

# **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO**

**PTAM – PARECER TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABRIELA  
APARTAMENTO Nº 101 E VAGA DE GARAGEM  
RUA 232, Nº 208, BAIRRO: MEIA PRAIA, CIDADE: ITAPEMA-SC  
MATRÍCULA 23068**

**SELO CERTIFICADOR COFECI: 117858**

**PROCESSO Nº 0301426 12.2017.8.24.0041/SC**

**AUTOR: MIRIAN KRUPACZ**

**RÉU : VILMA TEREZINHA GROSSL WITT**

**PERITA: HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS**

**CRECI 34.3047 – CNAI 26.065**

**PÓS-GRADUADA EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS**

**DATA BASE: NOVEMBRO/2025**

## Sumário

<b>1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
1.1) Interessado: .....	3
1.2) Proprietários do imóvel avaliando: .....	3
1.3) Objetivo: .....	3
1.3.1) APTO 101 com vaga de garagem .....	3
1.4) Atividades Básicas: .....	4
1.5) Conceito de valor: .....	4
1.6) Condições e limitações: .....	5
1.7) Diagnóstico de Mercado: .....	6
1.8) Diagnóstico de Mercado – Município de Itapema/SC.....	6
1.9) Sobre o Bairro Meia Praia.....	7
<b>2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
2.1) Método comparativo direto de dados de mercado: .....	7
2.2) Especificação da avaliação: .....	8
<b>3) DESCRIÇÃO DO OBJETO .....</b>	<b>10</b>
3.1) Sobre o Edifício Residencial Gabriela .....	10
3.1.2) Localização: .....	11
3.1.3) Acesso: .....	11
3.1.4) Tipo de ocupação circunvizinha: .....	11
3.2) Apartamento 101 e Vaga de garagem.....	12
3.2.1 Descrição .....	12
<b>4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>12</b>
4.1) Homogeneização por Fatores: .....	12
4.2) Coleta de dados: .....	13
4.3) Processamento e análise dos dados: .....	13
4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores: .....	14
4.5) Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet: .....	14
4.6) Cálculo da amplitude do intervalo de confiança: .....	15
4.7) Cálculo do campo de arbítrio: .....	15
4.8) Cálculo do valor de mercado .....	15
4.9) Classificação da avaliação: .....	16
<b>5) CONCLUSÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>6) RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>	<b>17</b>
<b>7) ENCERRAMENTO .....</b>	<b>21</b>
7.1) Anexos: .....	21
7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética: .....	21
7.3) Termo de encerramento: .....	22

## 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1) Interessado:

**Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra.**

### 1.2) Proprietários do imóvel avaliando:

Conforme o ato de **COMPRA E VENDA** lavrado em **28/11/2008**, registrado na matrícula nº 23.068, os proprietários são:

#### a) **VILMA TEREZINHA GROSSI WITT**

Brasileira

Empresária

CPF: 621.160.109-34

Estado civil: casada pelo regime de comunhão parcial de bens com Ademar Witt.

#### b) **ELIANE GROSSL DERETTI**

Brasileira

Funcionária pública

CPF: 421.503.709-30

Casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Jaironi Deretti.

Essas duas proprietárias adquiriram o imóvel através da Escritura Pública de Compra e Venda com instituição de usufruto vitalício, lavrada em 28/11/2008.

A **Matrícula: 23.068** - 1º Ofício De Registro De Imóveis Da Comarca De Itapema/SC, encontram-se devidamente atualizadas, conforme demonstrado no Anexo 04 deste PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, assim como os demais documentos consultados.

### 1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificados, dentro da finalidade indicada:

#### 1.3.1) **APTO 101 com vaga de garagem**

▶ Tipo: Apartamento de uso residencial.

▶ Área do imóvel privativa: 150,18 m<sup>2</sup>.

▶ Andar: 1º andar.

► Endereço: Rua 232, Nº 208, Bairro: Meia Praia, Cidade: Itapema - SC

► Finalidade: Apuração do valor de mercado do imóvel objeto do presente litígio, destinada a subsidiar tecnicamente o Poder Judiciário no âmbito do Processo nº 0301426-12.2017.8.24.0041/SC, oferecendo fundamentos objetivos e imparciais para a adequada tomada de decisão judicial.

#### 1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

► Vistoria: Efetuada no dia 03 de outubro de 2025, iniciando às 14:20 com término às 15:00 horas, na presença da senhora Sônia Araújo síndica.

**Registra-se que nenhuma das partes esteve presente durante a vistoria técnica. Todavia, a síndica, Sra. Sônia Araújo, acompanhou a inspeção e forneceu informações relevantes acerca das condições do apartamento, contribuindo para o adequado entendimento do objeto avaliado e para a consolidação dos elementos necessários à presente avaliação pericial.**

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor de mercado dos imóveis.

► Considerações finais e conclusão.

#### 1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

*1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*

*2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

*“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

## **1.6) Condições e limitações:**

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

### **1.7) Diagnóstico de Mercado:**

Para a tipologia do imóvel em questão, tratando-se APARTAMENTO COM GARAGEM, na microrregião avaliadora MEIA PRAIA, município da região denominada ITAPEMA no Estado de SC, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Ativo e ALTO, Nível de Ofertas de Comportamento MÉDIO/ALTO e Liquidez de Comportamento MÉDIO/ALTO.

### **1.8) Diagnóstico de Mercado – Município de Itapema/SC**

O município de Itapema, localizado na região da Costa Esmeralda, apresenta um dos mercados imobiliários mais dinâmicos e valorizados do Estado de Santa Catarina. Sua economia é fortemente impulsionada pelo setor da construção civil, turismo, serviços e comércio, fatores que contribuem diretamente para o comportamento do mercado de imóveis residenciais e comerciais.

Nos últimos anos, Itapema consolidou-se como polo de verticalização e destino de investimentos imobiliários de médio e alto padrão, especialmente nos bairros Meia Praia, Centro, Morretes e Jardim Praia Mar, regiões que concentram os maiores lançamentos e valorizações. A presença de grandes construtoras regionais e nacionais elevou o nível de oferta de empreendimentos de alto padrão, impactando positivamente a liquidez e os valores unitários de venda.

O mercado apresenta características de comportamento ativo, com oferta constante de unidades novas e seminovas e movimento de absorção relativamente rápido, sobretudo em imóveis com boa localização, vista mar, proximidade de avenidas principais, comércio local, infraestrutura urbana consolidada e facilidades de acesso à BR-101. Observa-se, ainda, uma procura crescente por imóveis para moradia permanente, decorrente do fluxo migratório interestadual, bem como por unidades destinadas a segundas residências ou investimento para locação por temporada.

Em termos de valor, Itapema apresenta valores unitários entre os mais

elevados do país, especialmente na região de Meia Praia, onde os valores de m<sup>2</sup> em edifícios novos ou de alto padrão frequentemente superam os praticados em capitais brasileiras. O perfil de compradores é composto por famílias locais, investidores de outras cidades do Estado e também de outros estados do Sul e Sudeste.

No segmento de usados, imóveis bem conservados e localizados em áreas consolidadas mantêm boa liquidez, com comportamento de mercado classificado como normal a aquecido, dependendo da tipologia. Já unidades antigas, sem elevador ou afastadas dos eixos principais, apresentam liquidez média, com maior sensibilidade a preço.

### **1.9) Sobre o Bairro Meia Praia**

O bairro Meia Praia configura-se como a região mais valorizada e dinâmica do município de Itapema, destacando-se como polo de verticalização, turismo e investimentos imobiliários. Trata-se de um dos mercados mais aquecidos do litoral catarinense, apresentando elevada demanda por unidades residenciais e comerciais, tanto para uso próprio quanto para investimento. A infraestrutura urbana é plenamente consolidada, com ampla disponibilidade de serviços, comércio, escolas, unidades de saúde, supermercados, shopping centers, eixos de mobilidade e proximidade imediata à BR-101. Essa estrutura contribui diretamente para a alta atratividade da região e para a manutenção dos elevados valores unitários de venda e locação.

Nos últimos anos, o bairro tem recebido empreendimentos de médio, alto e altíssimo padrão, impulsionados por construtoras de grande porte que adotam padrões construtivos sofisticados, plantas amplas, áreas de lazer completas e fachadas modernas. Essa tendência estabeleceu Meia Praia como um dos bairros com maior valorização imobiliária do Sul do Brasil, com valores de m<sup>2</sup> comparáveis aos de grandes capitais.

## **2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

### **2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:**

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por

homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## 2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.*

*A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”*

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

### Método Comparativo:

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

*Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:*

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,			

pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de 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	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### 9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

**Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

### 2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

*"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".*

### 3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### 3.1) Sobre o Edifício Residencial Gabriela

O Edifício Residencial Gabriela trata-se de um empreendimento multifamiliar de padrão médio, composto por quatro pavimentos sobre o térreo, edificado em alvenaria estrutural convencional. Apresenta volumetria regular, com linhas arquitetônicas simples e varandas frontais em todos os pavimentos.

A fachada é caracterizada por revestimento texturizado na cor verde, com detalhes em pintura lisa nos elementos estruturais. As sacadas possuem guarda-corpos em alumínio com painéis de vidro, garantindo estética contemporânea, ventilação e boa iluminação natural às unidades.

O pavimento térreo é destinado às garagens privativas, com fechamentos metálicos do tipo portão basculante. O acesso ao edifício se dá por entrada independente lateral, com hall simples compatível ao padrão simples construtivo do empreendimento.

O edifício possui quatro níveis residenciais, cada um deles com apartamentos organizados de forma simétrica, com destaque para as coberturas e unidades de frente, dotadas de amplas varandas. Nota-se, pela tipologia arquitetônica, que se trata de construção voltada ao uso exclusivamente residencial.

Os acabamentos aparentes sugerem precisar de melhor manutenção, algumas patologias visíveis na fachada, como manchas e algumas fissuras. O condomínio encontra-se inserido em área urbana consolidada da Meia Praia, região reconhecida por sua vocação residencial e turística, dotada de completa infraestrutura urbana.

#### Descrição do Pavimento Térreo e Áreas Comuns

O pavimento térreo apresenta piso cerâmico antiderrapante, em padrão claro. Os pilares e elementos estruturais recebem pintura em tom verde, coerente com a identidade visual da fachada.

A circulação interna com áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas, devidamente organizadas junto ao fechamento lateral. O fechamento frontal do condomínio é composto por **portões metálicos**, permitindo o acesso dos veículos.

Observa-se também um espaço frontal pavimentado, com possibilidade de manobra de veículos, além de pequenos recuos laterais que favorecem ventilação e iluminação do térreo.

No interior do hall de acesso, há ambiente de recepção simples, com piso cerâmico bicolor, aparentemente com manutenção regular. O hall conduz diretamente ao elevador social, que atende todos os pavimentos do edifício. O equipamento aparenta estar em funcionamento adequado, com porta metálica padrão, botoeiras atualizadas e sinalização obrigatória conforme normas de segurança. No hall, encontram-se instalados equipamentos de prevenção e combate a incêndio, como extintor e sinalização de emergência, atendendo às exigências do Corpo de Bombeiros.

O acesso às escadas está integrado ao mesmo ambiente do elevador, permitindo opção de circulação vertical por meios independentes.

### 3.1.2) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal do condomínio : Rua 232 nº 208.
- ▶ Bairro: Meia Praia

### 3.1.3) Acesso:

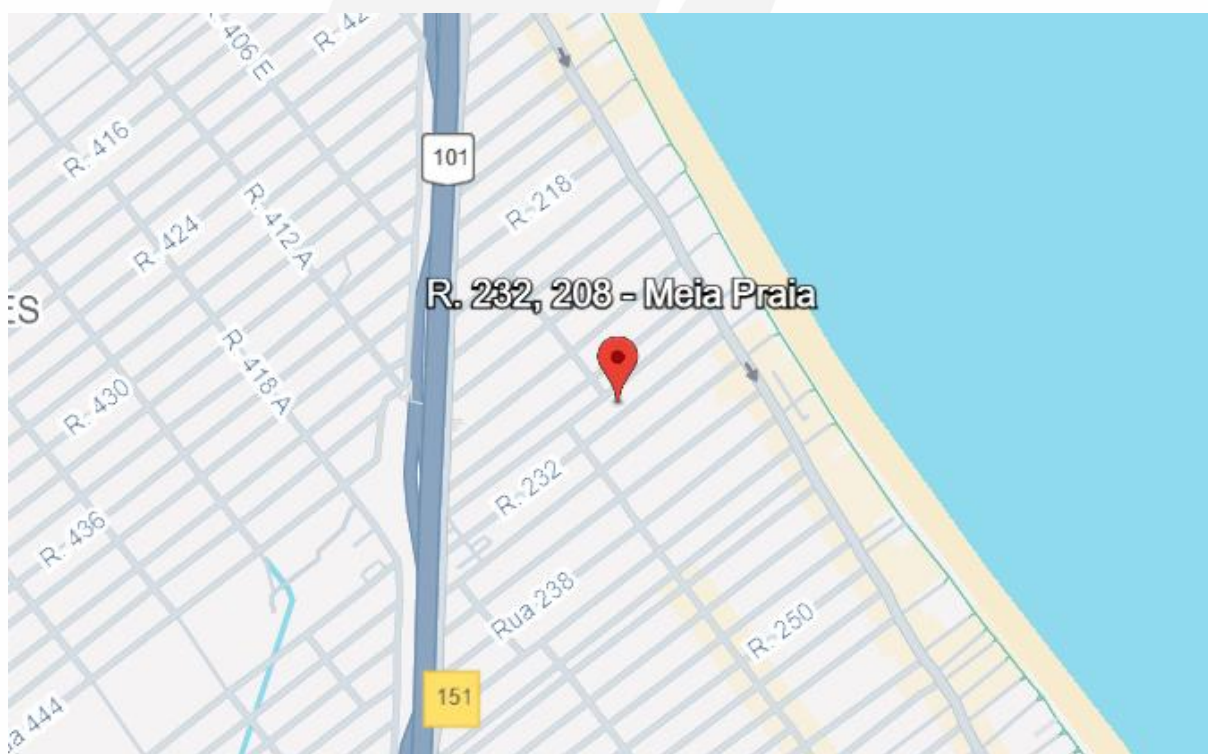
Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é facilitado pela Avenida Nereu Ramos.

### 3.1.4) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial e Comercial;
- ▶ Padrão construtivo: Médio e Alto.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região abaixo:



**Fonte: Google Maps.**



Fonte: Google Earth.

### 3.2) Apartamento 101 e Vaga de garagem

#### 3.2.1 Descrição

O imóvel objeto da presente avaliação **não pôde ser acessado no momento da vistoria** em razão da ausência dos ocupantes. Contudo, considerando que as unidades do pavimento tipo apresentam **layout padronizado**, e que o apartamento nº 208 **serviu como referência material**, tal circunstância **não compromete a precisão da avaliação**, conforme permitido pelas práticas aceitas de vistoria indireta e análise comparativa entre unidades idênticas.

**A unidade apresenta tipologia residencial e é composta por:**

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte;
- sala de estar e jantar integradas;
- cozinha com acesso à área de serviço;
- banheiro social;
- sacada com churrasqueira;
- **01 vaga de garagem**, adequada ao estacionamento de veículo de porte médio, localizada no pavimento térreo.

## 4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

## 4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são APARTAMENTOS 3 QUARTOS COM UMA VAGAS DE GARAGEM, localizados no BAIRRO MEIA PRAIA na CIDADE ITAPEMA, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

## 4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M<sup>2</sup>**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

### F1 ► FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO

Aplicado para equalizar diferenças entre imóveis apenas ofertados no mercado, sujeitos a negociações e descontos, e imóveis transacionados, cujo valor registrado reflete o preço efetivamente praticado. Este fator visa aproximar todos os valores à realidade de fechamento de negócio.

### F2 ► FATOR ÁREA PRIVATIVA

Aplicado para compensar as diferenças de dimensão entre os imóveis da amostra. Considera que unidades menores tendem a apresentar valor unitário mais elevado, enquanto unidades maiores tendem a ter valor unitário reduzido. O fator ajusta as amostras para uma área de referência.

### F3 ► FATOR LAZER

Aplicado para equalizar as amostras quanto ao lazer no empreendimento e até mesmo considerações de proximidades com pontos relevantes e considerados.

#### F4 ► FATOR CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Aplicado para equalizar diferenças no estado de conservação das áreas comuns do condomínio, O objetivo é compensar amostras cujas condições de conservação sejam superiores ou inferiores ao imóvel avaliando.

Esses FATORES foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. **Dos 13 dados da pesquisa**, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no Anexo 2.

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	5600	0,9	1,13	1,02	0,95	5518,65
2	7925,17	0,9	1	0,9	0,9	5777,45
3	7857,14	0,9	0,99	1	0,85	5950,61
4	8029,2	0,9	0,99	1	0,85	6080,91
5	7407,41	0,9	0,99	0,9	1	5940
6	9469,7	0,9	0,98	0,95	0,85	6744,46
7	9689,92	0,9	0,98	0,95	0,85	6901,31
8	8162,42	0,9	0,97	1	0,9	6413,21
9	9150	0,9	0,97	1	0,75	5990,96
10	10000	0,9	0,97	0,95	0,85	7049,48
11	8050,85	0,9	0,97	1	0,8	5622,71
12	8260,87	0,9	0,97	1	0,85	6129,98
13	7950	0,9	0,95	1	0,75	5097,94

#### 4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 6.093,67$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 562,10$$

#### 4.5) Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

### Valor crítico para 13 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,07

Amostra 1: $d =  5.518,65 - 6.093,67  / 562,10 = 1,02 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 2: $d =  5.777,45 - 6.093,67  / 562,10 = 0,56 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 3: $d =  5.950,61 - 6.093,67  / 562,10 = 0,25 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 4: $d =  6.080,91 - 6.093,67  / 562,10 = 0,02 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 5: $d =  5.940,00 - 6.093,67  / 562,10 = 0,27 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 6: $d =  6.744,46 - 6.093,67  / 562,10 = 1,16 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 7: $d =  6.901,31 - 6.093,67  / 562,10 = 1,44 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 8: $d =  6.413,21 - 6.093,67  / 562,10 = 0,57 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 9: $d =  5.990,96 - 6.093,67  / 562,10 = 0,18 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 10: $d =  7.049,48 - 6.093,67  / 562,10 = 1,70 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 11: $d =  5.622,71 - 6.093,67  / 562,10 = 0,84 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 12: $d =  6.129,98 - 6.093,67  / 562,10 = 0,06 < 2.07$	(amostra pertinente)	
Amostra 13: $d =  5.097,94 - 6.093,67  / 562,10 = 1,77 < 2.07$	(amostra pertinente)	

#### 4.6) Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 12 (n-1) graus de liberdade.

##### Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 6.093,67 - 1.36 * 562,10/\sqrt{(13 - 1)} = 5.872,99$$

##### Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 6.093,67 + 1.36 * 562,10/\sqrt{(13 - 1)} = 6.314,35$$

#### 4.7) Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$5.872,99 a R\$6.314,35

### Valor unitário do imóvel avaliando: R\$6.018,49

#### 4.8) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$6.018,49 \* 150,18 = R\$903.857,13

**VALOR DE MERCADO APARTAMENTO E VAGA**

**R\$ 904.000,00**

**NOVECENTOS E QUATRO MIL REAIS**

**Regras de Arredondamento segundo a NBR 14653-1:2019:6.8.1**

É permitido arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

**4.9) Classificação da avaliação:**

◆ **Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	3
Pontuação atingida			12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau III.**

◆ **Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{5.872,99 - 6.314,35}{6.018,49} = \mathbf{7,33\%}$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
<b>Classificação quanto à precisão: Grau III</b>			

## 5) CONCLUSÃO

Dessa forma, considerando as características do imóvel avaliando, os resultados obtidos no tratamento das amostras e a análise dos fatores influenciáveis de ordem social, econômica, governamental, física e natural, conclui-se que o valor de mercado do bem, na data de referência da avaliação, corresponde:

### **VALOR DE MERCADO**

**R\$ 904.000,00**  
**(NOVECENTOS E QUATRO MIL REAIS)**

## 6) RESPOSTAS AOS QUESITOS

Foram encaminhados os quesitos formulados pelo advogado Leonardo César Stocksneider, inscrito na OAB/SC 41.742 e OAB/PR 77.305, os quais passam a ser devidamente e integralmente transcritos e respondidos no presente laudo.

### **A parte vem apresentar os quesitos da perícia técnica:**

- 1) Queira o Senhor Perito informar qual a metodologia utilizada na avaliação segundo a NBR 14653-2 da ABNT, justificando a sua adoção.**

**RESPOSTA:** A metodologia utilizada na presente avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme estabelece a ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, item 9.2, que disciplina os procedimentos específicos para avaliações por inferência a partir de amostras de mercado.

Tal método identifica o valor de mercado do imóvel avaliando mediante tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, estruturando-se na

pesquisa, análise e homogeneização dos dados coletados, conforme determina o item 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais, o qual conceitua:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.”

**A adoção desse método justifica-se porque:** Existe oferta suficiente de imóveis comparáveis (apartamentos de 3 dormitórios e 1 vaga no bairro Meia Praia, Itapema), conforme listado no Anexo 2 do laudo.

A amostra é estatisticamente representativa, contendo 13 dados, atendendo à quantidade mínima exigida pela norma para fundamentação Grau III.

O método é o mais indicado para determinação de valor de mercado em imóveis urbanos residenciais, quando há disponibilidade de dados confiáveis, situação plenamente atendida conforme demonstrado na etapa de coleta e tratamento dos dados.

Permite adoção de tratamento por fatores, conforme prevê a NBR 14.653-2, possibilitando equalizar as diferenças entre as amostras quanto a oferta/transação, área privativa, lazer, conservação e demais atributos influenciadores.

Assim, o método comparativo direto de dados de mercado foi escolhido por ser o mais adequado, tecnicamente aceito e normativamente indicado para a tipologia do imóvel avaliando, permitindo a obtenção de valor de mercado objetivo, fundamentado e estatisticamente validado.

## **2) Queira o Senhor Perito caracterizar o imóvel objeto da lide, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de Conservação.**

**RESPOSTA:** o imóvel objeto da presente lide refere-se ao Apartamento nº 101, localizado no 1º pavimento do Edifício Residencial Gabriela, situado na Rua 232, nº 208, Bairro Meia Praia, Itapema/SC, conforme matrícula nº 23.068.

Durante a vistoria realizada em 03/10/2025, não foi possível acessar a unidade devido à ausência dos ocupantes; entretanto, considerando que o edifício possui layout padronizado entre os pavimentos tipo, procedeu-se à análise técnica com base no apartamento nº 208, unidade idêntica situada no mesmo empreendimento. Tal procedimento está de acordo com as práticas aceitas de vistoria indireta em avaliações de imóveis multifamiliares de tipologia repetitiva.

Com base nas informações obtidas in loco, na tipologia padrão do edifício e nos elementos documentais, o imóvel apresenta as seguintes características:

### **a) Características físicas e distribuição interna**

03 dormitórios, sendo 01 suíte;

sala de estar e jantar integradas;

cozinha com acesso à área de serviço;

banheiro social;

sacada com churrasqueira;

01 vaga de garagem privativa localizada no térreo, dimensionada para veículo de porte médio;

Área privativa: 150,18 m<sup>2</sup>.

## **b) Acabamentos**

Com base na unidade de referência e no padrão visível das áreas comuns, infere-se que o imóvel possui acabamentos compatíveis ao padrão construtivo médio, caracterizado por:

Piso cerâmico nas áreas sociais e molhadas;

Paredes internas com acabamento em massa corrida e pintura acrílica;

Portas internas em madeira;

Esquadrias em alumínio;

Sacada com guarda-corpo em alumínio e vidro, típico das edificações da região;

Banheiros com revestimento cerâmico até o teto, louças padrão e ventilação;

Cozinha com revestimento cerâmico parcial, conforme tipologia observada.

## **c) Estado de conservação**

Com relação ao estado geral, considerando: observações diretas no edifício, informações da síndica presente na vistoria, e o padrão arquitetônico das demais unidades o imóvel apresenta estado de conservação compatível com sua idade e padrão construtivo, sem registros de reformas recentes.

O condomínio apresenta: fachadas com patologias superficiais (manchas e pequenas fissuras), pintura externa demandando manutenção, áreas comuns com manutenção considerada regular, elevador em funcionamento adequado, hall simples, porém preservado.

Para fins avaliatórios, o estado de conservação do imóvel foi classificado como regular, sem fatores depreciativos graves que comprometam o valor de mercado.

### **3) Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças.**

**RESPOSTA:** O imóvel avaliando está localizado na Rua 232, nº 208, Bairro Meia Praia, Município de Itapema/SC, inserido em região urbanizada e consolidada.

#### **Localização**

Conforme descrito no laudo (item 3.1.2), o imóvel possui como logradouro frontal a Rua 232, no bairro Meia Praia, área reconhecida pela forte presença de edificações residenciais e comerciais, com infraestrutura urbana plenamente estabelecida.

#### **Acesso**

No que se refere ao acesso, o laudo informa (item 3.1.3) que a região é servida pela Avenida Nereu Ramos, importante via de circulação que facilita a mobilidade urbana no entorno imediato do imóvel.

#### **Infraestrutura e características do logradouro**

A Rua 232 apresenta características compatíveis com região urbanizada, com vias pavimentadas e acesso facilitado aos serviços e comércios locais, conforme demonstrado pela foto aérea anexada ao laudo (item 3.1.4).

#### **Padrão e tipo das edificações circunvizinhas**

De acordo com o laudo (item 3.1.4), a ocupação circunvizinha é predominantemente composta por:

Imóveis residenciais e comerciais;

Padrão construtivo médio e alto, característicos do bairro Meia Praia.

Essas informações encontram-se confirmadas na imagem aérea apresentada no laudo, que evidencia o adensamento urbano e a predominância de edifícios multifamiliares ao redor do imóvel avaliando.

#### **4) Queira o Senhor Perito demonstrar detalhadamente os cálculos efetuados para obtenção do valor arbitrado.**

**RESPOSTA:** Os cálculos efetuados para a obtenção do valor arbitrado encontram-se detalhadamente demonstrados ao longo do item 4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO, especialmente nos subitens 4.3 a 4.8, bem como no

Em síntese, nesses trechos estão expostos:

- o tratamento por fatores aplicado às 13 amostras de mercado (F1 a F4), com apresentação da planilha de homogeneização;
- o cálculo da média (X) e do desvio-padrão (S) da amostra;
- a verificação pelo Critério Excludente de Chauvenet para confirmação da pertinência das amostras;
- o intervalo de confiança de 80% e o conseqüente campo de arbítrio do valor unitário;
- a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando e, na sequência, a multiplicação pela área privativa (150,18 m<sup>2</sup>) para alcançar o valor global;
- o arredondamento final do valor de mercado para R\$ 904.000,00, em conformidade com a NBR 14.653-1:2019, quanto às regras de arredondamento.

#### **5) Queira o Senhor Perito informar quem são os atuais ocupantes do imóvel objeto da presente lide. Se está locado ou ocupado pelos proprietários. Caso esteja locado, qual o valor da locação?**

- **RESPOSTA:** No momento da vistoria realizada em 03/10/2025, não foi possível acessar a unidade em razão da ausência dos ocupantes, conforme registrado no item 3.2.1 do laudo. Assim, a perita limita-se a registrar a ausência de dados suficientes para responder de forma conclusiva somente este quesito, não sendo possível identificar se o imóvel está ocupado pelos proprietários ou locado, tampouco o eventual valor de locação.
- **Ressalta-se que essa limitação não altera a confiabilidade do valor do imóvel, uma vez que a avaliação se fundamentou em metodologia comparativa de mercado, independente da situação de ocupação da unidade.**

#### **6) Queira o Senhor Perito apresentar quaisquer outros esclarecimentos que entenda necessários para o deslinde da demanda.**

**RESPOSTA:** O imóvel tem uma dívida de IPTU de **R\$ 17.576,48** (anexo).

Sem mais esclarecimentos a acrescentar. Agradeço a oportunidade de apresentar o presente trabalho pericial.

## 7) ENCERRAMENTO

### 7.1) Anexos:

- 1 – Relatório Fotográfico;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Memórias de Cálculo
- 4 – Documentos consultados
- 5 – Selo COFECI
- 6 – Certificados Avaliadora

### 7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Essa signatária atesta que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente por essa perita.

▶ A signatária não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

▶ A signatária não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados.

### 7.3) Termo de encerramento:

E para que produza os seus efeitos legais eu, HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SC sob nº 3.4307 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 026-065, assina e certifica este Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 45 (Quarenta e cinco) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

**Balneário Camboriú, 24 de novembro de 2025.**

**HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS**

Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SC sob nº 3.4307  
Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 026-065  
Pós-graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias

## ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Frente do Residencial Gabriela.



Foto 2 – Vaga de garagem



Foto 3 – Acesso a vaga e circulação



Foto 4 – Acesso aos apartamentos por escada



Foto 5 – Acesso aos apartamentos por elevador



Foto 6 – Foto frente do imóvel avaliando



Foto 6 – Foto lateral do imóvel avaliando

## **ANEXO 2 - AMOSTRAS**

### **Listagem com os elementos pesquisados:**

ID	Município	Bairro	Endereço	Dormitórios	Vagas de Garagem	Área total	Valor unitário	Valor total	Contato
1	Itapema	Meia Praia	Rua 284	3	1	400	5600,00	2240000,00	<a href="#">Imobille Negócios Imobiliários</a>
2	Itapema	Meia Praia	Rua 313-B, Nº 208	3	1	147	7925,17	1165000,00	<a href="#">Pb Imóveis Exclusivos</a>
3	Itapema	Meia Praia	Rua 236, Nº 61	3	1	140	7857,14	1100000,00	<a href="#">Eraci Eponina Jaques De Oliveira</a>
4	Itapema	Meia Praia	Rua 208, Nº 85	3	1	137	8029,20	1100000,00	<a href="#">Pb Imóveis</a>
5	Itapema	Meia Praia	Rua 265, Nº 73	3	1	135	7407,41	1000000,00	<a href="#">Pb Imóveis</a>
6	Itapema	Meia Praia	Rua 295, Nº 100	3	1	132	9469,70	1250000,00	<a href="#">Conceito Imóveis Ponta Grossa</a>
7	Itapema	Meia Praia	Rua 248, Nº 233	3	1	129	9689,92	1250000,00	<a href="#">Eraci Eponina Jaques De Oliveira</a>
8	Itapema	Meia Praia	Rua 298, Nº 381	3	1	120	8162,42	979490,00	<a href="#">Newcore</a>
9	Itapema	Meia Praia	Rua 210	3	1	120	9150,00	1098000,00	<a href="#">Le Ativa Imoveis</a>
10	Itapema	Meia Praia	Rua 264, Nº 155	3	1	120	10000,00	1200000,00	<a href="#">Pb Imóveis Exclusivos</a>
11	Itapema	Meia Praia	Rua 210, Nº 161	3	1	118	8050,85	950000,00	<a href="#">Sadi Junior Pereira Bitencourt</a>
12	Itapema	Meia Praia	Rua 244, Nº 145	3	1	115	8260,87	950000,00	<a href="#">Mariana Naegeli Soares</a>
13	Itapema	Meia Praia	Rua 286	3	1	100	7950,00	795000,00	<a href="#">Sollo48 Litoral</a>

10 fotos Mapa

**Imobille Negócios Imobiliários**  
Creci: 04223-J-SC

Nenhuma classificação Ⓞ  
2.757 imóveis cadastrados

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / Rua 284

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 400 m² por R\$...**

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
400 m²	3	2	1

Mobiliado Cozinha Área de serviço +2

**Localização**  
Rua 284 - Meia Praia, Itapema - SC

Ver mapa ampliado

Google Maps

Envie uma mensagem

LAURA [Controle sua privacidade](#) AdOpt

HELEN [Política de Privacidade - Termos de uso](#)

20 fotos Video Mapa Tour Virtual

**Pb Imóveis Exclusivos**

5/5 (1 classificação) Ⓞ  
150 imóveis cadastrados

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / Rua 313-B

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 147 m² por R\$...**

Metroagem	Quartos	Banheiros	Vagas
147 m²	3	2	1

Mobiliado Aceita animais Elevador +5

**Localização**  
Rua 313-B, 208 - Meia Praia, Itapema - SC

Ver mapa ampliado

Google Maps

Envie uma mensagem

LAURA [Controle sua privacidade](#)

HELEN [Política de Privacidade - Termos de uso](#)

13 fotos Mapa

**Eraci Eponina Jaques De Oli...**  
Creci: 21374-F-SC

Nenhuma classificação Ⓞ  
555 imóveis cadastrados

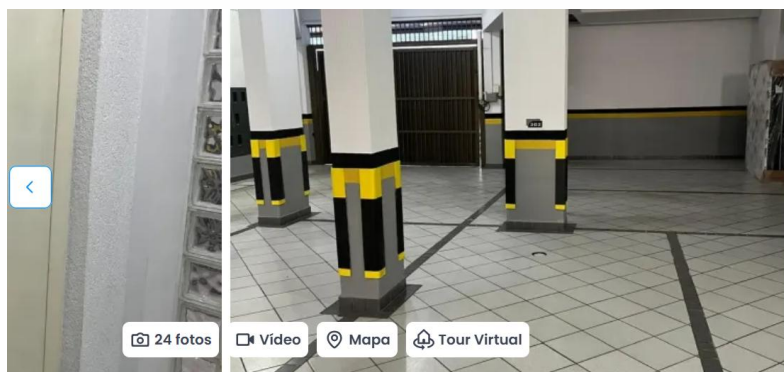

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / Rua 236

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$...**

**Localização**

Envie uma mensagem

24 fotos | Vídeo | Mapa | Tour Virtual

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 208**

**Destaque** | Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 137 m² por R\$...**

Metroagem 137 m² | Quartos 3 | Banheiros 2 | Vagas 1

**Localização**  
Rua 208, 85 - Meia Praia, Itapema - SC  
Ver mapa ampliado

**Pb Imóveis**  
Nenhuma classificação | 149 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem  
LAURA MARIA BATTISTOTTI DOS SANTO




15 fotos | Vídeo | Mapa | Tour Virtual

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 265**


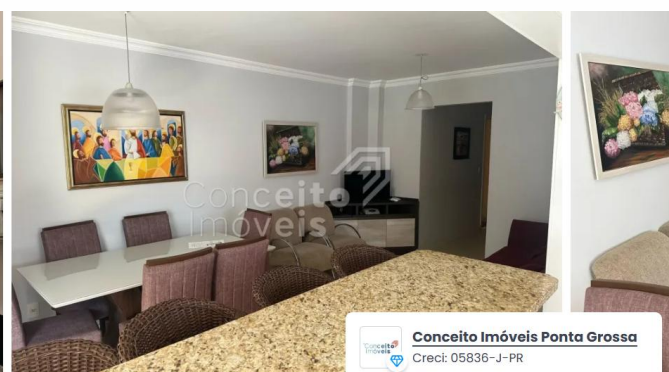
Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 135 m² por R\$...**

**Localização**  
Rua 265, 73 - Meia Praia, Itapema - SC

**Pb Imóveis**  
Nenhuma classificação | 149 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

16 fotos | Mapa



Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 295**

Para comprar | Apartamento | Compartilhar | Favoritar

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 132 m² por R\$...**

**Conceito Imóveis Ponta Grossa**  
Creci: 05836-J-PR  
5/5 (1 classificação) | 550 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

19 fotos Mapa

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 248**

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Eraci Eponina Jaques De Oli...**  
Creci: 21374-F-SC

Nenhuma classificação ⓘ  
555 imóveis cadastrados

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 129 m² por R\$...**

Localização

Envie uma mensagem




18 fotos Vídeo Mapa

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 298**

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Newcore**

4.4/5 (88 classificações) ⓘ  
55.346 imóveis cadastrados



18 fotos Mapa

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 210**

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Le Ativa Imoveis**  
Creci: 02298-J-SC

Nenhuma classificação ⓘ  
36 imóveis cadastrados

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$...**

Localização

Envie uma mensagem




14 fotos Vídeo Mapa Tour Virtual

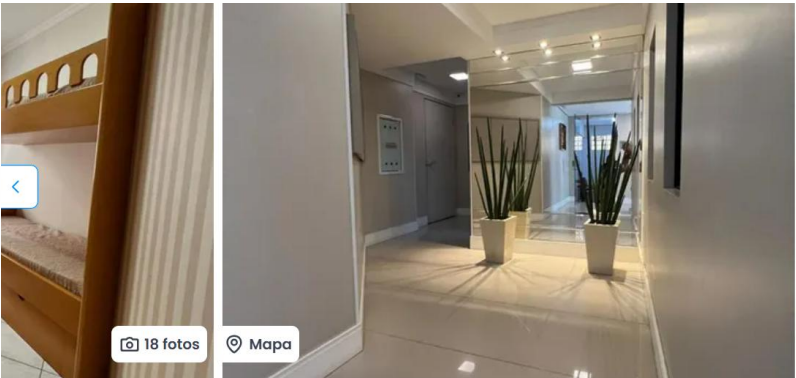
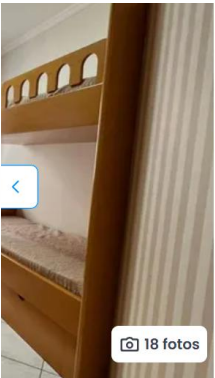

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 264**

Destaque Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Pb Imóveis Exclusivos**

5/5 (1 classificação) 150 imóveis cadastrados

**Apartamento com 3 Quartos e 2** Localização **Envie uma mensagem**

18 fotos Mapa

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 210**

Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**Sadi Junior Pereira Bitenc...**  
Creci: 30854-F-RS

5/5 (1 classificação) 40 imóveis cadastrados

**Apartamento com 3 Quartos e 2** Localização **Envie uma mensagem**




17 fotos Mapa

Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / **Rua 244**

Destaque Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

**MN Mariana Naegeli Soares**  
Creci: 52312-F-SC

Nenhuma classificação 72 imóveis cadastrados

**Apartamento com 3 Quartos e 2** Localização **Envie uma mensagem**  
banheiros à Venda, 115 m² por R\$...



Venda / SC / Apartamentos à venda em Itapema / Meia Praia / Rua 286

Destaque Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m<sup>2</sup> por R\$...

Localização  
Rua 286 - Meia Praia - Itapema - SC

Envie uma mensagem

Sollo48 Litoral  
Creci: 9587-J-SC

4.5/5 (2 classificações)

1.402 imóveis cadastrados

## ANEXO 3 - MEMÓRIAS DE CÁLCULOS DA ÁREA

Nº	Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando	FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n"
1	400	MAIOR	0,125	2,663470502	1,13
2	147	MAIOR	0,125	0,97882541	1,00
3	140	MAIOR	0,125	0,932214676	0,99
4	137	MAIOR	0,125	0,912238647	0,99
5	135	MAIOR	0,125	0,898921294	0,99
6	132	MAIOR	0,125	0,878945266	0,98
7	129	MAIOR	0,125	0,858969237	0,98
8	120	MAIOR	0,125	0,799041151	0,97
9	120	MAIOR	0,125	0,799041151	0,97
10	120	MAIOR	0,125	0,799041151	0,97
11	118	MAIOR	0,125	0,785723798	0,97
12	115	MAIOR	0,125	0,765747769	0,97
13	100	MAIOR	0,125	0,665867626	0,95
14	69	MAIOR	0,125	0,459448662	0,91

150,18 <---- ÁREA DO AVALIANDO  
 105,126 <---- LIMITE INFERIOR ( - 30%)  
 195,234 <---- LIMITE SUPERIOR ( + 30%)

CÉLULAS EM BRANCO ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA  
 CÉLULA EM AZUL ÁREA DO AVALIANDO  
 CÉLULAS EM LARANJA 0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff inferior a 30%)  
 CÉLULAS EM VERDE FATOR ÁREA

## ANEXO 4 – DOCUMENTOS CONSULTADOS

### Matrícula

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em 24/11/2025 13:50:13

CNM: 150433.2.0023068-91



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
Poder Judiciário – Comarca de Itapema  
Ofício de Registro de Imóveis  
CNPJ 11.788.697/0001-23 – Instalado em 28/02/2000

## REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

**Matrícula nº 23068.** Itapema, 01 de Fevereiro de 2011.  
**IMÓVEL:** O Apartamento nº 101, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABRIELA, e sua respectiva vaga de garagem, cuja metragem está embutida na área total do apartamento, o qual contém área total construída de 150,1875m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 12,5000% do terreno de 365,50m<sup>2</sup>, onde está construído referido edifício, com acesso para a Rua 232 nº 216, zona 2, Andorinha, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC.

**PROPRIETÁRIA:** ALBATROZ ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 86.916.954/0001-64, com sede em Brusque-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** M-03087, L-2, Fl.1, 16/10/1996, 2º ORIBC.

FRJ: não incide.

Protocolo nº 40748, de 07/01/2011.

Emol.: R\$4,95; Selo(1 ato) BZO 82445: R\$1,00

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular

*Marcelino Valente*  
Escrevente Gerente

AV.1-M-23068. Itapema, 01 de Fevereiro de 2011.

**RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO:** Conforme Ofício Circular nº 09/2008-Secondi, expedido em 10 de março de 2008 pela Prefeitura Municipal de Itapema, e em razão da Lei Municipal nº 2279/04, os bairros Andorinha e Castelo Branco passam a denominar-se Meia Praia.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular

*Marcelino Valente*  
Escrevente Gerente

AV.2-M-23068. Itapema, 01 de Fevereiro de 2011.

**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:** A requerimento da parte interessada, datado de 22/01/2010, e conforme Terceira Alteração Contratual, datada de 27/05/1999, registrada na JUCESC em 22/07/1999, sob nº 99 0 304191, acompanhada de Certidão Simplificada de 22/07/2010, expedida pela JUCESC, fica constando que a razão social de Albatroz Administradora e Incorporadora Ltda foi alterada para **ALBATROZ INCORPORADORA LTDA**, já qualificada.

FRJ: não incide.

Protocolo nº 40748, de 07/01/2011.

Emol.: R\$66,65; Selo(1 ato) BZO 82352: R\$1,00.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular

*Marcelino Valente*  
Escrevente Gerente

R.3-M-23068. Itapema, 01 de Fevereiro de 2011.

**COMPRA E VENDA:** Escritura Pública de Compra e Venda com Instituição de Usufruto Vitalício de 28/11/2008, lavrada no Tabelionato desta Comarca de Itapema-SC, no livro nº 291,

- segue F. 1-V -

Avenida Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000-Itapema/SC

CNM: 150433.2.0023068-91



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
Poder Judiciário - Comarca de Itapema  
Ofício de Registro de Imóveis  
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

.....cont. da MATRÍCULA n° 23068 - Registro Geral fls. 1-v

fls.182/v.

Outorgante: **Albatroz Incorporadora Ltda**, com sede na Rua Padre Gatone, 20, sala 204, Centro, Brusque-SC, já qualificada.

Outorgadas: 1ª) **VILMA TEREZINHA GROSSL WITT**, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob n° 621.160.109-34, portadora da C.I. n° 2.017.363-SC, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com **Ademar Witt**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n° 541.494.109-25, portador da C.I. n° 9/R-1.647.939-SC, residentes e domiciliados na Rua Jose Cassias Pereira, 1147, Vila Nova, Mafra-SC; e 2ª) **ELIANE GROSSL DERETTI**, brasileira, funcionária pública, inscrita no CPF sob n° 421.503.709-30, portadora da C.I. n° 21/R-2.243.458-SC, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com **Jaironei Deretti**, brasileiro, funcionário público, inscrito no CPF sob n° 423.205.189-91, portador da C.I. n° 685.280-SC, residentes e domiciliados na Rua Benemérito Miguel Meister, s/n°, Vila Nova, Mafra-SC.


Valor: R\$66.000,00, ITBI e FRJ sobre R\$66.000,00.  
FRJ expedido pelo Tabelionato e constante na Escritura, no valor de R\$438,00 (em conjunto com a instituição de usufruto), recolhido junto ao Banco Besc, em 11, 25 e 28/11/2008, conforme autenticações n° 17700111108002760, 01600251108000774 e 01600281108842315.

A parte atribui a este imóvel, para fins de cálculo de emolumentos e FRJ o valor de R\$314.550,00. FRJ sob nosso número 0000.50020.0580.2168, no valor de R\$102,00, recolhido sobre a diferença, junto ao Banco do Brasil, em 26/07/2010, conforme autenticação n° D.3F0.7EC.DD1.B6F.878, e FRJ devido no valor de R\$134,00, recolhido a maior sob nosso número 0000.50020.0633.4940, no valor de R\$183,33 (em conjunto com a instituição de usufruto), recolhido sobre a diferença, junto ao Banco do Brasil, em 20/01/2011, conforme autenticação n° F.89B.501.7DC.16B.FAO.

Protocolo n° 40748, de 07/01/2011.

Emol.: R\$868,00; Selo(1 ato) BZO 82446: R\$1,00.

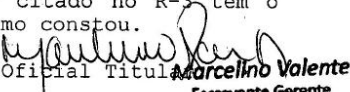
Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular   
Escrevente Gerente

AV.4-M-23068. Itapema, 18 de Abril de 2011.

**RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO:** Conforme documentação arquivada, fica constando que o FRJ no valor de R\$102,00 citado no R-3 tem o nosso número 0000.50020.0580.2169, e não como constou.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular   
Escrevente Gerente

AV-5-23068. Itapema, 07 de Maio de 2014.

**DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO.**

**EXEQUENTE:** **HÉLIO SILVINO SCHULTZ**, brasileiro, engenheiro de segurança  
- segue F. 2 -

CNM: 150433.2.0023068-91



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
Poder Judiciário – Comarca de Itapema  
Ofício de Registro de Imóveis  
CNPJ 11.788.697/0001-23 – Instalado em 28/02/2000

## R E G I S T R O   D E   I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 2

**Matrícula nº 23068 - cont.:**

do trabalho, solteiro, inscrito no CPF sob nº 538.897.209-78, portador da C.I. nº 1.091.150 SC, residente e domiciliado na Rua Campos Sales, nº 52, Centro, Mafra-SC. EXECUTADOS: ADEMAR WITT, inscrito no CPF sob nº 541.494.109-25 e VILMA TEREZINHA GROSSL WITT, inscrita no CPF sob nº 621.160.109-34. Conforme requerimento datado de 17/04/2014 e Certidão expedida pelo Cartório de Distribuição da Comarca de Mafra-SC; em 15/04/2014, fica constando, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, que foi distribuída em 10/04/2014 para a 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra, a Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, sob nº 041.14.600196-7. Valor da causa: R\$55.107,30. Protocolo nº 60539, de 24/04/2014. Emolumentos: R\$79,90. Selo de fiscalização: DLG44601-E1TZ, R\$1,45.  
Giovani de Souza - Interventor.

Av-6-23.068. Itapema, 02 de junho de 2023.

**PENHORA.**

**EXEQUENTE: MARCELO FERNANDES. EXECUTADO: ADEMAR WITT.** Conforme Termo de Penhora, expedido em 19/12/2019, o imóvel desta matrícula, está penhorado na Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0300170-34.2017.8.24.0041/01, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra-SC, por ordem do MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Salvan Fernandes. Valor da causa R\$ 27.888,91 em 16/08/2019. Protocolo nº 97.527, de 20/12/2019. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GDT02967-T5ER, Valor do FRJ: Isento.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

Av-7-23.068. Itapema, 15 de junho de 2023.

**RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado na AV-6 o valor dos emolumentos e do FRJ para constar: Emolumentos: R\$ 301,07. Valor do FRJ: 68,43 (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%). Protocolo nº 131.562, de 15/06/2023. Selo de fiscalização: GUL31892-EFSA.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

Av-8-23.068. Itapema, 27 de julho de 2023.

**RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado na AV-6 desta matrícula que a penhora recai sobre a parte ideal pertencente ao executado, e não como constou. Protocolo nº 97.527, de 20/12/2019. Selo de fiscalização: GUL42990-RT60.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

Av-9-23.068. Itapema, 31 de julho de 2023.

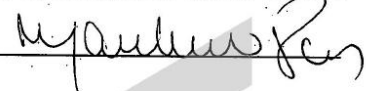
**- segue folha 02 verso -**

continuação da MATRÍCULA nº 23.068 - Registro Geral

folha 02 verso

**PENHORA.**


**EXEQUENTE: MIRIAN KRUPACZ. EXECUTADA: VILMA TEREZINHA GROSSL WITT.** Conforme Termo de Penhora, expedido em 27/08/2019, Ofício nº 310046334908, de 24/07/2023, e Decisão datada de 14/10/2021, a parte ideal do imóvel desta matrícula pertencente à executada está penhorada na Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0301426-12.2017.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra-SC, por ordem do Juiz de Direito, Rafael Salvan Fernandes. Valor da causa: R\$ 22.849,24, em 04/09/2017. Depositária: a executada. Protocolo nº 112.028, de 03/09/2021. Emolumentos: R\$ 142,67. Selo de fiscalização: GUL43490-9KH6, Valor do FRJ: 32,42 (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%).

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto. 

Av-9-23.068. Itapema, 22 de agosto de 2023.

**RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado na AV-7 desta matrícula o valor dos emolumentos para constar: Emolumentos: R\$ 142,67. Selo de fiscalização: GUL50029-DGMT, Valor do FRJ: 32,42 (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%), e não como constou. Protocolo nº 133.607, de 22/08/2023. Selo de fiscalização: GUL50029-DGMT.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto. 

Av-10-23.068. Itapema, 03 de abril de 2024.

**MATRÍCULA DIGITAL.**

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo nº 112.946, de 04/10/2021. Selo de fiscalização: HAV12121-5B6B.

Gabriela Oliveira - Escrevente Autorizada. 

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 21/05/2025

**continuação da MATRÍCULA nº 23.068 - Registro Geral**

folha 03

Av-11-23.068. Itapema, 03 de abril de 2024.

**PENHORA.**

**EXEQUENTE: MARIA MARLENE SEIDEL SCHELBAUER. EXECUTADO: ADEMAR WITT.** Conforme Termo de Penhora expedido em 08/06/2021 e Decisão datada de 30/10/2023, a fração de 25% do imóvel pertencente ao executado Ademar Witt está penhorada na Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 5000137-95.2018.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra-SC, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. Rafael Salvan Fernandes. Valor da causa: R\$ 21.452,99, em 31/03/2021. Depositário: o executado. Protocolo nº 112.946, de 04/10/2021. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GZF90609-4INT, Valor do FRJ: Isento. Gabriela Oliveira - Escrevente Autorizada.

Av-12-23.068. Itapema, 21 de maio de 2025.

**PENHORA.**

**EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE ITAPEMA. EXECUTADA: VILMA TEREZINHA GROSSL WITT.** Conforme Termo de Penhora, expedido em 17/05/2025, Ofício nº 310076408764 de 17/05/2025 e Decisão datada de 18/02/2025, a parte do imóvel desta matrícula pertencente à executada Vilma Terezinha Grossl Witt, está penhorada na Ação de Execução Fiscal, processo nº 5000619-92.2021.8.24.0023/SC, da Unidade Regional de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de Florianópolis-SC, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. Rafael Rabaldo Bottan. Valor: R\$ 1.835,47, em 07/05/2024. Depositária: VILMA TEREZINHA GROSSL WITT, CPF 62116010934. Depositária: VILMA TEREZINHA GROSSL WITT, CNPJ 62116010934, na pessoa do seu Representante Legal. Protocolo nº 152.528, de 19/05/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GZF98995-9RCV, Valor do FRJ: Isento. Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

## DÍVIDA DE IPTU

PROPRIETÁRIO (CONTRIBUINTE)

53514 - VILMA TEREZINHA GROSSL WITT



IMÓVEL (CÓDIGO - INSCRIÇÃO)

FILTRO IMO. 15993 - 01.02.132.0262.001



Status da Dívida

Todos

Vencimento do Boleto

21/11/2025

Atualizar



	Identif.	Parcto.	Ano	Dívida	Ref.	Parc.	Notif.	Vencimento	Valor	Correção	Multa	Juros	Total
<input type="checkbox"/>	9565036		2013	IPTU	0	1	NÃO	20/02/2013	549,63	558,45	110,81	1.695,36	2.914,25
<input type="checkbox"/>	10774881		2014	IPTU	0	1	NÃO	20/02/2014	579,93	531,88	111,18	1.567,65	2.790,64
<input type="checkbox"/>	12724245		2015	IPTU	0	1	NÃO	20/03/2015	694,39	551,74	124,61	1.607,50	2.978,24
<input type="checkbox"/>	15082193		2017	IPTU	0	1	NÃO	30/03/2017	211,10	108,85	31,99	332,75	684,69
<input type="checkbox"/>	15695492		2018	IPTU	0	1	NÃO	29/03/2018	715,72	348,27	106,40	978,87	2.149,26
<input type="checkbox"/>	16347468		2019	IPTU	0	1	NÃO	20/03/2019	743,95	323,21	106,72	864,40	2.038,28
<input type="checkbox"/>	18374972		2020	IPTU	0	1	NÃO	20/06/2020	762,09	281,72	104,38	688,91	1.837,10
<input type="checkbox"/>	20161715		2021	IPTU	0	1	NÃO	20/04/2021	558,81	169,68	72,85	407,95	1.209,29
<input type="checkbox"/>	21073229		2022	IPTU	0	1	NÃO	21/03/2022	423,60	78,79	50,24	226,08	778,71
<input type="checkbox"/>	22657933		2025	IPTU	0	9	NÃO	20/11/2025	98,01	0,00	0,00	0,00	98,01
<input type="checkbox"/>	22657934		2025	IPTU	0	10	NÃO	20/12/2025	98,01	0,00	0,00	0,00	98,01
<b>VALORES TOTAIS:</b>									<b>5.435,24</b>	<b>2.952,59</b>	<b>819,18</b>	<b>8.369,47</b>	<b>17.576,48</b>

- Do Exercício
  Paga
  Dívida Ativa
  Ajuizada
   
 Parcelamento


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

<b>CERTIDÃO POSITIVA</b>	<b>Nº: 0343950</b>
--------------------------	--------------------

Informações do Contribuinte			
CÓDIGO	NOME DO CONTRIBUINTE	CPF / CNPJ	
53514	VILMA TEREZINHA GROSSL WITT	621.160.109-34	
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	BAIRRO
RUA RUA JOSE CASSIAS PEREIRA	1147		VILA NOVA
NÚMERO CEP	MUNICÍPIO - UF	APTO / SALA	NOME EDIFÍCIO
89300000	MAFRA - SC		

Informações do Requerente		
Nº DE DOCUMENTO	NOME DO REQUERENTE	FINALIDADE
03863276965	HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
	OBSERVAÇÕES	

<b>Data de Emissão: 21/11/2025</b>	<b>Hora de Emissão:</b> <b>17:14:10</b>	<b>Validade: 20/01/2026</b>
------------------------------------	--	-----------------------------

<p>Certificamos que o <b>OBJETO</b> acima identificado, <b>POSSUI DÉBITOS</b> tributários junto a esta Municipalidade (LC 38/11).</p> <p>ITAPEMA(SC), 21 de Novembro de 2025</p>	
--	---

## ESPELHO IMOBILIÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA - (47) 3268-8031 OU (47) 99200-0597 (WHATSAPP)

EMISSÃO - 21/11/2025



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA**  
SECRETARIA DE FINANÇAS

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

### Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.02.132.0262.001 / 15993	INSC.ANTIGA	01.02.132.0262.001.001	TIPO IMÓVEL	1 - PREDIAL
IMUNE / ISENTO IPTU	14 - NÃO			IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
ISENTO TAXAS	11 - NÃO			ENLOBADO COM	NÃO ENLOBADO
MATRICULA	23068 - IT				

### Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº	RUA 232	NÚMERO / BLOCO	208 /
BAIRRO	MEIA PRAIA	LOTEAMENTO	JARDIM GIRASSOL
COMPLEMENTO	APTO 101	QUAD/LOTE	00 / 38
EDIFÍCIO	RESID. GABRIELA	APTO / SALA	101
MUNICÍPIO	ITAPEMA	NÚMERO CEP	88220000

### Endereço de Correspondência

LOGRADOURO		NÚMERO	
BAIRRO		NÚMERO CEP	
COMPLEMENTO		MUNICÍPIO / UF	

### Observações

OBSERVAÇÃO 1	Imóvel Recadastrado GEOMAIS Inscrição anterior:01.02.132.0267.001   OBSERVAÇÕES ANTERIORES:000007320 000013182 info apto:101	OBSERVAÇÃO 2	
--------------	--	--------------	--

### Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	322,50 m²
ANO AQUISIÇÃO	2008
PROFUNDIDADE	18,00 m
LIMITAÇÃO	19 - MURO
FRAÇÃO IDEAL	40,31 m²

#### CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	13 - PLANO	SITUAÇÃO	16 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	29 - FIRME	PATRIMÔNIO	20 - PARTICULAR
OCUPAÇÃO	74 - CONSTRUIDO	FATOR LOTE	1,00 m²

### Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	81.075,29	VENAL INFORMADO	0,00	EXERCÍCIO VENAL	2025	ALÍQUOTA	0,30
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	245.638,55	VL. VENAL UNIDADE	326.713,84	CATEGORIA VENAL	690,00		

### Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUIDA	150,18
ÁREA TOTAL CONSTR.	1.201,44
USO DO IMÓVEL	23 - SIM
ALINHAMENTO	20 - RECUADO
SITUAÇÃO	10 - FRENTE TRANSVERSAIS
POSICIONAMENTO	28 - CONJUGADA
FATOR CONSTRUÇÃO	1,0800
Nº DE PAVIMENTOS	5
ANO CONSTRUÇÃO	2001

#### CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO	25 - RESIDENCIAL	PAREDES	36 - ALVENARIA
TIPOLOGIA	2 - APARTAMENTO	REVESTIMENTO	65 - TINTA ÓLEO/PLÁSTICA
COBERTURA	43 - LAJE	CONSERVAÇÃO	2 - BOM
ESTRUTURA	46 - CONCRETO	PISCINA	19 - NÃO
INST. ELÉTRICA	0 - NÃO ATRIBUÍDO	ESQUADRIAS	48 - ALUMÍNIO
PISO	0 - NÃO ATRIBUÍDO	INST. SANITÁRIA	0 - NÃO ATRIBUÍDO

### Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
00284 - 232	DIREITO	336D	17,10 m	395,12

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA

ACESSO WEB - 21/11/2025 - 05:32:51

Bauhaus Sistemas - Sistema Solar (Módulo SISTEMA TERRA)

PROPRIETÁRIO (CONTRIBUINTE)  
53514 - VILMA TEREZINHA GROSSL WITT



IMÓVEL (CÓDIGO - INSCRIÇÃO)

FILTRO IMO. 15993 - 01.02.132.0262.001



DETALHES DA EDIFICAÇÃO

### Medidas e Informações



INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.02.132.0262.001

CADASTRO REDUZIDO 15993

ÁREA CONSTRUÍDA 150,18 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTR. 1.201,44 m<sup>2</sup>

USO PRÓPRIO 23 - SIM

LIMITAÇÃO 19 - MURO

ALINHAMENTO 20 - RECUADO

POSICIONAMENTO 28 - CONJUGADA

SITUAÇÃO 74 - CONSTRUÍDO

UTILIZAÇÃO 25 - RESIDENCIAL

DETALHES DA EDIFICAÇÃO

### Características da Edificação



EDIFICAÇÃO 2 - APARTAMENTO

COBERTURA 43 - LAJE

ESTRUTURA 46 - CONCRETO

TIPO FORRO 0 - NÃO ATRIBUÍDO

INS. SANITÁRIA 0 - NÃO ATRIBUÍDO

PAREDES 36 - ALVENARIA

REVESTIMENTO 65 - TINTA ÓLEO/PLÁSTICA

CONSERVAÇÃO 2 - BOM

TIPO DE PISO 0 - NÃO ATRIBUÍDO

INS. ELÉTRICA 0 - NÃO ATRIBUÍDO


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA/SC - SECRETARIA DE FINANÇAS**
**BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BCI**
**IDENTIFICAÇÃO**

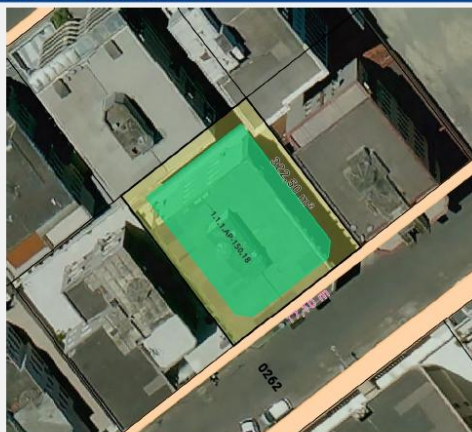
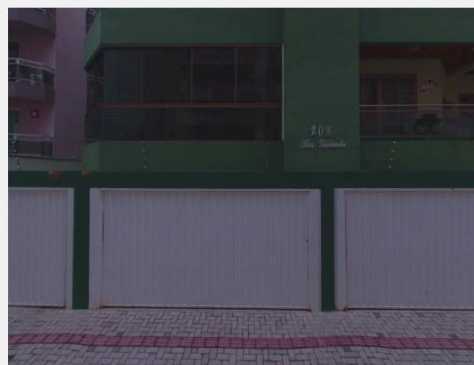
<b>Inscrição Imobiliária</b> 01.02.132.0262	<b>Número Cadastro</b> 15993	<b>Quadra Loteamento</b> 00	<b>Complemento</b> -
<b>Lote Loteamento</b> 38	<b>Inscrição Anterior</b> 01.02.132.0262.001	<b>Matrícula</b> 03087	<b>Loteamento</b> 87 - JARDIM GIRASSOL

**CONTRIBUÍNTES**

<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão
<b>CPF/CNPJ</b> Sem Permissão	<b>Proprietário</b> Sem Permissão

**LOCALIZAÇÃO IMÓVEL**

<b>Endereço</b> RUA. 232	<b>Número de Imóvel</b> 208	<b>Bairro</b> MEIA PRAIA
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

**IMAGEM DO IMÓVEL**

**MEDIDAS**

<b>Área do Lote (m²)</b> 322,5	<b>Número de Unidades</b> -	<b>Área Total Construída (m²)</b> 1.201,44	<b>Profundidade (m)</b> 18,86
<b>Seção-Lado</b> 336-D	<b>Medida Testada (m)</b> 17,10	<b>Número Testada</b> 1	<b>Nome do Logradouro</b> RUA 232

**CARACTERÍSTICAS**

<b>LOTE</b>			
<b>Ocupação Do Lote</b> Construído	<b>Patrimônio</b> Particular	<b>Utilização Do Imóvel</b> Residencial	<b>Imune/Isento IPTU</b> Não
<b>Situação Na Quadra</b> Meio De Quadra	<b>Topografia</b> Plano	<b>Pedologia</b> Firme	<b>Passeio</b> Sim
<b>DESAPROPRIAR</b> Não	<b>Situação do Imóvel</b> -		

## **ANEXO 5 – SELO CERTIFICADOR DO COFECI**

**Anexo V**

**C O F E C I**

**11ª Região - Santa Catarina**

**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Helena Regina Battistotti dos Santos, CPF nº 03863276965, RG nº 4689852 SSP/, CRECI nº 34307, Endereço: Avenida Brasil 955 Centro, Balneário Camboriú-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0301426122017824

Vara Cível

Comarca: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAFRA. - SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC , 24 de Novembro de 2025

---

Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº **117858**



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 117858, 24 de Novembro de 2025

---

## ANEXO 6 – CERTIFICAÇÃO DA AVALIADORA



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 11ª REGIÃO / SC

CRECI 11ª REGIÃO / SC

### CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM: 17/11/2025 ÀS 15:15:15 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: <b>VCUV3P</b>		
--	---	---

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 10 DIAS -&gt; ATÉ 27/11/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **34307**, desde **09/02/2018**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone 08009412124 ou pelo nosso site <https://www.creci-sc.gov.br>.

**SE NO PERÍODO DE 10 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.**

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 11ª REGIÃO / SC.

**SEDE:**

Fúlvio Aducci, 1214, 10º Andar - Estreito - Florianópolis - SC - CEP: 88075001

Telefone: 08009412124 Fax:

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 20/11/2018 SOB NÚMERO: 26065

MARCELO FARIA BROGNOLI  
PRESIDENTE

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI 

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO** SISTEMA COFECI/CRECI Nº 26065

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis

**Helena Regina Battistotti dos Santos**

inscrita em 09/02/2018 no CRECI 11ª Região/SC sob o nº 34.307 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 15 de fevereiro de 2023.

 **JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador  
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 3c78c1e52851be8f05679d0a391d1cf93c907fd1

 **RÔMULO SOARES DE LIMA**  
Diretor Secretário

## CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

**Helena Battistotti dos Santos**

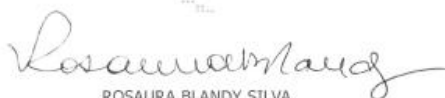
completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: 29/08/2019

Data de Conclusão: 22/10/2019

ID do certificado: 0142723587/2019

CPF: 038.632.769-65

  
ROSAURA BLANDY SILVA  
DIRETORA



CURSO BETA ON-LINE  
CNPJ nº 22.701.947/0001-62  
www.cursobeta.com.br

Para confirmar a autenticidade deste certificado acesse [www.cursobeta.com.br/validador](http://www.cursobeta.com.br/validador)



CURSO BETA  
online



## Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera

Recredenciada pela Portaria Ministerial nº 959 de 14/09/2018, publicada no D.O.U. nº 179 de 17/09/2018.

Recredenciada pela Portaria Ministerial nº 654 de 22/03/2019, publicada no D.O.U. nº 57 de 25/03/2019.  
Alterada a Denominação da IES pela Resolução CONSUN nº 1064/2021 de 14/10/2021, publicada em 14/10/2021.



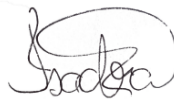
### Certificado

A representante legal da(o) Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera, no uso de suas atribuições legais, certifica que

## HELENA REGINA BATTISTOTTI DOS SANTOS

Brasileiro(a), natural de Tijucas-SC nascido(a) em 27/05/1982, portador do RG: 4689852 SSP-SC CPF: 03863276965 concluiu o curso de Engenharia de avaliações e perícias - área de conhecimento: Engenharia, Produção e Construção, de Pós-Graduação Lato Sensu, com duração de 360 horas, de acordo com a Resolução Nº 1 de 06 de abril de 2018 do CNE/CES - D.O.U. de 06 de abril de 2018.

Londrina-PR, 16 de setembro de 2024



Isadora Ferreira Costa Faria  
Diretora Processos Regulatórios