°46'38"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence I

12/08/2025 15:11

27°46'38"S / 48°30'25"W



Condomínio Caravellas Residence I

12/08/2025 15:12

27°46'37"S / 48°30'24"W



Vizinho do Condomínio - lado direito

12/08/2025 15:28

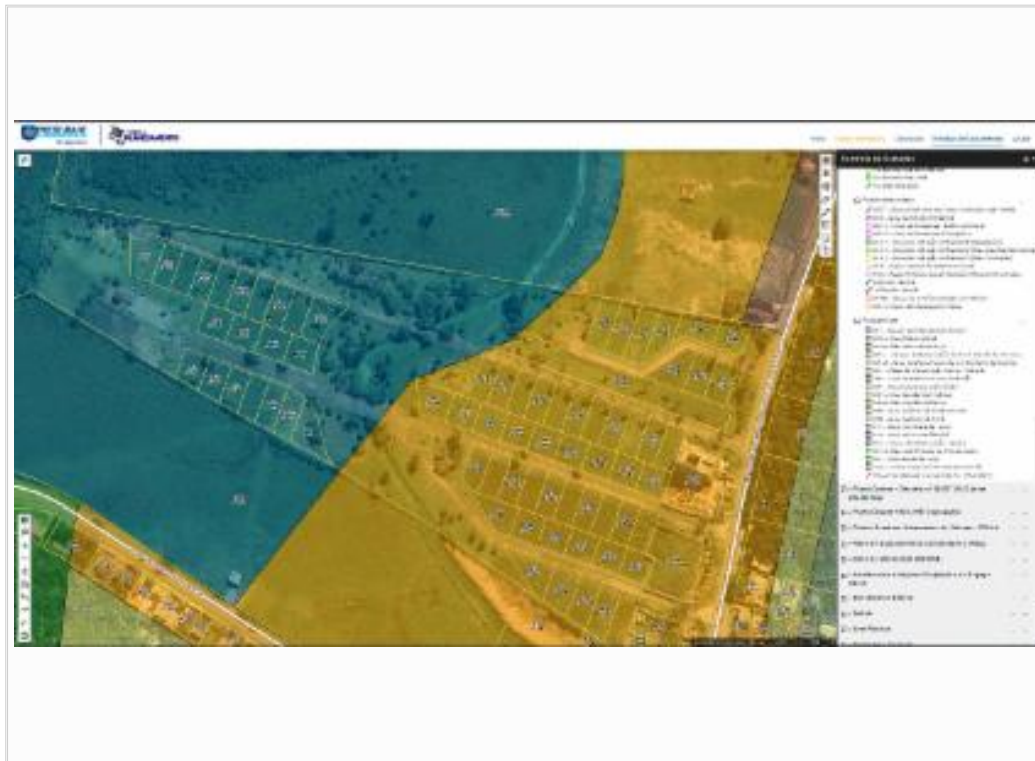
27°43'4"S / 48°30'15"W



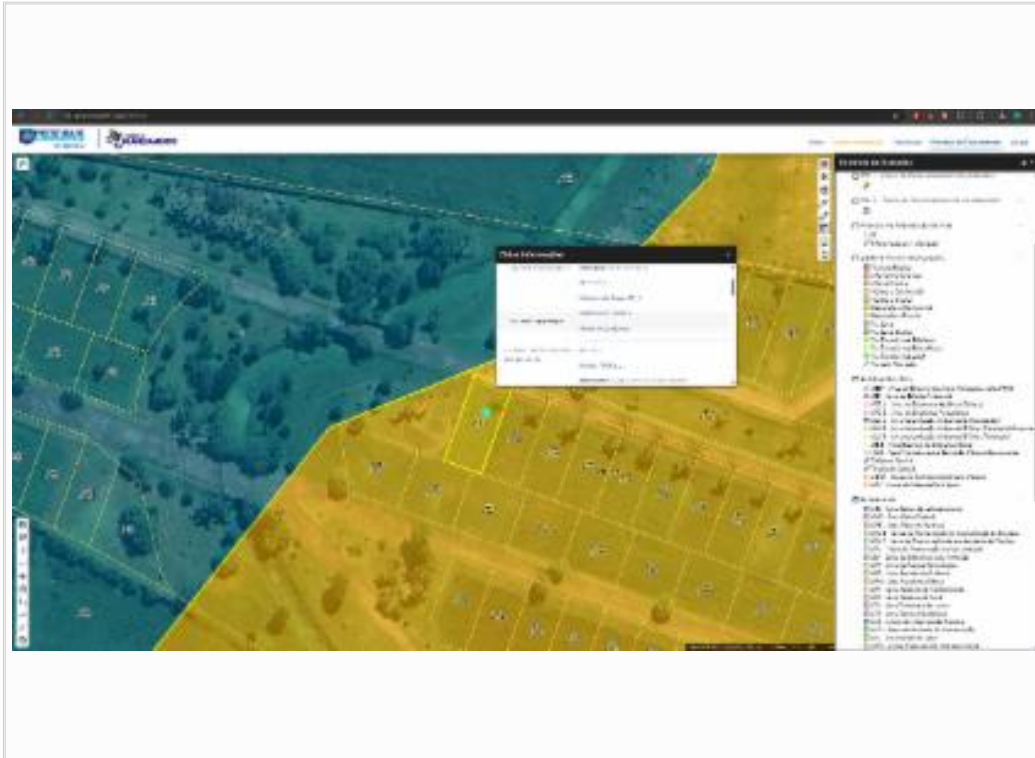
Estrada Francisco Thomas dos Santos



27°46'38.3"S 48°30'31.8"W



Zona ARM 2.5



Mapa interativo