Confidential

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	5335
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Antonio Jose Duarte, 199 - Coqueiros - Florianópolis/SC - CEP 88080-120		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	25

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	327,60
	IPTU/ITR:	324,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	327,60
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	160,00
	IPTU:	230,28
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		160,00





Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
Aparentemente o imóvel está ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 350.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 250.000,00	% Desc:	-28,57%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 350.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 250.000,00**	**% Desc:**	**-28,57%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	14/05/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	14/05/2026				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 350.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 840,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	16,50%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,57%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,49% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 24 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71% R$ 250.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Laudo Técnico de Avaliação

SOLICITANTE:	**Banco Santander Brasil**
INTERESSADO:	**Banco Santander Brasil**

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	14 de maio de 2026 (Vistoria externa)

ENDEREÇO:	Rua Antonio Jose Duarte, 199				
BAIRRO:	Coqueiros	**CIDADE:**	Florianópolis	**UF:**	SC
DOSSIÊ:	5353				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	160,00 m² (Conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	327,60 m² (Conforme matrícula)		



Maio / 2026

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Antonio Jose Duarte, 199**	
Cidade **Florianópolis** / UF **SC**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado de Compra e Venda**	
Finalidade da Avaliação **Avaliação de Patrimônio**	
Solicitante e/ou Interessado **Banco Santander (Brasil) S. A**	
Proprietário **Banco Santander (Brasil) S. A**	

Tipo de Imóvel	Área Construída	Área de Terreno
Casa	**160,00 m²**	**327,60 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores	**Fundamentação II e Precisão III**

Pressupostos e Ressalvas

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.
Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Valor de Avaliação do Imóvel

R$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Curitiba ,14 de Maio de 2026

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5

2. LOCALIZAÇÃO 6

2.1 - História e Características do Município 6

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO 6

3.1 - Rua Antonio Jose Duarte 6

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7

4.1 - Localização e Atividades Existentes 7
4.2 - Melhoramentos Públicos 7
4.3 - Infraestrutura Urbana 7

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 8

5.1 - Aspectos Físicos 8
5.2 - Mapa de Loteamento 8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 9
5.4 - Mapa do Zoneamento 9

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 10

6.1 - Descrição Geral das edificações 10
6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna 10

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 10

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes 10

8. AVALIAÇÃO 11

8.1 - Normatização 11
8.2 - Metodologia 11
8.3 - Tratamento de dados 12
8.4 - Pesquisa de Mercado 13
8.5 - Especificação da Avaliação 13
8.6 - Valores Encontrados 14

9. ENCERRAMENTO 15

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 16

ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 16

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 17

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO 18

ANEXO V - LIC 23

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA 30

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/05/2026.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

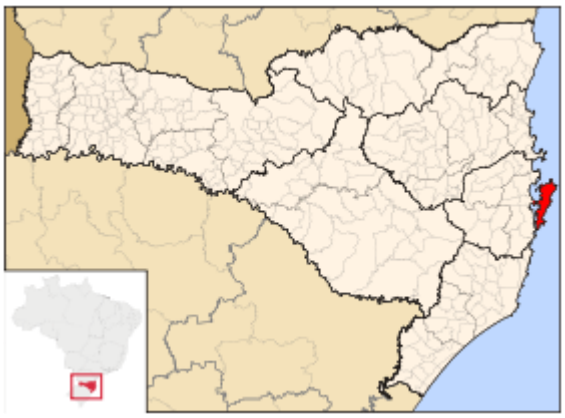
A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Antonio Jose Duarte		
Bairro: Coqueiros	**Cidade:** Florianópolis	**UF:** SC

2.1 - História e Características do Município

Florianópolis é a capital de Santa Catarina, localizado no sul do Brasil. O município é composto pela ilha principal, a ilha de Santa Catarina, a parte continental e algumas pequenas ilhas circundantes. A cidade tem uma população de 461.525 habitantes, de acordo com estimativas para 2014 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A cidade é conhecida por ter uma elevada qualidade de vida, sendo a capital brasileira com maior pontuação do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH).



A economia de Florianópolis é fortemente baseada na tecnologia da informação, no turismo e nos serviços, possui 42 praias e é um centro de atividade de navegação.

A maioria da população vive no continente e em partes do centro e norte da ilha principal, sendo que a região sul é a menos habitada. Os barcos de pesca, as rendeiras, o folclore, a culinária e a arquitetura colonial contribuem para o crescimento do turismo e atraem recursos que compensam a falta de um grande parque industrial.

- Área da Cidade: 675,41 Km²
- PIB per capta: R$ 29.122,65 (Estimativa IBGE – 2012)
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,847

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Antonio Jose Duarte

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 2 (1 em cada sentido)	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Em Nível	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Cimentado/Grama

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços	X	Médio	X	Médio		
	Industrial		Médio/baixo		Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim
						X	Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

X	Coleta de resíduos sólidos	X	Energia elétrica		Redes de cabeamento para transmissão de dados
X	Água potável	X	Telefone	X	Redes de comunicação e televisão
X	Águas pluviais		Gás canalizado	X	Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego					
X	Ônibus	X	Segurança		Alta		Média	X	Baixa
	Lotação	X	Educação						
	Metrô	X	Saúde	**Nível de Escoamento**					
	Trem	X	Cultura		Bom	X	Regular		Ruim
	Embarcação	X	Lazer						

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► **Matrícula 32.948**

Área Terreno: 327,60 m²		**Medidas do Terreno:** 12,00 x 27,30 metros
Testada Principal: Rua Antonio Jose Duarte		**Testada secundária:** -
Formato: Regular	**Topografia:** Declive	**Superfície:** Seca

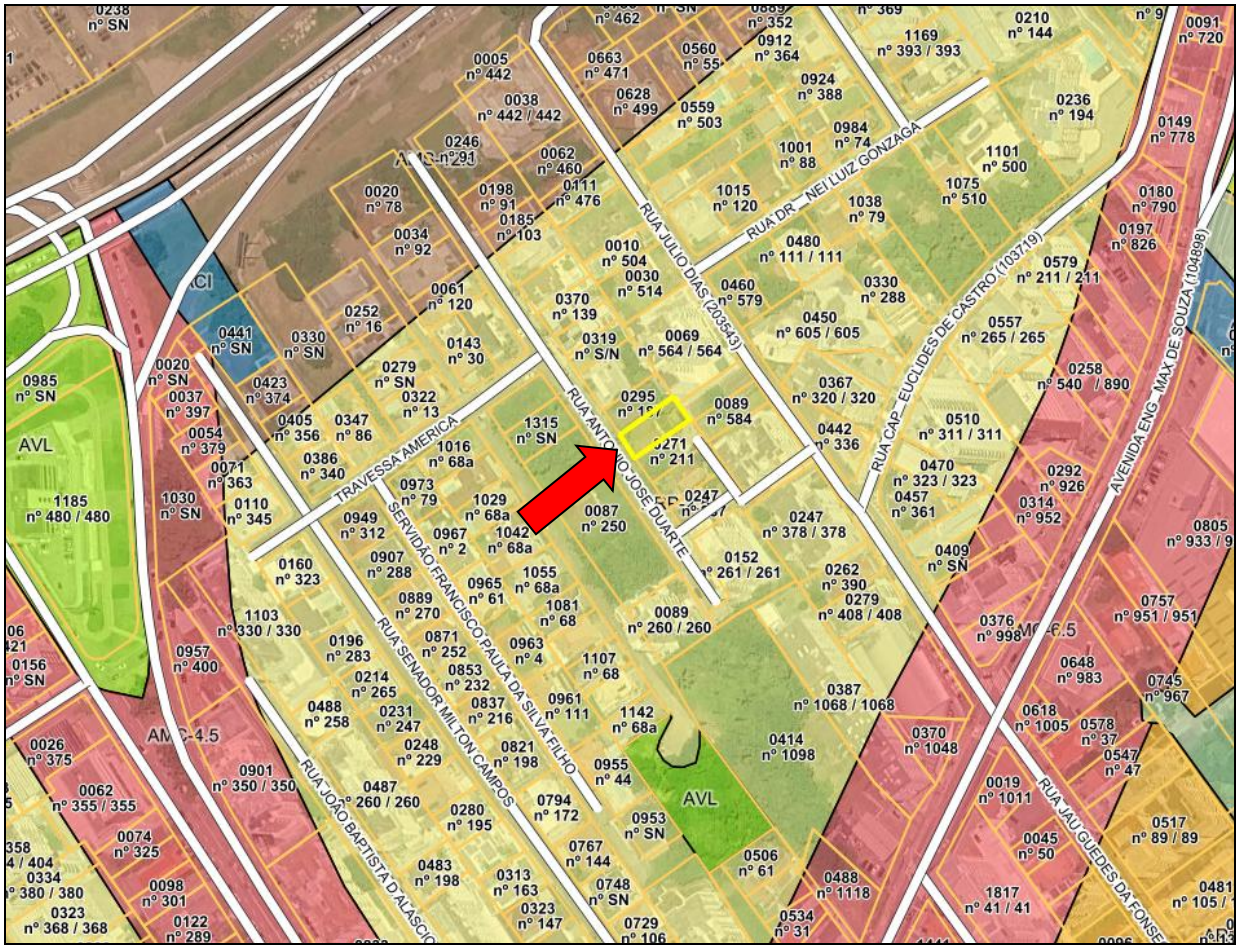
5.2 - Mapa de Loteamento



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ARP - 2.5	**Uso Permitido:**	Residencial; Comercial.
Taxa de Ocupação Máxima (%):	50%		
Taxa de permeabilidade mínima (%):	-		
Altura Máxima:	2 Pavimentos		
Coeficiente de Aproveitamento:	1,0	**Usos Tolerados e Permissíveis:**	---

5.4 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída de 160,00 m², referente a uma casa de alvenaria com 2 pavimentos, o qual consideramos na presente avaliação.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel. Assim sendo conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como médio, idade aparente de 25 anos e estado de conservação reparos simples.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2011 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constituísse no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar, dependendo da tipologia em questão, os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o "Método Ross-Heidecke", cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR TERRENO: a diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantados o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula

$F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

F_a = Fator de área; A_p = Área do elemento da pesquisa; A_a = Área do terreno avaliando.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Florianópolis/SC, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores Encontrados

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Avaliação
160,00	2.187,50	**R$ 350.000,00**
		(Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Venda Forçada
160,00	1.562,50	**R$ 250.000,00**
		(Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

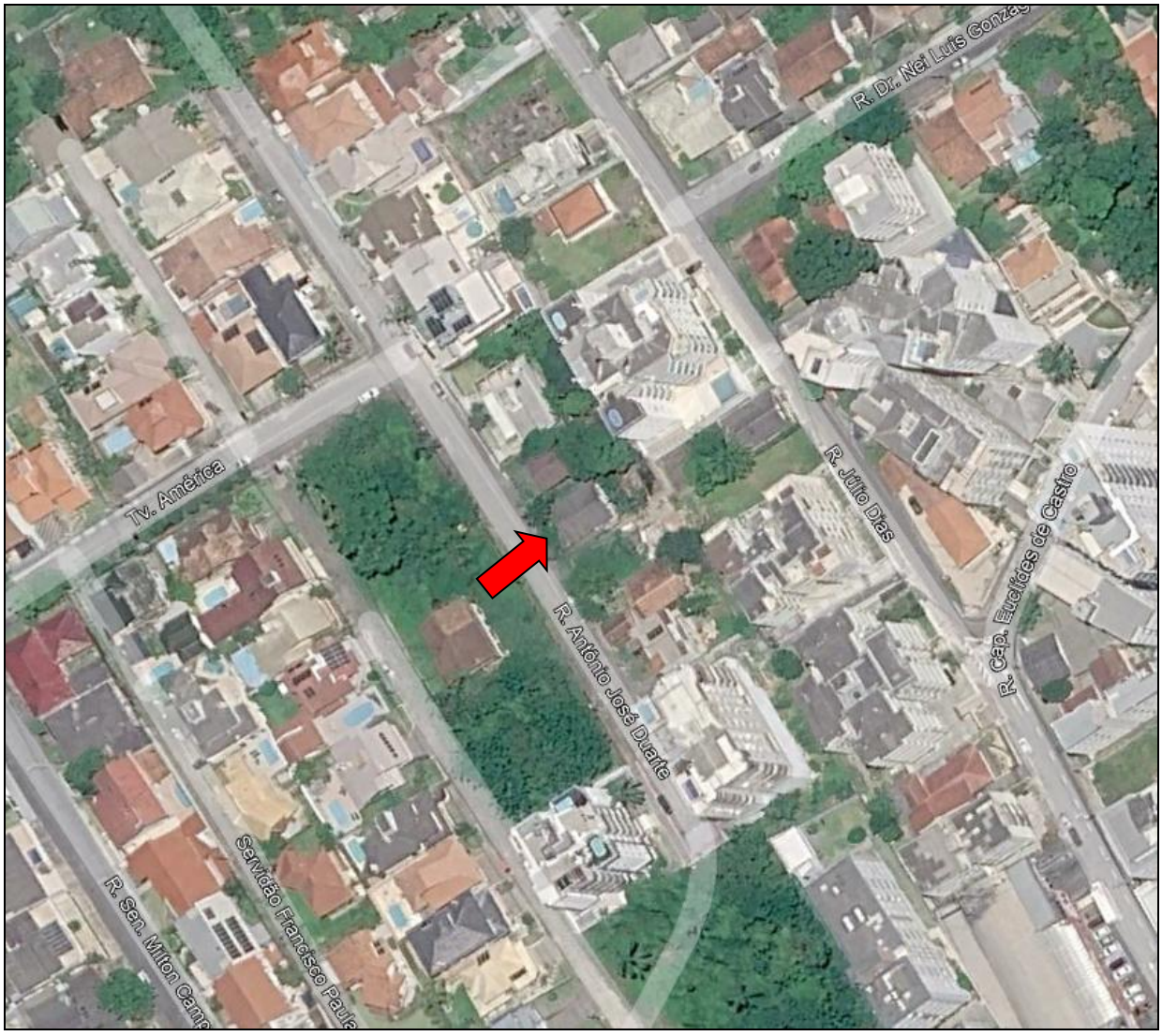
É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba, 14 de maio de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	dez-24				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua São Pio X, 92				
Bairro:	Coqueiros	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	300,00	Área de Terreno (m²)	330,00		
N.º dormitórios 1	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 900.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.000,00		
Fonte/ telefone:	Acert Imobiliária - Tel.:	(48) 99667-0763	Status:	Oferta	

Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 01 dormitório,banheiro, churrasqueira e área de serviço.



Amostra n.º 2

Data	dez-24				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Papa João Paulo I, 242				
Bairro:	Coqueiros	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	268,00	Área de Terreno (m²)	300,12		
N.º dormitórios 3	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 830.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.097,01		
Fonte/ telefone:	F1 Cia Imobiliária - Tel.:	(48) 3364-1364	Status:	Oferta	

Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte),churrasqueira e área de serviço.



Amostra n.º 3

Data	dez-24				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Papa João XXIII, 156				
Bairro:	Coqueiros	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	240,00	Área de Terreno (m²)	300,12		
N.º dormitórios 3	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 950.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.958,33		
Fonte/ telefone:	Brognoli Imóveis - Tel.:	(48) 3029-5000	Status:	Oferta	

Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte),churrasqueira e área de serviço.



Amostra n.º 4

Data	dez-24				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Paula Ramos				
Bairro:	Coqueiros	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	351,00	Área de Terreno (m²)	280,00		
N.º dormitórios 6	N.º Suítes: 2	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.050.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.991,45		
Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis Tel.:	(48) 3307-9906	Status:	Oferta	

Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 06 dormitórios (sendo 02 suítes),churrasqueira e área de serviço.

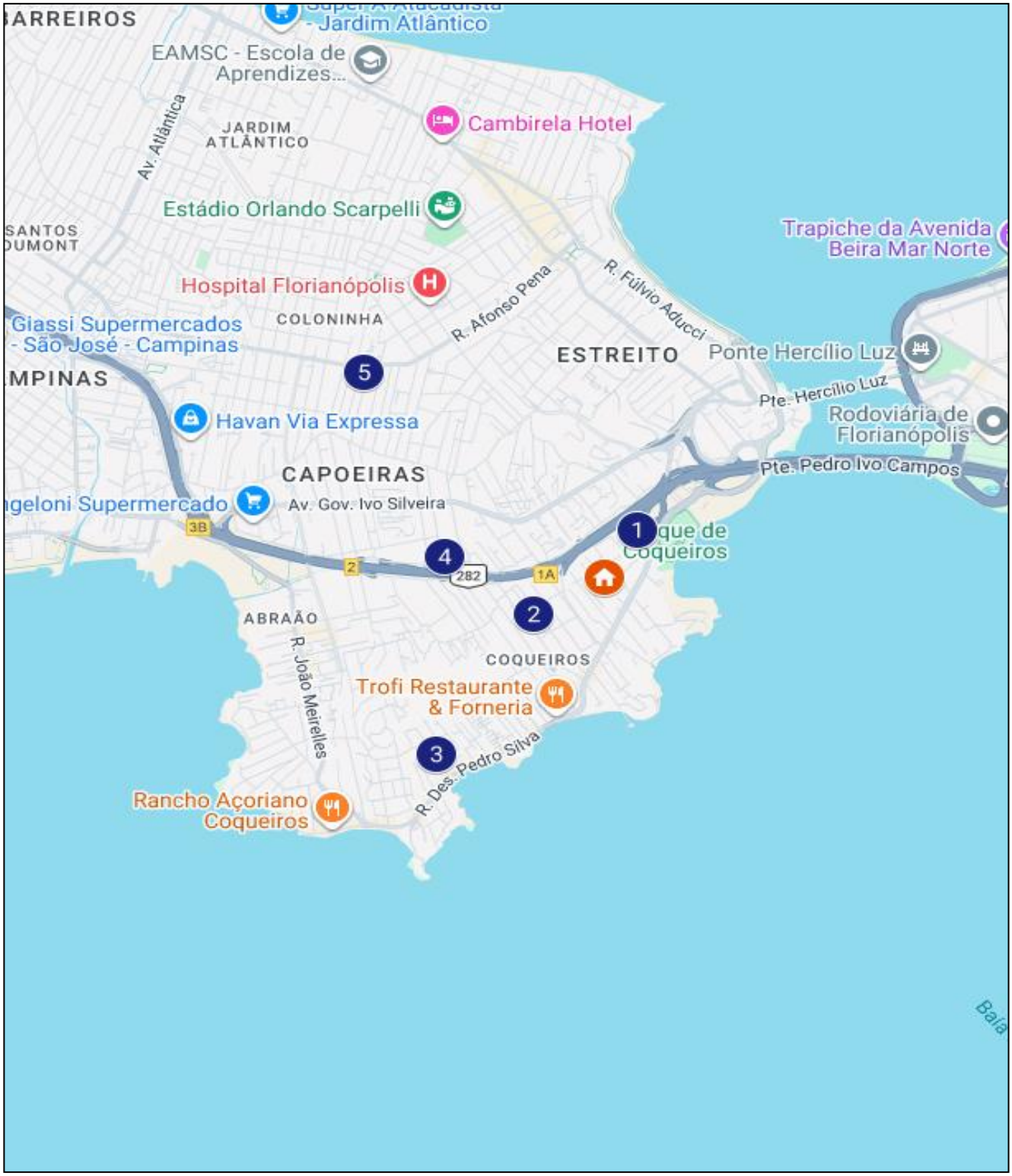


Amostra n.º 5

Data	dez-24				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua José Ferreira Correia, 324				
Bairro:	Capoeiras	Cidade:	Florianópolis	UF:	SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	240,00	Área de Terreno (m²)	240,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 2	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 800.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.333,33		
Fonte/ telefone:	Gralha Imóveis - Tel.:	(48) 3212-6000	Status:	Oferta	

Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 02 suítes),churrasqueira e área de serviço.

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Antonio Jose Duarte, 199	*160,00*	*327,60*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,58*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua São Pio X, 92	300,00	330,00	1	1	0	900.000,00	3.000,00	0,90	1,00	1,08	0,75	1,00	1,00	1,00	2.149,33	2.149,33
2	Rua Papa João Paulo I, 242	268,00	300,12	2	3	1	830.000,00	3.097,01	0,90	1,00	1,07	0,69	1,00	1,01	1,00	2.051,18	2.051,18
3	Rua Papa João XXIII, 156	240,00	300,12	2	3	1	950.000,00	3.958,33	0,90	1,00	1,05	0,65	1,00	1,01	1,00	2.427,77	2.427,77
4	Rua Paula Ramos	351,00	280,00	2	6	2	1.050.000,00	2.991,45	0,90	1,00	1,10	0,69	1,00	1,02	1,00	2.067,07	2.067,07
5	Rua José Ferreira Correia, 324	240,00	240,00	2	2	2	800.000,00	3.333,33	0,90	1,00	1,05	0,69	1,00	1,04	1,00	2.239,15	2.239,15
							Unitário seco médio	3.276,03								2.186,90	2.186,90

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**Grau II**

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	9,64%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	2.186,90
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	2.842,97
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	1.530,83

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	2186,90	
Desvio Padrão	154,0610761	
Coeficiente de Variação	7,04472695	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	2.292,31	0,0482
Limite Inferior (R$/m²)	2.081,48	-0,0482
Intervalo de Confiabilidade	9,64%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	160,00
Unitário (R$/m²)	2.186,90
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	349.904,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	160,00
Unitário (R$/m²)	2.187,50
Valor de Mercado para Venda (R$)	350.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	250.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 350.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	840,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,57%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,49% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,43% **R$ 250.000,00**

ANEXO V

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 14/05/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Antonio Jose Duarte, 199 Cidade: Florianópolis UF: SC

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 27° 36’ 13.08” Longitude: 48° 34’ 41.74”
1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - Instituto do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: SMDU - Secretaria do Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano - (48) 3251-4919

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

■ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?_____

_____

■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - Instituto do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: SMDU - Secretaria do Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano - (48) 3251-4919

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	**Passado**	**Presente**
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever:_____ _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observados potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

■ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	■	☐
Mineradora. Qual?_____ _____	☐	■	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	■	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	■	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	■	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:_____ _____ _____	☐	■	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?_____ _____ _____	☐	■	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	■	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMOVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:_____ _____	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:_____ _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____ _____	☐	☐
Outros. Descrever:_____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ■ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

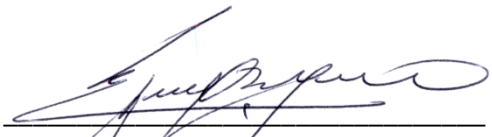
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2015

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Rua Emilio Blum, nº 131
Ed. Hantei Office Building
Bloco A – 6º andar – sala 601
Centro, Florianópolis/SC
CEP 88020-010

48 3222 3931
48 3222 6660
48 99910 0351
contato@3ri.com.br
www.3ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XJ4GR-8BL2U-GJ6WC-WSZUE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA Nº 32.948

CNM Nº 104638.2.0032948-90

32948, de 14/09/2007.
IMÓVEL: TERRENO com área de 327,60m², situado no lado ímpar da rua projetada que parte da transversal à rua Senador Milton Campos, Coqueiros, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo 12,00m de frente, e 12,00m de fundos, onde confronta com Celestino Tombosi; no lado direito, na extensão de 27,30m, estrema com Maribel Maria Duarte Reggiani, e no lado esquerdo, também em 27,30m, com Mabel Luzia Duarte da Silva; o terreno dista 12,00m da casa nº 165.
PROPRIETÁRIOS: FLAVENIR JOSÉ DUARTE, servente, e sua esposa LEDA SILVA DUARTE, do lar, ambos brasileiros, portadores do CPF 155.576.349-91, domiciliados nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 4.320, do 1° Ofício/RI/Capital/SC.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.1-32948, de 14/09/2007.
CONSTRUÇÃO- Por requerimento do proprietário, de 13/08/2007, instruído com certidão da Prefeitura Municipal de Florianópolis, de 28/08/2007, e CND/INSS n° 142552007-20001030, de 29/08/2007, fica constando que sobre o imóvel desta matrícula foi construída uma casa de alvenaria com dois (2) pavimentos, de uso residencial unifamiliar e área de 160,00m², a qual tomou o nº 130 da rua projetada paralela à rua Milton Campos, aprovada pelo projeto n° 26.282, com "habite-se" n° 1017, de 08/12/1982. Obs.: Foi recolhido o FRJ no valor de R$ 40,00, em 30/08/2007 (aut. mec. nº ITAU0039 482732803 300807). Emolumentos: R$ 58,88.
PROTOCOLOnº 54.004, de 29/08/2007.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.2-32948, de 07/11/2007.
RETIFICAÇÃO- Nos termos do contrato abaixo registrado, e conforme documento arquivado neste cartório, a grafia correta do nome do proprietário é FLAVEMIR JOSÉ DUARTE, e não como constou no registro anterior que originou a presente matrícula. Emolumentos: nihil.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

R.3-32948, de 07/11/2007.
TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTES: FLAVEMIR JOSÉ DUARTE, RG 174.565/SSP/SC, e sua esposa LEDA SILVA DUARTE, CPF 003.639.739-31, RG 1.164.272-6/SSP/SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, domiciliados na rua Senador Milton Campos n° 130, nesta Capital, de resto já qualificados.
ADQUIRENTE: JISELLI EDNEIA MALICHESKI, brasileira, solteira, empresária, domiciliada na rua Antonio José Duarte nº 211, nesta Capital, CPF 947.491.329-34, RG 3.098.906-0/SSP/SC.
FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento, Pacto Adjeto de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças (Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública-SFH), firmado em São Paulo/SP, em 31 de outubro de 2007, através do BANCO ABN AMRO REAL S/A, instituição financeira com sede em São Paulo/SP, CNPJ 33.066.408/0001-15, devidamente representado.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
PREÇO: R$ 180.000,00, sendo R$ 36.000,00 com recursos próprios e R$ 144.000,00 mediante financiamento junto ao credor. Obs.: avaliado em R$ 204.981,44 para efeitos fiscais. Consta do título a apresentação e/ou dispensa das certidões exigidas por lei. Foi recolhido o ITBI no valor de R$ 1.440,00, em 01/11/2007 (aut. mec. ITAU0034 543234414 011107). FRJ isento. Emitida a DOI. Emolumentos: R$ 643,54. Selos: R$ 2,00 (2 vias).
PROTOCOLOn° 54.814, de 01/11/2007.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Rua Emilio Blum, nº 131
Ed. Hantei Office Building
Bloco A – 6º andar – sala 601
Centro, Florianópolis/SC
CEP 88020-010

48 3222 3931
48 3222 6660
48 99910 0351
contato@3ri.com.br
www.3ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XJ4GR-8BL2U-GJ6WC-WSZUE

R.4-32948, de 07/11/2007.
ÔNUS: Alienação Fiduciária em Garantia.
TRANSMITENTE(devedora fiduciante): a adquirente acima qualificada.
ADQUIRENTE(credor fiduciário): BANCO ABN AMRO REAL S/A, também já qualificado.
FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular (R.3).
OBJETO: O imóvel desta matrícula, em garantia da dívida a seguir discriminada.
DÍVIDA: R$ 144.000,00, a ser paga em 240 meses, com juros à taxa nominal de 10,9350% ao ano, vencendo a primeira prestação em 30/11/2007. O valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão, foi estipulado em R$ 180.000,00. Demais condições constam do contrato.
Obs.: a presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações da devedora, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplemento daquela, tudo nos termos da Lei nº 9.514/97. Emolumentos: R$ 356,00. Selos: R$ 2,00 (2 vias).
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.5-32948, de 21/08/2014.
INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE- Nos termos do instrumento abaixo averbado, e conforme documentação arquivada, o Banco ABN Amro Real S/A foi incorporado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ 90.400.888/0001-42 (AGE's de 30/04/2009, registradas na JUCESP sob nºs 550.767/12-5 e 550.768/12-9, em 27/12/2012), o qual lhe sucedeu em todos os direitos e obrigações. Emolumentos: R$ 79,90. Selo de fiscalização: DPC82146-HU75 R$ 1,45.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.6-32948, de 21/08/2014.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimento de 15 de maio de 2014, haja vista a inadimplência da devedora fiduciante (R.4), embora intimada nos termos do art. 26 da Lei n° 9.514/97, e cujo prazo transcorreu sem purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em favor de BANCO SANTANDER (Brasil) S/A. (§ 7° do art. 26 da Lei n° 9.514/97). Valor: R$ 180.000,00. O imóvel foi avaliado, para efeitos fiscais, em R$ 332.920,50, tendo sido recolhido o imposto de transmissão nos valores de R$ 1.440,00, em 15/05/2014 (aut. SBR 0084 005 15052014 0036) e R$ 5.218,41, em 24/06/2014 (aut. SBR 0084 025 24062014 0169), e o FRJ no valor de R$ 520,00 em 18/08/2014 (boleto nº 0000.50020.1054.4649, aut. SBR2189 004 18082014 0059). Emitida a DOI. Emolumentos: R$ 346,00. Selo de fiscalização: DPC82147-FBZL R$ 1,45.
PROTOCOLOn° 89.768, de 11/08/2014.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.7-32948, de 21/08/2014.
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA- Em face do instrumento acima averbado, e conforme documentação arquivada, o imóvel encontra-se inscrito no cadastro imobiliário da PMF sob n° 51.46.017.0283.001-226. Emolumentos: R$ 79,90. Selo de fiscalização: DPC82148-2MWP R$ 1,45.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

AV.8-32948, de 31/10/2014.
LEILÕES - Nos termos do requerimento de 15/09/2014, certifico que foram expedidos Autos Negativos de Primeiro e Segundo Leilão, lavrados em 11/09/2014 e 12/09/2014, respectivamente, ambos por Antonio Magno Jacob da Rocha, Leiloeiro Oficial matriculado na JUCEPAR, sob nº 08/020L. Emolumentos: R$ 79,90. Selo de fiscalização: DQV98915-LOGM R$ 1,45.
PROTOCOLOSnº 90.524, de 22/09/2014 (cancelado); e nº 91.245, de 31/10/2014.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

R.9-32948, de 05/09/2016.
TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, já qualificado, representado nesse ato por Fábio Carlos Pereira da Silva, CPF 287.518.288-98, e Sandra Aderaldo Lima, CPF 216.691.998-78, nos termos da procuração lavrada no 9° Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro 10576, fls. 241/243, em 16/11/2015.
ADQUIRENTE(**S**): HUANG CHAOQUN, brasileiro, comerciante, CPF 224.761.898-71, RG

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Rua Emilio Blum, nº 131
Ed. Hantei Office Building
Bloco A – 6º andar – sala 601
Centro, Florianópolis/SC
CEP 88020-010

48 3222 3931
48 3222 6660
48 99910 0351
contato@3ri.com.br
www.3ri.com.br

54.620.566-5/SSP/SP, "casado na China, de acordo com as leis vigentes naquele País", com YU JIA YING, chinesa, do lar, CPF 232.219.468-99, RNE V459009-1/CGPI/DIREX/DPF, ambos domiciliados na rua Doutor Francisco de Menezes n° 178, Centro, Maceió/AL.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 18 de julho de 2016, lavrada no 13° Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro 4804, fls. 087/092 (Tabelião Avelino Luís Marques).
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
PREÇO: R$ 138.000,00, conforme "lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em 15/10/2015". Obs.: avaliado em R$ 138.000,00 para efeitos fiscais. Foi recolhido o FRJ no valor de R$ 414,00, em 25/08/2016 (boleto nº 0000.50020.1256.7170; aut. ITAU0007 036928965 250816) Emitida a DOI. Emolumentos: R$ 1.093,85. Selo de fiscalização: EJZ55809-FDF6 R$ 1,70.
PROTOCOLOn° 101.119, de 05/08/2016.
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

AV.10-32.948, de 04 de agosto de 2023.
NULIDADE/CANCELAMENTO - Conforme Oficio nº 310045738487 de 11/07/2023, expedido nos autos de Imissão na Posse nº 0302931-46.2016.8.24.0082/SC, da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital (recepcionada por meio de intimação eletrônica do sistema e-Proc, evento 190), foi determinado que se " *proceda à averbação na matrícula nº 32.948, do acórdão que reconheceu a nulidade do leilão extrajudicial do respectivo imóvel e dos atos subsequentes (arrematação, averbação AV.8 e registro R.9)* ", ficando assim cancelados a AV.8 (Leilão) e o R.9 (compra e venda oriunda de arrematação extrajudicial). Fica, em consequência, restabelecida a propriedade consolidada do credor fiduciário (AV6) . Emolumentos: R$ 108,82. ISS: R$ 5,44. FRJ: R$ 24,73 (destinações: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Total: R$ 138,99. Selo de fiscalização: GWE19724-9UQ6.
PROTOCOLO nº 138.713, de 12/07/2023.
Ass. Leonardo Garcia (Substituto)

Certifico que esta é a certidão de **inteiro teor da Matrícula nº 32.948**, conforme acima reproduzido.

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis/SC, 16 de setembro de 2024 às 13:57:57

_____
Joseth Valdete dos Santos

Validade: 30 dias
Documento assinado digitalmente por Joseth Valdete dos Santos CPF 005.841.389-89

Emolumentos:	R$	25,16
FRJ:	R$	5,71
ISS:	R$	1,26
Total:	R$	32,13

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HGA02308-46NW
Confira os dados do ato em:
www.tisc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XJ4GR-8BL2U-GJ6WC-WSZUE
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
Secretaria Municipal da Fazenda

104-0 | CAIXA — **Recibo do Sacado**

Local de Pagamento	Vencimento
EM QUALQUER AGENCIA BANCARIA OU LOTERICA ATE O VENCIMENTO. APOS, SOMENTE NA CAIXA.	**08/10/2015**
Cedente	Código Cedente
PREF. DE FLORIANOPOLIS - CNPJ:82-892.282/0001-43 - IPTU/TAXAS 2015-5%/2015 PRC: ANUAL	**1877 / 557189-8**

Data Documento	Número do Documento	Espécie Doc	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
08/09/2015	51.46.017.0283.001-226	DV	N	08/09/2015	**24000015206020080-7**

Parcela	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	Valor dos Tributos
08/12	SR	REAL			**76,92**

Instruções (Campo de Responsabilidade do Cedente)

VENAL TERRIT: R$ 76.892,21
VENAL PRED..: R$ 50.716,74
AREA LOTE...: 324,00 M2
AREA TRIBUT.: 324,00 M2
TEST PRINC..: 12,10 M
UTILIZACAO..: RESIDENCIAL
TIPO EDIFICA: CASA
VALOR M2 TER: R$ 339,03
VALOR M2 PRE: R$ 427,82
TOTAL UNIDAD: 1
AREA CONSTRU: 230,28 M2
ALIQ TERRENO: 0,5 %
ALIQ PREDIAL: 0,7 %
IMU/ISE IPTU: NAO
FREQUENCIA COLETA: 3 VEZES P/ SEMANA

Tipo	Lei/Artigo	Valor
IT	LC 007/97 224-240	32,03
IP	LC 007/97 224-240	29,58
CR	LC 132/03 ART 1o.	15,31
SUB-TOTAL		76,92
TOTAL		76,92

(-) Descontos
(+) Acréscimos
(=) Valor Cobrado

Localizacao do Imovel
RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199
COQUEIROS - FLORIANOPOLIS - 88.080-120

Numero do DAM: 15206020-08-0

Sacado
JISELLI EDNEIA MALICHESKI
RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199
COQUEIROS - FLORIANOPOLIS - 88.080-120

NP/CPF/CNPJ: 947.491.329-34

Autenticação Mecânica

104-0 | CAIXA 10495.57182 98000.201545 20602.008060 1 65750000007692

Local de Pagamento	Vencimento
EM QUALQUER AGENCIA BANCARIA OU LOTERICA ATE O VENCIMENTO. APOS, SOMENTE NA CAIXA.	**08/10/2015**
Cedente	Código Cedente
PREF. DE FLORIANOPOLIS - CNPJ:82-892.282/0001-43 - IPTU/TAXAS 2015-5%/2015 PRC: ANUAL	**1877 / 557189-8**

Data Documento	Número do Documento	Espécie Doc	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
08/09/2015	51.46.017.0283.001-226	DV	N	08/09/2015	**24000015206020080-7**

Parcela	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	Valor dos Tributos
08/12	SR	REAL			**76,92**

Instruções (Campo de Responsabilidade do Cedente)

IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	32,03
IMPOSTO PREDIAL URBANO	29,58
TAXA DE COLETA DE RESIDUOS SOL	15,31
SUB-TOTAL	76,92

NAO RECEBER APOS 30/04/2016
DESCONTO DE 5% ATE O VENCIMENTO
MULTA: VENCIDO ATE 30 DIAS: 2%
Apos 30dias: 5%
Juros: Selic Conf. Legislacao Municipal

(-) Descontos
(+) Acréscimos
(=) Valor Cobrado

Localizacao do Imovel
RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199
COQUEIROS - FLORIANOPOLIS - 88.080-120

Numero do DAM: 15206020-08-0

Sacado
JISELLI EDNEIA MALICHESKI
RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199
COQUEIROS - FLORIANOPOLIS - 88.080-120

NP/CPF/CNPJ: 947.491.329-34

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
GEOPORTAL / GEOFLORIPA

Consulta N° 17779995447164/2026

Certidão de Endereço

Certificamos que de acordo com o Projeto de Renumeração Imobiliária, instituído pela Lei n.º 3.173 de 29 de dezembro de 1988 e Lei n.º 3.697 de 07 de janeiro de 1992, executado pelo IPUF – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis, o imóvel registrado no Cadastro Imobiliário do Município, com Inscrição n.º **51.46.017.0283.001.226** possui os seguintes dados cadastrais de endereçamento:

Endereço Completo:	**Rua ANTONIO JOSE DUARTE, 199 - Coqueiros - 88080-120**
Distrito Administrativo:	**Coqueiros**
Município:	**Florianópolis**
UF:	**SC**
CEP:	**88080-120**

Florianópolis, 05 de Maio de 2026.

Observações:
A Certidão de Atualização de Endereço consiste em um extrato das informações cadastrais de endereçamento do imóvel constantes no Sistema Tributário Municipal e não atesta a regularidade da via ou do imóvel.
Caso essa certidão não atenda a demanda necessária, deverá ser solicitado por meio do Processo de Certidão de Atualização de Endereço disponível no Portal de Serviços da PMF, no endereço eletrônico disponível em https://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=5219
Caso necessário, entre em contato com a SMPIU – Diretoria de Gestão Territorial: **dgt.smpiu@pmf.sc.gov.br**

Esta consulta, número 17779995447164/2026, tem validade de 30 dias a partir da data de emissão;		
Responsável pela Emissão Prefeitura Municipal de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 05/05/2026	

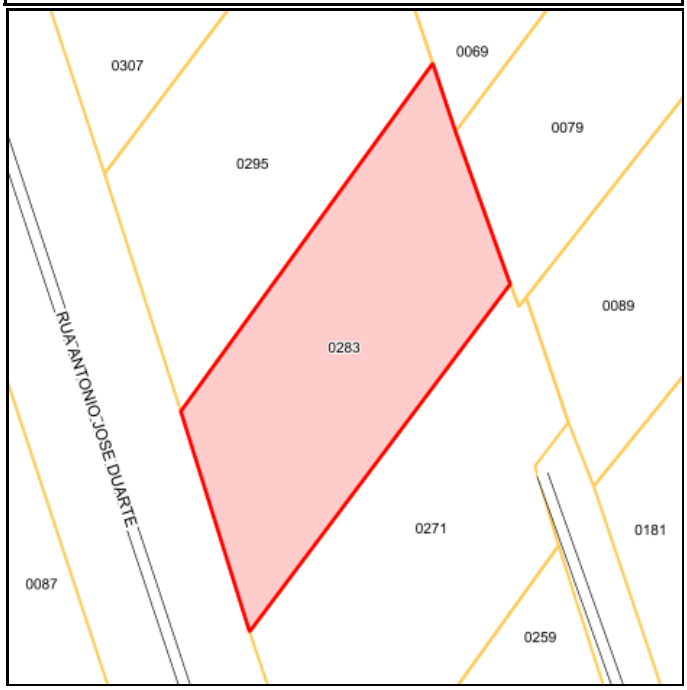
Consulta N° 17779994822310/2026

Certidão Confrontantes

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição: 51.46.017.0283.001.226
Endereço: RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199

Mapa de Localização



* Os números indicados se referem ao número do lote na inscrição imobiliária.
Ex: 21.10.050.**0250**.001.408

LOTES CONFRONTANTES

Inscrição:	51.46.017.0069.005.186	**Contribuinte:**	REJANE SCHITT DE ARAUJO
Inscrição:	51.46.017.0079.001.396	**Contribuinte:**	HAMILTON LEITE
Inscrição:	51.46.017.0271.001.706	**Contribuinte:**	JISELLI EDNEIA MALICHESKI
Inscrição:	51.46.017.0295.001.846	**Contribuinte:**	ANTONIO REGGIANI

Observações:

No caso de existência de mais de uma unidade sobre um mesmo lote, a certidão indicará somente a inscrição raiz, tendo em vista que todas as unidades do respectivo lote apresentam os mesmos confrontantes.

1. Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n. 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade fática ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;
2. Nos termos do art. 9º do Decreto Municipal n. 5.156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel;

3. O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;
4. A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário à certidão do Habite-se;
5. A certidão com os dados cadastrais do imóvel pode ser obtida no site https://e-gov.betha.com.br/cdweb/03114-365/contribuinte/con_informacoescadastrais.faces

Esta consulta, número 17779994822310/2026, tem validade de 120 dias a partir da data de emissão;		
Responsável pela Emissão Prefeitura Municipal de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 05/05/2026	

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
GEOPORTAL / GEOFLORIPA

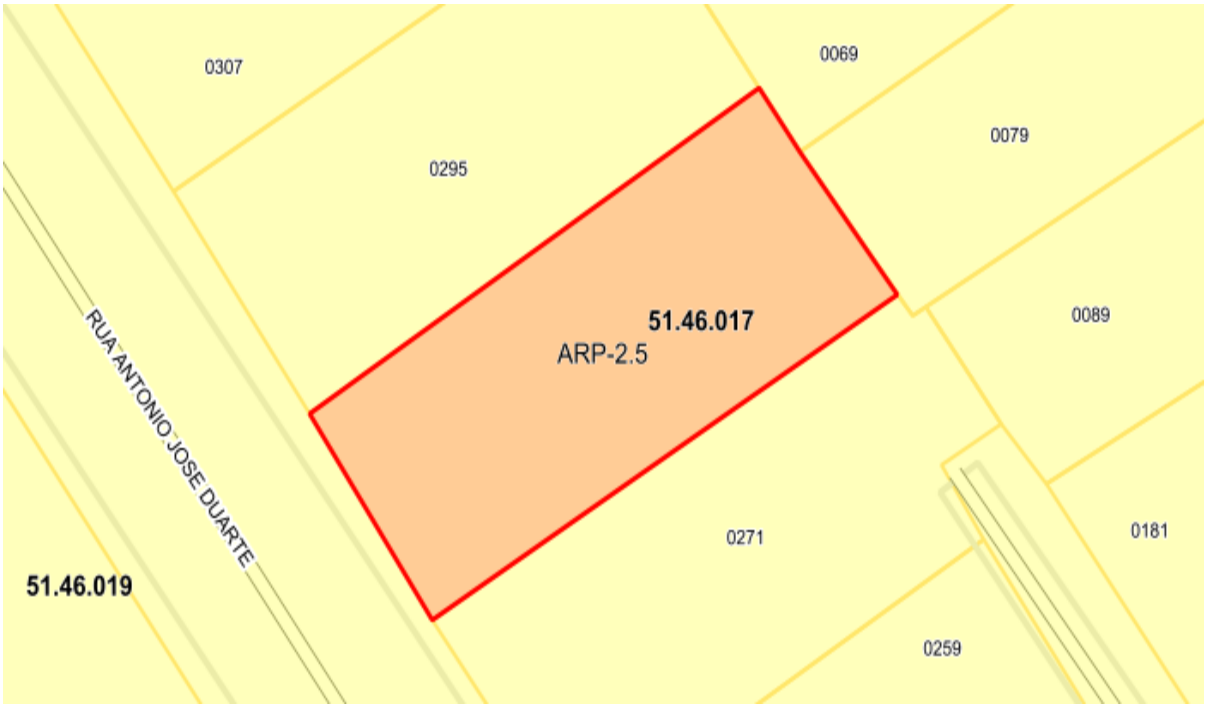
CONSULTA PARA FINS DE INSTALAÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA

N° 005642/2026

Dados da Inscrição Imobiliária Principal

Inscrição Imobiliária: 51.46.017.0283.001
Endereço: RUA ANTONIO JOSE DUARTE
Nº: 199
Inscrição edificada: Sim
Uso do projeto: USO NÃO CADASTRADO
Uso da inscrição: USO NÃO CADASTRADO

Mapa do Zoneamento



Parecer Técnico

Código CNAE: 6821801
Descrição da atividade: CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Lei mãe: 00482/2014
Lei de alteração: 00739/2023
Zoneamento: ARP-2.5 - Área Residencial Predominante
Parecer Técnico: Adequado quanto ao zoneamento. PP = até 200m²

Observações:

* Conforme Art. 59 da Lei Complementar 482/2014, alterada pela Lei Complementar 739/2023, para fins de adequação do uso do solo para instalação de atividades econômicas, incluindo a troca de uso de edificações, os CNAE serão enquadrados conforme a atividade efetiva, ainda que secundária, e de acordo com agrupamentos definidos em norma complementar.

* Conforme Art. 61-A da Lei Complementar 482/2014, alterada pela Lei Complementar 739/2023, nas macroáreas de uso urbano, quando em um mesmo terreno incidirem zoneamentos diferentes, será permitido: (I) estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de cem metros, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público; (II) estender os limites de uso e ocupação do zoneamento frontal até a profundidade máxima de cem metros, desde que o lote tenha testada para vias de trânsito rápido, arteriais, coletoras, subcoletoras ou incentivadas; (III) desconsiderar o zoneamento de menor incidência, desde que este ocupe até vinte por cento da área do

terreno e limitado a uma área de duzentos metros quadrados; (IV) aplicar o uso do zoneamento de maior incidência na testada do terreno; e (V) estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até cinquenta metros.

* No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

<table>
<tr><td colspan="2">Esta consulta, número 005642/2026, tem validade de 30 dias a partir da data de emissão;</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Responsável pela Emissão

Prefeitura Municipal de Florianópolis

http://geoportal.pmf.sc.gov.br/</td><td>Data de emissão

05/05/2026</td></tr>
</table>

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 020171/2026

Inscrição imobiliária: 51.46.017.0283.001
Endereço: RUA ANTONIO JOSE DUARTE, 199
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Coqueiros

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÓBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

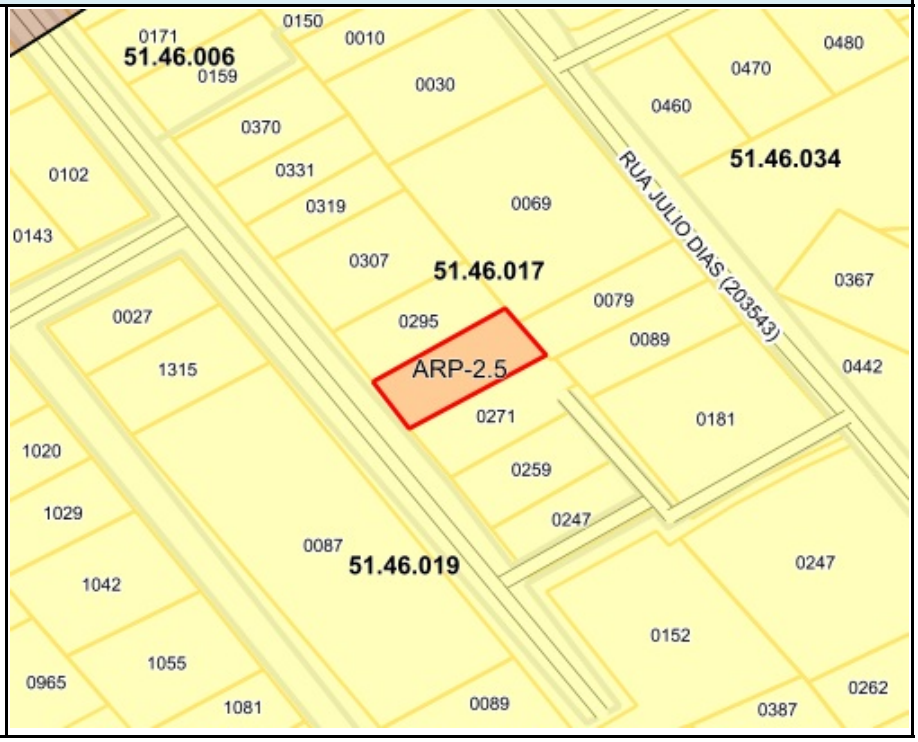
2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
☐ ARP - Área Residencial Predominante

Área do Lote conforme Cadastro: 324.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* ARP-2.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA ANTONIO JOSE DUARTE	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA ANTONIO JOSE DUARTE: Lei 2174/1984 - Lei nº 2174/1984 - Fica denominada "Rua Antonio José Duarte", a rua projetada que parte da via expressa que dá acesso à Ponte Colombo Salles, paralela à Rua Milton Campos, em direção à Max de Souza.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Residências Unifamiliares	ARP-2.5 - Área Residencial Predominante	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.2	1	0.6	0	0.8	2.4

(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.

(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.

(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).

(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.

(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.

(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.

(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.

(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).

(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)

(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).

(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.

(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.

(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 531.04
Não Residencial R$/m² 424.82

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.
Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB
As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023.**

Modo de Licenciamento para Obra
Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno
Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos
As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada
As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade
As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.	
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **05-05-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**

PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.