

Nome: **Arleson Lima De Queiroz** Condomínio: **Residencial Maria Laus**
 Endereço: **Avenida Mauro Ramos** No. **1.206** Complemento: **Apartamento 1.002**
 Bairro: **Centr** Município: **Florianópolis** UF: **SC** CEP: **88020-302**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **48301, 48302 e 48303** No. do Cart. **1º CRI** de **Florianópolis/SC**
 Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
 Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **15 Anos**

Valor de Mercado: **R\$ 1.950.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e novecentos e cinquenta mil reais

Valor de Liquidez (0,70): **R\$ 1.365.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e trezentos e sessenta e cinco mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
 b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
 c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

Realizamos a medição do imóvel e constatamos 74,00 m² de área privativa descoberta. Como a matrícula não cita área descoberta, acreditamos que a citada área não está averbada em matrícula, e por este motivo não iremos considera-la na presente avaliação.

MATRÍCULAS 48301, 48302 e 48303

VALOR DO APARTAMENTO: R\$1.750.000,00

VALOR DA VAGA 21: R\$100.000,00

VALOR DA VAGA 22: R\$100.000,00

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Hercílio Luz e Rod. Gov. Gustavo Richard. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez

CREA/CAU: A187065-3

Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 29 de abril de 2024




Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	4,908200	%

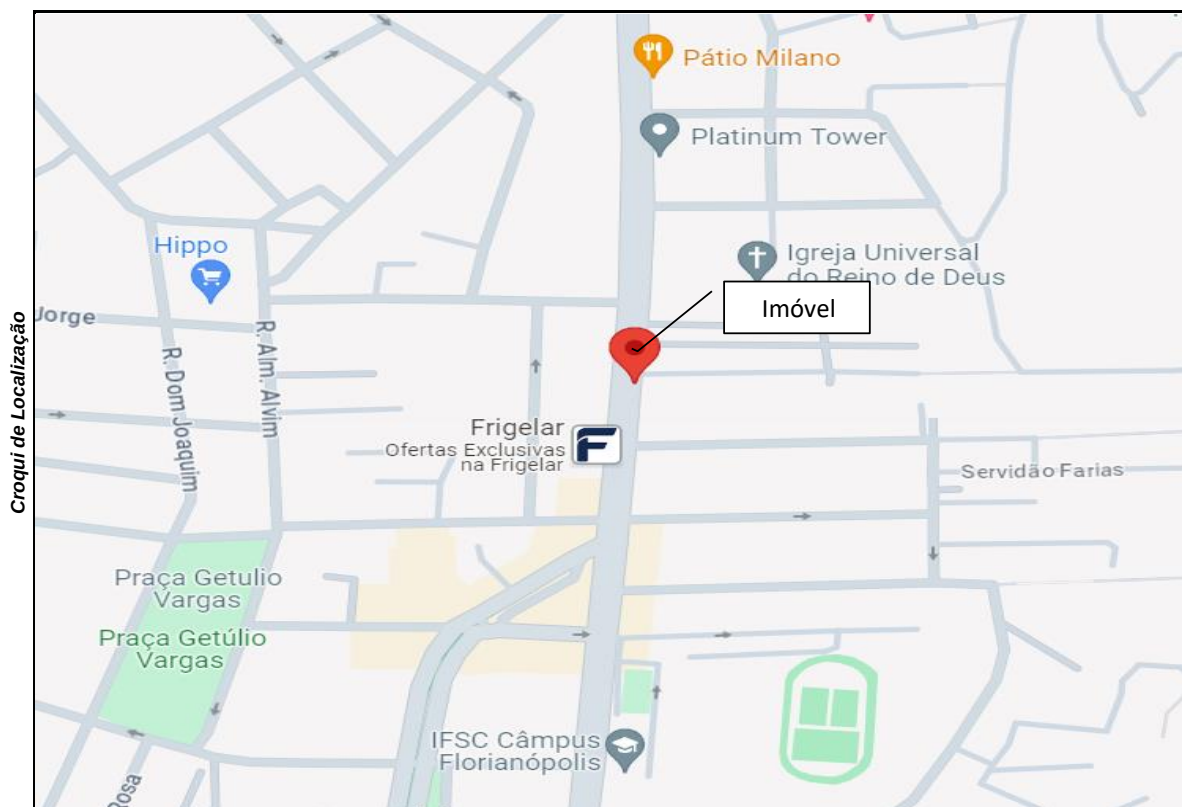
Áreas Averbadas ? Sim ▼

No. Pav.:	12	Total Unid.:	46
Aptos/andar:	4		
No.: Elev.:	2		

☐ Salão de Festas	☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostra:

1. Endereço:	Avenida Mauro Ramos, 1930, 14						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 99617-7338		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	175,00	Vagas:	1	Valor (R\$): 1.700.000,00

2. Endereço:	Avenida Mauro Ramos, 1323, 10						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 3224-3466		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	216,00	Vagas:	2	Valor (R\$): 1.800.000,00

3. Endereço:	Avenida Mauro Ramos, S/nº, 12						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 3307-9001		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	280,00	Vagas:	1	Valor (R\$): 1.850.000,00

4. Endereço:	Avenida Mauro Ramos, 229, 10						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 99192-1079		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	280,00	Vagas:	2	Valor (R\$): 1.970.000,00

5. Endereço:	Rua Anita Garibaldi, S/nº, 14						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 99806-2611		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	275,00	Vagas:	1	Valor (R\$): 1.800.000,00

6. Endereço:	Praça Quinze de Novembro, 370, 12						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(48) 3307-9001		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	296,00	Vagas:	3	Valor (R\$): 2.100.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Area Util m²	f-Fonte #	VU #	f-Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.700.000,00	175,00	0,90	8.742,86	1,000	1,070	1,000	1,009	0,893	0,97	8.496,95
2	R\$ 1.800.000,00	216,00	0,90	7.500,00	1,000	1,000	1,135	1,009	0,926	1,07	8.022,00
3	R\$ 1.850.000,00	280,00	0,90	5.946,43	1,000	1,070	1,135	1,009	0,909	1,12	6.677,34
4	R\$ 1.970.000,00	280,00	0,90	6.332,14	1,000	1,000	1,135	1,009	0,926	1,07	6.772,86
5	R\$ 1.800.000,00	275,00	0,90	5.890,91	1,000	1,070	1,135	1,009	0,893	1,11	6.520,20
6	R\$ 2.100.000,00	296,00	0,90	6.385,14	1,000	0,930	1,000	1,009	0,909	0,85	5.414,38
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média:	6.983,95
					Saneamento					Mín.:	5.237,97
										Máx.:	8.729,94

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	279,27	Valor do m²:	6.983,95	Valor da Construção:	R\$ 1.950.408,84
				Valor Total:	R\$ 1.950.408,84
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 1.950.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	☐ Sim ☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

Realizamos a medição do imóvel e constatamos 74,00 m² de área privativa descoberta. Como a matrícula não cita área descoberta, acreditamos



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



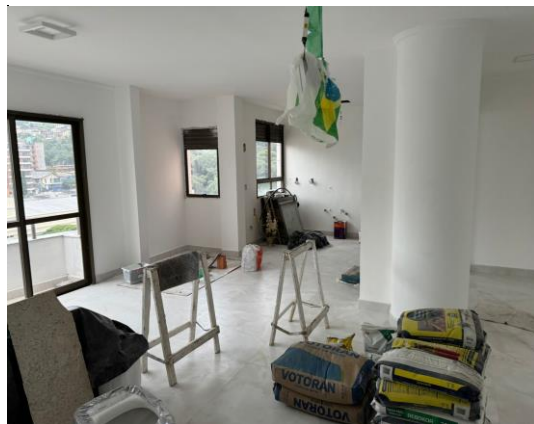
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

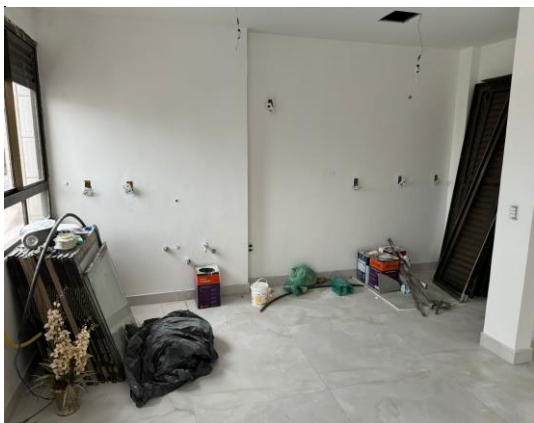
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



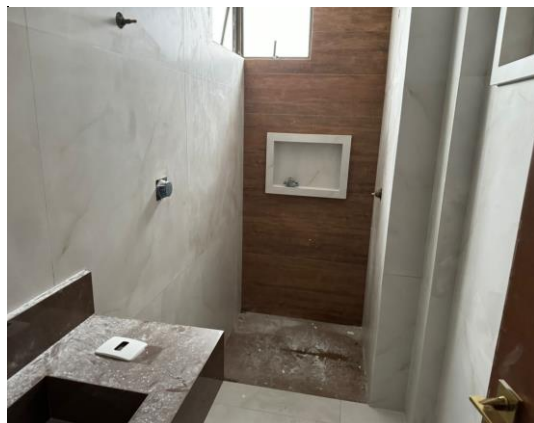
SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR

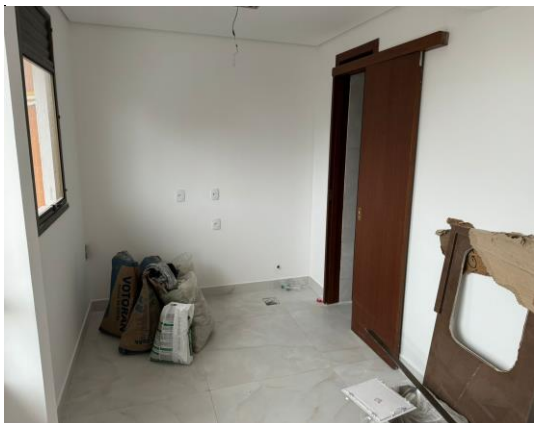


ÁREA DE SERVIÇO

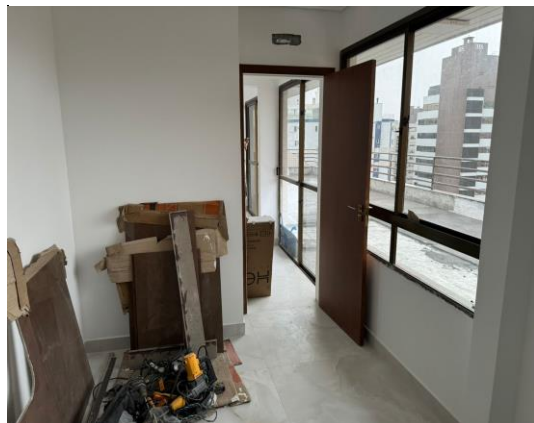


BANHEIRO SOCIAL

mos que a citada área não está averbada em matrícula, e por este motivo não iremos considera-la na presente avaliação.



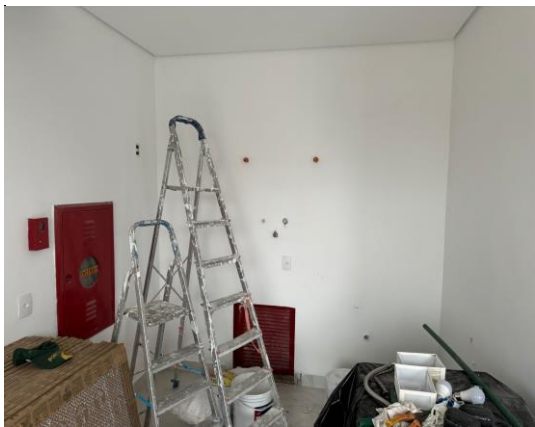
COPA



COPA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



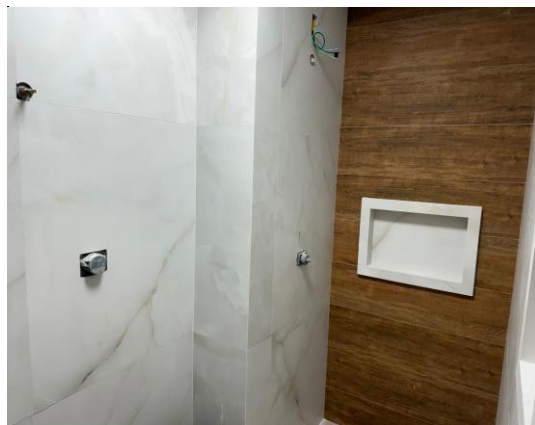
COZINHA



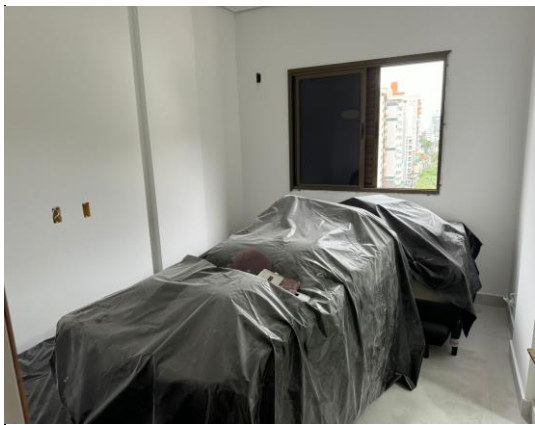
SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

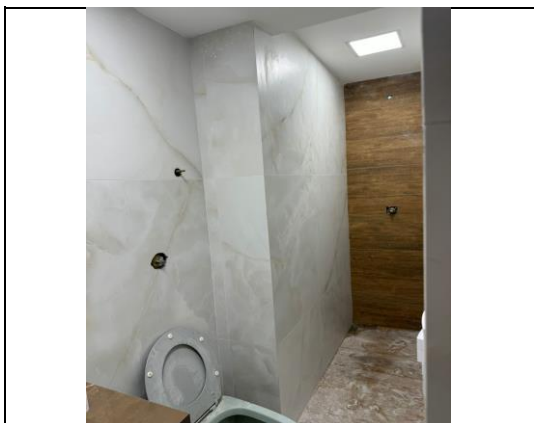
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



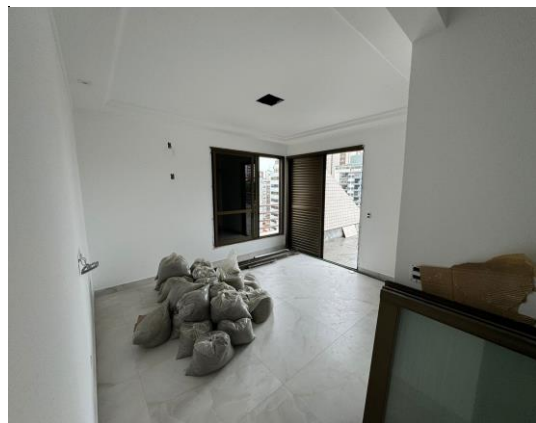
SALA



SALA



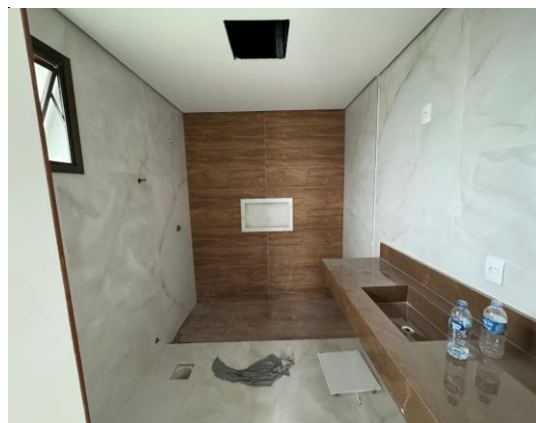
BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE



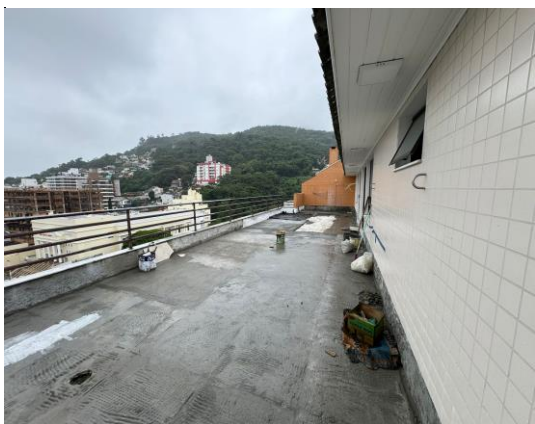
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



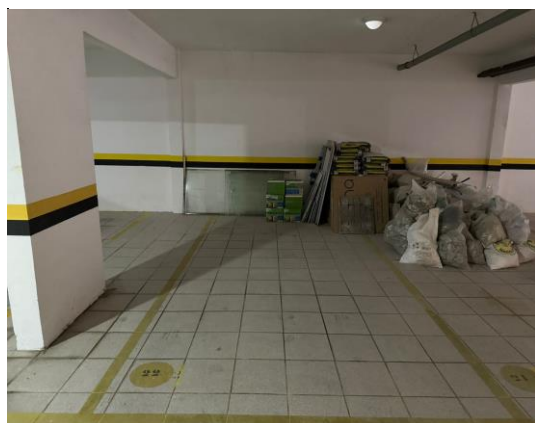
ÁREA DESCOBERTA



ÁREA DESCOBERTA



VAGA DE GARAGEM



VAGA DE GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Avenida Mauro Ramos	1930	14	Corretor	(48) 99617-7338	1.700.000,00	1,00	1,926	15	175,00	1	29/04/24
2	Avenida Mauro Ramos	1323	10	Corretor	(48) 3224-3466	1.800.000,00	1,00	1,926	20	216,00	2	29/04/24
3	Avenida Mauro Ramos	S/nº	12	Corretor	(48) 99806-2611	1.850.000,00	1,00	1,926	20	280,00	1	29/04/24
4	Avenida Mauro Ramos	229	10	Corretor	(48) 99192-1079	1.970.000,00	1,00	1,926	20	280,00	2	29/04/24
5	Rua Anita Garibaldi	S/nº	14	Corretor	(48) 99806-2611	1.800.000,00	1,00	1,926	20	275,00	1	29/04/24
6	Praça Quinze de Novembro	370	12	Corretor	(48) 3307-9001	2.100.000,00	1,00	1,926	15	296,00	3	29/04/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-175m2-venda-RS1700000-id-
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-216m2-venda-RS1800000-id-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-280m2-venda-RS1850000-id-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-280m2-venda-RS1970000-id-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-275m2-venda-RS1800000-id-
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-centro-bairros-florianopolis-com-garagem-296m2-venda-RS2100000-id-

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,94
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	279,27
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	279,27
		vagas	2
		andar	2

0,684

1,009

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	
1	1.700.000,00	0,90	14	175,00	8.742,86	1,00	1,00	0,00	8.742,86	1	1,0700	612,00	9.354,86	15	0,684	1,0000	0,00	8.742,86	
2	1.800.000,00	0,90	10	216,00	7.500,00	1,00	1,00	0,00	7.500,00	2	1,0000	0,00	7.500,00	20	0,603	1,1350	1.012,13	8.512,13	
3	1.850.000,00	0,90	12	280,00	5.946,43	1,00	1,00	0,00	5.946,43	1	1,0700	416,25	6.362,68	20	0,603	1,1350	802,47	6.748,90	
4	1.970.000,00	0,90	10	280,00	6.332,14	1,00	1,00	0,00	6.332,14	2	1,0000	0,00	6.332,14	20	0,603	1,1350	854,53	7.186,67	
5	1.800.000,00	0,90	14	275,00	5.890,91	1,00	1,00	0,00	5.890,91	1	1,0700	412,36	6.303,27	20	0,603	1,1350	794,98	6.685,89	
6	2.100.000,00	0,90	12	296,00	6.385,14	1,00	1,00	0,00	6.385,14	3	0,9300	-446,96	5.938,18	15	0,684	1,0000	0,00	6.385,14	
				Média	6.799,58			Média	6.799,58			Média	6.965,19					Média	7.376,93
				L. Inf.	4.759,71			L. Inf.	4.759,71			L. Inf.	4.875,63					L. Inf.	5.163,85
				L. Sup.	8.839,45			L. Sup.	8.839,45			L. Sup.	9.054,74					L. Sup.	9.590,01
				Desvio	1.114,52			Desvio	1.114,52			Desvio	1.284,77					Desvio	1.004,61
				CV	0,164			CV	0,164			CV	0,184					CV	0,136
								SIM				SIM						SIM	

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0087	76,26	8.819,12	14	1,130	0,8932	-934,17	7.808,69	0,97	8.496,95	8.496,95	8.496,95	8.496,95
1,93	1,0087	65,42	7.565,42	10	1,090	0,9259	-555,55	6.944,45	1,07	8.022,00	8.022,00	8.022,00	8.022,00
1,93	1,0087	51,87	5.998,30	12	1,110	0,9092	-539,68	5.406,75	1,12	6.677,34	6.677,34	6.677,34	6.677,34
1,93	1,0087	55,23	6.387,38	10	1,090	0,9259	-469,04	5.863,10	1,07	6.772,86	6.772,86	6.772,86	6.772,86
1,93	1,0087	51,38	5.942,29	14	1,130	0,8932	-629,44	5.261,47	1,11	6.520,20	6.520,20	6.520,20	6.520,20
1,93	1,0087	55,70	6.440,83	12	1,110	0,9092	-579,49	5.805,64	0,85	5.414,38	5.414,38	5.414,38	5.414,38
				Média	6.858,89			Média	6.181,68	6.983,95	6.983,95	6.983,95	6.983,95
				L. Inf.	4.801,22			L. Inf.	4.327,18	4.888,77	4.888,77	4.888,77	4.888,77
				L. Sup.	8.916,56			L. Sup.	8.036,19	9.079,14	9.079,14	9.079,14	9.079,14
				Desvio	1.124,24			Desvio	991,88				
				CV	0,164			CV	0,160				
								SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Cob)	279,27
	Vu	6.983,95
	Valor total	1.950.408,84