



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO



Imóvel: **TERRENO URBANO - MAT.1585**

Endereço: Rua Germano Kuerten, nº 553

Bairro: VILA ESPERANÇA

CEP: 88.708-220

Cidade: TUBARÃO

Estado: SC

Data:

19/02/2025

Solicitante:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 4.1 Vistoria
 - 4.2 Identificação do Imóvel
 - 4.3 Caracterização da região
 - 4.4 Caracterização do terreno
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. METODOLOGIA
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
 - 8.1 Valor do Terreno (VT)
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (VI)
10. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA

ANEXOS

- A1 Documentação do imóvel (Matricula, Croqui e Memorial Descritivo)
- A2 Documentação Fotográfica
- A3 Dados de Mercado Utilizados e Pesquisados
- A4 Memória de Cálculo
- A5 Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão
- A6 Tabelas: Depreciação Ross Heidecke/Fator Comercialização/BDI
- A7 RRT
- A8 Fotos dados amostrais



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: Centrais Elétricas de Santa Catarina - Grupo CELESC
 CNPJ: 08.336.783/0001-90
 Contrato: nº 60496

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo: Determinação do valor de mercado de venda de imóveis urbanos
 Finalidade: Para fins de alienação/venda.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas vigentes da ABNT, em especial as NBR 12.721:2006 e NBR nºs 14.653-1, 14.653-2, e baseia-se:

- »» nas especificações do ANEXO I - Folha de Dados (CGL 1.1);
- »» em informações constatadas "in loco" quando da vistoria aos imóveis;
- »» na documentação fornecida (anexo A1);
- »» em informações obtidas durante a pesquisa de mercado;
- »» na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, não cabendo ao avaliador (a) responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função.

3.1 Informações complementares

»» identificada em vistoria a existência de ruínas de edificação classificada como Edificação SEM VALOR, devido ao seu Estado de Conservação, e por este motivo esta avaliação se restringe ao Terreno Urbano como se nu estivesse, não sendo considerado neste documento os custos relacionados a desmobilização do imóvel, demolição e retirada de entulhos do terreno.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 Vistoria

A vistoria foi realizada pela Arquiteta e Urbanista Rosane S. Castanho Dagani (responsável técnica) e pelo Sr. Antonio Marcos K. Soares (responsável legal), ambos da empresa *Arcoplano Arquitetura*, com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando e identificar fatores importantes para a formação de valor do mesmo.

Data: 07/02/2025 Hora: 13h30min

4.2 Identificação do Imóvel

O imóvel avaliando é identificado como terreno urbano, a qual compreende todas as construções e respectivos acessórios do imóvel cujo valor está sendo avaliado.

Tipologia do Imóvel	TERRENO URBANO
---------------------	----------------



4.3 Caracterização da região

Macrorregião

O município está localizado na região sul de Santa Catarina e é sede da Associação dos Municípios da Região de Laguna (Amurel), formada por 17 municípios. Está a 140 km ao sul de Florianópolis, 57,2 Km ao norte de Criciúma e 336 Km ao norte de Porto Alegre (distâncias de Centro a Centro). Tubarão destaca-se por ser o segundo centro comercial do sul do estado, principalmente na área de cerâmica. Destaque também para o turismo, centrado em suas estâncias hidrominerais. O Rio Tubarão é o principal rio do município. Sua linha de escoamento corta a cidade. O rio causou muita destruição na grande cheia em 1974 e deixou marcas profundas na história da região. Limites do município: NORTE Gravatal/Capivari de Baixo, SUL Treze de Maio/Jaguaruna, LESTE Laguna, OESTE Pedras Grandes/São Ludgero

A LC Nº 84, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2013, dispõe sobre o plano diretor de Tubarão, e é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal e de expansão urbana do município.

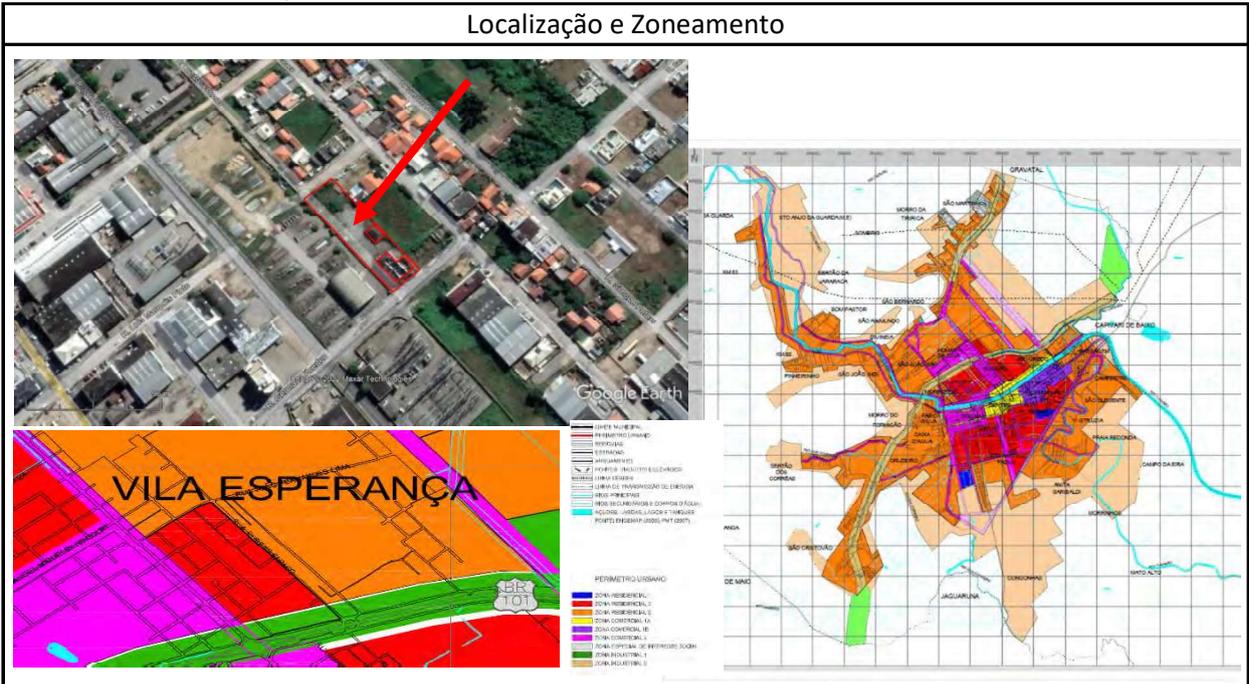
Microrregião

O imóvel avaliando situa-se em zona urbana, no bairro Vila Esperança. LIMITE: Ao Norte com o prolongamento da Rua Hermógenes Damiani, até o encontro do prolongamento em linha reta da vala da Fazenda Revoredo; ao Leste com a vala da Fazenda Revoredo; ao Sul com a BR 101 e ao Oeste com a SC 438. Esta região apresenta densidade populacional média e com valorização imobiliária em crescimento. Possui boa infraestrutura, uma vez que várias empresas estão instaladas nesta região, estes imóveis situam-se predominantemente nas avenidas principais enquanto nas ruas secundárias e bairros arredores identificamos o uso residencial unifamiliar e multifamiliar de padrão Normal e Baixo.

Melhoramentos Públicos e Infraestrutura Urbana			
pavimentação	sim	escolas	sim
guias e sarjetas	sim	hospitais	sim
iluminação pública	sim	aeroporto	sim
energia elétrica domiciliar	sim	parques públicos e áreas de lazer	sim
rede de água encanada	sim	transporte coletivo	sim
rede de águas pluviais e esgoto	parcial	posto de saúde	sim
rede telefonica e TV a cabo	sim	posto policial	sim
internet	sim	correios	sim
coleta de lixo	sim	cemitério	sim
Uso e ocupação do solo	LEI COMPLEMENTAR Nº 84-2013		
	Zona:	ZR-2 (Zona Residencial 2)	
	Densidade Demog.	Coef. Aproveit.	Taxa Ocupação
	média	basico 5-maximo 6	0,7



4.4 Caracterização do terreno



Coordenadas:	28°28'1.26"S 49° 0'52.47"O		
Tipo:	TERRENO URBANO		
Uso Efetivo:	terreno urbano com edificações térreas em ruínas, onde funcionou a Divisão de Operação e Manutenção da Agência Regional da CELESC de Tubarão		
Uso Potencial:	comercial, industrial e residencial		
Endereço:	Rua Germano Kuerten, nº 553	Bairro:	VILA ESPERANÇA
Município:	TUBARÃO	Estado:	SC

Documento				
Documento:	matrícula	número	1.585	data: 24/08/2011
1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão				

Limites e Confrontações (de acordo com documentação fornecida)	
frente	frente Rua Germano Kuerten 24,20m
fundos	fundos Rua Luiz Marques Pinto 24,20m
lateral	lado esquerdo Rui Acacio Lima 100m
lateral	lado direito CELESC Distribuição 100m

Características Físicas	
Superfície (m ²)	2.420,00
Testada (m)	24,2
Situação	meio de quadra
Formato	poligonal regular
Topografia	semiplano
Via de acesso frente	secundária
Nível	mesmo nível
Acessibilidade	direto
Cobertura vegetal	área com vegetação rala e abundante com gramíneas e árvores de pequeno e médio porte em pontos isolados do terreno
Recursos hídricos	não identificado
Solo	solo seco, sem passivo ambiental aparente



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base na pesquisa de dados amostrais no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando observamos que a variação de valor ocorre em função das condições e características de cada imóvel e ainda flutuam em função do aumento da oferta e procura.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

- Desempenho do mercado: normal
- Número de ofertas semelhantes ao avaliando: média
- Absorção pelo mercado (estimado): média

Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado as incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local, que têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis, pode-se dizer que a liquidez do imóvel é considerada :	média
---	-------

6. METODOLOGIA

Para a avaliação do valor do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM), conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra. Baseado no processo de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, com adoção de modelo de REGRESSÃO MÚLTIPLA, bem como as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e particularmente às Normas para avaliações de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)

Fundamentação	Pontuação	Precisão	Amplitude
GRAU II	16 Pontos	GRAU III	20,29%

(anexo A5: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão)



8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

8.1. ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de referência, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do MCDDM no trabalho avaliatório. Foram utilizadas amostras obtidas de imóveis urbanos situados no município. (anexo A3: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados)

Dados Pesquisados	37	Dados Utilizados	30
-------------------	----	------------------	----

Com base em teoria existente, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos, as seguintes variáveis foram escolhidas por interferirem no valor unitário de forma consistente e significativa:

Variável Dependente:	Valor Unitário do imóvel, R\$/m ²
Variáveis Independentes:	
* área - escala quantitativa (-)	Área do terreno pesquisado, em m ²
* nº frentes - quantitativa (+)	Posição do terreno na quadra: 1-Meio 2-Esquina
vocação - cód. Alocado (+)	Vocação de uso do terreno: 1-residencial, 2-comercial 3-industrial
* renda - proxy (+)	Renda média domicílios permanentes por bairro.(IBGE)
* acesso - dicot. Isolada (+)	Via de acesso à frente do imóvel:0-secundária 1-principal
tam. frente - escala quantitativa	Medida da frente, em metros.
dist. polo - quantitativa (-)	Distância em metros do imóvel ao pólo central do município
PIB - proxy (+)	Produto Interno Bruto municipal ou per capita dos municípios
deprec. - proxy (-)	Valor % de depreciação do imóvel levando em consideração: idade, padrão
padrão - cód. Alocado (+)	Padrão construtivo para a tipologia, sendo 0=baixo, 1=médio e 2= alto
* topografia - cód. Alocado (+)	Relevo predominante: 0-acidentado 1-semiplano 2-plano
nível - dicot. Isolada (+)	Nível do imóvel em relação ao logradouro: 0-acima/abaixo 1-mesmo
forma - dicot. Isolada (+)	Forma geométrica do terreno: 0-irregular 1-regular
atrativo - dicot. Isolada (+)	Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD): 0-pouco
vagas - dicot. Isolada (+)	Existência de vagas privativas do imóvel:0-não 1-sim

(*) Variáveis utilizadas no modelo, as demais variáveis foram testadas no modelo porém se mostraram inconsistentes ou não significativas.



8.1.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Os elementos coletados foram tratados através da Estatística Inferencial, ou seja, identificadas as variáveis que interferem no valor unitário e as formas como estas se relacionam foram feitos testes estatísticos e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificação do modelo matemático que melhor explica a variação do valor mercadológico de imóveis similares ao avaliando na região em que este se localiza. Foram analisados diferentes modelos matemáticos e realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso.

X1 area	
<p>Área do imóvel em m² Tipo: Quantitativa Amplitude: 288,00 a 3440,00 Impacto esperado na dependente: Negativo 10% da amplitude na média: -4,55 % na estimativa</p>	
X2 n°frentes	
<p>Nº de frentes para vias públicas. 1 meio de quadra , 2 esquina Tipo: Quantitativa Amplitude: 1,00 a 2,00 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 24,90 % na estimativa</p>	
X3 Topografia	
<p>Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semiplana 2 - plana Tipo: Código Alocado Amplitude: 0,00 a 2,00 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 1,25 % na estimativa Micronumerosidade: atendida.</p>	
X4 Acesso	
<p>Característica da via de acesso à frente do imóvel, sendo: 0 - via secundária, 1 - via principal. Tipo: Dicotômica Isolada Amplitude: 0,00 a 1,00 Impacto esperado na dependente: Positivo Diferença entre extremos: 11,00 % na estimativa Micronumerosidade: atendida.</p>	
X5 Renda	
<p>Renda Bairro dos domicílios permanentes do município de acordo com IBGE (ver ANEXO 8) Tipo: Proxy Amplitude: 1553,28 a 5667,45 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 2,16 % na estimativa</p>	
Y vunit	
<p>R\$/m². Tipo: Dependente Amplitude: 236,84 a 651,77 Micronumerosidade: atendida.</p>	

Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia (www.tecsys.eng.br)



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 19/02/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 37
Utilizados	: 30
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 14
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,86329
Determinação	: 0,74527
Ajustado	: 0,69220

VARIÇÃO

Total	: 335611,01959
Residual	: 85491,63499
Desvio Padrão	: 59,68376

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 14,04316
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,01833
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 729,108663 + -79,276085 * \ln(X_1) + 87,652616 * X_2 + 23,804944 * X_3 + 39,780115 * X_4 + 0,019952 * X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

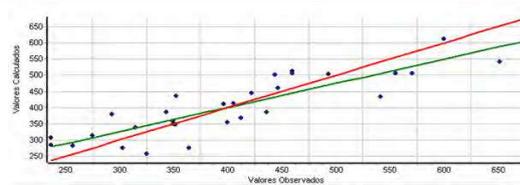
AMOSTRA

Média	: 401,69
Varição Total	: 335611,02
Variância	: 11187,03
Desvio Padrão	: 105,77

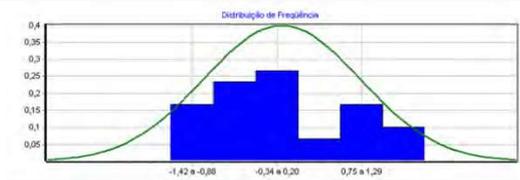
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,74527
Varição Residual	: 85491,63
Variância	: 3562,15
Desvio Padrão	: 59,68

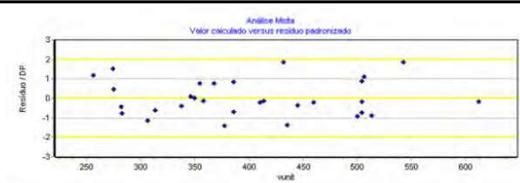
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia (www.tecsys.eng.br)



8.1.3 Resultado do Valor do Terreno (VT)

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
area	ln(x)	2.420,00	288,00	3.440,00	1.288,63
n°frentes	x	1,00	1,00	2,00	1,33
Topografia	x	1,00	0,00	2,00	1,37
Acesso	x	0,00	0,00	1,00	0,50
Renda	x	2.215,95	1.553,28	5.667,45	2.514,38
vunit	y	267,10	236,84	651,77	401,69

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

VALOR DO TERRENO					
Valor Unitário (R\$/m²) Mínimo		Valor Unitário (R\$/m²) Médio		Valor Unitário (R\$/m²) Máximo	
Mínimo	-10,15%	Amplitude	20,29%	Máximo	10,15%
R\$	240,00	R\$	267,10	R\$	294,20
Valor Total Mínimo (R\$)		Valor Total Médio (R\$)		Valor Total Máximo (R\$)	
R\$	580.794,13	R\$	646.382,00	R\$	711.960,75

9. RESULTADO AVALIAÇÃO (VI)

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Área Terreno (m²):	2.420,00	Área Construída (m²):	-
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Terreno (R\$)	580.794,00	646.382,00	711.961,00
Resultado da Avaliação	R\$ 646.382,00		

10. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA

Antonio Marcos K Soares
 CPF 350432700-63
 Responsável Legal

Arquiteta Rosane Saraiva Castanho Dagini
 CPF: 387199910-53 - CAU/RS A 90.595-0
 Responsável Técnica

PORTO ALEGRE, quarta-feira, 19 de fevereiro de 2025



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLLO
OFICIAL TITULAR
 CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Marcelino Martins Cabral, 1313, sala 26, Centro, Tubarão - SC - CEP 88701-001 - Tel/Fax (48) 3052-2217/3052-2218

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1.585

Fls. 112v

AV. 8/1.585, em 24 de novembro de 1980
 Certifico que por autorização do Juiz de Direito Sebastião de Exercício na 2ª Vara de Comércio de Itajaí, SC, Sr. George Fernando de Luz Bleyer, fica o terreno de propriedade do Sr. Paulo Willibaldo Effting, com benfeitorias, situado nesta cidade, com área de 2.420m2, e uma casa de alvenaria com 370m2, livre e desobrigada, ficando a penhora cancelada.
 Averbado por: *Sérgio Neumann Cupollo* Oficial

8.9/1.585, em 04 de dezembro de 1980
TÍTULO: Compra e Venda
TRANSMITENTE: Paulo Willibaldo Effting, industrial e sua mulher Odete May Effting, do lar, CPF nº 223.609.819.45, residentes em Florianópolis, SC, em trânsito - por esta cidade, brasileiros, juridicamente capazes.
ADQUIRENTE: JOSÉ FRANCIONI DE FREITAS, casado, industrial, CPF nº 003.518.069.20, residente nesta cidade, brasileiro, juridicamente capaz.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada por Mariema Moro Rodrigues, Secretária Juramentada do 2º Ofício de Notas, Tabelionato Waldyr Luiz Pretta, no Livro nº 091, Fls. 133 em 24 de novembro de 1980
VALOR: CR\$ 3.000.000,00 (três milhão de cruzeiros)
CONDIÇÕES: não constam
IMÓVEL: O descrito na Matrícula 1.585 (terreno com 2.420,00m2, e uma casa de alvenaria, com 370m2).
 Registrado por: *Sérgio Neumann Cupollo* Oficial

8.10/1.585, em 09 de julho de 1981
TÍTULO: Hipoteca
ORIGEM: Razão de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A - BALESC, por sua jurídica de direito privado, com sede à rua Manoel de Oliveira Ramos, nº 33 Bairro, Florianópolis-SC, inscrita no CCMEF sob nº 82 917 291/0001-00, neste ato representada por seu Diretor, Elmar Rüdolfo Weineck, CPF 008 754 909-10, e por seu Procurador, Emory Alberto Viviani, CPF 006 866 209-25, conforme procuração lavrada neste cartório, no Livro 32, fls. 70, em 24.12.80, ambas brasileiras, casados, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC.
ADQUIRENTE: DIFFREI - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA., com sede em Tubarão-SC, à rua Bernardo Freaser, 265, inscrita no CCMEF sob nº 72 381 190/0001-72, neste ato representada por seu sócio José Francisco de Freitas, brasileiro, casado, industrial, residente em Tubarão-SC, CPF 003 518 069-20;
INTERVENIENTES: Cárolina Nê José Ltda., com sede em Tubarão-SC, à BR-101, Trevo de Capivari, inscrita no CCMEF sob nº 82 981 299/0001-25, neste ato representada por seus sócios Adelberto José Souza Campelli, brasileiro, casado, industrial, domiciliado e residente em Florianópolis-SC, inscrito no CPF 029 919 429-91, e Pedro Rodrigues Rita, brasileiro, casado, industrial, domiciliado e residente em Florianópolis-SC, inscrito no CPF 007 893 059-58.
INTERVENIENTES HIPOTECANTES: Adelberto José Souza Campelli, já qualificado, e sua mulher Crenilina Rodrigues Campelli, brasileira, advogada, CPF 029 919 349-72, domiciliada e residente em Florianópolis-SC, Pedro Rodrigues Rita, já qualificado, e sua mulher Maria Teresinha de Souza Rita, brasileira, do lar, CPF 289 435 209-10, domiciliada e residente em Florianópolis-SC, José Francisco de Freitas, já qualificado, e sua mulher Loyde Savi de Freitas, brasileira, do lar, domiciliada e residente em Tubarão-SC, inscrita no CPF 003 518 069-20;
INTERVENIENTES FIADORES: Dionísio Freitas, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em Criviana-SC, Agripina Francioni de Freitas, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada em Criviana-SC, José Francioni de Freitas, e sua mulher Loyde Savi de Freitas, já qualificados.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Aditivo nº 1, ao Contrato de Financiamento, lavrada por Alice Reichert Kuntze, Oficial Maior do 4º Ofício de Notas da cidade de Itajaí, no Livro nº 156, fls. 05, em 07 de maio de 1981.
VALOR: CR\$ 10.300.000,00
CONDIÇÕES: TRANSFERÊNCIA DE OBRIGAÇÕES: De senhora Pedro Rodrigues Rita



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILLO
OFICIAL TITULAR
 CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Afonso de Albuquerque, 1315, sala 20, Centro, Tubarão - SC - CEP 88701-001 - Tel/Fax (48) 3052-2217/3052-2218

Liv. nº 2 - 2 Fls. 112v
Ano: 1985

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

berto José Ramos Campelli, na qualidade de ADICIONISTAS no Contrato ora aditado transferem com expressa anuência do BADESC e HENRI & DIVERSI-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA., com sede na cid de Tubarão-SC, à rua Bernardo Freizer, 265, inscrita no GOCHF nº 72 385 190/CCCL-72, neste ato representado por seu sócio José Francioni de Freitas, já qualificado, todos os direitos e obrigações decorrentes do mencionado instrumento, à partir da presente data. A empresa DIVERSI-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA., na qualidade de ADICIONISTA da INTERVENIENTE, Cerâmica São José Ltda., declara expressamente assumir todos os direitos e obrigações decorrentes do mencionado instrumento, que lhe são transferidos, os quais passa a responder perante os BADESC e HENRI como única obrigada pelo inadimplemento de toda e qualquer das obrigações assumidas, de responsabilidade dos ADICIONISTAS Pedro Rodrigues Nita e Adalberto José Ramos Campelli, seus sócios. OBRIGAÇÕES DO SÓCIO CONTROLADOR DA ADICIONISTA, DIVERSI-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA., o senhor José Francioni de Freitas, já qualificado, na qualidade de sócio votante majoritário da ADICIONISTA DIVERSI-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA., intertem para assumir o compromisso de manter as cotas representativas de sua participação no capital votante de ADICIONISTA, equivalente a no mínimo 33% desse capital. Alterar o parágrafo primeiro da cláusula quarta, que terá a seguinte redação substitutiva: § primeiro: FIANÇAS Os senhores DIONICIO FREITAS, AGOSTA PIKA FRANCIONI DE FREITAS, JOSÉ FRANCIONI DE FREITAS e LOREN SAPI DE FREITAS, já qualificados, subscroem o presente contrato na qualidade de fiadores e principais pagadores dos ADICIONISTAS, com expressa desistência dos favores dos artigos 1.491, 1.503 e 1.504 do Código Civil, responsabilizando-se solidariamente pelo exato e fiel cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pelos ADICIONISTAS, neste instrumento, até definitiva liquidação da dívida aqui fiançada. Fianças ratificadas todos os demais termos, cláusulas e condições do contrato ora aditado, aqui não expressamente alteradas, os quais formam com o presente um todo único e indivisível, para todos os fins e efeitos. Foi apresentado Certificado de Colação de IARRAS, nº 784769, série A, válido até 02.06.81.

Registrado por: *[Assinatura]* Oficial Maior

AV.11/1.585, em 23 de agosto de 1985
 Certifico, que por autorização do BADESC, Banco do Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A, datada de 20.08.85, fica a hipoteca registrada sob nº 10/1.585, cancelada.

Avertado por: *[Assinatura]* Oficial

E.12/1.585, em 26 de agosto de 1985
 Pelo Aditivo nº01, à Cédula de Crédito Industrial nº 30-1444/F00-01/84-010, - emitida em 16.05.84, averbada no livro 38, sob nº360, os proprietários são os garantias em segunda e especial hipoteca regular, ao BADESC, o imóvel matriculado sob nº1.585

Registrado por: *[Assinatura]* Oficial

AV.13/1.585, em 31 de agosto de 1985
 Pela Autorização do BRDE, data de 31.08.1985, fica o Aditivo nº01, registrada - sob nº12, averbada no Livro 38, sob nº360, cancelada.

Avertado por: *[Assinatura]* Oficial

E.14/1.585, em 27 de outubro de 1985
 Pela Cédula de Crédito Industrial nº88/0823, Registrada nesta data no Livro nº38, sob nº1.503, o proprietário dá em garantia ao Banco do Brasil S/A, Agência de Tubarão, os Hipotecas Regular de 12, nº360, o imóvel matriculado sob nº1.585

Registrado por: *[Assinatura]* Oficial

AV.15/1.585, em 01 de março de 1989
 Certifico, que por autorização do Banco do Brasil S/A, datada de 28.02.89, fica a hipoteca registrada sob nº1.501, cancelada

Avertado por: *[Assinatura]* Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
OFICIAL TITULAR
CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Marcolino Martins Cabral, 1315, sala 26, Centro, Tubarão - SC - CEP 88701-001 - Tel/Fax (48) 3052-2217/3052-2218

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 1.585

Fls. 112v

R. 16/7.585, em 18 de maio de 1989

TÍTULO: Compra e Venda

TRABALHO: José Francioni de Freitas, industrial e sua mulher Lourdes Gevi de Freitas, do lar, CPF nº 003.518.069-20, residentes nesta cidade, brasileiros, capazes

ADQUIRENTE: DIPREI-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA, com sede em Tubarão, SC, à rua Bernardo Frezza, 265, OCEMP sob nº 72.383.190/0001-72, neste ato representada por seu sócio José Francioni de Freitas, CPF nº 003.518.069-20, residente nesta cidade, brasileiro, capaz

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada por Zélia Pereira Pretta, Tabeliã do 2º Ofício de Notas, no Livro nº 179, fls. 153, em 09.05.1989

IMÓVEL: Um terreno sito nesta cidade, à margem esquerda do rio Tubarão, com 24, 30m de frente, por 100,00m de fundos, com as seguintes confrontações: frente com uma rua projetada; fundos com uma rua projetada; estremo de um lado, ao norte com terras de Adácio Patrício Lima e de outro lado ao sul com terras de solon Costa Neves, com a área de 2.420,00m², e uma casa de alvenaria com a área construída de 370,00m², edificada no terreno acima descrito e caracterizado

VALOR: R\$ 59.530,61

CÓPIAS: não constam

Registrado por: *[Assinatura]* Oficial

R. 17/7.585, em 06 de junho de 1989; TÍTULO: Compra e Venda

TRABALHO: Dipreí-Administração e Participações de Bens Ltda., com sede em Tubarão, SC, à rua Bernardo Frezza, 265, OCEMP sob nº 72.383.190/0001-72, neste ato representada por seu sócio José Francioni de Freitas, CPF nº 003.518.069-20, residente nesta cidade, brasileiro, capaz

ADQUIRENTE: CENTRAIS ELÉTRICAS DE SANTA CATARINA S/A-CELESC, sociedade de Economia Mista, sediada à rua Trajano, 18, Ed. Rosenhausen, em Florianópolis, SC, representada neste ato por seu Diretor Presidente Sr. Robert Klein e Diretor Administrativo Sr. Luis Cruz Schneider, CNPJ da firma 83.878.892/0087-12, neste ato representados por Idílio José Pereira Melo, conforme procuração lavrada no Cartório Silva Jardim, no Livro nº 90, à fls. 130, Tabeliã Adelaide da Silva Jardim, brasileiros, capazes

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada por Zélia Pereira Pretta, Tabeliã do 2º Ofício de Notas, no Livro nº 179, fls. 050, em 03.04.1989

VALOR: R\$ 59.530,61

CÓPIAS: não constam

Registrado por: *[Assinatura]* Oficial

Em virtude do processo de informatização deste Serviço Registral, os novos atos a serem praticados nesta data de nº 112v de matrícula nº 1.585, serão lavrados nos subseqüentes cartórios autônomos e ofício-circular nº 184/2000 Tubarão SC 16 de 07 de 2000

[Assinatura]
Sérgio Neumann Cupolilo
Oficial Substituto



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
OFICIAL TITULAR
 CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Marcolino Martins Cabral, 1315, sala 26, Centro, Tubarão - SC - CEP 88701-001 - Tel/Fax: (48) 3052-2217/3052-2218



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 1.585	Ficha nº 03
<p>Prot. 68.085, datado de 19/07/2011. Av.18/1.585, em 26 de julho de 2011. AVERBAÇÃO DE NOME DE BAIRRO: Nos termos do requerimento formulado por Celesc Distribuição S.A. inscrita no CNPJ nº 08.316.783/0801-90, com sede na Av. Itamarati, nº 160, Blocos A1, B1 e B2 Itacorubi, Florianópolis - SC, instruído de Certidão, expedida em data de 12/04/2011, pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Cadastro Imobiliário, protocolada sob nº 453/2011, assinada por José Luiz Nunes, arquivada digitalmente nesta serventia. PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para constar que o nome do bairro onde está assentado o imóvel objeto da presente matrícula de número 1.585, que passa a ser: BAIRRO VILA ESPERANÇA. Averbado por Lucas Paes Koch, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$ 66,65; Sel. Fiscal: CFW16410 R\$ 1,20</p>	
<p>Prot. 68.085, datado de 19/07/2011. Av.19/1.585, em 26 de julho de 2011. ALTERAÇÃO DE CONFRONTANTES: Nos termos do requerimento formulado por Celesc Distribuição S.A. supra-qualificada, PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para alterar os confrontantes do imóvel objeto desta matrícula nº 1.585, que passam a constar como sendo: FRONTE para Rua Germano Kaeren, ESTREMANDO AO LADO DIREITO com Celesc Distribuição LTDA, AO LADO ESQUERDO com Rua Acacio Lima e Heron, e de Oliveira Muniz, ESTREMANDO AOS FUNDOS com a Rua Luiz Marques Pinto, tudo conforme Certidão, expedida em data de 12/04/2011, pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Cadastro Imobiliário, protocolada sob nº 453/2011, assinada por José Luiz Nunes, arquivada digitalmente nesta serventia. Averbado por Lucas Paes Koch, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$ 66,65; Sel. Fiscal: CFW16411 R\$ 1,20</p>	
<p>Prot. 68.085, datado de 19/07/2011. Av.20/1.585, em 26 de julho de 2011. AVERBAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL: Nos termos do requerimento formulado por Celesc Distribuição S.A. supra-qualificada, instruído de Certidão, expedida em data de 12/04/2011, pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Cadastro Imobiliário, protocolada sob nº 453/2011, assinada por José Luiz Nunes, arquivada digitalmente nesta serventia. PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para constar que o número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula de número 1.585, que passa a ser: 01.04.068.0635.001. Averbado por Lucas Paes Koch, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$ 66,65; Sel. Fiscal: CFW16412 R\$ 1,20</p>	
<p>Prot. 68.085, datado de 19/07/2011. R.21/1.585, em 26 de julho de 2011. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL: Nos termos do requerimento formulado por Celesc Distribuição S.A. supra-qualificada, PROCEDO A ESTE REGISTRO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL para transferir a propriedade única e exclusivamente do imóvel, para a Celesc Distribuição S.A., supra-qualificada; tudo conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada, assinada e datada de 29 de setembro de 2006, devidamente registrada na RUCESC sob nº 29062666347, em data de 06/10/2006. Foi apresentado o Laudo de Avaliação do imóvel, formulado por Julio Cordeiro de Imóveis, em data de 06/07/2011, Creci nº 6928, o qual avalia o imóvel, objeto desta matrícula 1.585, em R\$ 728.800,00 (setecentos e vinte e oito mil e oitocentos reais). ITBI: Foi apresentado uma Certidão, expedida pela Prefeitura Municipal de Tubarão - SC, datada de 10/11/2010, assinada por Irene Antunes de Sousa, Diretora do Departamento de Fiscalização de Tributos, a qual isenta o recolhimento do imposto com base no art. 246 da Lei Complementar 01/2002 - Código Tributário Municipal. IRJ: Recolhido em data de 09/06/2011, através da guia nº 0000.50020.0675.7873, no valor de R\$ 434,00 (quatrocentos e trinta e quatro reais), junto ao Banco do Brasil, autenticada mecanicamente sob nº E.885.765.D91.4D5.F38. EMITIDA A DOI</p>	

Continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
OFICIAL TITULAR
CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Manoelino Martins Cabral, 1315, sala 26, Centro, Tubarão - SC - CEP 88701-901 - Tel/Fax (48) 3052-2217/3052-2218



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 1.585	Ficha nº 03V
Registrado por Lucas Paes Koch	Oficial Substituto
EMOL: R\$ 868,00. Selo Fiscal: CEW16425 R\$ 1,20	

CERTIDÃO

CERTIFICO assim que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula nº 1585, estando a critério do Art. 294 da Lei 5.015 de 12/12/1973. Valor Total R\$ 10,30 (Emolumentos R\$ 10,00, Selo R\$ 1,20). Número da Selo: CEW16425. Certidão válida por 90 dias após a data de emissão.

Tubarão, 04 de Maio de 2011.

SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
Oficial Titular



A2: Documentação Fotográfica (*)



Fotos de vistoria 2022



Fotos de vistoria 2019



Fotos vistoria 2025

A3: Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	Codimovf onte	Telefone valor	area	n°frentes	Vocacao	Topografia	Acesso	Tam Frente	DisPolo	PIB	Renda	Atrativo	Nivel	Forma	vunit
*	1	humaita de cima	tubarão	matteoni neg imobiliarios	0210	48-31920888	650.000,00	826,00	2	2	1	26,00	0	35.655,22	2.585,91	1	1	1	786,92
	2	jose bressan	tubarão	imobiliaria comprimeveis		37 48-36327839	358.488,00	628,00	2	2	1	20,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	0	570,84
	3	rua argentina	tubarão	imobiliaria vendelar		2367 48-36265555	300.000,00	500,00	2	2	1	20,00	0	35.655,22	5.667,45	1	1	1	600,00
	4	jose bressan	tubarão	key-on imóveis		3716 48-30522099	350.000,00	537,00	2	2	1	38,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	1	651,77
*	5	jose bressan	tubarão	key-on imóveis		3718 48-30522099	350.000,00	553,00	1	2	1	36,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	1	632,91
	6	joana medeiros	tubarão	key-on imóveis		48 48-30522099	215.000,00	626,00	1	2	0	22,00	0	35.655,22	2.025,87	1	0	1	343,45
	7	silvio burigo	tubarão	key-on imóveis		2816 48-30522099	480.000,00	864,00	2	2	1	25,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	1	555,56
	8	praia redonda	tubarão	duda imóveis		33943 48-34686877	799.000,00	2.540,00	2	2	1	30,00	0	35.655,22	1.589,62	1	1	1	314,57
	9	rui barbosa	tubarão	key-on imóveis		109 48-30522099	376.000,00	694,00	1	2	0	23,00	1	35.655,22	4.353,61	1	1	1	541,79
*	10	rodovia sc 370	tubarão	key-on imóveis		680.000,00	1.660,00	1	2	1	0	28,00	0	35.655,22	2.215,95	1	1	1	409,64
	11	ma goulart de souza	tubarão	key-on imóveis		2510 48-30522099	220.000,00	750,00	1	2	0	18,00	0	35.655,22	1.836,43	0	1	0	236,84
	12	estrada geral da madre	tubarão	key-on imóveis		2567 48-30522099	315.000,00	1.330,00	1	2	1	19,00	0	35.655,22	1.836,43	0	1	0	236,84
*	13	quinta do lagp	tubarão	litoral sul imóveis		5495 48-36284010	330.000,00	1.552,00	1	2	1	22,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	1	212,63
	14	revoredo	tubarão	litoral sul imóveis		5393 48-36284010	800.000,00	3.109,00	1	2	0	26,00	0	35.655,22	2.819,19	1	1	0	257,32
	15	são joão	tubarão	margem esquerda		5397 48-36284010	1.500.000,00	3.440,00	2	2	1	32,00	0	35.655,22	2.025,87	0	1	0	436,05
	16	cel jose martins cabral	tubarão	imobiliaria vendelar		2023 48-36265555	860.000,00	2.440,00	2	2	1	26,00	0	35.655,22	3.125,45	0	1	0	352,46
	17	rui barbosa	tubarão	imobiliaria vendelar		2486 48-36265555	560.000,00	1.720,00	1	2	0	24,00	0	35.655,22	1.553,28	0	1	0	325,58
	18	recife	tubarão	imobiliaria vendelar		953 48-36265555	298.000,00	751,00	1	2	0	23,00	0	35.655,22	3.571,02	0	1	0	396,80
	19	jair bopré857	sto antonio de padua	imobiliaria vendelar		2191 48-36265555	270.000,00	608,00	2	2	0	22,00	0	35.655,22	2.842,14	0	1	1	444,08
	20	luis geraldo fernades	são bernardo	imobiliaria vendelar		2529 48-36265555	249.000,00	604,00	1	2	1	16,00	0	35.655,22	1.785,56	0	1	1	412,25
*	21	rui barbosa	humaita de cima	litoral sul imóveis		5536 47-99932439	134.000,00	250,00	2	2	1	10,00	0	35.655,22	2.565,91	1	1	1	536,00
	22	lot sol nascente	margem esquerda	larroy de imóveis		849 48-36293333	210.000,00	600,00	1	2	0	15,00	0	35.655,22	2.025,87	0	1	1	350,00
*	23	vitalino damiani	passagem	larroy de imóveis		2585 48-36293333	430.000,00	1.255,00	2	2	1	70,00	0	35.655,22	1.938,47	1	1	0	342,63
	24	oficinas	oficinas	larroy de imóveis		22 48-36293333	453.645,00	1.290,00	1	2	0	56,00	0	35.655,22	2.513,83	1	1	0	351,66
	25	lorenço favarin	são cristovao	key-on imóveis		5840 48-30522099	150.000,00	336,00	1	2	1	12,00	0	35.655,22	2.050,81	1	1	1	446,43
	26	jose bressan	monte castelo	imobiliaria vendelar		3372 48-36265555	142.000,00	288,00	1	2	1	10,00	0	35.655,22	2.480,13	0	1	1	493,06
	27	dr elegario malmieri	monte castelo	imobiliaria vendelar		3976 48-36265555	190.000,00	450,00	1	2	1	18,00	0	35.655,22	2.480,13	1	1	1	422,22
	28	paulo martins santos	fabio silva	imobiliaria acacia		453 48-36220235	1.000.000,00	3.300,00	1	2	1	22,00	0	35.655,22	1.884,42	0	1	0	303,03
	29	rodovia sc370	são martinho	paulo meyer corretor		1134 47-99029664	1.000.000,00	2.745,00	1	2	0	32,00	0	35.655,22	1.931,95	0	1	0	364,30
	30	donato candido machado	recife	imobiliaria vendeimoveis		1536 48-36225459	699.000,00	2.541,00	1	2	0	60,00	0	35.655,22	3.571,02	1	1	1	275,09
*	31	margem esquerda	margem esquerda	imobiliaria vendeimoveis		1198 48-36225459	320.000,00	696,00	2	2	1	15,00	0	35.655,22	2.025,87	1	1	1	459,77
	32	congonghas	recife	morada imóveis		872 48-36263322	370.000,00	1.540,00	1	2	1	20,00	0	35.655,22	3.571,02	0	1	1	240,26
	33	quadra b lote 3	oficinas	morada imóveis		652 48-36263322	300.000,00	652,00	2	2	1	14,00	0	35.655,22	2.513,83	0	1	1	460,12
	34	antonio hulse	dehon	invista neg imobiliarios		7214 48-999640088	300.000,00	740,00	1	2	1	24,00	0	35.655,22	2.875,22	0	1	1	405,41
	35	julio bopré	santo antonio de padua	key-on imóveis		7115 48-30522099	700.000,00	2.000,00	1	2	1	30,00	0	35.655,22	2.842,14	0	1	1	350,00
	36	ma goulart de souza	são martinho	key-on imóveis		68573 48-30522099	220.000,00	550,00	1	2	0	25,00	0	35.655,22	1.931,95	0	1	1	400,00
	37	estrada geral da madre	passo do gado	key-on imóveis		558 48-30522099	315.000,00	1.330,00	1	2	0	19,00	0	35.655,22	1.836,43	0	1	1	236,84
						???	2.420,00	1	2	1	0	24,20	0	35.655,22	2.215,95	1	1	1	???
						???	2.420,00	1	2	1	0	24,20	0	35.655,22	2.215,95	1	1	1	???

Na tabela acima a lista da totalidade dos **dados e variáveis** testadas, ou seja, os dados/variáveis utilizadas e os dados/variáveis que foram excluídos do modelo estão indicados nas linhas/colunas com (*).

Endereço	Bairro	Cidade	Observação	CodImovF onte	Telefone area	n°frentes	Topografia	Acesso	Renda	vunit	
2 jose bressan	monte castelo	tubarão	imobiliaria comprimeveis	37 48-36327939	628,00	2	1	1	2.460,13	570,84	
3 rua argentina	vila moema	tubarão	imobiliaria venderlar	2367 48-36265555	500,00	2	2	1	5.667,45	600,00	
4 jose bressan	monte castelo	tubarão	key-on imoveis	3716 48-30522099	537,00	2	2	1	2.460,13	651,77	
6 ma joana medeiros	são joão margemesquerda	tubarão	key-on imoveis	48 48-30522099	626,00	1	0	1	2.025,87	343,45	
7 silvio burigo	monte castelo	tubarão	key-on imoveis	2816 48-30522099	864,00	2	2	1	2.460,13	555,56	
8 praia redonda	praia redonda	tubarão	duda imoveis	33943 48-34686877	2.540,00	2	1	0	1.589,62	314,57	
9 rui barbosa	ccntro	tubarão	key on imovcis	109 48-30522099	694,00	1	2	0	4.353,61	541,79	
11 ma goulart de souza	san martinho	tubarão	key-on imoveis	2510 48-30522099	750,00	1	2	0	1.931,95	293,33	
12 estrada geral da madre	passo do gado	tubarão	key-on imoveis	2567 48-30522099	1.330,00	1	1	0	1.836,43	236,84	
14 revoredo	revoredo	tubarão	litoral sul imoveis	5393 48-36284010	3.109,00	1	2	0	2.819,19	257,32	
15 são joão	margem esquerda	tubarão	litoral sul imoveis	5397 48-36284010	3.440,00	2	2	1	2.025,87	436,05	
16 cel jose martins cabral	humaitá	tubarão	imobiliaria venderlar	2023 48-36265555	2.440,00	2	2	1	3.125,45	352,46	
17 rui barbosa	km 63	tubarão	imobiliaria venderlar	2486 48-36265555	1.720,00	1	0	0	1.553,28	325,58	
18 Recife	Recife	tubarão	imobiliaria venderlar	953 48-36265555	751,00	1	2	0	3.571,02	396,80	
19 jair bopré857	sto antonio de padua	tubarão	imobiliaria venderlar	2191 48-36265555	608,00	2	2	0	2.842,14	444,08	
20 luis geraldo fernades	são bernardo	tubarão	imobiliaria venderlar	2529 48-36265555	604,00	1	1	0	1.785,56	412,25	
22 lot sol nascente	margem esquerda	tubarão	larroy de imoveis	849 48-36293333	600,00	1	0	0	2.025,87	350,00	
24 oficinas	oficinas	tubarão	larroy dc imovcis	22 48-36293333	1.290,00	1	2	0	2.513,83	351,66	
25 lorenço favarin	são cristovao	tubarão	key-on imoveis	5840 48-30522099	336,00	1	1	1	2.050,81	446,43	
26 jose bressan	monte castelo	tubarão	imobiliaria venderlar	3372 48-36265555	288,00	1	2	1	2.460,13	493,06	
27 dr olegario mainieri	monte castelo	tubarão	imobiliaria venderlar	3976 48-36265555	450,00	1	1	1	2.460,13	422,22	
28 paulo martins santos	fabio silva	tubarão	imobiliaria acacia	453 48-36220235	3.300,00	1	1	1	1.884,42	303,03	
29 rodovia sc370	são martinho	tubarão	paulo meyer corretor	1134 47-99029664	2.745,00	1	2	0	1.931,95	364,30	
30 donato candido machado	Recife	tubarão	imobiliaria vendeimoveis	1536 48-36225459	2.541,00	1	2	0	3.571,02	275,09	
31 margem esquerda	margem esquerda	tubarão	imobiliaria vendeimoveis	1198 48-36225459	696,00	2	2	1	2.025,87	459,77	
33 quadra b lote 3	oficinas	tubarão	morada imoveis	652 48-36263322	652,00	2	1	1	2.513,83	460,12	
34 antonio hulise	dehon	tubarão	invista neg imobiliarios	715 48-999640088	740,00	1	1	1	2.875,22	405,41	
35 julio bopré	santo antonio de padua	tubarão	key-on imoveis	7214 48-30522099	2.000,00	1	2	1	2.842,14	350,00	
36 ma goulart de souza	san martinho	tubarão	key-on imoveis	60573 40-30522099	550,00	1	0	0	1.931,95	400,00	
37 estrada geral da madre	passo do gado	tubarão	key-on imoveis	558 48-30522099	1.330,00	1	0	0	1.836,43	236,84	
AVALIANDO											
RUA GERMANO KUERTEN, 553 - VILA ESPERANÇA - TUBARÃO/SC											
						2.420,00	1	1	0	2.215,95	???

A4: Memória de Cálculo

Data de referência:

19/02/2025 19:50

Informações complementares:

- Número de variáveis: 14
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 37
- Número de dados considerados: 30

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,863288
- Coeficiente de determinação: 0,745266
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,692196
- Fisher-Snedecor: 14,04
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,745266

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• area	ln(x)	-4,79	0,01	-4,55%
• nºfrentes	x	3,29	0,31	24,90%
• Topografia	x	1,32	19,82	1,25%
• Acesso	x	1,6	12,3	11,00%
• Renda	x	1,32	19,91	2,16%
• vunit	y			

Moda:

$$vunit = 729,10866 + -79,276085 * \ln(\text{area}) + 87,652616 * \text{n}^\circ\text{frentes} + 23,804944 * \text{Topografia} + 39,780115 * \text{Acesso} + 0,019952306 * \text{Renda}$$

Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia (www.tecsys.eng.br)

A5: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão
Tabela 1, 2 e 3 – Tabela para modelos de regressão linear - BENFEITORIA

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Pto	I	Pto
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	X	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	

PONTUAÇÃO

16 Pontos

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II

PRECISÃO (para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		267,10
Valores do intervalo de confiança	MAX	294,20
	MÍN	240,00
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,15%
	MIN	-10,15%
Amplitude do intervalo de confiança		20,29%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

A6: Renda Bairro

Fonte: IBGE - Censo Demográfico - Informações extraídas de <https://SIDRA.IBGE.gov.br/tabela>

Tabela 3345 - Domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, Valor do rendimento nominal m	
Variável - Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes (Reais)	
Classes de rendimento nominal mensal domiciliar - Total	
Ano - 2010	
Situação do domicílio - Total	
Bairro	
Centro - Tubarão (SC)	4353,61
Santo Antônio de Pádua - Tubarão (SC)	2842,14
Oficinas - Tubarão (SC)	2513,83
Morrotes - Tubarão (SC)	2372,4
Dehon - Tubarão (SC)	2875,22
Humaitá - Tubarão (SC)	3125,45
Revoredo - Tubarão (SC)	2819,19
Passagem - Tubarão (SC)	1938,47
Vila Moema - Tubarão (SC)	5667,45
Recife - Tubarão (SC)	3571,02
Monte Castelo - Tubarão (SC)	2460,13
Cruzeiro - Tubarão (SC)	1752,34
Fábio Silva - Tubarão (SC)	1884,42
São João Margem Esquerda - Tubarão (SC)	2025,87
Humaitá de Cima - Tubarão (SC)	2565,91
Vila Esperança - Tubarão (SC)	2215,95
Campestre - Tubarão (SC)	1484,49
Passo do Gado - Tubarão (SC)	1836,43
São Clemente - Tubarão (SC)	1899,39
Praia Redonda - Tubarão (SC)	1589,62
Santa Luzia - Tubarão (SC)	1995,93
São Cristóvão - Tubarão (SC)	2050,81
Sertão dos Correias - Tubarão (SC)	2174,12
São João Margem Direita - Tubarão (SC)	2236,62
São Bernardo - Tubarão (SC)	1785,56
São Martinho - Tubarão (SC)	1931,95
Km 60 - Tubarão (SC)	2130,48
Bom Pastor - Tubarão (SC)	1787,54
Guarda Margem Direita - Tubarão (SC)	1771,45
Km 63 - Tubarão (SC)	1553,28
Rio do Pouso - Tubarão (SC)	1831,67

A7: RRT



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI
 Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
 CPF: 387.XXX.XXX-53
 Nº do Registro: 000A905950

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA
 Período de Responsabilidade Técnica: 03/06/2015 - sem data fim
 CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-47
 Nº Registro: 0000PJ301230

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM15260923I00CT001
 Data de Cadastro: 15/02/2025
 Data de Registro: 16/02/2025
 Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
 Forma de Registro: INICIAL
 Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 21779854 Pago em: 17/02/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CELESC
 Tipo: Órgão Público
 Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00
 CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-90
 Data de Início: 01/02/2025
 Data de Previsão de Término: 28/02/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
 Tipo Logradouro: RUA
 Logradouro: EUGÊNIO ERNESTO KUNDE
 Bairro: CENTRO (PIRABEIRABA)
 CEP: 89239000
 Nº: 875
 Complemento:
 Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.1.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
 Quantidade: 2.646,00
 Unidade: metro quadrado
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
 Quantidade: 118,65
 Unidade: metro quadrado

3.1.1.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.1.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de terreno e benfeitoria urbana - evolutivo - AT=2646m2 AC=118,65m2



3.1.1.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.2 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89218060
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 168
Logradouro: GUIA LOPES	Complemento:
Bairro: SANTO ANTÔNIO	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.2.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1.400,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.2.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.2.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de terreno urbano - mcddm - AT=1400m2

3.1.2.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.3 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88965000
Tipo Logradouro: R	Nº: SEM NR
Logradouro: MANOEL IDALINO	Complemento:
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: SANTA ROSA DO SUL/SC

3.1.3.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 565,50
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 103,91
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.3.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo



3.1.3.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de imóvel urbano (terreno+edificação) - evolutivo - AT=565,50 AC=103,91

3.1.3.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88820000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: ANTONIO DARE	Complemento: DIVISA COM CRICIUMA
Bairro: PRESIDENTE VARGAS	Cidade/UF: IÇARA/SC

3.1.4.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 10.713,85
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 2.245,78
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.4.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.4.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de imóvel urbano (terreno+edificação) - evolutivo - AT=10713,85 AC=2245,78

3.1.4.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.5 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88132300
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR.
Logradouro: PADRE JOAO BATISTA REUS	Complemento: ALMOXARIFADO CENTRAL CELESC
Bairro: CAMINHO NOVO	Cidade/UF: PALHOÇA/SC

3.1.5.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 44.383,25
--	-----------------------



Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 6.412,64
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.5.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.5.3 Descrição da Obra/Serviço

laudo de avaliação completo Almoarifado Central MAT 5583 - EVOLUTIVO - AT=44383,25 AC=6412,64

3.1.5.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.6 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89249000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: LT4 LT5 LT6 LT7 LT 8
Logradouro: EMILIO PERNETTA	Complemento:
Bairro: SAÍ-MIRIM	Cidade/UF: ITAPOÁ/SC

3.1.6.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 360,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 390,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.6.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.6.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm - lote4 (MAT17346), lote5 (MAT17347), lote6 (MAT17348), lote7 (MAT17349) - 360m2 e lote8 (MAT17350) - 390m2

3.1.6.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.7 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89255000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: JORGE CZERNIEWICZ	Complemento:
Bairro: CZERNIEWICZ	Cidade/UF: JARAGUÁ DO SUL/SC

3.1.7.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1.215,95
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.7.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.7.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm -AT=1215,95m2 MAT 39019

3.1.7.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.8 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89231500
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: DOS MECÂNICOS	Complemento:
Bairro: PARANAGUAMIRIM	Cidade/UF: JOINVILLE/SC

3.1.8.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 408,52
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.8.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.8.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm -AT=408,52m2 MAT 4204

3.1.8.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.9 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88270000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR.
Logradouro: GUARDA MARINHA MATINELLI	Complemento: JOSE VLENTIN BORGONOVO
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: NOVA TRENTO/SC

3.1.9.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 840,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.9.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.9.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm -AT=840m2 MAT 7427

3.1.9.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.10 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88701300
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 490
Logradouro: ALTAMIRO GUIMARÃES - ATÉ 559/560	Complemento:
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: TUBARÃO/SC

3.1.10.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1.737,15
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1.442,22
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.10.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.10.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno e benfeitoria urbana - SEDE MAT 77204 mcddm -AT=1737,15m2 e AC=1442,22



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.10.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.11 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88701300
Tipo Logradouro: RUA	Nº: ESQ SAO JOSE
Logradouro: ALTAMIRO GUIMARÃES - ATÉ 559/560	Complemento:
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: TUBARÃO/SC

3.1.11.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 851,84
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.11.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.11.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm -AT=851,84m2 MAT 77205

3.1.11.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.12 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88708220
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 553
Logradouro: GERMANO KUERTEN	Complemento:
Bairro: VILA ESPERANÇA	Cidade/UF: TUBARÃO/SC

3.1.12.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 2.420,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.12.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.12.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de imóvel urbano - terreno - mcddm - AT=2.420m2 MAT.1585

3.1.12.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.13 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88708270
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: RUBENS FARACO - DE 1081/1082 AO FIM	Complemento:
Bairro: VILA ESPERANÇA	Cidade/UF: TUBARÃO/SC

3.1.13.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 600,60
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.13.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.13.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de imóvel urbano - terreno - mcddm - AT=600,60m2 MAT.21818

3.1.13.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.14 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 88708270
Tipo Logradouro: RUA	Nº: SEM NR
Logradouro: RUBENS FARACO - DE 1081/1082 AO FIM	Complemento:
Bairro: HUMAITÁ DE CIMA	Cidade/UF: TUBARÃO/SC

3.1.14.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 509,60
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.14.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.14.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação de imóvel urbano - terreno - mcddm - AT=509,60m2 MAT.21819

3.1.14.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.15 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 89249000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: LT13 A LT17
Logradouro: CANDIDO LOPES	Complemento:
Bairro: SAÍ-MIRIM	Cidade/UF: ITAPOÁ/SC

3.1.15.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 360,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 390,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado

3.1.15.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.15.3 Descrição da Obra/Serviço

avaliação terreno urbano - mcddm - lote17 (MAT17359), lote16 (MAT17358), lote15 (MAT173578), lote14 (MAT17356) - 360m2 e lote13 (MAT17355) - 390m2

3.1.15.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM15260923I00CT001	CELESC	INICIAL	15/02/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI, registro CAU nº 000A905950, na data e hora: 2025-02-15 13:09:17, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

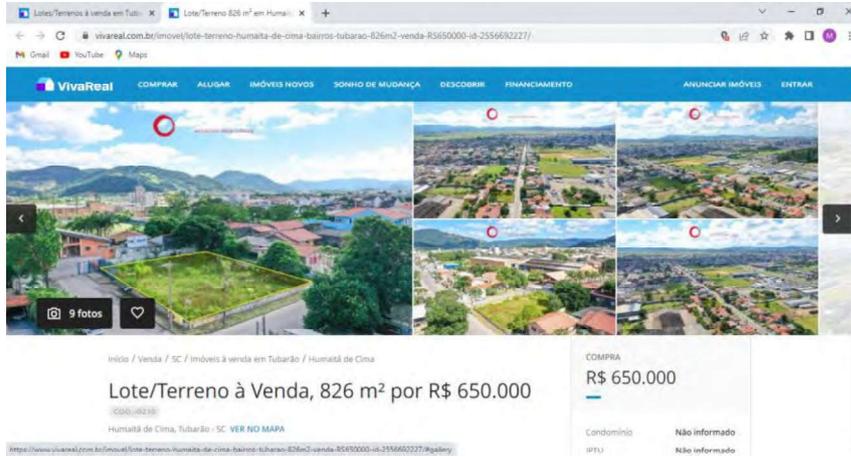
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 19/02/2025 às 21:24:59 por: siccau, ip 10.244.2.129.



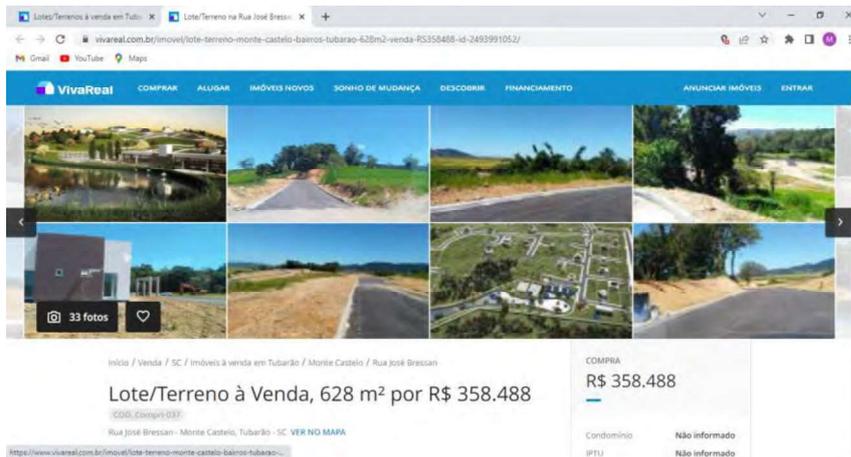
A8: Fotos Dados Amostrais

CELESC TUBARÃO TERRENOS 509M2 600M2 2420M2 INSERVÍVEL FEV/25

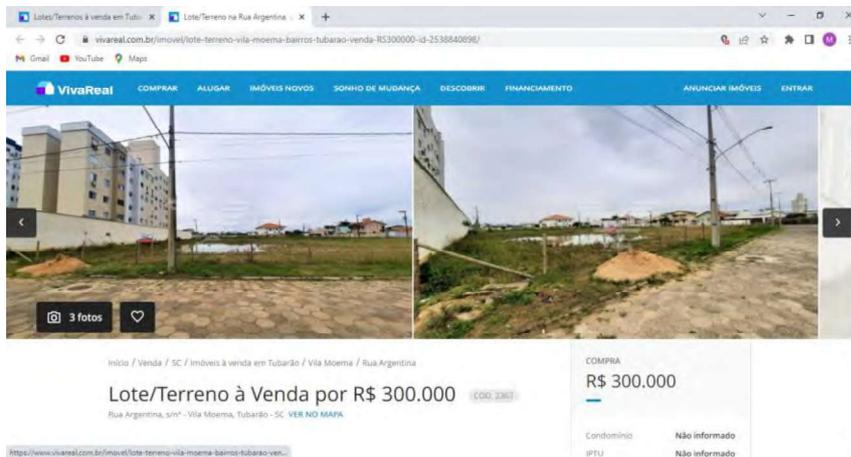
COD-1



Cod-2



Cod-3



Cod-4

21 fotos

Início / Venda / SC / Imóveis à venda em Tubarão / Monte Castelo / Rua José Bressan

Lot/Terreno à Venda, 537 m² por R\$ 350.000

COD: 3713

Rua José Bressan - Monte Castelo, Tubarão - SC. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-monte-castelo-bairros-tubarao-537>

COMPRA	R\$ 350.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Cod-5

24 fotos

Início / Venda / SC / Imóveis à venda em Tubarão / Monte Castelo / Rua José Bressan

Lot/Terreno à Venda, 553 m² por R\$ 350.000

COD: 3713

Rua José Bressan - Monte Castelo, Tubarão - SC. VER NO MAPA

553m² | Não informado | Não informado | 4 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-monte-castelo-bairros-tubarao-553m2>

COMPRA	R\$ 350.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

Cod-6

8 fotos

Início / Venda / SC / Imóveis à venda em Tubarão / São João Margem Esquerda / Rua Maria Joana Medeiros

Lot/Terreno à Venda, 628 m² por R\$ 215.000

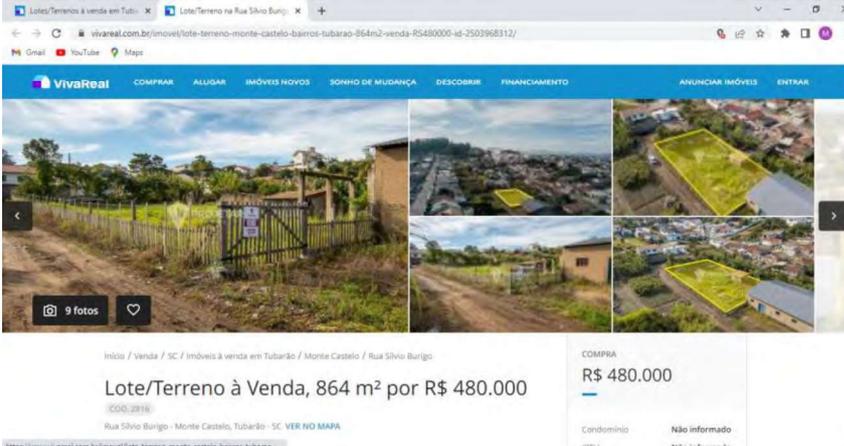
COD: 48

Rua Maria Joana Medeiros - São João Margem Esquerda, Tubarão - SC. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-sao-joao-margem-esquerda-bairros-tubarao-628m2>

COMPRA	R\$ 215.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Cod-7

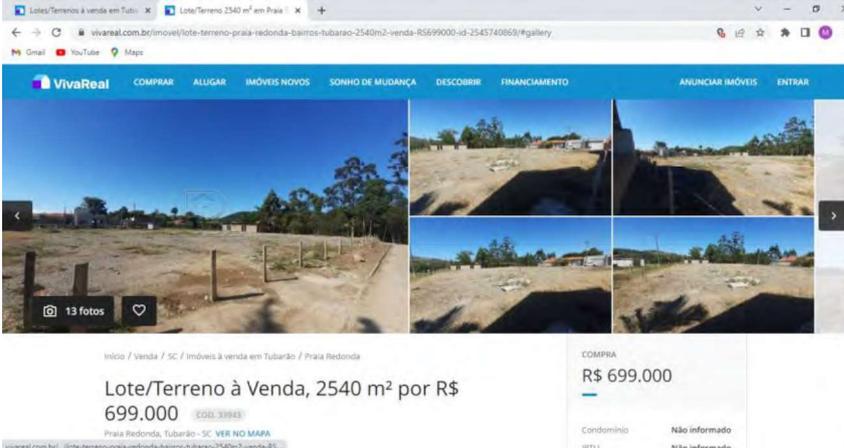


Lote/Terreno à venda, 864 m² por R\$ 480.000

COMPRAR R\$ 480.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Cod-8

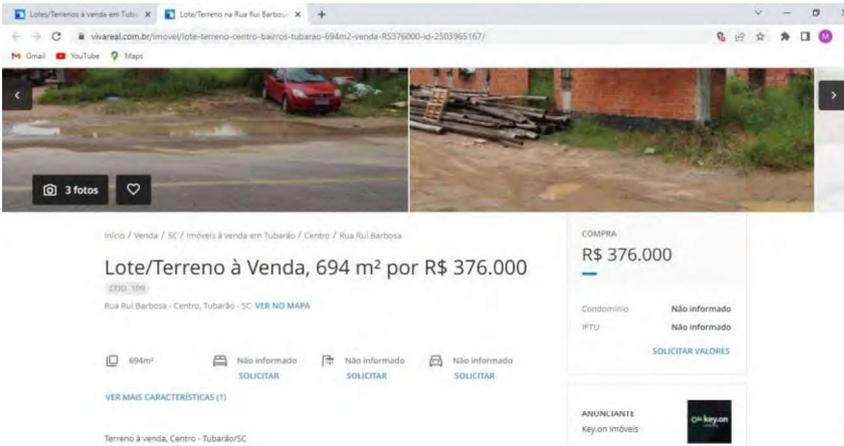


Lote/Terreno à venda, 2540 m² por R\$ 699.000

COMPRAR R\$ 699.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Cod-9



Lote/Terreno à venda, 694 m² por R\$ 376.000

COMPRAR R\$ 376.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

694m² Não informado Solicitar
Não informado Solicitar
Não informado Solicitar

ANUNCIANTE Key on Imóveis

Cod-10



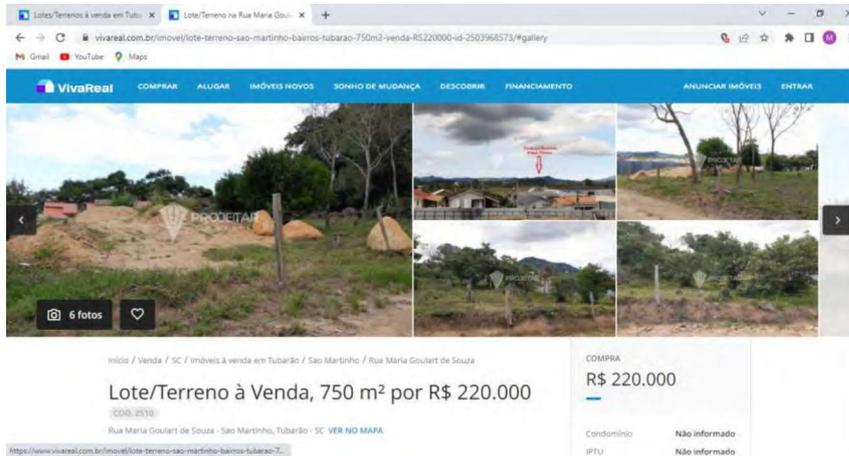
Lote/Terreno à Venda, 1200 m² por R\$ 1.680.000

Rodovia SC-370 - Vila Esperança, Tubarão - SC. VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.680.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Cod-11



Lote/Terreno à Venda, 750 m² por R\$ 220.000

Rua Maria Goulart de Souza - São Martinho, Tubarão - SC. VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 220.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Cod-12



Lote/Terreno à Venda, 1330 m² por R\$ 315.000

Estrada Geral da Madre - Centro, Tubarão - SC. VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 315.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Keyon Imóveis

Contato por WhatsApp

Cod-13

24 Imóveis à Venda em Tubarão: x Loteamento Quinta do Lago - L... x

litoralsulmoveis.com.br/moiveloteamento-quinta-do-lago-lote-litoral-sul-imoveis- imobiliaria-venda-tubarao-cz/5495



552.73 m² (Área Total) **R\$330.000/VENDA**

Valerio
CRECI - 41474
Ver e-mail

Nome
Seu nome
E-mail
Seu e-mail

Características
Cercado Lago Murado Portaria

Condomínio
Churrasqueira Playground Portaria 24 horas Salão de festas

Ficha do imóvel
Condomínio Loteamento Quinta do Lago
Perfil Residencial
Situação Pronto para construir
Escriturado Sim
Área Total 552,73

Cod-14

24 Imóveis à Venda em Tubarão: x Terreno - Venda - Revoredo - T... x

litoralsulmoveis.com.br/moivel/terreno-venda-revoredo-tubarao-litoral-sul-imobiliaria/5393



Ref.: 5393
6 Fotos

12,46 m (Terreno Frente) 13,43 m (Terreno Fundo) 1.309,08 m² (Terreno Área Total) **R\$800.000/VENDA**

Valerio
CRECI - 41474

Características
Murado

Ficha do imóvel
Perfil Residencial/Comercial

Cod-15

24 Imóveis à Venda em Tubarão: x Terreno - 3.440,00 m² - Venda - x

litoralsulmoveis.com.br/moivel/terreno-344000-m2-venda-sao-joao-me-tubarao-sc-litoral-sul-imoveis/5397



Ref.: 5397
4 Fotos

3.440 m² (Área Total) **R\$1.500.000/VENDA**

Robson Jeremias
CRECI - 26061

Características
Murado

Ficha do imóvel
Perfil Residencial/Comercial

Cod-16

Lote/Terreno em Tubarão no bairro Humaitá - Cód.2023

Venda: R\$ 860.000,00

Entrar em contato

Nome

Telefone

E-mail

Informe uma mensagem

WhatsApp de Vendelar

Cod-17

Lote/Terreno em Tubarão no bairro Congonhas - Cód.2486

Venda: R\$ 380.000,00

Entrar em contato

Nome

Telefone

E-mail

Informe uma mensagem

Enviar

WhatsApp de Vendelar

Cod-18

Lote/Terreno em Tubarão no bairro Recife - Cód.953

Venda: R\$ 298.000,00

Entrar em contato

Nome

Telefone

E-mail

Informe uma mensagem

Enviar

WhatsApp de Vendelar

Cod-19

Lote/Terreno em Tubarão no bairro Santo Antônio de Padua - Cód.2191

Venda: **R\$ 270.000,00**

Entrar em contato

Nome

Telefone

E-mail

Informe uma mensagem

Enviar

Compartilhar

WhatsApp de Venda

Cod-20

Lote/Terreno em Tubarão no bairro São Bernardo - Cód.2529

Venda: **R\$ 249.000,00**

Entrar em contato

Nome

Telefone

E-mail

Informe uma mensagem

Enviar

Compartilhar

WhatsApp de Venda

Cod-21

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Congonhas / Rua Rui Barbosa

Venda **R\$ 134.000**

Condomínio **isento** IPTU **isento**

250 m²

Endereço **Rua Rui Barbosa, SN - Congonhas, Tubarão - SC**

Enviar uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

Cod-22

5 fotos

Venda **R\$210.000** Área Total **600 m²** Situação **Pronto para construir**

Ficha do imóvel

Condomínio: Sol Nascente
 Perfil: Residencial/Comercial
 Situação: Pronto para construir
 Aceita Financiamento: Sim
 Área Total: 600m²

Condomínio

Elevador social, Interfone, Porteiro eletrônico, Portaria Eletrônica

Proximidades

Arena Multiuso, Farol Shopping, Forum, Glass, Padaria, Pró Vida

Descrição do imóvel

Terreno situado no Loteamento Sol Nascente, medindo 15x40m. Próximo à cidade, a 10 minutos do Centro desfrutando do ar puro em um ambiente com mais de 30% da área local arborizada. Privacidade, conforto e bem estar nunca estiveram em tanta harmonia.

O Loteamento disponibiliza:
 Portico de entrada
 muro

Cod-23

Compartilhar no WhatsApp, Salvar nos Favoritos, Imprimir

Posto de Saúde Campestre - Unidade...
 Pronto para construir

Ref: 2585
 2 fotos

Venda **R\$439.000** Área Total **1.255,53 m²** Situação **Pronto para construir**

R. João Adolfo Correa, R. Vitalino Damiano, R. Rufino

Cod-24

Compartilhar no WhatsApp, Salvar nos Favoritos, Imprimir

Oficinas - Tubarão/SC

Ref: 22
 2 fotos

Venda **R\$453.645** Área Total **1.092 m²** Situação **Pronto para construir**

56,14, 13,29, 15,97, 40m

Cod-25

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / São Cristóvão / Rua Loreço Favarin

Venda
R\$ 150.000 * Condomínio isento IPTU não informado
336 m²

Endereço
Rua Loreço Favarin - São Cristóvão, Tubarão - SC

Key.on Imóveis
Cred: 03198-J-SC
3/5 (2 classificações) 295 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Insira seu nome
Insira seu e-mail

Cod-26

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Monte Castelo / Rua José Bressan

Venda
R\$ 142.000 * Condomínio isento IPTU isento
m²

Endereço
Rua José Bressan - Monte Castelo, Tubarão - SC

Imobiliária Vendelar LTDA
Cred: 01592-J-SC
5/5 (2 classificações) 67 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Insira seu nome
Insira seu e-mail

Cod-27

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Congonhas / Rua Doutor Olegário Mainieri

Venda
R\$ 190.000 * Condomínio isento IPTU não informado
450 m²

Endereço
Rua Doutor Olegário Mainieri - Congonhas, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 190.000
(Código do anunciante: 711 | Código no Vivo Real: 2747268519)

Imagine viver em meio à natureza, em um lugar completo e perto de tudo o que você precisa e deseja. O Nova Congonhas une tudo isso em um empreendimento de grande porte, com a melhor infraestrutura, em uma localização privilegiada.

Estrategicamente situado em uma umas regiões com maior potencial de desenvolvimento de Tubarão, a 4 minutos do centro da cidade.

Corregando...
295 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone
Mensagem
 Receber alertas de imóveis similares.
Enviar mensagem

Cod-28

26 Imóveis à Venda em Tubarão x Terreno para Venda em Fábio S...

imobiliariaaaca.com.br/imovel/terreno-para-venda-em-fabio-silva-tubarao-sc/453

Ref: 453
12 fotos

Venda **R\$2.000.000**

Terreno Frente 198 m

Terreno Área Total 7.500 m²

Situação Indefinido

Ficha do imóvel

Perfil Residencial/Comercial

Situação Indefinido

Escriturado Sim

Terreno Área Total 7.500m²

Proximidades

Escola Faculdade Farmácia Igreja Padaria Supermercado

Descrição do imóvel

Um excelente terreno para quem quer empreender.

Aguardando www.google.com...

Cod-29

Lotes/Terrenos à venda em Tu... Lote/Terreno na Rodovia SC-370 Lote/Terreno na Rodovia SC-370

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-martinho-bairros-tubarao-2745m2-venda-R\$1000000-l42706864611/

8 fotos Vídeo Mapa

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / São Martinho

Venda **R\$ 1.000.000**

Condomínio Isento IPTU Isento

2745 m²

Endereço Rodovia SC-370 - São Martinho, Tubarão - SC

PM Paulo Mayer

Nenhuma classificação

25 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Cod-30

11 Imóveis à Venda Encontrados x Terreno para Venda em Andri...

vendimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-em-andriho-tubarao-sc/1536

AREA PARA INVESTIMENTO

9 Fotos

Terreno
Ananino - Tubarão/SC

60 m (Frente) 60 m (Fundo) 2.541 m² (Total)

R\$699.000,00
VENDA

Ronaldo C. Souza
CRECI: 6792-F

Ver e-mail

Nome

Cod-31

11 Imóveis à Venda Encontrados x Terreno em Condomínio para V...
vendimoveis.com.br/imovel/terreno-em-condominio-para-venda-em-sao-joao-margem-esquerda-tubarao-sc/1198

TERRENO EM CONDOMÍNIO FECHADO

19 Fotos

Terreno
São João (Margem Esquerda) - Tubarão/SC

R\$220.000,00
VENDA

Roselis Zomer
CRECI - 13274-F

15,60 m (Frente) 15,60 m (Fundo) 695,97 m² (Terreno Total)

Nome

Cod-32

13 Imóveis à Venda em Tubarão x Terreno à venda no bairro Congonhas em Tubarão-SC/72

moradamoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-congonhas-em-tubarao-sc/72

Ref: 872
11 fotos

Terreno Lote
R\$370.000,00 / VENDA

Compartilhar no WhatsApp Salvar nos Favoritos Imprimir

20 m (TERRENO FRENTE) 20 m (TERRENO FUNDO) 1.540 m² (ÁREA TOTAL) Com vegetação

Cod-33

13 Imóveis à Venda em Tubarão x Terreno Terreno à venda em Tubarão-SC/749

moradamoveis.com.br/imovel/terreno-terreno-a-venda-em-tubarao-sc/749

Ref: 749

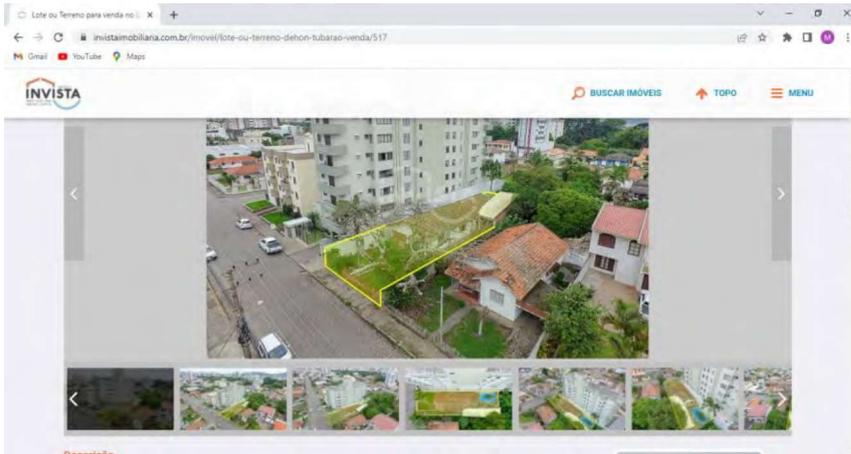
Terreno Terreno
R\$195.000,00 / VENDA

Compartilhar no WhatsApp Salvar nos Favoritos Imprimir

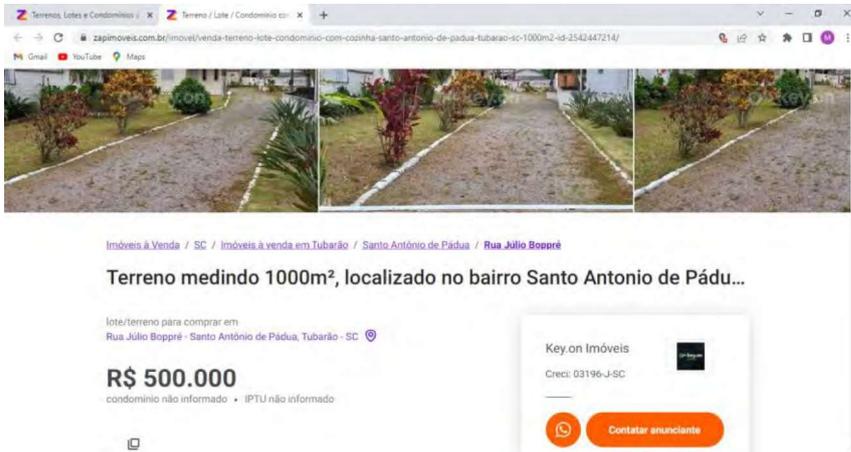
14,50 m (TERRENO FRENTE) 45 m (TERRENO FUNDO) 652,50 m² (ÁREA TOTAL) Com vegetação

Características Ficha do imóvel

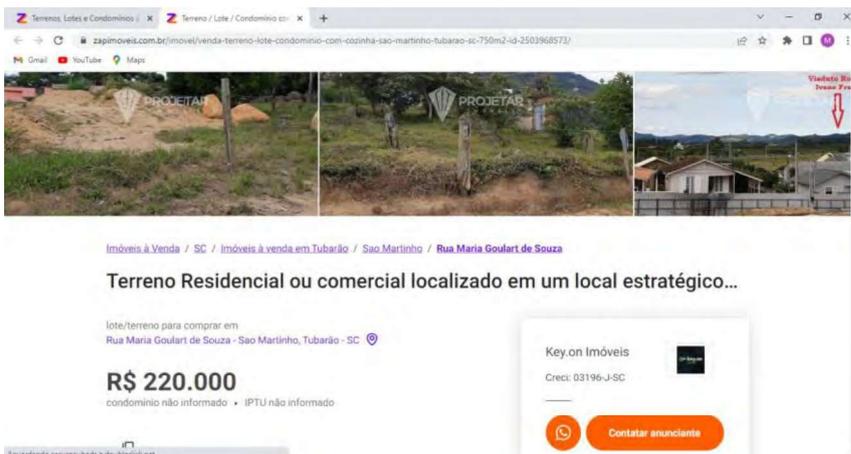
cod-34



Cod-35



Cod-36



Cod-37

The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: zapimoveis.com.br/immobile/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-centro-tubarao-sc-1330m2-id-2503968193/. The page features a satellite map of the property with a red outline. Below the map, the listing title is "Terreno medindo 19x70 na Estrada Geral da Madre Galpão na parte...". The price is listed as "R\$ 315.000". The location is "Estrada Geral da Madre - Centro, Tubarão - SC". A contact button labeled "Contatar anunciante" is visible. The page also includes a breadcrumb trail: "Imóveis à Venda / SC / Imóveis à venda em Tubarão / Centro".

Imóveis à Venda / SC / Imóveis à venda em Tubarão / Centro

Terreno medindo 19x70 na Estrada Geral da Madre Galpão na parte...

lote/terreno para comprar em
Estrada Geral da Madre - Centro, Tubarão - SC

R\$ 315.000
condomínio não informado • IPTU não informado

Key.on Imóveis
Creci: 03196-J-SC

Contatar anunciante