

Estimativa de valor do imóvel 18.698 em Coqueiros

Conforme a consulta automatizada para fins de construção nº 028676/2025, observando o zoneamento municipal, o Plano Diretor de Florianópolis, os recuos, limites de ocupação, e demais diretrizes, o imóvel possui área de 2.904m², com testada de 24,2m e profundidade de 120m, distância de 420m do mar e Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 3,7.

Pela legislação municipal, a área passível de construção exige recuo de 3m em cada lado, resultando nos lados úteis de 18,2m e 114m, ou uma área útil por pavimento de 2.074,80m². Pelo CA, o terreno permite a construção de 3,7 vezes esta área, totalizando a área útil de 7.676,76m².

O valor de venda do m² construído na região foi obtido pelo jornal nd+, através do endereço eletrônico <https://ndmais.com.br/economia/bairro-de-florianopolis-tem-alta-de-r-1-400-m%C2%B2-no-preco-de-imizeis-a-venda-confira-ranking>, que noticiou o valor de R\$9.954,00 em 2025 para Coqueiros.

Multiplicando o valor de área útil pelo valor de venda do m² construído, obtém-se o valor de potencial econômico (valor esperado de receita gerada) de R\$76.414.469,04. Neste modelo de análise, costuma-se considerar 85% do potencial de econômico como custos gerais (compreendendo o custo de construção, despesas administrativas, lucro, etc). Assim, o valor avaliado do terreno (15% da receita esperada) é de R\$11.462.170,36.

A planilha contendo os cálculos da avaliação está disponível no seguinte endereço eletrônico:

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1V_EixXsYf7_NPOKFLYg8FSR3-hjv9b0_/edit?usp=sharing&ouid=116339677707460633399&rtpof=true&sd=true

Juarez José Schwed Junior
Economista