



LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO com BENFEITORIA URBANA



Imóvel: **CELESC Santa Rosa do Sul**

Endereço: Rua Manoel Idalino, sem nº

Bairro: Centro

CEP: 88965-000

Cidade: Santa Rosa do Sul

Estado: SC

Data:
18/02/2025

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)
 - 8.2 Valor da Benfeitoria (VB)
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 Tabela CUB - SINDUSCON
- A7 Tabelas: Depreciação Ross Heidecke/Fator Comercialização/BDI/Renda Bairro
- A8 RRT
- A9 Fotos de Dados Amostrais

FICHA RESUMO:		lote urbano com edificação	
			
29° 8'3.73"S 49°43'5.62"O			
Endereço:	Rua Manoel Idalino, sem nº	Bairro:	Centro
	Cidade:	Santa Rosa do Sul	
Objetivo e Finalidade:	Determinação do valor de mercado de imóveis urbanos Para fins de alienação/venda.		
Solicitante:	CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A.	nº	000060496
Matrícula:	7.148		
Tipologia:	lote urbano com edificação		
Área imóvel (m²):	Terreno	565,50 m²	
	Edificação	103,91 m²	
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação		
Especificação da avaliação:		Fundamentação:	Precisão:
MCDDM (TERRENO)		GRAU II	GRAU III
QUANT.CUSTO (BENFEITORIA)		GRAU II	-
EVOLUTIVO (TERRENO+BENFEITORIA)		GRAU II	-
Resultado da Avaliação			
Área Terreno (m²):	565,50	Área Construída (m²):	103,91
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Terreno (R\$)	R\$ 267.032,99	R\$ 295.518,99	R\$ 330.807,93
Valor Benfeitoria (R\$)		R\$ 111.140,00	
Valor (Terreno+Benfeitorias)	R\$ 378.170,00	R\$ 406.660,00	R\$ 441.950,00
Resultado da Avaliação	R\$ 406.660,00		
Data de Referência:			18/02/2025
Responsável Técnico:	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani		
RRT	15260923	CPF: 387.199.910-53	CAURS A90.595-0



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A.
 CNPJ: 08.336.783/0001-90
 Contrato: nº 000060496

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

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

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

»» normas técnicas vigentes da ABNT, em especial a NBR nºs 14.653-1 e 14.653-2;
 »» especificações contidas na ET Nr. 5208116 e na OS Nr.21409716;
 »» em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel e obtidas durante a pesquisa de mercado;
 »» na documentação fornecida (PARTE E - Anexos) a qual considerou-se que estava 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.

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*. Acompanhados de funcionários designados pela contratante com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando e identificar fatores importantes para a formação de valor do mesmo.

Data: 06/02/2025 Hora: 15h00min

4.2 Identificação do Imóvel

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

Tipologia	Classe	Comercial
	Grupo	Escritório
	Padrão	simples



4.3 Caracterização da região

Macrorregião

Santa Rosa do Sul pertence à Micro Região do Extremo Sul Catarinense. Possui os seguintes limites territoriais: Ao Norte, com Jacinto Machado e Sombrio; Ao Sul, com Balneário Gaivota, Passo de Torres e São João do Sul; Á Leste, com a Lagoa de Sombrio e Sombrio e Balneário Gaivota; a Oeste, com Jacinto Machado e São João do Sul. Santa Rosa do Sul está localizada às margens da BR-101 no sul de Santa Catarina, a menos de 15 km do Oceano Atlântico e a 20 Km do Parque Nacional de Aparados da Serra. Suas principais atividades agrícolas são o cultivo da banana e da mandioca. A região é predominantemente agrícola, mas com influência de diversas atividades comerciais, indústria do polvilho e ecoturismo, que juntos proporcionam renda e qualidade de vida.

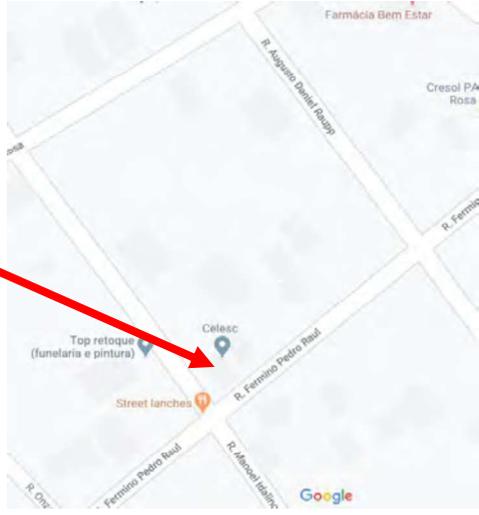
Microrregião

o imóvel avaliando está localizado em zona central do município, em via secundária pavimentada, com iluminação, guias e sarjetas. As construções vizinhas são predominantemente residencial e comercial de padrão construtivo normal.

Melhoramentos Públicos e Infraestrutura Urbana			
pavimentação	sim	escolas	sim
guias e sarjetas	sim	hospitais	não
iluminação pública	sim	aeroporto	não
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	parcial	posto policial	sim
internet	sim	correios	sim
coleta de lixo	sim	cemitério	sim
LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DO SUL-SC			
Uso e ocupação do solo	Zona:	Urbana	
	Densidade Demog.	Coef. Aproveit.	Taxa Ocupação
	média	não informado	não informado



4.4 Caracterização do terreno

Localização e Zoneamento			
 			
Coordenadas:	29° 8'3.73"S 49°43'5.62"O		
Tipo:	lote urbano com edificação		
Uso Efetivo:	terreno com loja de atendimento da CELESC em Santa Rosa do Sul		
Uso Potencial:	comercial		
Endereço:	Rua Manoel Idalino, sem nº	Bairro:	Centro
Município:	Santa Rosa do Sul	Estado:	SC
Documento			
Documento:	matrícula	N°	7.148
	data: 18/08/2011		
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa do Sul - SC			
Limites e Confrontações (de acordo com documentação fornecida)			
frente	SUL Rua Manoel Idalino 13m		
fundos	NORTE lote 06 13m		
lateral	LESTE Rua Fermino Pedro Rapp 43,50m		
lateral	OESTE lote 02 43,50m		
Características Físicas			
Superfície (m²)	565,50		
Testada (m)	13		
Situação	esquina (duas ou mais frentes)		
Formato	polígono regular (retangular)		
Topografia	plano		
Via de acesso frente	secundário		
Nível	mesmo nível		
Acessibilidade	direto (mesmo nível do logradouro)		
Cobertura vegetal	vegetação rasteira e mato no pátio, falta manutenção		
Recursos hídricos	não identificado no terreno		
Solo	consistência do solo: seco/arenoso/sem passivo ambiental aparente		

4.5 Caracterização das benfeitorias

Tipologia	Classe	Comercial			Total da Área Construída (m ²)	103,91	
	Grupo	Escritório					
Benfeitorias					Padrão	simples	
<p>edificação térrea, executada obedecendo estrutura convencional e sem preocupação com funcionalidade (as funções são distribuídas internamente por paredes de alvenaria e divisórias móveis). Dotada de banheiros com instalações sumárias e equipamentos simples. Fachada sem tratamento arquitetônico, com pintura sobre reboco e esquadrias de alumínio e vidros.</p>							
Acessos							
O acesso ao imóvel se dá pela Rua Manoel Idalino, por porta de vidro com rampa de acessibilidade e a partir do nível da rua. Existe um portão de acesso de veículos ao pátio pela Rua lateral (Rua Fermino Pedro Rapp).							
Aspectos arquitetônicos, paisagístico e funcional							
A área construída apresenta edificações em mesmo nível, na parte frontal do terreno e pátio com vegetação e mato ao fundo do terreno. Possui fachadas de alvenaria com pintura e reboco, As esquadrias são de alumínio em sua maioria, apresentando algumas janelas basculantes metálicas nas fachadas lateral e de fundos. As coberturas das edificações são de telhas cerâmicas. Há a presença de árvores e mato nativo ao fundo do terreno, e na parte frontal jardinamento.							
patologias aparentes (anomalias, avarias, danos construtivos):				não foram identificadas anomalias ou danos, sendo que o atual estado de conservação se deve a falta de manutenção preventiva e corretiva devido ao tempo e uso do imóvel.			
Benfeitorias							
BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea, tipo LOJA COMERCIAL							
Sistema Construtivo					Conservação		
ESTRUTURAL	concreto				g		
PAREDES	alvenaria necessitando reboco e pintura				h		
ESQUADRIAS	alumínio				h		
INST. ELÉTRICA	básica				h		
INST. HIDRÁULICA	básica				h		
PISOS	cerâmico				h		
COBERTURA	laje com telhas de fibrocimento				h		
FORRO	laje com reboco e pintura				h		
PINTURA	pintura descolando				h		
Depreciação (Ross Heidecke) (anexo A7)							
Idade Real/Aparente:	30	vida referencial:	70	valor residual "R" %:	0,2	idade % vida refer.:	42,86%
Estado Conservação (ANEXO A3):	reparos importantes a edificação sem valor				Coeficiente Depreciação		0,174



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 = 6-12 meses

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 imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reedição das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) considerando o cálculo da depreciação e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação, ou seja: $VI = (VT + VB) * FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização.

O método evolutivo, quando puder ser empregado, pode ser considerado como método eletivo para a avaliação dos imóveis cujas características atípicas impliquem na inexistência de dados de mercado em número suficiente para fazer o uso do método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso, a característica da tipologia do imóvel avaliando, ou seja, terrenos grandes com edificações atípicas determinou a escolha do método evolutivo para esta avaliação, pois não foram encontrados uma quantidade de elementos amostrais suficiente de imóveis com características semelhantes.

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

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
MCDDM	GRAU II	GRAU III
QUANTIF.CUSTO	GRAU II	-
EVOLUTIVO	GRAU II	-

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



8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

8.1 VALOR DO TERRENO (VT)

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).

8.1.1 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	29	Dados Utilizados	27
-------------------	----	------------------	----

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 do imóvel ao pólo central do município (PM) 0=bairro 1=centro
* PIB - proxy (+)	Produto Interno Bruto municipal ou per capita dos municípios
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 atrativo e 1-muito atrativo.
vagas - dicot. Isolada (+)	Existência de vagas privativas do imóvel:0-não 1-sim
%aproveit	% de aproveitamento do terreno = AC/AT, em escala quantitativa.

(*) 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: 236,00 a 821,00 Impacto esperado na dependente: Negativo 10% da amplitude na média: -2,37 % na estimativa</p>	
X2 nºfrentes	
<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: 19,80 % 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: 3,16 % na estimativa Micronumerosidade: atendida.</p>	
X4 PIB	
<p>PIB do município ou PIB percapita do município. Tipo: Proxy Amplitude: 16230,67 a 25497,26 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 3,82 % na estimativa</p>	
X5 Forma	
<p>Forma geométrica do terreno, 0 irregular e 1 regular Tipo: Dicotômica Isolada Amplitude: 0,00 a 1,00 Impacto esperado na dependente: Positivo Diferença entre extremos: 25,20 % na estimativa Micronumerosidade: atendida.</p>	
Y vunit	
<p>R\$/m². Tipo: Dependente Amplitude: 283,33 a 1204,82 Micronumerosidade para o modelo: 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: 18/02/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 29	Total	: 14
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,92333	Total	: 0,00001
Determinação	: 0,85253	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,81742	Desvio Padrão	: 0,00029

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 24,28047	D-Calculado	: 1,85457
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	66
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100

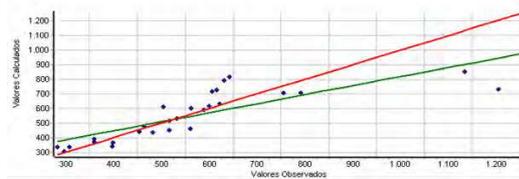
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,001932 + -0,180848 * 1/X_1 + -0,000346 * X_2 + -0,000305 * X_3 + 37,835404 * 1/X_4 + -0,000471 * X_5)$$

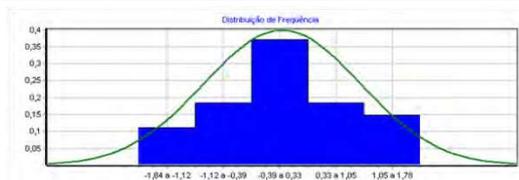
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 563,15	Coefic. Aderência	: 0,65082
Varição Total	: 1234670,59	Varição Residual	: 431124,76
Variância	: 45728,54	Variância	: 20529,75
Desvio Padrão	: 213,84	Desvio Padrão	: 143,28

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 (m²)=	565,50
area	1/x	565,50	236,00	821,00	439,56	n.frentes=	2-esquina
n°frentes	x	2,00	1,00	2,00	1,30	Topog.=	2-plano
Topografia	x	2,00	0,00	2,00	1,63	PIB=	Sta Rosa 18227,11
PIB	1/x	18.227,11	16.230,67	25.497,26	21.431,78	Forma=	1-regular
Forma	x	1,00	0,00	1,00	0,74	vunit=	522,58
vunit	1/y	522,58	283,33	1.204,82	563,15		

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	-9,64%	Amplitude	21,58%	Máximo	11,94%
R\$	472,21	R\$	522,58	R\$	584,98
Valor Total Mínimo (R\$)		Valor Total Médio (R\$)		Valor Total Máximo (R\$)	
R\$	267.030,00	R\$	295.520,00	R\$	330.810,00

8.2 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

No Método de Quantificação do Custo, os custos das benfeitorias em estado de novas são estimados utilizando os custos unitários básico padrão publicados pelo Sinduscon/SC, no site <http://www.sinduscon-sc.com.br> acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas) e calculado com atendimento as normas específicas para cada caso.

BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea, tipo LOJA COMERCIAL				
Classificação do	Comercial	CSL-8N (Comercial Salas e Lojas)		
Imóvel:	Escritório	dados de Janeiro/2025, para ser usado em Fevereiro/2025		
Área construída (m²)	CUB (R\$/m²) (**)	BDI (*)	Valor Total (Custo+BDI)	
103,91	2.581,97	22,12%	R\$327.638,80	

(*) Anexo A7: Acórdão nr. 2622/2013 - TCU

(**) Anexo A6: Tabela CUB SINDUSCON-SC

Considerando a depreciação física das edificações e benfeitorias, em função da vida útil e idade aparente, com utilização de metodologia consagrada na área de engenharia de avaliações, conforme anexo A7: Tabela de depreciação física Ross Heidecke:

BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea, tipo LOJA COMERCIAL	
Idade Real/Aparente	30
Vida útil referencial	70
Valor residual " R " % /100	0,2
Idade em % de duração: (Idade/Vida Útil)	42,86%
Estado de conservação	reparos importantes a edificação sem valor
Coeficiente K Tabela Ross Heidecke)	0,174
Coeficiente de depreciação	0,3392
VALOR DA BENFEITORIA DEPRECIADA	
Custo benfeitorias + BDI:	R\$327.638,80
Custo benfeitoria depreciada	R\$111.140,00

9. RESULTADO AVALIAÇÃO (VI)

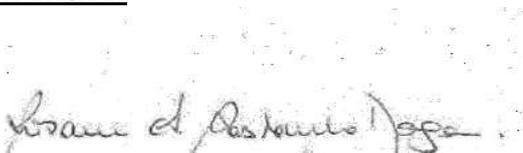
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Área Terreno (m ²):	565,50	Área Construída (m ²):	103,91
	Minimo	Médio	Máximo
Valor Terreno (R\$)	267.030,00	R\$ 295.520,00	330.810,00
Valor da Benfeitoria (R\$)		R\$ 111.140,00	
Total (valor terreno + benfeitorias):	378.200,00	R\$ 406.660,00	442.000,00
Fator Comercialização (*): 0,00%	-	R\$ -	-
Resultado da Avaliação	R\$ 406.660,00		

(*) Fator de comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como "vantagem da coisa feita". No caso de prédios antigos pode existir desvantagem com a desmobilização devido a ônus de licenciamentos, aprovações, demolições, etc, e por esta razão não foi considerado o fator de comercialização nesta avaliação.

10. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA


Antonio Marcos K Soares
CPF 350432700-63
Responsável Legal



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

PORTO ALEGRE, terça-feira, 18 de fevereiro de 2025

A1: Documentação do Imóvel (Matrículas, Registros, Croquis, Plantas, etc.)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL - SC
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 7.148

Livro nº 2

Registro Geral

Fls. 1

Matrícula nº 7.148

Santa Rosa do Sul, 18 de Agosto de 2011

IMÓVEL: O LOTE URBANO, sem benfeitorias, situado à Rua Manoel Idalino, na Cidade de Santa Rosa do Sul, representado pelo lote nº um(01) da quadra nº vinte e cinco(25), do Loteamento "NOVO HORIZONTE", com a área de 565,50m² (quinhentos e sessenta e cinco metros e cinquenta centímetros quadrados), e as seguintes medidas e confrontações: AO SUL, com a extensão de 13,00 metros, com a Rua Manoel Idalino; AO NORTE, com a extensão de 13,00 metros, com o lote nº seis(06), da mesma quadra; AO LESTE, com a extensão de 43,50 metros, com a Rua dezoito(18); AO OESTE, com a extensão de 43,50 metros, com o lote nº dois(02), da mesma quadra; Conforme Inscrição Imobiliária nº 1.1.51.13.001, edificado com um prédio de alvenaria, próprio para comércio, com a área ideal de 103,91 m².

PROPRIETÁRIO: CENTRAIS ELÉTRICAS DE SANTA CATARINA S/A - CELESC, Sociedade de Economia Mista, inscrito no CNPJ sob o nº 83.878.892/0001-55, com sede em Rodovia SC 404, Km 03, Itacorubi, na Cidade de Florianópolis-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33.786 do Ofício de Sombrio-SC. Wagner Martins Trajano, O Oficial Subst.:

R-1-7.148.- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Certifico que a requerimento da parte interessada datado de 15/07/2011, assinado por seus representantes, Sr. Enaldo dos Santos, CPF nº. 600.597.459-91, e o Sr. Celso de Oliveira, CPF nº. 298.517.699-91, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Sociedade Subsidiária Integral na forma do artigo 251 da lei 6.404/76, no 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Florianópolis-SC, ata datada de 14/05/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, em data de 14/07/2009, sob nº 20091730490; em que são partes: **CENTRAIS ELÉTRICAS DE SANTA CATARINA S/A - CELESC**, Sociedade de Economia Mista, inscrito no CNPJ sob o nº 83.878.892/0001-55, com sede em Rodovia SC 404, Km 03, Itacorubi, na Cidade de Florianópolis-SC, como Transmitente/Integralizante; no valor total da integralização de R\$ 98.345.000,00 (noventa e oito milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais), à **CELESC DISTRIBUIÇÃO S/A**, Sociedade de Economia Mista, inscrito no CNPJ sob o nº 08.336.783/0001-90, com sede em Av. Itamarati, 160, Itacorubi, na Cidade de Florianópolis-SC, como Adquirente/Integralizadora. Foi integralizado o imóvel acima descrito. Todas as documentações foram apresentada e arquivadas neste ofício. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul, 18 de Agosto de 2011. Protocolo Nº 10.035 de 02/08/2011. Custas: R\$ 66,65. Wagner Martins Trajano, o Oficial Subst.:

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula nº 7.148 datada de 18 de Agosto de 2011, composta de 1 registro(s) e/ou averbação(ões).

Emolumentos: R\$ 6,35

Selo: R\$ 1,00

VALIDADE: 30 DIAS

O referido é verdade e dou fé.

Continua no verso

Continuação Certidão da Matrícula 7.148.

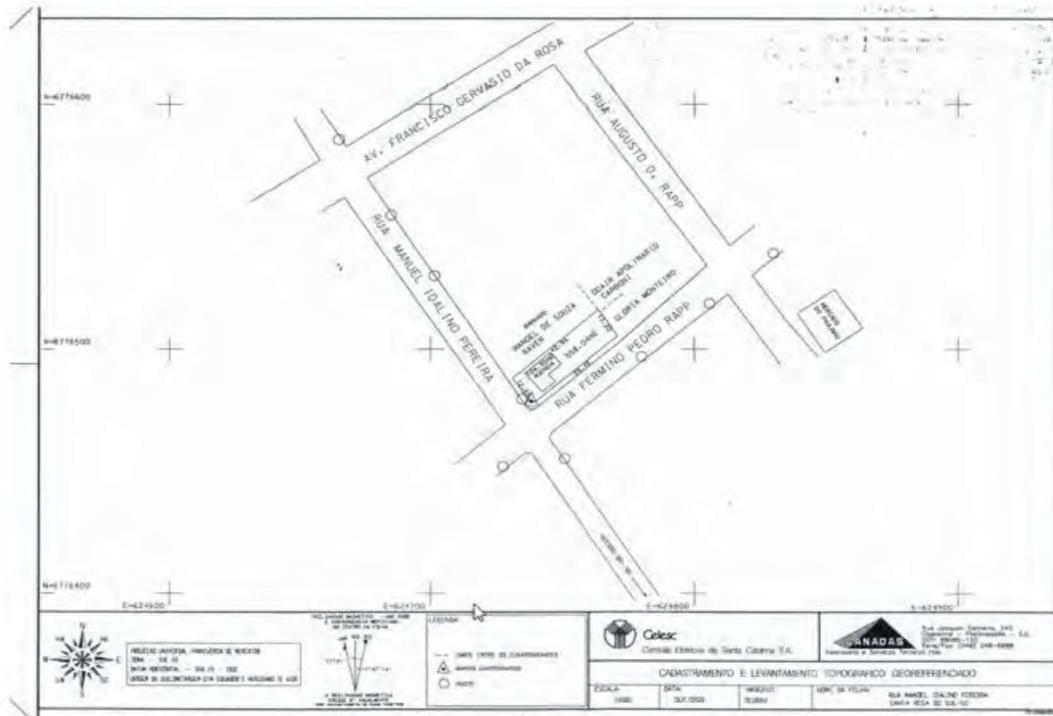
Folha 1 - verso

Santa Rosa do Sul, 18 de Agosto de 2011.

Wagner Martins Trajano
Oficial Substituto



CARTORIO TRAJANO
OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECA
OFICIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
TITULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURIDICAS
DA COMARCA SANTA ROSA DO SUL.
JOSE ALCEU TRAJANO - OFICIAL
BEL WAGNER M. TRAJANO - OFICIAL SUBSTITUTO
VANIA MARTINS TRAJANO - OFICIAL SUBSTITUTA
RAMON MARTINS TRAJANO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
VALERIA DE MATOS VALENTIM - ESCRIVENTE AUTORIZADA
SAMUEL TRAJANO RAUPP - ESCRIVENTE AUTORIZADO
AV. DAMAZO PERES, 205 - CENTRO - SANTA ROSA DO SUL - SC
CEP: 89.100-000 FONE: (49) 354-2438



A2: Documentação Fotográfica (*)



(*) documentação fotográfica completa disponível em meio magnético.

A3: Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados

Endereço	Bairro	Cidade	Observação	CodImovF onte	Telefone	valor	area	n°frentes	Vocacao	Topografia	Acesso	TamFrente	DistPolo	PIB	Renda	Atrativo	Nivel	Forma	vunit
1 manool generoso	saõ rafael	santa rosa so sul	zacca imobiliaria	2260048	48-35331107	140.000,00	471,00	1	1	0	0	25	0	18.227,11	0	0	1	0	297,24
2 valerim da silva	saõ rafael	santa rosa so sul	projetar imoveis	3620	48-35330433	149.000,00	482,00	1	1	1	0	13	0	18.227,11	0	0	0	0	309,13
3 br 101	parque rosita	santa rosa so sul	js imoveis	-16	48-999901526	135.000,00	375,00	1	2	0	1	12	0	18.227,11	0	1	0	1	360,00
4 forquilha do cedro	forquilha do cedro	santa rosa so sul	js imoveis	35	48-999901526	149.000,00	288,00	1	2	2	1	12	0	18.227,11	0	1	1	1	517,36
5 jose porfirio de melo	vila albina	santa rosa so sul	js imoveis	53	48-999901526	120.000,00	300,00	1	1	1	0	10	0	18.227,11	0	0	1	0	400,00
6 vila albina	vila albina	santa rosa so sul	js imoveis	33	48-999901526	179.000,00	318,00	2	2	2	1	10	0	18.227,11	0	1	1	1	562,89
7 av parque rosita	parque rosita	santa rosa so sul	donizette oliveira imoveis	d5287	48-999188770	110.000,00	236,00	1	2	1	1	10	0	18.227,11	0	1	1	1	466,10
8 av parque rosita	parque rosita	santa rosa so sul	donizette oliveira imoveis	d5288	48-999188770	100.000,00	251,00	1	2	0	0	11	0	18.227,11	0	0	0	0	398,41
* 9 fernino pedro raupp	centro	santa rosa so sul	donizette oliveira imoveis	psk	48-999188770	72.000,00	114,00	2	2	2	1	7	1	18.227,11	0	1	1	1	631,58
10 800 prox br 101	centro	santa rosa so sul	leonardo borges dos santos	olk	48-99987655	319.000,00	660,00	1	1	2	0	12	1	18.227,11	0	1	1	1	483,33
11 adolfo kiskoski	nova brasilia	sombrio	zacca imobiliaria	790	48-35331107	280.000,00	435,00	2	2	2	1	15	0	25.497,26	0	1	1	1	643,68
12 januaría	januaría	sombrio	zacca imobiliaria	975	48-35331107	280.000,00	450,00	1	2	2	1	15	0	25.497,26	0	1	1	1	622,22
13 nova brasilia	nova brasilia	sombrio	zacca imobiliaria	965	48-35331107	308.000,00	487,00	2	2	2	0	13	0	25.497,26	0	1	1	1	632,44
14 av nereu ramos	centro	sombrio	zacca imobiliaria	750	48-35331107	800.000,00	664,00	2	2	2	1	19	1	25.497,26	0	1	1	1	1.204,82
15 reduzino tristao de melo	coq das avenidas	sombrio	zacca imobiliaria	20	48-35331107	265.000,00	525,00	1	2	2	1	15	0	25.497,26	0	0	1	1	504,76
16 joao quartieri	centro	sombrio	zacca imobiliaria	222	48-35331107	300.000,00	500,00	1	2	2	0	20	1	25.497,26	0	1	1	1	600,00
17 centro	centro	sombrio	zacca imobiliaria	309	48-35331107	184.900,00	300,00	1	2	2	0	12	1	25.497,26	0	1	1	1	616,33
* 18 raizaira	raizaira	sombrio	zacca imobiliaria	398	48-35331107	188.000,00	870,00	1	2	0	0	20	0	25.497,26	0	0	0	0	216,09
19 antonio botini	são luiz	sombrio	zacca imobiliaria	353	48-35331107	440.000,00	388,00	2	2	2	1	12	0	25.497,26	0	1	1	1	1.134,02
20 antonio inacio da rosa	pq das avenidas	sombrio	zacca imobiliaria	384	48-35331107	371.000,00	630,00	1	2	2	0	14	0	25.497,26	0	0	1	1	588,89
21 pq das avenidas	pq das avenidas	sombrio	zacca imobiliaria	408	48-35331107	450.000,00	742,00	2	2	2	1	25	0	25.497,26	0	1	1	1	606,47
22 nilo domingo coelho	pq das avenidas	sombrio	zacca imobiliaria	407	48-35331107	650.000,00	821,00	2	2	2	1	16	0	25.497,26	0	1	1	1	791,72
23 antonio inacio da rosa	centro	sombrio	zacca imobiliaria	231	48-35331107	350.000,00	624,00	1	2	2	1	13	1	25.497,26	0	1	1	0	560,90
24 rua f quadra 79	village dunas	baln gaivota	zacca imobiliaria	177	48-35331107	155.000,00	300,00	1	2	2	1	10	0	16.230,67	0	1	1	1	516,67
25 vilage dunas	village dunas	baln gaivota	zacca imobiliaria	181	48-35331107	85.000,00	300,00	1	2	1	0	10	0	16.230,67	0	1	1	0	283,33
26 rua blumenau	santa fe	baln gaivota	zacca imobiliaria	183	48-35331107	160.000,00	300,00	2	2	2	1	9	0	16.230,67	0	1	1	1	533,33
27 av sobrimares	brilha mares	baln gaivota	zacca imobiliaria	344	48-35331107	150.000,00	330,00	1	2	2	1	10	0	16.230,67	0	0	1	1	454,55
28 centro	centro	sombrio	js imoveis	31	48-999901526	239.000,00	316,00	1	2	2	1	12	1	25.497,26	0	1	1	1	756,33
29 forquilha do cedro	forquilha do cedro	santa rosa so sul	js imoveis	16	48-999901526	135.000,00	375,00	1	2	2	0	15	0	18.227,11	0	0	1	0	360,00
AVALIANDO	RUA Manoel Idalino, sem nr. - Centro - SANTA TOSA DO SUL/SC		???				565,50	2	2	2	0	13	1	18.227,11	0	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 (*).

Dado	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	CodImovF onte	Telefone	area	n°frentes	Topografia	PIB	Forma	vunit	
1	manoel generoso		saõ rafael	zacca imobiliaria	2260048	48-35331107	471,00	1	0	18.227,11	0	297,24	
2	valerim da silva		saõ rafael	projctar imoveis	3620	48-35330433	482,00	1	1	18.227,11	0	309,13	
3	br 101		parque rosita	js imoveis	-16	48-999901526	375,00	1	0	18.227,11	1	360,00	
4	forquilha do cedro		forquilha do cedro	js imoveis	35	48-999901526	288,00	1	2	18.227,11	1	517,36	
5	jose porfiro de melo		vila albina	js imoveis	53	48-999901526	300,00	1	1	18.227,11	0	400,00	
6	vila albina		vila albina	js imoveis	33	48-999901526	318,00	2	2	18.227,11	1	562,89	
7	av parque rosita		parque rosita	donizette oliveira imoveis	d5287	48-999188770	236,00	1	1	18.227,11	1	466,10	
8	av parque rosita		parque rosita	donizette oliveira imoveis	d5288	48-999188770	251,00	1	0	18.227,11	0	398,41	
10	800 prox br 101		centro	leonardo borges dos santos	olx	48-99987655	660,00	1	2	18.227,11	1	483,33	
11	adolfo kiskoski		nova brasil	zacca imobiliaria	790	48-35331107	435,00	2	2	25.497,26	1	643,68	
12	januaría		januaría	zacca imobiliaria	975	48-35331107	450,00	1	2	25.497,26	1	622,22	
13	nova brasil		nova brasil	zacca imobiliaria	965	48-35331107	487,00	2	2	25.497,26	1	632,44	
14	av nereu ramos		centro	zacca imobiliaria	750	48-35331107	664,00	2	2	25.497,26	1	1.204,82	
15	reduzino tristao de melo		oq das avenidas	zacca imobiliaria	20	48-35331107	525,00	1	2	25.497,26	1	504,76	
16	joao quartieri		centro	zacca imobiliaria	222	48-35331107	500,00	1	2	25.497,26	1	600,00	
17	centro		centro	zacca imobiliaria	309	48-35331107	300,00	1	2	25.497,26	1	616,33	
19	antonio botini		são luiz	zacca imobiliaria	353	48-35331107	388,00	2	2	25.497,26	1	1.134,02	
20	antonio inacio da rosa		pq das avenidas	zacca imobiliaria	384	48-35331107	630,00	1	2	25.497,26	1	588,89	
21	pq das avenidas		pq das avenidas	zacca imobiliaria	408	48-35331107	742,00	2	2	25.497,26	1	606,47	
22	nilo domingo coelho		pq das avenidas	zacca imobiliaria	407	48-35331107	821,00	2	2	25.497,26	1	791,72	
23	antonio inacio da rosa		centro	zacca imobiliaria	231	48-35331107	624,00	1	2	25.497,26	0	560,90	
24	rua f quadra 79		village dunas	zacca imobiliaria	177	48-35331107	300,00	1	2	16.230,67	1	516,67	
25	village dunas		village dunas	zacca imobiliaria	181	48-35331107	300,00	1	1	16.230,67	0	283,33	
26	rua blumenau		santa fe	zacca imobiliaria	183	48-35331107	300,00	2	2	16.230,67	1	533,33	
27	av sobrimares		brilha mares	zacca imobiliaria	344	48-35331107	330,00	1	2	16.230,67	1	454,55	
28	centro		centro	js imoveis	31	48-999901526	316,00	1	2	25.497,26	1	756,33	
29	forquilha do cedro		forquilha do cedro	js imoveis	16	48-999901526	375,00	1	2	18.227,11	0	360,00	
AVALIANDO							565,50	2	2	18.227,11	0	???	
RUA Manoel Idalino, sem nr. - Centro - SANTA TOSA DO SUL/SC													

Na tabela acima a lista dos dados e variáveis utilizados.

A4: Memória de Cálculo

Data de referência:

18/02/2025 09:05

Informações complementares:

- Número de variáveis: 14
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,923326
- Coeficiente de determinação: 0,852531
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,817419
- Fisher-Snedecor: 24,28
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,650818

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% 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	1/x	-2,07	5,06	-2,37%
• nºfrentes	x	-2,47	2,2	19,80%
• Topografia	x	-2,83	1	3,16%
• PIB	1/x	4,53	0,02	3,82%
• Forma	x	-2,89	0,89	25,20%
• vunit	1/y			

$$vunit = 1 / (0,0019318296 + -0,1808484 * 1/area + -0,00034617613 * nºfrentes + -0,00030525832 * Topografia + 37,835404 * 1/PIB + -0,00047135086 * Forma)$$

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	Ptos	I	Ptos
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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		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

17 Pontos

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

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 variações 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		522,58
Valores do intervalo de confiança	MAX	584,98
	MÍN	472,21
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	11,94%
	MÍN	-9,64%
Amplitude do intervalo de confiança		21,58%

GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

A5: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão
Tabela 7 e 8 – Tabela para método de quantificação de custos – BENFEITORIAS

Tabela 7 - Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias							
Item	Descrição	III		II		I	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projetos semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrada	1
Total de Pontos Obtidos						7	
Tabela 8 - Enquadramento de laudos segundo seus graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias							
Graus	III	II	I				
Pontos Mínimos	7	5	3				
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no Grau I				
Grau de Fundamentação Obtida						GRAU II	

Tabela 11 e 12 – Fundamentação e Precisão para Método Evolutivo

Tabela 11 - Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo							
Item	Descrição	III		II		I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa de Custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1
Total de Pontos Obtidos						6	

Tabela 12 - Enquadramento de laudos segundo seu graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 no grau II, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no Grau I
Grau de Fundamentação Obtida			GRAU II

A6: Tabela CUB SINDUSCON

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção						
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)								
CUB/m² dados de Janeiro/2025, para ser usado em Fevereiro/2025								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Fevereiro/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.613,80	0,43%	R-1	3.142,50	0,43%	R-1	3.834,37	0,57%
PP-4	2.383,33	0,42%	PP-4	2.919,94	0,42%	R-8	3.064,27	0,50%
R-8	2.260,42	0,41%	R-8	2.581,11	0,42%	R-16	3.221,03	0,40%
PIS	1.821,65	0,31%	R-16	2.491,19	0,44%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	2.964,55	0,45%	CAL-8	3.134,23	0,47%			
CSL-8	2.581,97	0,41%	CSL-8	2.794,03	0,42%			
CSL-16	3.446,10	0,39%	CSL-16	3.718,71	0,40%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.800,43	0,32%						
GI	1.457,53	0,35%						
Sinduscon Grande Florianópolis-SC								

A7: Depreciação Imóveis e Fator de Comercialização e BDI

Tabela Ross Heidecke para depreciação de imóveis

Ref.	Estado de Conservação	Depreciação (%)
a	Nova	0
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando reparos simples	18,1
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2
g	Necessitando reparos importantes	52,6
h	Necessitando de reparos importantes à edificação sem valor	75,2
i	Sem valor	100

Tabela 2 (Ross-Heidecke)

Idade em % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,72	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,7	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,52	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,381	0,38	0,371	0,35	0,312	0,254	0,18	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,311	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,25	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,2	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,04	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,027	0,024	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: Engenharia de Avaliações / IBAPE - Vol 1 - São Paulo: Liv. E editora Universitaria de Direito, 2015

Fator de Comercialização

Para facilidade de cálculos são apresentadas a seguir as tabelas percentuais, para os tipos mais encontráveis de imóveis, considerando os prazos normais de execução das respectivas construções, principalmente quando em avaliações expeditas.

TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande Estrutura (apartamentos, escritórios, de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo "fino"	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum e residenciais médias	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5%	5% a 0%

Fator de Comercialização: Também chamado de 3º componente ou Vantagem da coisa feita, é determinado de forma mais prática através de um percentual aplicado sobre a soma do "capital terreno" e "custo da construção". É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do "capital-terreno" e do "capital-construção" durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. O conceito da "vantagem da coisa feita" é semelhante ao do "valor em marcha", também chamado pelos ingleses de "going value" ou "going concern value".

Fonte: MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha . *Vantagem da coisa feita* no método do custo. São Paulo: Ibape/Pini (Engenharia de Avaliações), 1974. MEIRELLES .

Valores de BDI por Tipo de Obra

Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO (ÁGUA, COLETA ESGOTO E OUTRAS)	20,76%	24,18%	26%
CONSTRUÇÃO e MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	28%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E	22,80%	27,48%	31%

Fonte: ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

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



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

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
--------------------------------------------------------	-----------------------



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado
 Quantidade: 6.412,64
 Unidade: metro quadrado

3.1.5.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.5.3 Descrição da Obra/Serviço

laudo de avaliação completo Almojarifado 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
 Tipo Logradouro: RUA
 Logradouro: EMILIO PERNETTA
 Bairro: SAÍ-MIRIM

CEP: 89249000
 Nº: LT4 LT5 LT6 LT7 LT 8
 Complemento:
 Cidade/UF: ITAPOÁ/SC

3.1.6.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
 Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 360,00
 Unidade: metro quadrado
 Quantidade: 390,00
 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: 89249000
Tipo Logradouro: RUA	Nº: LT13 A LT17
Logradouro: CANDIDO LOPES	Complemento:
Bairro: SAÍ-MIRIM	Cidade/UF: ITAPOÁ/SC

3.1.7.1 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

3.1.7.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.7.3 Descrição da Obra/Serviço

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

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.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM15260923100CT001	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 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.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 18/02/2025 às 09:25:47 por: siccau, ip 10.244.2.130.

A9: Fotos Dados Amostrais

CELESC SANTA ROSA DO SUL TERRENO 565 M2 LEILÃO

cod-1

4 fotos

Início / Venda / SC / Lote/Terrenos à venda em Santa Rosa do Sul / Centro / Rua Manoel Generoso

Lote/Terreno à Venda, 741 m² por R\$ 140.000

Cod. 352, 7, 4266661

Rua Manoel Generoso - Centro, Santa Rosa do Sul - SC. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/immob/lote-terreno-centro-bairro-santa-rosa-do-sul-4266661>

COMPRA	R\$ 140.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Cod-2

2 fotos

Início / Venda / SC / Lote/Terrenos à venda em Santa Rosa do Sul

Lote/Terreno à Venda, 482 m² por R\$ 149.000

Cod. 3628

Rua Valerim João da Silva - São Rafael, Santa Rosa do Sul - SC. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/immob/lote-terreno-santa-rosa-do-sul-482m2-venda-RS149000-id-2541953000/>

COMPRA	R\$ 149.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Cod-3

Terreno para Venda, Santa Rosa do Sul / SC

Def. 16, Joozom Centres, Joozom Integral 70% (03 m²)

R\$ 135.000

Compartilhar

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.jsmoveis.net.br Por

Cod-4

Terreno para Venda, Santa Rosa do Sul / SC

Compartilhar

FALE AGORA CONOSCO

Nome

Cod-5

Terreno para Venda, Santa Rosa do Sul / SC

Ref: 53, bairro Centro, área total 600,00 m²

R\$ 120.000

Compartilhar

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Cod-6

Terreno para Venda, Santa Rosa do Sul / SC

Ref: 84, bairro Vila albina, área total 318,00 m²

Compartilhar

FALE AGORA CONOSCO

Nome

Cod-7

Esquina com à Avenida! Lote à venda - no Bairro Parque-Rosita em Santa-Rosa-do-Sul-SC

DESCRIÇÃO DO ANÚNCIO
Esquina com à Avenida!
Lote, com ótima localização e posição solar, frente para à avenida, ao norte, na extensão de 14 metros, distando 800 metros da BR 101. De fácil acesso e próximo ao comércio local:
- Mercado: a 5 minutos (de carro).
- Escola e Creche: a minutos (de carro).
- Farmácia: a 5 minutos (de carro).
Ficou interessado(a)?
Preencha o formulário a seguir e envie a sua proposta.

CARACTERÍSTICAS
Área Terreno: 375,00 m²

INFRAESTRUTURA
Rede Elétrica
Rua pavimentada (Asfalto)

ENVIAR PROPOSTA
Seu Nome:
Seu E-mail:
Seu Telefone:
Olá, estou interessado neste imóvel cod: 5287 que

Cod-8

13 metros, com frente para à Avenida!

DESCRIÇÃO DO ANÚNCIO
13 metros, com frente para à Avenida!
Lote, situado na Avenida Parque Rosita, com frente ao norte na extensão de 13 metros. O lote fica a 800 metros da BR 101, tem acesso fácil e rápido e está próximo ao comércio, como: mercado, creche, escola e farmácia - estando a apenas 5 minutos de carro.
Ficou interessado(a)?
Preencha o formulário a seguir ou fale conosco!

CARACTERÍSTICAS
Área Terreno: 351,00 m²

INFRAESTRUTURA
Rede Elétrica
Rua pavimentada (Asfalto)

ENVIAR PROPOSTA
Seu Nome:
Seu E-mail:
Seu Telefone:
Olá, estou interessado neste imóvel cod: 5288 que vi no site Donizete Oliveira Imóveis e gostaria de receber maiores informações.

Cod-9

Imóveis - Santa Rosa do Sul, Santa Rosa do Sul - SC

VENDO TERRENO NA SANTA ROSA DO SUL PRÓXIMO A PREFEITURA
R\$ 72.000

Flávia em 29/07 às 17:13 - (51) 9940-94918

Power Shop Kids
(51) 9940-94918 - ver número
Chat
Último acesso há 2 dias
Verificado com:
Site DLX desde julho de 2020
Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos

Tagara da Base
Via Nova
Estreito
Ribeirão
De Uratuba
Chico de Paulo
Via Suspendi
Sem Metro
Chico de Paulo
Compreche
Carmemita
Praça de Espinho

Cod-10

Imóveis - Santa Rosa do Sul, SC | Terreno a venda - Terrenos, sítios e fazendas | Outros estados | Santa Rosa do Sul

Terreno a venda

Publicado em: 10/08 às 01:14 - cda-1043314281

Chat

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que... Ver todas as dicas.

Lote 12x30

Cod-11

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainmoveis.com.br/imovel/1949347/terreno-para-venda-sombrio-sc-nova-brasilia

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Nova Brasília, área total 435,00 m²

Total: 435,00

Valor: R\$ 280.000,00

Código: 790 | Endereço: Av. Adolfo Tocessi esquina com Av. Prefeito José João Scheffer, SN | Bairro: Nova Brasília | Ponto de Referência: PRÓXIMO AO MERCADO GISELI | Observação de Valor: ACEITAMOS PROPOSTA | Área Total: 435,00 m²

Cod-12

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainmoveis.com.br/imovel/1956770/terreno-para-venda-sombrio-sc-januaria

Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Januária, área total 450,00 m²

Total: 450,00

Valor: R\$ 280.000,00

Código: 975 | Bairro: Januária | Ponto de Referência: SUPERMERCADO GISELI | Área Total: 450,00 m²

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 7207 repça: _____

Quer Achar esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br? Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-13

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Nova Brasília, terreno 487,50 m²

Terreno: 487,50

Valor: **R\$ 308.000,00**

Código: 965 | Bairro: Nova Brasília | Pontos de Referência: Próximo Outlet Japonês | Observação de Valor: Aceita proposta. | Área Terreno: 487,50 m²

Nome: E-mail: Telefone: 3188 replica:

Ojal! Achei esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-14

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Centro, área total 664,00 m², área útil 664,00 m²

Util: 664,00
Total: 664,00

Valor: **R\$ 800.000,00**

Código: 750 | Endereço: Av. Nereu Ramos - Próximo a Prefeitura | Bairro: Centro | Zona: Centro | Área Total: 664,00 m² | Área Util: 664,00 m² | Terreno Frente: 19,00 Metros

Cod-15

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Parque das Avenidas, terreno 525,00 m²

Terreno: 525,00

Valor: **R\$ 285.000,00**

Código: 20 | Endereço: Rua Reduzido Trilão de Melo | Bairro: Parque das Avenidas | Pontos de Referência: Próximo Shopping Outlet Japonês | Área Terreno: 525,00 m²

Cod-16

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainimoveis.com.br/imovel/2320893/terreno-venda-sombrio-sc-centro

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Centro, área total 500,00 m², terreno 500,00 m²

Terreno: 500,00
Total: 500,00

Valor: **R\$ 300.000,00**

Código: 222 | Endereço: Rua João Quatiero | Bairro: Centro | Porto de Referência: Próximo à Râns | Observação de Valor: Acabá terreno como parte de pagamento. | Área Total: 500,00 m² | Área Terreno: 500,00 m² | Terreno Frente: 12,50 Metros | Terreno Fundo: 12,50 Metros | Terreno Esquerda: 40,00 Metros

Nome: E-mail: Telefone: 5031 repita:

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-17

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainimoveis.com.br/imovel/2434153/terreno-venda-sombrio-sc-nova-guarita

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Nova Guarita, terreno 300,00 m²

Terreno: 300,00

Valor: **R\$ 84.900,00**

Código: 399 | Bairro: Nova Guarita | Porto de Referência: Escola Normélio Cunha | Observação de Valor: Poucas unidades! | Área Terreno: 300,00 m² | Terreno Frente: 12,00 Metros | Terreno Fundo: 25,00 Metros

Nome: E-mail: Telefone: 5031 repita:

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-18

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainimoveis.com.br/imovel/2432027/terreno-venda-sombrio-sc-raizeira

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Raizeira, área total 870,00 m², terreno 870,00 m²

Terreno: 870,00
Total: 870,00

Valor: **R\$ 180.000,00**

Código: 398 | Endereço: Rua Zeferno Dabot | Bairro: Raizeira | Área Total: 870,00 m² | Área Terreno: 870,00 m² | Terreno Frente: 15,00 Metros | Terreno Fundo: 58,00 Metros

Nome: E-mail: Telefone: 5031 repita:

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-19

Terreno para Venda Sombrio / SC, bairro São Luiz, área total 388,60 m², terreno 388,60 m²

Terreno: 388,60
Total: 388,60

Valor: R\$ 440.000,00

Código: 353 | Endereço: Rua Dr Antonio Botte | Bairro: São Luiz
propostas: | Área Total: 388,60 m² | Área Terreno: 388,60 m² |

Cod-20

Terreno para Venda Sombrio / SC, bairro Parque das Avenidas, terreno 630,00 m²

Terreno: 630,00

Valor: R\$ 371.000,00

Código: 384 | Endereço: Rua Antonio Itacio da Rosa | Bairro: Parque das Avenidas |
negociação: | Área Terreno: 630,00 m² |

Cod-21

Terreno para Venda Sombrio / SC, bairro Parque das Avenidas, área total 742,00 m²

Total: 742,00

Valor: R\$ 450.000,00

Código: 408 | Endereço: Rua Lito Domingos Coelho | Bairro: Parque das Avenidas
76,50 Metros | Terreno Esquerda: 31,00 Metros | Terreno Direita: 30,00 Metros |

Cod-22

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainmoveis.com.br/imoveis/2443801/terreno-venda-sombrio-sc-parque-das-avenidas

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Parque das Avenidas, área total 821,50 m²

Totais: 821,50

Valor: **R\$ 850.000,00**

Código: 407 | Endereço: Rua Lino Domingo Coelho | Bairro: Parque das Avenidas | Área Total: 821,50 m² | Terreno Frente: 26,50 Metros | Terreno Fundo: 26,50 Metros | Terreno Esquerda: 31,00 Metros | Terreno Direita: 31,00 Metros

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 6221 réplica: _____

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-23

Terreno para Venda Sombrio / SC

zaccainmoveis.com.br/imoveis/2497001/terreno-venda-sombrio-sc-centro



Terreno para Venda, Sombrio / SC, bairro Centro, terreno 624,00 m²

Terreno: 624,00

Valor: **R\$ 350.000,00**

Código: 231 | Endereço: Rua Antonio Inácio da Rosa | Bairro: Centro | Zona: Centro | Ponto de Referência: Fórum | Área Terreno: 624,00 m² | Terreno Frente: 13,00 Metros | Terreno Fundo: 48,00 Metros

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 7583 réplica: _____

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-24

Terreno para Venda, Balneário / SC

zaccainmoveis.com.br/imoveis/2343407/terreno-venda-balneario-gaivota-sc-village-dunas

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Balneário Gaivota / SC, bairro Village Dunas, terreno 300,00 m²

Terreno: 300,00

Valor: **R\$ 155.000,00**

Código: 177 | Endereço: Rua F - Qd 79 e 85 | Bairro: Village Dunas | Zona: Norte | Observação de Valor: A partir de R\$ 155 mil | Área Terreno: 300,00 m² | Terreno Frente: 12,00 Metros | Terreno Fundo: 25,00 Metros

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 6474 réplica: _____

Ola! Achei esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

Cod-25

Terreno para Venda, Balneário

zaccainmoveis.com.br/imovel/2343513/terreno-venda-balneario-gaiyota-sc-village-dunas

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Balneário Gaiyota / SC, bairro Village Dunas, terreno 300,00 m²

Terreno: 300,00

Valor: **R\$ 85.000,00**

Código: 181 | Endereço: Rua F - Qd 99 e 100 | Bairro: Village Dunas | Zona: Norte | Observação de Valor: A partir de R\$ 85 mil | Área Terreno: 300,00 m² | Terreno Frente: 12,00 Metros | Terreno Fundo: 25,00 Metros

[Imprimir Página](#)
[Indicar Imóvel](#)
[Proposta/Informações](#)

Cod-26

Terreno para Venda, Balneário

zaccainmoveis.com.br/imovel/2343942/terreno-venda-balneario-gaiyota-sc-santa-fe

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Balneário Gaiyota / SC, bairro Santa Fé, terreno 300,00 m²

Terreno: 300,00

Valor: **R\$ 160.000,00**

Código: 183 | Endereço: Rua Blumenau | Bairro: Santa Fé | Zona: Norte | Área Terreno: 300,00 m² | Terreno Frente: 12,00 Metros | Terreno Fundo: 25,00 Metros

[Imprimir Página](#)
[Indicar Imóvel](#)
[Proposta/Informações](#)

Nome: E-mail: Telefone: 9079 repêça:

Quer Achar esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br? Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

Cod-27

Terreno para Venda, Balneário

zaccainmoveis.com.br/imovel/2360953/terreno-venda-balneario-gaiyota-sc-praia-brilhamares

Segurança. Comodidade. Solução.

Detalhes do Imóvel



Terreno para Venda, Balneário Gaiyota / SC, bairro Praia Brilhamares, terreno 330,00 m²

Terreno: 330,00

Valor: **R\$ 150.000,00**

Código: 344 | Endereço: Avenida Sombriamares | Bairro: Praia Brilhamares | Observação de Valor: Próximo Restaurante Mahori | Área Terreno: 330,00 m² | Terreno Frente: 12,00 Metros | Terreno Fundo: 25,00 Metros

[Imprimir Página](#)
[Indicar Imóvel](#)
[Proposta/Informações](#)

Nome: E-mail: Telefone: 1495 repêça:

Quer Achar esse imóvel através do site www.zaccainmoveis.com.br? Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.



Cod-28

This screenshot shows a real estate listing for a plot of land in Sombrio, SC. The listing features three photographs of the property. The main title is 'Terreno para Venda, Sombrio / SC' with a reference number 'Ref: 31, bairro Centro, area total 316,00 m²'. A prominent red banner displays the price 'R\$ 239.000'. Below this, a green WhatsApp icon is accompanied by the text 'Codigo: 31', 'Bairro: Centro', 'Area Total: 316,00 m²', 'Terreno Frente: 12,50 Metros', and 'Terreno Fundo: 24,50 Metros'. To the right, there is a 'Compartilhar' section with social media icons and a 'FALE AGORA CONOSCO' contact form with fields for Name, E-mail, and Telefone. A small text block below the form reads: 'Olá! Aqui esse imóvel através do site www.jaimoveis.net.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Assim que contato, 0364 respiza'.

Cod-29

This screenshot shows a real estate listing for a plot of land in Santa Rosa do Sul, SC. The listing features two photographs of the property, one showing a 'Mirelle' sign. The main title is 'Terreno para Venda, Santa Rosa do Sul / SC' with a reference number 'Ref: 16, bairro Centro, area total 375,00 m²'. A prominent red banner displays the price 'R\$ 135.000'. Below this, a green WhatsApp icon is accompanied by the text 'Codigo: 16', 'Bairro: Centro', 'Area Total: 375,00 m²', 'Terreno Frente: 12,50 Metros', and 'Terreno Fundo: 24,50 Metros'. To the right, there is a 'Compartilhar' section with social media icons and a 'FALE AGORA CONOSCO' contact form with fields for Name, E-mail, and Telefone. A small text block below the form reads: 'Olá! Aqui esse imóvel através do site www.jaimoveis.net.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Assim que contato, 0364 respiza'.