

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Conforme normas ABNT NBR 14653-1:2019 e 14653-2:2011

1. Identificação do contratante

FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE, CNPJ 83.885.194/0001-87, Cep 88090-490, Rua Frei Fabiano de Cristo, nº 200, Bairro Monte Cristo, Florianópolis, SC, telefone (48) 3348-0808/99923-7958.

2. Identificação do contratado

AVALIE ENGENHARIA LTDA, CNPJ 13.914.029/0001-20, Cep 89218-520, Rua Pero Vaz de Caminha, nº 348, Bairro Costa e Silva, Joinville, SC, telefone (47) 99972-2677, CREA-SC 108208-3.

3. Identificação do imóvel avaliando

Terreno com área de 539,68 m² situado do lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, Bairro Balneário, Florianópolis, SC.



Imagem 001. Visto geral do terreno avaliando

4. **Finalidade:** Venda ou permuta.

5. **Objetivo:** Valor de mercado de compra e venda.

6. **Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:** Imóvel considerado na sua real condição.

7. Documentação

7.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel

Identificação: Matrícula nº 31.788, do 3º RI da Comarca de Florianópolis.

Imóvel: lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, Subdistrito do Estreito, Florianópolis, SC.

Área total do terreno: 539,68 m²

Dimensões e confrontantes:

Frente: 26,16 m.....Rua Vereador Batista Pereira;

Fundos: 26,16 mMoacir Vasconcelos Lobo e Janice Chiquio;

Lateral direita: 20,63 mAdir Maria Alves;

Lateral esquerda: 60,63 m.....Rua Sérgio Gil.

Proprietário: Federação Espírita Catarinense (CNPJ 83.885.194/0001-87).

Data do registro de transmissão: 10/01/2007

8. Vistoria

8.1. Data da vistoria:

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada em 21/02/2026.

8.2. Registro fotográfico

Foto 001. Vista geral do terreno avaliando, na Rua Sérgio Gil.



Foto 002. Vista do imóvel avaliando na Rua Sérgio Gil.



Foto 003. Vista do imóvel na esquina da Rua Sérgio Gil, com a rua vereador Batista Pereira.



Foto 004. Vista da entrada do imóvel na Rua Vereador Batista Pereira.



Foto 005. Vista da esquina da Rua Vereador Batista Pereira e Rua Sérgio Gil.



Foto 006. Vista interna do imóvel, onde atualmente está em funcionamento uma lavação de automóveis.



Foto 007. Vista interna do imóvel, onde atualmente está em funcionamento uma lavação de automóveis.



Foto 008. Vista interna, em direção a esquina.



9. Croqui de localização do avaliando

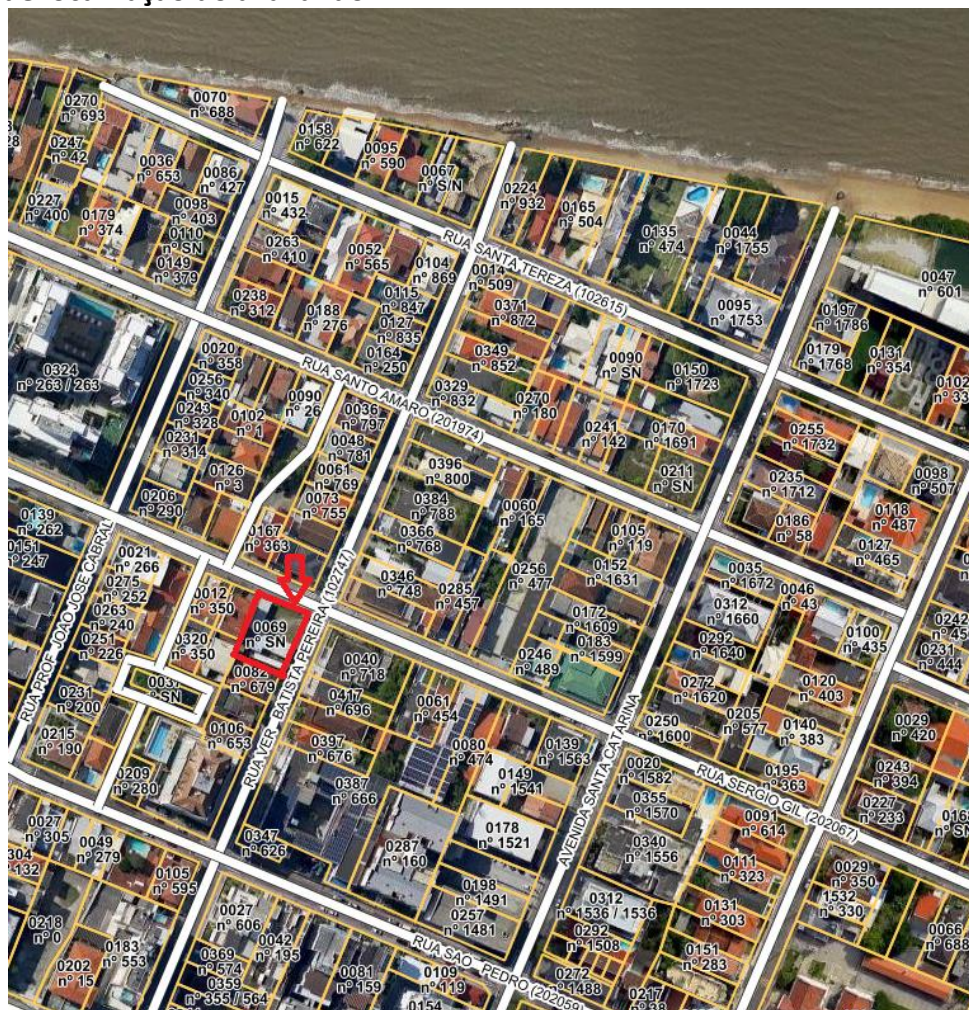


Imagem 002. Croqui de localização - O terreno avaliando está destacado em vermelho.

10. Caracterização da região

10.1. Infraestrutura urbana					
✓	Água potável	✓	Esgoto sanitário	✓	Energia elétrica
✓	Telefone	✓	Pavimentação	✓	Esgoto pluvial
	Gás canalizado	✓	Iluminação pública		

10.2. Serviços públicos e comunitários					
✓	Coleta de lixo	✓	Transporte coletivo	✓	Comércio
✓	Rede bancária	✓	Educação	✓	Saúde
✓	Segurança				

10.3. Região no contexto urbano					
	Não inserido na malha		Ocupação periférica		Região não central
✓	Região central				

10.4. Via de acesso					
	Local		Vicinal	✓	Sub coletora continental
	Arterial ou principal		Rodovia		

10.5. Influências					
	Valorizantes	✓	Sem destaque		Desvalorizantes

10.6. Usos predominantes no logradouro					
✓	Residencial unifamiliar	✓	Residencial multifamiliar	✓	Comercial
	Industrial		Institucional		

10.7. Padrão predominante das edificações no logradouro					
	Mínimo		Baixo		Normal baixo
✓	Normal		Normal alto		Alto
	Luxo				

11. Caracterização do imóvel avaliando

Dados obtidos na CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO, no geoportal:

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.J. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MIN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR ODDC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-6.5	5	1	50%	70%	23.5	29.5	0,25	1	1,97	0,44	0,8	4,21

As demais caracterizações estão descritas na Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado, e na Consulta automatizada para fins de construção em anexo.

12. Diagnóstico de mercado

	Quanto a performance		Nível de ofertas no segmento		Liquidez do Imóvel
	Aparentemente Aquecido		Aparentemente Alto		Provavelmente Alta
✓	Sem Destaque	✓	Sem Destaque	✓	Sem Destaque
	Aparentemente Recessivo		Aparentemente Baixo		Provavelmente Baixa

13. Indicação do método e procedimentos adotados

O método adotado foi o comparativo direto de dados de mercado. Os procedimentos estão descritos no Relatório da Inferência, em anexo.

14. Especificação da avaliação

Grau de fundamentação	Grau de precisão
Grau 2	Grau 3

A memória de cálculo do grau de fundamentação e precisão se encontra em anexo.

15. Planilha dos dados utilizados

Esta planilha se encontra em anexo com o nome Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado.

16. Descrição das variáveis do modelo

Se encontra junto ao Relatório da Inferência, em anexo.

17. Tratamento dos dados e identificação do resultado

O tratamento adotado foi o tratamento científico. Na determinação do resultado, o avaliador adotou a estimativa central do intervalo de confiança, arredondando o valor para um número inteiro com ajuste máximo de 1%.

18. Resultado da avaliação e sua data de referência

Com base nos estudos realizados, demonstrados neste laudo, e na minha experiência como profissional da engenharia de avaliações, determino que:

o valor do imóvel é de R\$ 1.920.00,00 (um milhão novecentos e vinte mil reais)
para a data de referência de **março/2026**

O relatório do software com todas as considerações e análises estatísticas, se encontram em anexo.

19. Responsável técnico pela avaliação

Raquel Sant'Ana, CPF 033.526.539-17, engenheira mestre em civil, especialista em perícias e avaliações de engenharia, CREA-SC nº 055.515-7.

20. Anexos

Anexo 01 – Documentação Dominial;
Anexo 02 – Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado;
Anexo 03 – Localização dos Dados e Avaliando;
Anexo 04 – Relatório da Inferência;
Anexo 05 – Tabelas de Fundamentação e Precisão;
Anexo 06 – ART do Laudo.
Anexo 07 - Consulta automatizada para fins de construção, fornecida pelo contratante.

21. Local e data de emissão

Joinville (SC), 06/02/2025.

Raquel Sant' Ana
AVALIE ENGENHARIA LTDA, CNPJ 13.914.029/0001-20, CREA-SC 108208-3
Eng. Civil M.Sc, CPF 033.526.539-17, CREA-SC 055.515-7